

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Grondstrategie, vestigen Wvg
Portefeuille:	Grondexploitatie
Portefeuillehouder:	S. van de Graaf
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	16 februari 2023
Proces:	Fysieke leefomgeving
Kenmerk:	Z078146/D392788
Burgerparticipatie:	Niet van toepassing
Raadsprocedure:	Ja, ter besluitvorming
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten op:	14 februari 2023

Voorstel / Advies

- Ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de gronden gelegen aan de LR Beijnenlaan-Hazenberg te Brummen, gronden gelegen aan de Oude Eerbeekseweg-Hammelerweg te Brummen en gronden gelegen aan de Metelerskampweg te Leuvenheim, zoals aangegeven op bijgevoegde kaart/tekening (D401164) en bijbehorende perceellijst (D401166), overeenkomstig de registers van het Kadaster d.d. 4 februari 2023, aan te wijzen als gronden waarop de artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder bij een besluit tot (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest;
- Gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en sub c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de betrokken belanghebbenden (eigenaren en zakelijk gerechtigden) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten;
- Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het collegebesluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) bekend te maken. De bekendmaking vindt plaats door publicatie in het Gemeenteblad, de plaatselijke krant BrummensNieuws (gemeentelijke paginas GemeenteThuis), op de website van de gemeente Brummen en doordat de betrokken grondeigenaren en zakelijk gerechtigden bij aangetekende brief in kennis worden gesteld van de (betekenis van de) aanwijzing;
- De gemeenteraad voor te stellen binnen 3 maanden na dagtekening van dit besluit, in haar vergadering van 20 april 2023 te laten besluiten omtrent aanwijzing van de gronden voor een periode van 3 jaar op basis van artikel 2 jo 5 lid 1 van de Wvg;
- In de voorbereiding naar dat raadsbesluit op basis van artikel 4 lid 2 van de Inspraakverordening Brummen 2006 de volgende inspraakprocedure toe te passen: de stukken liggen gedurende 4 weken, van 17 februari tot en met 16 maart 2023 ter inzage. Belanghebbenden kunnen gedurende die termijn een zienswijze indienen. De stukken die ter inzage worden gelegd: dit collegebesluit en een ontwerp-raadsbesluit tot aanwijzen, met bijbehorende bijlagen, zoals de hiervoor genoemde. Van de ingekomen zienswijzen wordt een verslag gemaakt dat bij het voorstel aan de raad zal worden gevoegd.
- Dit besluit treedt in werking een dag na bekendmaking ervan in het Gemeenteblad;

De gemeenteraad voor te stellen:

- De aanwijzing te bestendigen conform het bijgevoegd concept-raadsvoorstel (D401160).

Besluit



1. Ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de gronden gelegen aan de LR Beijnenlaan-Hazenberg te Brummen, gronden gelegen aan de Oude Eerbeekseweg-Hammelerweg te Brummen en gronden gelegen aan de Metelerskampweg te Leuvenheim, zoals aangegeven op bijgevoegde kaart/tekening (D401164) en bijbehorende perceellijst (D401166), overeenkomstig de registers van het Kadaster d.d. 4 februari 2023, aan te wijzen als gronden waarop de artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder bij een besluit tot (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest;
2. Gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en sub c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de betrokken belanghebbenden (eigenaren en zakelijk gerechtigden) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten;
3. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het collegebesluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) bekend te maken. De bekendmaking vindt plaats door publicatie in het Gemeenteblad, de plaatselijke krant BrummensNieuws (gemeentelijke paginas GemeenteThuis), op de website van de gemeente Brummen en doordat de betrokken grondeigenaren en zakelijk gerechtigden bij aangetekende brief in kennis worden gesteld van de (betekenis van de) aanwijzing;
4. De gemeenteraad voor te stellen binnen 3 maanden na dagtekening van dit besluit, in haar vergadering van 20 april 2023 te laten besluiten omtrent aanwijzing van de gronden voor een periode van 3 jaar op basis van artikel 2 jo 5 lid 1 van de Wvg;
5. In de voorbereiding naar dat raadsbesluit op basis van artikel 4 lid 2 van de Inspraakverordening Brummen 2006 de volgende inspraakprocedure toe te passen: de stukken liggen gedurende 4 weken, van 17 februari tot en met 16 maart 2023 ter inzage. Belanghebbenden kunnen gedurende die termijn een zienswijze indienen. De stukken die ter inzage worden gelegd: dit collegebesluit en een ontwerp-raadsbesluit tot aanwijzen, met bijbehorende bijlagen, zoals de hiervoor genoemde. Van de ingekomen zienswijzen wordt een verslag gemaakt dat bij het voorstel aan de raad zal worden gevoegd.
6. Dit besluit treedt in werking een dag na bekendmaking ervan in het Gemeenteblad;

