

Concept Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht

Datum: 26 augustus 2019

Portefeuillehouder: dhr. A. Schuurman

Decosnummer: 985

Informant: David Roemers
d.roemers@dalfsen.nl
(0529) 488 240

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. De percelen zoals hieronder (in het besluit) benoemd, op grond van artikelen 4 van de Wvg, gelegen aan de Molendijk en het Franse Pad te Dalfsen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen/kaarten en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijsten, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte alsmede de naam en vestigingsplaats van de eigenaar, één en ander volgens de registers van het kadaster, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 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;
3. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen. Deze ter inzage legging bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant (De Dalfser Courant) en op de website van de gemeente en de betrokken eigenaren bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing.



Inleiding:

Uw gemeenteraad heeft in november 2017 de Centrumvisie Dorp aan de Vecht vastgesteld. In die visie zijn een aantal ambities vastgelegd. Om te voorkomen dat één of meerdere ambities uit deze visie niet gerealiseerd kunnen worden omdat speculanten / projectontwikkelaars grondposities hebben ingenomen, adviseren wij u voorkeursrechten te vestigen. Er zijn concrete signalen van een hoog risico op een dergelijke ongewenste ontwikkeling. De gemeente is door het vestigen van voorkeursrechten in de gelegenheid om in de aankomende periode (maximaal drie jaar) te beoordelen of de met het voorkeursrecht belaste percelen in eigendom moeten komen van de gemeente of door de markt ontwikkeld kunnen worden.

Argumenten:

1.1 Een voorkeurrecht is nodig om speculatie te voorkomen

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en kan op die manier haar regiepositie zeker stellen. De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen. Dit heeft tot gevolg dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden. Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop en een betere positie zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum beter kan realiseren.

De gemeenteraad kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet voor de aankoop van percelen, maar kiest er wél voor te voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen. De definitieve keuze of tot aankoop wordt over gegaan zal de aankomende jaren gemaakt moeten worden.

1.2 De raad moet het voorkeursrecht vestigen

Bijgaand treft u aan het voorstel tot aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van de percelen gelegen aan de Molendijk en het Franse Pad (volgens artikel 6 van de Wvg). Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd voor onbepaalde tijd. Bij collegebesluit van 3 september 2019 zijn deze percelen voorlopig aangewezen voor een periode van drie maanden.

Omdat het collegevoorstel (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) van rechtswege vervalt binnen drie maanden na dagtekening (datum collegebesluit) dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen. De gemeenteraad dient derhalve binnen 3 maanden (na 5 september 2019) tot aanwijzing van de betrokken gronden over te gaan. Gelet op de planning van de raadsvergaderingen zal uw raad in de vergadering van november 2019 tot verlenging moeten besluiten.

2.1 De percelen hebben een toekomstig woongebouw

De percelen zijn plaatselijk bekend als gelegen aan de Molendijk en het Franse Pad te Dalfsen. De bij de aanwijzing betrokken percelen zijn in het Chw. bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen opgenomen. De percelen en opstallen worden gebruikt voor wonen en tuin. De aangewezen percelen en opstallen zullen basis van de Centrumvisie (vastgesteld als formele Structuurvisie) een gebruik hebben voor appartementen, kantoren of winkels. Dus afwijkend van de huidige functie van grondgebonden eengezinswoningen.

Kanttelingen

1.1 Eigenaren kunnen hun eigendom niet meer op de vrije markt verkopen.

Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar de percelen te koop aanbieden aan de gemeente en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar krijgt een reële prijs. Voor de bepaling van de waarde van de door hem aangeboden zaak zijn de maatstaven opgenomen in de artikelen 40b-40f van de Ontheffingswet van toepassing. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen. Het college kan indien gewenst vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht als de gemeente van mening is dat de kopende partij de ambities van de gemeente kan realiseren op de zelfde wijze als de gemeente dat van plan is.

Alternatieven:

Als u besluit om het voorkeursrecht niet te bestendigen, bestaat een reëel risico dat de percelen/panden worden verkocht aan ontwikkelaars. Weliswaar is de gemeente regievoerder voor de uiteindelijke ruimtelijke inrichting; we zijn hierin wel afhankelijk van de eigendomsposities. Gezien het belang van een goede dorpsentree bij de Molendijk, het zogenaamde deelproject Oostpoort, is het van groot belang dat de gemeente hierin regievoerder is.

Financiële dekking:

Vooralsnog geen financiële consequenties. De kosten verband houdende met het dit voorstel worden gedekt uit het budget strategische grondaankopen (maximaal € 1.000.000,-- per jaar).

