

College van B&W

| | |
|--------------------|---|
| Datum | 24 juni 2021 |
| Zaaknummer | 2021-205000 |
| Afdeling | Financiën en Facilitair ██████████ |
| Portefeuillehouder | E.J. de Haan |
| Onderwerp | vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten zoeklocaties woningbouw |

Besluit

- de raad van de gemeente Lochem voor te stellen om op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) de gronden gelegen in de volgende gebieden in de gemeente Lochem:
 - Gorssel Noord-Oost, Gorssel Zuid,
 - Eefde Noord, Eefde Zuid,
 - Laren Noord, Laren West, Laren Zuid,
 - Epse Waterdijk-West,
 - Harfsen West, Harfsen Lochemseweg-Noord,
 - Lochem West De Elze e.o., Lochem Zuid Tusselerveen, Lochem Zuid Lange Voren, Lochem Oost,
 - Barchem Oost of Barchem Zuid-Oost,aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.
- deze gronden overeenkomstig voorlopig aan te wijzen conform artikel 6 Wvg;
- 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 van Burgemeester & wethouders zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
- Het besluit van burgemeester & wethouders bekend te maken door publicatie in de Staatscourant en de Berkelbode;
- Het besluit van burgemeester & wethouders aan te bieden aan het daarvoor bestemde openbare register ter inschrijving in het beperkingenregister.
- De eigenaren en zakelijk gerechtigden te informeren conform bijgevoegde brief.

Inleiding

Voorgesteld wordt om een aantal zoeklocaties voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen aan te wijzen als gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De aanleiding voor nieuwe zoeklocaties komt voort uit de nieuwe Woonagenda in de CleanTechRegio met de Provincie Gelderland. Voor Lochem betekent dat een verhoging tot 1300 nieuwe woningen in de periode tot 2030. Het college van Burgemeester & wethouders heeft ingestemd met de nieuwe afspraken op 8 december 2020.

De gemeente Lochem heeft momenteel slechts een beperkt aantal plannen om invulling te geven aan de hele woningbouwopgave tot 2030. Daarom worden per kern de komende periode Kernvisies wonen uitgewerkt. In de Kernvisies wonen worden keuzes afgestemd over aantallen, doelgroepen en potentiële woningbouwlocaties. Duidelijk is dat de er gezocht moet worden naar nieuwe woningbouwlocaties. Om het proces van de Kernvisies goed te kunnen voeren zal door middel van participatie van dorpsraden, woningcorporaties en inwoners gekeken worden naar aanpak van de woningbouw per kern. Om dat gesprek in openheid te kunnen voeren, zonder dat het mogelijk grondspeculatie in de hand werkt, wordt voorgesteld op alle zoekgebieden Wvg te vestigen.

De locaties voor de Wvg zijn tot stand gekomen door integrale beoordeling op basis van bestaand beleid, waaronder Structuurvisie 2012-2020 (vastgesteld 8 juli 2013), Woonvisie 2018-2025

(vastgesteld 3 september 2018), Cultuurhistorische waardekaart zoals opgenomen in de Erfgoedvisie 2020-2030 (23 november 2020), Landschapontwikkelingsvisie (vastgesteld juli 2009), Omgevingsverordening Provincie Gelderland (31 maart 2021), kennis in ambtelijke organisatie en nieuwe inzichten waaronder reacties naar aanleiding van de Houtskoolschets van de Omgevingsvisie (18 november 2020).

De zoekzones worden opgenomen in de nieuw op te stellen Kernvisies wonen en nieuwe Omgevingsvisie, welke beide in ontwikkeling zijn.

Naar verwachting zullen uiteindelijk niet alle zoekzones daadwerkelijk tot ontwikkelgebieden worden bestemd, maar in dit vroege stadium is het van belang om de Wvg toe te passen. Daartoe heeft de Wvg de wettelijke mogelijkheid gegeven dat Burgemeester & wethouders gronden aldus aanwijzen zonder openbare voorbereidingsprocedure conform de Algemene wet bestuursrecht gezien de vertrouwelijk aard van zulk een besluit.

Voor een goede regie van de ontwikkeling en om speculatie en eventuele exorbitante prijsopdriving tegen te gaan, is het noodzakelijk om op de nog niet in eigendom zijnde percelen de Wvg van toepassing te verklaren.

