

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 23 november 2021

NR.: RI-21-00711

Onderwerp: Locatiekeuze uitbreidingslocatie Nederweert en het vestigen van voorkeursrecht gemeente	Agendapunt	13.
	Raadsvoorstel-nummer	2021-75
Voorstel: 1) Locatie 'Kerneelhoven Noord' en 'Hoebenakker Afbouw' aan te wijzen als uitbreidingslocatie 2) De percelen genoemd in de perceelslijst (bijlage 3b) en aangeduid op de aangeduide tekening (bijlage 3a+3b) aan te wijzen als percelen waarop artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, conform het besluit in bijlage 6. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak		
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Koolen Wethouder Stienen	Afdeling : Dienstverlening Auteur : C.W.A.J. Damoiseaux
Datum	: 6 oktober 2021	
Bijlage(n)	: Ja	

Voorstel

- 1) Locatie 'Kerneelhoven Noord' en 'Hoebenakker Afbouw' aan te wijzen als uitbreidingslocatie
- 2) De percelen genoemd in de perceelslijst (bijlage 3b) en aangeduid op de aangeduide tekening (bijlage 3a+3b) aan te wijzen als percelen waarop artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, conform het besluit in bijlage 3.

Inleiding

Medio 2020 heeft een verkenning plaatsgevonden naar scenario's voor het beheersen van de planvoorraad en het voeren van lokaal woonbeleid. Er is gekozen voor het voorkeursscenario 3 'Ruimte voor ambitie en groei' (bijlage 1). Een ambitieus scenario, waarbij gebruik wordt gemaakt van alle ruimte die de regionale structuurvisie Wonen biedt. In februari 2021 is uw raad hiervan in kennis gesteld en is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € [] om het scenario tot uitvoer te brengen. Het meest ambitieuze onderdeel van scenario 3 is een extra uitbreidingslocatie voor de kern Nederweert / Budschop. Deze biedt ruimte voor circa 100 woningen.

In het eerste kwartaal van 2021 is begonnen met een inventarisatie van potentiële bouwlocaties en vervolgens heeft er aansluitend een analyse plaatsgevonden. Hieruit is een voorkeurslocatie naar voren gekomen.

De voorkeurslocaties behoren in eigendom toe aan verschillende eigenaren, waaronder de gemeente zelf. Om de ontwikkeling mogelijk te maken en de regie te behouden is het noodzakelijk deze percelen in eigendom te verwerven. Daarom wordt voorgesteld om zes percelen binnen de locatie 'Kerneel Noord' en zes percelen binnen de locatie 'Hoebenakker afbouw' voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Beoogd effect

- De aanzet geven voor een verdere woningbouwontwikkeling van de voorkeurslocatie
- Tegemoetkomen aan de woningvraag- en behoefte in Nederweert

Argumenten

1.1 De locaties komen uit een analyse naar voren als de meest geschikte uitbreidingslocaties

Afgelopen maanden zijn diverse percelen beoordeeld. Dit leidt tot de voorkeurslocaties zoals aangegeven.

2.1 de gemeente werft een plek aan de onderhandelingstafel

Het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om vroegtijdig een plaats aan de onderhandelingstafel te bedingen. De gemeente kan hiermee sturen op doorlooptijd en ruimtelijke kwaliteit. Door de verwerving van de eigendom kan de gemeente maximaal regie voeren om de voorgenomen ontwikkeling van 100 woningen te verwezenlijken.

2.2 prijsopdrijving wordt voorkomen

Het voorkeursrecht voorkomt dat de bestuurlijke stap naar concrete ontwikkeling zorgt voor prijsopdrijving en speculatie. Uit onderzoek is gebleken dat prijsopdrijving door enkel het bestuurlijk voornemen uit te spreken niet hypothetisch is. Hoewel het voorkeursrecht de waarde van de aangewezen percelen niet bevest, voorkomt het wel speculatie op de grondmarkt doordat derden niet meer kunnen bieden op de gronden. Ook het meermaals doorverkopen van de gronden, wat prijsopdrijvend werkt, wordt voorkomen. De prijsvaststellingsprocedure, die gebruikt kan worden wanneer gemeente en grondeigenaar het niet eens worden over de koopprijs, waarborgt dat de gemeente een prijs betaalt die een redelijk handelend koper zou betalen.

2.3 Versnippering van eigendom wordt voorkomen

Doordat doorverkoop onmogelijk wordt gemaakt, kan een ongunstige verkaveling of versnippering worden voorkomen. Met name in landelijk gebied is dit een gunstig effect.

2.4 Wvg is de 'gouden middenweg'

Voor het beleidsvoornemen om middels actieve grondpolitiek de ontwikkeling van 100 woningen mogelijk te maken, is verwerving van de grondeigendommen noodzakelijk. Het ene uiterste is het verwerven van gronden zonder een voorkeursrecht. Het andere uiterste is onteigening. Aanwijzing onder de Wvg vormt een mooie

middenweg, waarbij geen gedwongen verkoop plaatsvindt, maar wel een sterke onderhandelingspositie wordt verkregen.

