

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp Voorlopige vestiging van het voorkeursrecht (Wvg) op gronden in Losser	Zaaknr. : 21Z00327 Documentnr : 21.0005801 Datum : 25-02-2021		
Samenvatting De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar (of beperkt gerechtigde) van een onroerende zaak niet tot verkoop mag overgaan, voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden. Voor een tweetal percelen aan de Raadhuisstraat in Losser wordt voorgesteld om over te gaan tot de vestiging van het voorkeursrecht. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven en regie te houden aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Losser.	Portefeuillehouder : J. van Essen Openbaar : Nee Communicatie : Nee		
Conceptbesluit 1. Op grond van het bepaalde in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden in Losser voorlopig aan te wijzen voor de duur van maximaal 3 maanden als gronden waarop de Wvg van toepassing is; de gronden zijn vermeld op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening en de bij dit voorstel behorende lijst van percelen; 2. de gemeenteraad in ontwerp voor te stellen op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn; 3. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten; 4. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant, op de gemeentepagina van het plaatselijk huis aan huis blad en op de website van de gemeente opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 van de Wvg ontstaat en dit besluit in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister.	Eenheid: Ontwikkeling & Strategie Opsteller: J.B.H. ter Avest Secretaris: J. van Dam bespreken Collegevergadering: 26-02-2021 Raad: n.n.b.		
Overleg gevoerd met Wethouder van Essen, wethouder Nijhuis.			
Besluit: BW	Datum: 26-02-2021		
Akkoord met advies	B	Akkoord	Bespreken
	W1		
	W2		
	W3		

Toelichting

Conceptbesluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden in Losser voorlopig aan te wijzen voor de duur van maximaal 3 maanden als gronden waarop de Wvg van toepassing is; de gronden zijn vermeld op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening en de bij dit voorstel behorende lijst van percelen;
2. de gemeenteraad in ontwerp voor te stellen op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
3. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten;
4. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant, op de gemeentepagina van het plaatselijk huis aan huis blad en op de website van de gemeente opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 van de Wvg ontstaat en dit besluit in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister.

Aanleiding

Aan de Kerkstraat 4 te Losser bevindt zich de Aloysiuslocatie. Doelstelling is om de Aloysiuslocatie een permanente gebruiksfunctie te geven. Op 18 december 2018 heeft de raad op basis van een motie het college de opdracht gegeven om onderhandelingen voort te zetten die het doel hebben tot behoud van de Aloysiuslocatie voor schoolwoningen. De keuze voor deze functie is als zodanig doorvertaald in de conceptvisie "Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser", waarin een ruimtelijke visie is uitgewerkt voor specifieke, concrete aandachtsgebieden in het centrum van Losser, waaronder de Aloysiuslocatie. De conceptvisie is op 20 oktober 2020 gepresenteerd aan de raad in een informele en besloten bijeenkomst door Broekhuis, Rijs, de Gier Advisering. Naar aanleiding van deze presentatie heeft het college van de raad de ruimte heeft gekregen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een mix van functies in of aanpalend aan de Aloysiuslocatie. De aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 (128 m²) en 4292 (15 m²) zijn van belang om te komen tot een optimale toekomstige invulling van de Aloysiuslocatie. In de conceptvisie is ter hoogte van deze gronden een uitbreiding van bouwvolume beoogd. Deze percelen zijn op dit moment niet in bezit van de gemeente Losser.



Om regie te kunnen blijven houden op de beoogde ontwikkeling en prijsopdrijving en grondspeculatie te voorkomen is het gewenst een voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in de Wvg op de in de bijlage genoemde percelen. De eerste stap in dit proces is de voorlopige aanwijzing door uw college op grond van artikel 6 Wvg. Dit wordt ook wel de voorbescherming genoemd. Het voorkeursrecht wordt gevestigd zonder dat het voor die tijd in de openbaarheid komt.

Wel is het noodzakelijk dat de gemeenteraad binnen drie maanden besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht. Indien de gemeenteraad niet binnen de termijn besluit vervalt de aanwijzing van rechtswege. Het college wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 6 Wvg en in te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel om in beginsel de gemeenteraad voor te stellen op grond van artikel 5 Wvg het voorkeursrecht te bestendigen voor een periode van 3 jaar.

Argumenten

1.1 *Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Losser.*

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop. Zij kan op die manier haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum beter realiseren. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project als wanneer de gemeente wel gronden in het bezit heeft. Het college kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten dat voorkomen wordt dat grondspeculanten grondposities innemen.

1.2 *Doel vestigen voorkeursrecht is regie houden*

Het doel van het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft.

1.3 *Voorlopige aanwijzing door het college op grond van artikel 6 Wvg is de eerste stap*

Op grond van artikel 6 Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het planologisch voornemen is beschreven in de aanleiding. Het huidige gebruik betreft groenopstand en is daarmee niet in overeenstemming. Gezien het planologisch voornemen betreft de toegedachte bestemming een niet-agrarische bestemming.

1.4 *Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten*

Op grond van artikel 3 Wvg, tweede en derde lid, dient bij het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing een duidelijk overzicht te worden betrokken waarop de aanwijzing betrekking heeft. Daarom is bij dit besluit bij dit besluit een kadastrale tekening opgenomen en een daarbij behorende perceelslijst.