Het voorkeursrecht houdt globaal in dat de eigenaar, indien hij zijn gronden *zelf* wil verkopen, eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

Beoogd maatschappelijk effect

Voorkomen kan worden dat op termijn de grond aan derden worden aangeboden, dan wel door derden kan worden verworven.

Argumenten

1. De voorwaarden voor vestiging Wvg zijn aanwezig in de aan te wijzen gebieden.

Aan de percelen in genoemde gebieden, waarvan wordt voorgesteld deze aan te wijzen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg), wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten "woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen",

Het huidige gebruik afwijkt van deze toegedachte bestemming (ook op gebied van intensiteit van het gebruik en de uiterlijke verschijningsvorm) en dat de aangewezen gronden niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wvg.

2. Grondspectulatie, ongewenste verkoop en exorbitante prijsopdriving kan worden voorkomen

Binnen de eventuele ontwikkeling van de aan te wijzen gebieden is het nodig de grond te verwerven en te exploiteren en heeft de gemeente om de plangebieden te ontwikkelen het instrument van het vestigen van een voorkeursrecht.

Ook wordt verwezen naar het inliggende raadsvoorstel.

Risico's en kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop. Maar dit geldt wel voor een beperkte tijdsduur. De gehele procedure eist buitengewone zorgvuldigheid en aandacht. Ook de mogelijke onderhandelingen na aanbiedingen zullen misschien niet tot overeenstemming leiden. De eigenaar heeft dan het recht om te verzoeken om inschakeling van de rechtbank en rechtbankdeskundigen. Uiteindelijk kan de gemeente worden geconfronteerd met een aankoopverplichting, maar er zijn eerder momenten dat de gemeente van aankoop kan afzien. De koopsom zal gebaseerd zijn op de onderhandse verkoopwaarde in het vrije, economische verkeer zoals deze tot stand zou komen tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper, nader omschreven in overeenstemming met de bepaling conform de onteigeningswet. Vooralsnog zijn hier, naast bestede uren en het publiceren, geen kosten mee gemoeid.

Integraal

Het voorstel tot vestigen van Wvg is een integraal advies van de afdelingen Ruimte (RO en Wonen), Financiën en Facilitair (Grondzaken) en Bestuur&Organisatie (communicatie en juridische zaken).

Communicatie/ burgerparticipatie

Indien burgemeester & wethouders besluiten de Wvg toe te passen dan moet voor een tijdige en juiste publicatie in de Staatscourant en plaatselijk blad worden gezorgd. De beschermende werking voor de duur van drie maanden treedt in werking de dag na publicatie in de Staatscourant. Tevens dient inschrijving plaats te vinden in het openbare register en dienen de eigenaren/zakelijk gerechtigden een brief te ontvangen.

Het rechtsgevolg van het besluit van burgemeester & wethouders is de beschermende werking die geldt voor de beperkte duur van maximaal drie maanden na dagtekening van het besluit. Binnen drie maanden daarna dient dus de gemeenteraad het voorstel van burgemeester & wethouders aan te nemen, waarna dit recht voor de duur van maximaal drie jaar wordt gevestigd.

Verder worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen over het concept-raadsvoorstel/besluit.

Uitvoering

Planning

1. besluitvorming aanwijzing gronden B&w op 24 juni 2021;
2. publicatie Staatscourant en Berkelbode op 29 en 30 juni 2021;
3. eigenaren/zakelijk gerechtigden berichten op 30 juni 2021;
4. inschrijving openbaar register 30 juni 2021 e.v.;
5. ter inzagelegging voor zienswijzen ontwerp-raadsvoorstel en besluit 30 juni 2021 – 11 augustus 2021;
6. bezwaarschrifttermijn 30 juni 2021 – 11 augustus 2021 (zes weken), behandeling ná raadsbesluit;
7. besluit b&w definitief raadsvoorstel augustus/september 2021 (na verwerking eventuele zienswijzen);
8. raadsbesluit 20 september 2021;
9. publicatie etc. 21 september 2021 e.v.
10. bezwaarschrifttermijn 22 september 2021 – 2 november 2021.

Bijlagen

1. concept-raadsvoorstel;
2. concept-raadsbesluit;
3. lijsten percelen;
4. tekeningen;
5. concept-brief met bijlage;
6. advertentie.