De gemeenteraad voor te stellen:

1. De aanwijzing te bestendigen conform het bijgevoegd concept-raadsvoorstel (D401160).

Inleiding

Op basis van B&W-voorstel D392893 is besloten tot een actiever grondbeleid, is ingestemd met een prioritering van kansrijke ontwikkellocaties en per voorkeurslocatie wordt gestart met vervolgstappen (in lijn met de bijlage D393883/GEHEIM). Het nu voorliggende voorstel is een directe uitvoering van dat B&W-besluit.

Beoogd effect

Door het vestigen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een betere positie om tot realisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma te komen.

Argumenten

1.1 Meer regie op realisatie gemeentelijke woningbouwprogramma door vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Het vestigen van een voorkeursrecht is een middel om een eerste recht op koop af te dwingen en daarmee een instrument om het eigendom te verwerven. Een voorkeursrecht geeft geen verplichting (voor de gemeente) om tot aankoop van gronden (met bijbehorende opstallen) over te gaan, maar creëert wel de mogelijkheid daartoe. Met het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente de regie / positie in het verwervingsproces zekerstellen: de gemeente krijgt het eerste recht van koop en daarmee kan worden voorkomen dat marktpartijen strategische grondposities innemen en wordt ongewenste speculatie voorkomen.

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat eigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de gronden aan te kopen vóór tot vervreemding aan andere partijen kan worden overgegaan. Uitzonderingen hierop vormen situaties zoals beschreven in artikel 10 Wvg.

Met het voorkomen van ongewenste speculatie wordt prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de planeconomische haalbaarheid van woningbouw. Het vestigen van het voorkeursrecht kan de prijsopdrijving voorkomen of in ieder geval afremmen. De rechtbank kan er ten finale aan te pas komen om uiteindelijk de prijs te bepalen.

1.2 Beoogde bestemming

De Wvg kan in principe uitsluitend worden toegepast in situaties waar een gewijzigde bestemming is voorzien. Voor de aan te wijzen gronden is daar ook sprake van: de nieuwe bestemming wordt Woongebied (met alle daarbij behorende openbare voorzieningen), terwijl de huidige bestemming veelal Agrarisch met landschapswaarden of Water is (eea zoals vermeld op de bijgevoegde perceellijst D401166).

2.1 Doel kan alleen worden bereikt als belanghebbenden niet van te voren in kennis worden gesteld

Met vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en dat doel kan alleen bereikt worden als belanghebbenden niet van te voren in kennis worden gesteld.

3.1 / 6.1 Bekendmaking volgens de wettelijke vereisten

Het zorgvuldig communiceren en bekendmaken van Wvg-besluiten is essentieel. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten en het moment van bekend maken is bepalend voor het moment van inwerkingtreding.

4.1 / 7.1 Verlengen aanwijzing

Een (voorlopige) aanwijzing op basis van de Wvg door het college van B&W geldt in principe voor maximaal 3 maanden, binnen die termijn moet de gemeenteraad een bestendigingsbesluit nemen om de geldigheid van de aanwijzing te verlengen met 3 jaar.



5.1 Zienswijzentermijn van 4 weken

Voorafgaand aan de raadsbehandeling (zie argument 4.1) wordt de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen gedurende een periode van 4 weken. Deze termijn wordt aangehouden om tijdig de raadsbehandeling te kunnen agenderen binnen de hierboven genoemde termijn van 3 maanden (zie argumenten 4.1).

Kanttekeningen

Het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg kan door eigenaren ervaren worden als een ingrijpend instrument vanuit de overheid. Anderzijds is de eigenaar niet verplicht daadwerkelijk tot verkoop over te gaan, maar als de eigenaar wil verkopen heeft de gemeente wel een voorrangpositie. Het is belangrijk in een vroeg stadium de betrokken eigenaren goed te informeren over de werking van de Wvg. Vanuit de wettelijke verplichtingen worden diverse formele bekendmakingen gepubliceerd, maar de eigenaren (en zakelijk gerechtigden) worden ook schriftelijk geïnformeerd en direct aangeboden een persoonlijk gesprek in te plannen.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Advies adviesorganen

Niet van toepassing

Communicatie

Het vestigen van een aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan ervaren worden als een ingrijpende beslissing. Ook bestaat het proces uit meerdere stappen. Communicatie speelt hierbij een belangrijke rol. Bij Uitvoering zijn meerdere stappen uitgebreid beschreven en naast de wettelijk verplichte bekendmakingen wordt er ook pro-actief gecommuniceerd over dit besluit, zowel richting direct belanghebbenden als ook via de algemene gemeentelijke communicatiekanalen. Op 14 februari 2023 wordt het besluit genomen, op 16 februari 2023 worden de formele bekendmakingen gepubliceerd en worden direct betrokkenen en gemeenteraad geïnformeerd.

Financiële toelichting

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties.

Juridische grondslag

Wet voorkeursrecht gemeenten
Algemene wet bestuursrecht

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Uitvoering

Van voorlopige aanwijzing naar een definitieve aanwijzing

Het aanwijzen van gronden als bedoeld in artikel 2 Wvg begint met een voorlopige aanwijzing door het college van B&W (op grond van artikel 6 Wvg). Gelet op artikel 4:11 onder c van de Awb is het niet noodzakelijk om toepassing te geven aan inspraak. De argumentatie hiervoor is de vereiste spoed en/of dat het doel alleen bereikt kan worden als belanghebbenden niet van te voren in kennis worden gesteld. Het B&W-besluit tot voorlopige aanwijzing heeft een maximale geldigheidsduur van drie maanden en daarna vervalt het van rechtswege.

Binnen deze drie maanden dient de gemeenteraad een zogenaamd 'bestendigingsbesluit' te nemen en daarmee wordt een voorkeursrecht gevestigd met een geldigheidsduur 3 jaar en na die periode van 3 jaar vervalt het van rechtswege, tenzij binnen die periode een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

Met het vervolgens vaststellen van een structuurvisie wordt de geldigheidsduur van het voorkeursrecht weer verlengd met drie jaar (artikel 4 Wvg). Binnen die termijn van drie jaar dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld en met een vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt de geldigheid van het voorkeursrecht vervolgens meer verlengd met een periode van tien jaar.

Uitgaande van een 'bestendigingsbesluit' door de gemeenteraad krijgt het voorkeursrecht een geldigheidsduur van drie jaar. In die periode treedt naar alle waarschijnlijkheid de nieuwe Omgevingswet in werking. Er is dan sprake van gelijkstelling van lopende voorkeursrechten op basis van de Wvg met de nieuwe voorkeursrechten uit de Omgevingswet. Inhoudelijk en qua tijdsperiodes zijn die gelijk aan elkaar.

B&W-besluit tot voorlopige aanwijzing: bezwaar



Tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing (door het college van B&W) kunnen belanghebbenden op grond van de Awb binnen zes weken na bekendmaking een bezwaarschrift indienen bij het college van B&W.

Toepassing wordt gegeven aan artikel 7 van de Wvg door het B&W-besluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) voor een ieder ter inzage te leggen. Deze terinzagelegging bekend te maken in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de website van de gemeente. De betrokken belanghebbenden worden bij aangetekende brief in kennis gesteld van deze aanwijzing

Dit collegebesluit treedt in werking daags na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Raadsvoorstel om te komen tot een definitieve aanwijzing: zienswijze

Ter voorbereiding op het raadsbesluit worden de stukken voor een periode van 4 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende die termijn een zienswijze indienen. De stukken die ter inzage worden gelegd zijn: het collegebesluit, het ontwerp-raadsvoorstel en het concept-raadsbesluit (met bijbehorende bijlagen). In reactie op ingekomen zienswijzen wordt een zienswijzennota opgesteld dat bij het raadsvoorstel wordt gevoegd.