2.5 Hiermee wordt de ingezette koers bekrachtigd

Het college van b&w heeft in haar vergadering van 19 oktober jl. de percelen welke gelegen zijn op de beoogde locaties voorlopig voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Hierdoor is de Wvg al in werking getreden; de gemeente heeft het eerste recht tot koop. Alle eigenaren zijn hierover geïnformeerd en onderhandelingen zijn gestart. Echter, de voorlopige aanwils door het college is slechts 3 maanden geldig. Binnen deze termijn dient de Wvg bekrachtigd te worden door uw raad voor een termijn van maximaal 3 jaar. Er is één zienswijze ontvangen naar aanleiding van het collegebesluit om gronden voorlopig aan te wijzen. Zie bijlage 7.

Kanttekeningen

2.1 het vestigen van Wvg beperkt de handelingsvrijheid van eigenaren

Het voorkeursrecht vormt in beperkte mate een inbreuk op de (eigendoms)rechten van de betrokken eigenaren en rechthebbenden. Hoewel zij hun gebruiks- en/of eigendomsrecht zonder belemmering kunnen blijven uitoefenen, staat het hen niet meer vrij om aan zo zij willen aan derden te verkopen. Zij moeten immers eerst aan de gemeente aanbieden.

2.2 Wvg biedt geen garantie tot succes

Hoewel de gemeente een sterke onderhandelingspositie in de verwerving verkrijgt, biedt het voorkeursrecht geen enkele garantie dat de onderhandelingen ook tot overeenstemming leiden. De vervreemder kan weliswaar het college verzoeken om de rechter de koopprijs te laten vaststellen, maar het college heeft zelf die mogelijkheid niet. In theorie kan de onderhandeling dus zeer lang duren zonder dat dit tot verwerving leidt. Dit kan echter ook het geval zijn als er onderhandelingen plaatsvinden zonder het vestigen van Wvg.

2.3 Wvg legt een beslag op de ambtelijke capaciteit en middelen

Indien een vervreemder aan de gemeente een opgave doet en dus zijn eigendom of beperkte recht te koop aanbiedt aan de gemeente, heeft de gemeente zes weken om daarop te reageren en te besluiten of zij hiervan gebruik wil maken. Gaat de gemeente niet in op het aanbod, dan staat het de vervreemder 3 jaar vrij om aan een derde te vervreemden. Het is mogelijk dat veel vervreemders zich min of meer tegelijkertijd melden. Indien de gemeente de gronden dan nog steeds wil verwerven, zal zij met al deze grondeigenaren tot overeenstemming moeten komen, wat een groot beslag kan leggen op ambtelijke capaciteit en financiële middelen. Hiervoor is budget gereserveerd en mankracht (externe expertise) ingehuurd.

Uitvoering

Met dit besluit wordt de voorlopig aangewezen Wvg bekrachtigd. Onderhandelingen worden voortgezet of gestart. Tegelijkertijd zal er een start gemaakt worden met een woningbouwprogramma en vlekkenplan die als basis dienen voor de GREX en (deel)structuurvisie c.q. omgevingsvisie. Hierna volgt de bestemmingsplanprocedure (c.q. omgevingsplanprocedure) en de uitvoeringsfase.

Communicatie en participatie

Na de voorlopige aanwils door het college zijn de grondeigenaren waarop Wvg gevestigd werd met een persoonlijke brief geïnformeerd. Daarbij zijn zij uitgenodigd voor een informatieavond welke reeds heeft plaatsgevonden. Ook is er in de pers via verschillende kanalen aandacht aan besteed. De betreffende grondeigenaren krijgen een persoonlijke brief met hierin de uitkomst van het raadsbesluit verwoord. Met in achtneming van de privacyrichtlijnen. De indiener van de zienswijze zal geïnformeerd worden. Daarnaast zal er via de gebruikelijke kanalen en andere lokale media aandacht worden besteed aan dit besluit middels een persbericht en officiële bekendmaking.

Financiële gevolgen

Er is door uw raad reeds een budget beschikbaar gesteld van €200.000,- om scenario 3 uit te werken, waaronder een nieuwe uitbreidingslocatie. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen vooruitlopend op een nog vast te stellen GREX (Grondexploitatie) ten laste van dit budget.

Bijlagen

- 1) Schema Scenario 3
- 2) Memo Locatiekeuze Uitbreidingslocatie (voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)
- 3) Multicriteria analyse locatiekeuze (voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)
- 4) Financiële onderbouwing locatiekeuze (voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage via de griffier)
- 5) Memo Wvg (voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage via de griffier)
- 6) Concept besluit inclusief nota van zienswijzen
- 6a+b) Kadastrale tekeningen bijlage 1 bij raadsbesluit
- 6c) Perceelslijst bijlage 2 bij raadsbesluit
- 7) Geanonimiseerde zienswijze