2.1 *Bevoegdheid gemeenteraad*

De raad kan op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5, lid 1 Wvg een zogenoemd voorkeursrecht vestigen op gronden. Vooruitlopend op deze aanwijzing door de gemeenteraad kan het college gronden voorlopig aanwijzen op grond van artikel 6 Wvg, zoals beschreven onder 1.3.

3.1 *De procedure voor het vestigen van een voorkeursrecht heeft een vertrouwelijk karakter*

De aard van de procedure van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat betrokken grondeigenaren pas worden geïnformeerd en zienswijzen kunnen indienen nadat het collegebesluit is genomen en in werking is getreden. Dit om te voorkomen dat de betrokken grondeigenaren nog op het laatste moment ongewenste grondtransacties afsluiten, die de vestiging van het voorkeursrecht kunnen frustreren. Een dergelijke werkwijze zou het doel van het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht doorkruisen en daarom is op grond van artikel 4:11, sub c Algemene wet bestuursrecht (Awb) afgezien van toepassing van artikel 4:8 Awb.

4.1 *Publicatie in de Staatscourant is wettelijk verplicht*

De bekendmaking van het besluit moet op grond van artikel 7 Wvg plaatsvinden in de Staatscourant nadat het besluit door uw college is genomen. Op de dag na deze publicatie treedt het besluit in werking.

Kanttekeningen

1.1 Vestiging voorkeursrecht zegt niets over ontwikkelingsrichting Aloysiuslocatie

Er wordt met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet voor een ontwikkelingsrichting gekozen. De definitieve ontwikkelingsrichting zal worden gemaakt binnen het lopende proces van de visie "Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser" die volgens de huidige planning uiterlijk 28-09-2021 wordt vastgesteld door de raad.

1.2 Er is geen sprake van beperking van eigendomsrechten

Het te vestigen voorkeursrecht heeft niet tot gevolg heeft dat de grondeigenaren het eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot doel dat de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop verschaft op de gronden.

Kosten en dekking – incidenteel / structureel (bijv. onderhoudskosten)

Het besluit heeft vooralsnog geen financiële gevolgen.

Participatie

Voor het nemen van dit besluit is geen participatie benodigd.

Communicatie

Nadat het besluit is genomen en is gepubliceerd in de Staatscourant treedt het besluit in werking. Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd op de gemeentepagina in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website. Om te voorkomen dat de betrokken grondeigenaren nog op het laatste moment ongewenste grondtransacties afsluiten, die de vestiging van het voorkeursrecht kunnen frustreren, worden zij pas geïnformeerd nadat het collegebesluit is genomen en in werking getreden. De eigenaren ontvangen een aangetekende brief met bijlage over de werking van de aanwijzing.

Subsidiemogelijkheden

Niet van toepassing.

Personele consequenties

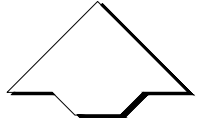
Er zijn geen personele consequenties.

Uitvoering en evaluatie

Omdat het collegevoorstel tot voorlopige aanwijzing van rechtswege vervalt binnen drie maanden na de datum van dit collegebesluit dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen. De gemeenteraad dient binnen 3 maanden na dit collegebesluit te besluiten tot (definitieve) aanwijzing van de betrokken gronden over te gaan. Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit rechtsgeldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan of structuurvisie) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Bijlagen behorende bij dit BW-voorstel

Omschrijving	Datum	Corsanummer
Kadastrale tekening en perceelslijst	25-02-2021	21.0005816



Gearceerde percelen aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Legenda

- Molenstraat straatnamen
- 72 huisnummers
- bebouwing
- kadastrale grenzen
- - - - - voorlopige kad. grenzen
- perceelnummers

Gemeente Losser

Wet voorkeursrecht gemeenten



De Brink

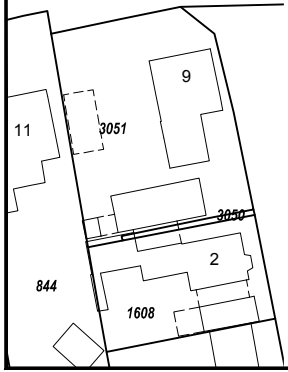
ESD-DV-BO-GB Geo-informatie

Datum 1 maart 2021

Formaat A4

Schaal 1 : 1000

Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden!



Perceelslijst Wet voorkeursrecht gemeenten

Gemeente Losser, Aloysiuslocatie en directe omgeving

Lijst van aangewezen percelen in de kadastrale gemeente Losser, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn, zoals deze voorkomen op de tevens ter inzage liggende kadastrale overzichtstekening. Kadastrale toestandsdatum per 2 maart 2021.

	Omschrijving
Sectie en nummer Ter grootte van In aanwijzing opgenomen Omschrijving Eigenaar Zakelijk gerechtigde opmerkingen	N 555 geheel 128 m ² 128 m ² Erf – tuin ½ Mvo Doetinchem B.V. ½ Assenberg Projekten B.V.
Sectie en nummer Ter grootte van In aanwijzing opgenomen Omschrijving Eigenaar Zakelijk gerechtigde opmerkingen	N 4292 geheel 15 m ² 15 m ² Erf – tuin ½ Mvo Doetinchem B.V. ½ Assenberg Projekten B.V.