Rekening houdend met deze vereisten wordt de volgende planning aangehouden:

- Di 14 februari 2023: B&W-besluit (voorlopig aanwijzing Wvg)
- Do 16 februari 2023: Bekendmaking (Gemeenteblad + GemeenteThuis + website + aangetekende brieven)
- Do 16 februari 2023: Informeren gemeenteraad (besloten)
- Vr 17 februari 2023: Inwerkingtreding en aanvang reactietermijnen:
 - Bezwaren (ivm voorlopige aanwijzing), periode van 6 weken t/m 30 maart 2023
 - Zienswijzen (ivm voorgenomen raadsbesluit tot definitieve aanwijzing), periode van 4 weken t/m 16 maart 2023
- Di 28 maart 2023: B&W-besluit (raadsvoorstel + zienswijzennota)
- Do 6 april 2023: Forum*
- Do 20 april 2023: Raadsbehandeling (definitieve aanwijzing)*
- Eind april 2023: Bekendmaking (Gemeenteblad + website + aangetekende brieven)
- Eind april 2023: Aanvang geldigheidsstermijn van 3 jaar

* Het 1e B&W-besluit wordt genomen op 14 februari 2023 en dat betekent dat de gemeenteraad uiterlijk per 13 mei 2023 tot de definitieve aanwijzing moet hebben besloten. De zienswijzentermijn loopt van 17 februari 2023 t/m 16 maart 2023 en vervolgens moet een zienswijzennota opgesteld kunnen worden. Dan is de eerstvolgende B&W-behandeling mogelijk op 28 maart 2023. Voor een forum- en raadsbehandeling in april 2023 is normaal gesproken een tijdige aanlevering voor het Presidium op 22 maart 2023 gewenst, maar gezien de hiervoor genoemde data is een kortere aanlevertijd noodzakelijk.

Uitgaande van een raadsbesluit op 20 april 2023 verkrijgt de aanwijzing een definitieve status met een geldigheidsduur tot april 2026. Vervolgens moet voor april 2026 een structuurvisie of bestemmingsplan worden vastgesteld om de werking te verlengen. De totale werkingsduur kan maximaal tot april 2039 duren:

- April 2023: Raadsbesluit vestigen Wvg
- uiterlijk april 2026: Raadsbesluit vaststellen structuurvisie
- uiterlijk april 2029: Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan
- uiterlijk april 2039: Einde maximale werkingsduur

Vervallen van het voorkeursrecht

Neemt de gemeenteraad niet binnen de gestelde termijn van drie maanden een bestendigingsbesluit, dan vervalt het voorkeursrecht en mag de gemeente gedurende een periode van 2 jaar niet opnieuw een voorkeursrecht vestigen. Ook kan het voorkeursrecht komen te vervallen vanwege een gerechtelijke uitspraak (bezwaar/beroep) of ongeval de geldigheidsduur is verstreken zonder een noodzakelijk opvolgend besluit (structuurvisie of bestemmingsplan), dan is de verkopende partij drie jaar lang vrij om de gronden ter verkopen aan wie men wil.

Onderhandelingen om tot aankoop over te gaan

Het voorkeursrecht verplicht eigenaren om de gronden eerst aan te bieden aan de gemeente. Na een aanbod kan de gemeente in onderhandeling treden met de verkopende partij over voorwaarden. Ingeval geen overeenstemming wordt bereikt kan de verkopende partij de gemeente verzoeken om de rechtbank een oordeel te laten geven over de prijs. De eigenaar krijgt in principe een reële marktwaarde en voor de waardebeoordeling dient rekening te worden gehouden met de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

Stukken ter vaststelling

- D401160: concept-raadsvoorstel
- D401162: concept-raadsbesluit
- D401164: kadastrale kaart
- D401166: perceellijst

Bijlage(n) ter informatie

- D401165: Brochure Wet voorkeursrecht gemeenten