Communicatie:

Nadat het besluit is genomen en de volgende dag is gepubliceerd in de Staatscourant treedt het besluit in werking. Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website.

Iedere eigenaar ontvangt een aangetekende brief met bijlage over de werking van de aanwijzing. De aanwijzing en (concept-)raadstukken liggen ter inzage.

Het indienen van een bezwaar behoort tot de mogelijkheden. Zie hiervoor ook de concept brief aan de eigenaren van de percelen.

Vervolg:

Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit recht geldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Als de gemeente geen behoefte meer heeft aan een voorkeursrecht wordt door het college een besluit genomen het voorkeursrecht te laten vervallen. Als ons college van mening is dat een derde partij de plannen van de gemeente kan uitvoeren dan kan ons college vrijstelling geven van de aanbiedingsplicht aan de gemeente. Het met een voorkeursrecht belaste perceel kan in dat geval met toestemming van de gemeente verkocht worden aan die derde partij.

Bijlagen:

1. Collegebesluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing);
2. Lijst van aangewezen percelen / perceellijst;
3. Kaart van aangewezen percelen;
4. Publicatietekst Staatscourant en krant;
5. Concept brief eigenaar met toelichting.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2019, zaaknummer z/19/606817;

overwegende dat:

- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om een eerste recht van koop te vestigen;
- de Wvg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de verwervingsmogelijkheden te vergroten;
- het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden noodzakelijk wordt geacht om in de gemeente Dalfsen het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen gelegen aan het Franse Pad en de Molendijk te Dalfsen;
- de raad, op grond van artikel 2 van de Wvg, kan besluiten om percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, en waarbij in het besluit tot aanwijzing aan deze gronden, een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
- de raad, op grond van artikel 4 van de Wvg, kan besluiten percelen die zijn benoemd in een structuurvisie, in dit geval gelegen aan het Franse Pad en de Molendijk te Dalfsen aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. In het besluit tot aanwijzing wordt aan deze percelen de bestemming wonen (met een intensiever gebruik) met de daarbij behorende voorzieningen (zoals wegen, verkeer, groen, water en waterberging) toegedacht, welke bestemming afwijkt van het huidige woongebruik. In de structuurvisie (Centrumvisie dorp aan de Vecht) is de oostzijde van het centrum aangeduid als locatie voor een bronpunt voor parkeren, de ontwikkeling naar een versterkte dorpsentree en een verbinding met de Bellingeweer.
- gronden die eerder zijn aangewezen bij een besluit van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 4 van de Wvg niet binnen twee jaar na het verstrijken van de geldingstermijn of binnen twee jaar na het vervallen van het rechtsgevolg opnieuw bij een zodanig besluit kunnen worden betrokken; hiervan geen sprake is in de afgelopen twee jaar;
- de bij het besluit van de raad van de gemeente Dalfsen, ingevolge artikel 4 van de Wvg, betrokken percelen gelegen aan het Franse Pad en de Molendijk te Dalfsen niet eerder op basis van artikel 5 van de Wvg door de gemeenteraad zijn aangewezen;
- artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht vereist dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan een raadsbesluit als bedoeld in artikel 4 van de Wvg zienswijzen naar voren te brengen;
- de raad van de gemeente Dalfsen de bij de aanwijzing betrokken belanghebbenden vooraf in de gelegenheid heeft gesteld om op basis van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen van welke mogelijkheid wel/niet gebruik is gemaakt;
- de Algemene wet bestuursrecht de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid stelt om bezwaar en beroep te maken en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- het voorkeursrecht kan ertoe leiden dat het bij de aanwijzing betrokken perceel, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvg, wordt aangeboden aan burgemeester en wethouders;

gezien het B&W voorstel van 3 september 2019 met toelichting en de daaraan ten grondslag liggende motiveringen en het raadsvoorstel, welke motiveringen hierbij integraal overgenomen worden;

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten en gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het collegebesluit, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
3. De percelen zoals hieronder benoemd, op grond van de artikel 2 van de Wvg, gelegen aan het Franse Pad en de Molendijk te Dalfsen, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie K, nrs. 8091, 8397, 8399, 8586 en 10229, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijsten, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte alsmede de naam en vestigingsplaats van de eigenaar, één en ander volgens de registers van het kadaster, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 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;
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen. Deze ter inzage legging bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant (De Dalfser Courant) en op de website van de gemeente en de betrokken eigenaren bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 november 2019

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater