

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Wet voorkeursrecht gemeenten Loo

Notagegevens

| | |
|--------------------|--|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 12-03-2024 |
| Notanummer | : 2024-188 |
| Datum | : 12-03-2024 |
| Programma | : 06 - Herstructurering en vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest, |
| Bijlage(n) | : 2021-2296 Bijlage 2 Kaart met percelen Loo.pdf |

Parafering

04-03-2024: Wethouder05-03-2024: Programmamanager

Agendering

* 06-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

12-03-2024

B & W d.d.: 12-03-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen het voorkeursrecht dat met het raadsbesluit van 29 september 2021 is gevestigd op het perceel gelegen in het Ontwikkelingsgebied Loo (kadastrale gemeente Bathmen), in te trekken op grond van artikel 9.5 Omgevingswet
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de grondeigenaar is geïnformeerd over dit besluit.

Inleiding

Op 1 oktober 2021 heeft de raad een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg, sinds 1 januari 2024 vervallen en opgenomen in de Omgevingswet) gevestigd op een perceel gelegen aan de Bettinkdijk in Loo met een omvang van ruim 3 hectare. Zie kaart Wvg perceel in de bijlage. In november 2023 heeft de raad budget beschikbaar gesteld voor aankoop van een gedeelte (ca. 4.000 m²) van de voorkeursrechtlocatie op basis van de Routekaart Wonen en Voorzieningen. De gemeente is daarna tot aankoop overgegaan.

Met deze aankoop is het voorkeursrecht echter niet vervallen. Het rust nog op het niet-aangekochte gedeelte van het perceel. Omdat met de aankoop is voldaan aan de doelstelling waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, voldoet het voorkeursrecht niet meer aan de eisen waarvoor het is gevestigd. Het is onevenredig bezwarend om het perceel langer te belasten met het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht dient te worden ingetrokken. Dit is op grond van artikel 9.5 Omgevingswet een bevoegdheid van de raad.

Het is bovendien in lijn met de routekaart om het voorkeursrecht in te trekken. In de routekaart staat dat afhankelijk van de ontwikkelingen na de bouw van de eerste 10 woningen (op het aangekochte deel van de voorkeursrechtlocatie), de volgende fase voor woningbouw wordt bekeken. Er zal dan Loo-breed worden verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is. Concreet staat in de planning van de routekaart dat bij 75% verkoop + 1 jaar het plantraject voor de volgende locatie(s) wordt gestart.

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 jaar. Op 1 oktober 2024 verstrijkt deze termijn en vervalt het voorkeursrecht van rechtswege, tenzij het voorkeursrecht wordt bestendigd voor nogmaals 3 jaar middels het opstellen van een omgevingsprogramma. In een omgevingsprogramma maakt uw college een ruimtelijk/maatschappelijke afweging voor invulling van het gebied waarin het perceel gelegen is en neemt daarbij een concrete maatregel op om de doelstelling te bereiken.

Het opstellen van een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht te bestendigen is niet in lijn met de routekaart. Hierin staat dat afhankelijk van de ontwikkelingen na de bouw van de eerste 10 woningen (op het aangekochte deel van de voorkeursrechtlocatie), de volgende fase voor woningbouw wordt bekeken. Er zal dan Loo-breed worden verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is. Concreet staat in de planning van de routekaart dat bij 75% verkoop + 1 jaar het plantraject voor de volgende locatie(s) wordt gestart.

Op dit moment is de planvorming van de eerste 10 woningen nog niet zo ver, dat al naar de volgende fase voor woningbouw kan worden gekeken. Er kan dus ook geen ruimtelijke/maatschappelijke afweging voor invulling van het gebied worden gemaakt ten behoeve van een omgevingsprogramma vòòr 1 oktober 2024. De omgevingsplanprocedure moet nog worden doorlopen en vervolgens kan pas met de verkoop en bouw van de woningen worden aangevangen. Zodra naar de volgende fase voor woningbouw kan worden gekeken, zal afhankelijk van de ontwikkelingen en de vraag naar woningen op dat moment Loo-breed worden verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is. Daarbij wil het intrekken van het voorkeursrecht niet zeggen dat daar geen woningbouw meer mogelijk is, uitsluitend dat dit pas op een later moment wordt beoordeeld waarbij binnen 2 jaar na intrekken van het voorkeursrecht geen nieuw voorkeursrecht mag worden gevestigd op dezelfde grondslag en de eigenaar van het perceel deze niet langer eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat verkoop aan anderen mogelijk is.

Er wordt dus ingezet op woningbouw op de aangekochte locatie en er wordt vraag gestuurd en conform routekaart verder gewerkt

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het gewenste resultaat is om het juridisch instrumentarium, in dit geval het voorkeursrecht, gericht in te zetten bij de realisatie van maatschappelijke opgaven. Voor de voorkeursrechtlocatie in Loo houdt dit in dat het voorkeursrecht wordt ingetrokken en niet wordt gewacht tot het voorkeursrecht van rechtswege vervalt.

Kader

- * Aanwijziging Wvg Loo, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Aankoop woningbouwlocatie Bettinkdijk Loo, raadsbesluit 29 november 2023
- * Omgevingswet

Betrokken partijen en participatie

De grondeigenaar is na vestiging van het voorkeursrecht in 2021 door de gemeente geïnformeerd. Vervolgens heeft in de periode daarna een onderhandelingsproces plaatsgevonden in het kader van de aankoop van een deel van de voorkeursrechtlocatie. Op het moment dat het college besluit de raad voor te stellen het voorkeursrecht in te trekken, zal de grondeigenaar wederom worden geïnformeerd. Indien en nadat de raad heeft besloten het voorkeursrecht in te trekken, zal het voorkeursrecht worden doorgehaald in de openbare registers en wordt van de intrekking mededeling gedaan aan de grondeigenaar.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

1.1.) Het voorkeursrecht voldoet niet meer aan de eisen in artikel 9.1 Omgevingswet op grond waarvan een voorkeursrecht kan worden gevestigd. In artikel 9.5 Omgevingswet staat dat het voorkeursrecht dan moet worden ingetrokken. Door aankoop van een gedeelte van het perceel van de voorkeursrechtlocatie is voldaan aan de doelstelling waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. De actieve verwervingsnoodzaak voor het niet-aangekochte gedeelte van het perceel is daarmee komen te vervallen.

1.2.) Het intrekken van het voorkeursrecht is in lijn met Routekaart Uitgangspunt in de door de gemeenteraad vastgestelde Routekaart Wonen en Voorzieningen is bouwen naar lokale behoefte. In de Routekaart is bepaald dat afhankelijk van de ontwikkelingen na de bouw van de eerste 10 woningen, de volgende fase voor woningbouw wordt bekeken. Specifiek staat in de planning opgenomen dat bij 75% verkoop + 1 jaar het plantraject start voor de volgende locatie(s). Er zal Loo-breed worden verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is. De verwachting is dat de aangekochte voorkeursrechtlocatie ter hoogte van de Bettinkdijk voorziet in de woonbehoefte voor de komende jaren. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om voor het overige deel van de voorkeursrechtlocatie nadere plannen uit te werken in de vorm van een omgevingsprogramma.

1.3. Het intrekken van het voorkeursrecht is doelmatig en proportioneel Eerder besloot de raad om in Loo actief grondbeleid toe te passen vanuit het maatschappelijk doel om vraaggericht te kunnen bouwen voor bepaalde doelgroepen. Vestiging van het voorkeursrecht is gebruikt als middel om dat doel te bereiken. Het doel is bereikt door de aankoop van een deel van de voorkeursrechtlocatie. Om redenen zoals beschreven onder argumenten 1 en 2 is het op dit moment dan ook doelmatig om het voorkeursrecht in te trekken. Bovendien is het niet proportioneel om zonder concreet plan of de noodzaak daartoe het voorkeursrecht in stand te houden met de daaruit voortvloeiende beperkingen voor de grondeigenaar.

Argumenten tegen:

1.) Het voorkeursrecht kan niet binnen 2 jaar na intrekking opnieuw worden gevestigd op dit perceel
Het is mogelijk dat gaandeweg sprake blijkt van een aanvullende woonbehoefte en er conform de Routekaart Loo-breed onderzoek moet worden uitgevoerd naar een nieuwe locatie. Op het moment dat de gemeente ná dat onderzoek besluit tot aanvullende woningbouw op deze locatie, dan is er binnen deze periode van 2 jaar geen mogelijkheid voor vestiging van het voorkeursrecht. Tussenkomen van een ontwikkelaar of speculant is in dat geval mogelijk. Mocht zich dat scenario voordoen heeft de gemeente enkel sturingsmogelijkheden via het publiekrechtelijk

spoor. Het betekent overigens niet dat de gemeente de locatie dan niet kan kopen, de gemeente heeft dan enkel geen eerste recht van koop meer.

Financiële consequenties en dekking

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat het college heeft besloten het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit aan te bieden aan de raad, maar vòòr publicatie van het collegebesluit wordt de grondeigenaar geïnformeerd. Daarnaast is de planvorming voor de aangekochte locatie aan de Bettinkdijk momenteel gaande. In dat kader zal de gemeenschap in Loo worden geïnformeerd over het raadsbesluit.

Aanpak en uitvoering

- Informeren grondeigenaar (vòòr publicatie collegebesluit)

- Informeren Werkgroep Bouwen aan Loo

- Informeren gemeenschap Loo tijdens aankomende bewonersavond inzake planvorming Bettinkdijk

RAADSVOORSTEL

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Onderwerp | : Wet voorkeursrecht gemeenten Loo |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest, |
| Voorstelnummer | : 2024-188 |
| Datum B en W besluit | : 12-03-2024 |
| Team | : DEV-PRO-WG |

Inleiding

Op 1 oktober 2021 heeft uw raad een voorkeursrecht gevestigd op een perceel gelegen aan de Bettinkdijk te Loo. Eind 2023 heeft uw raad budget beschikbaar gesteld voor de aankoop van een gedeelte van dit perceel, waarna de gemeente tot aankoop is overgegaan. Dit is in lijn met de door uw raad vastgestelde Routekaart Wonen en Voorzieningen Loo. Op het niet-aangekochte gedeelte van het perceel rust nog het voorkeursrecht. Dit voorkeursrecht dient te worden ingetrokken, omdat met de aankoop voldaan is aan de doelstelling waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. Het is onevenredig bezwarend om het perceel langer te belasten met het voorkeursrecht. Dit is bovendien in lijn met de routekaart.

Raadsvoorstel

1. Het voorkeursrecht dat met het raadsbesluit van 29 september 2021 is gevestigd op het perceel gelegen in het Ontwikkelingsgebied Loo (kadastrale gemeente Bathmen), in te trekken op grond van artikel 9.5 Omgevingswet
2. Het ingetrokken voorkeursrecht onverwijld door te halen in de openbare registers
3. Mededeling te doen van de intrekking van het voorkeursrecht aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op het perceel
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van artikel 9.5 Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) ter uitvoering van dit besluit, zoals onder meer het doorhalen in de openbare registers en het doen van mededeling van de intrekking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden op het perceel

Kern raadsvoorstel

Op 1 oktober 2021 heeft uw raad een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (sinds 1 januari 2024 vervallen en opgenomen in de Omgevingswet) gevestigd op een perceel gelegen aan de Bettinkdijk in Loo met een omvang van ruim 3 hectare. Het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 jaar.

Op 22 december 2021 heeft uw raad de Routekaart Wonen en Voorzieningen Loo vastgesteld, waarin de voorkeursrechtlocatie is aangewezen voor de bouw van de eerste (ongeveer 10) woningen.

Op 29 november 2023 heeft uw raad budget beschikbaar gesteld voor de aankoop van een gedeelte van de voorkeursrechtlocatie. Het betreft circa 4.000 m² van het totale perceel. De gemeente is daarna tot aankoop overgegaan.

Met deze aankoop is het voorkeursrecht echter niet vervallen. Het rust nog op het niet-aangekochte gedeelte van het perceel. Omdat met de aankoop is voldaan aan de doelstelling waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, voldoet het voorkeursrecht niet meer aan de eisen waarvoor het is gevestigd. Het is onevenredig bezwarend om het perceel langer te belasten met het voorkeursrecht en de periode van 3 jaar waarna het voorkeursrecht van rechtswege vervalt af te wachten. Het voorkeursrecht dient te worden ingetrokken. Dit is op grond van artikel 9.5 Omgevingswet een bevoegdheid van uw raad.

Beoogd resultaat

Het gewenste resultaat is om het juridisch instrumentarium, in dit geval het voorkeursrecht, gericht in te zetten bij de realisatie van maatschappelijke opgaven. Voor de voorkeursrechtlocatie in Loo houdt dit in dat het voorkeursrecht wordt ingetrokken en niet wordt gewacht tot het voorkeursrecht van rechtswege vervalt.

Kader

- * Aanwijzing Wvg Loo, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Aankoop woningbouwlocatie Bettinkdijk Loo, raadsbesluit 29 november 2023
- * Omgevingswet

Argumenten ten behoeve van de raad

1.1. Het voorkeursrecht voldoet niet meer aan de eisen in artikel 9.1 Omgevingswet op grond waarvan een voorkeursrecht kan worden gevestigd.

In artikel 9.5 Omgevingswet staat dat het voorkeursrecht dan moet worden ingetrokken. Door aankoop van een gedeelte van het perceel van de voorkeursrechtlocatie is voldaan aan de doelstelling waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. De actieve verwervingsnoodzaak voor het niet-aangekochte gedeelte van het perceel is daarmee komen te vervallen.

1.2. Het is in lijn met de routekaart om het voorkeursrecht in te trekken.

In de routekaart staat dat afhankelijk van de ontwikkelingen na de bouw van de eerste 10 woningen (op het aangekochte deel van de voorkeursrechtlocatie), de volgende fase voor woningbouw wordt bekeken. Er zal dan Loo-breed worden verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is. Concreet staat in de planning van de routekaart dat bij 75% verkoop + 1 jaar het plantraject voor de volgende locatie(s) wordt gestart.

Op dit moment is de planvorming van de eerste 10 woningen nog niet zo ver, dat al naar de volgende fase voor woningbouw kan worden gekeken. De omgevingsplanprocedure moet nog worden doorlopen en vervolgens kan pas met de verkoop en bouw van de woningen worden aangevangen.

Het intrekken van het voorkeursrecht wil niet zeggen dat op dit perceel geen woningbouw meer mogelijk is, uitsluitend dat dit pas op een later moment wordt beoordeeld waarbij binnen 2 jaar na intrekken van het voorkeursrecht geen nieuw voorkeursrecht mag worden gevestigd op dezelfde grondslag en de eigenaar van het perceel deze niet langer eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat verkoop aan anderen mogelijk is.

Zodra naar de volgende fase voor woningbouw kan worden gekeken, zal afhankelijk van de ontwikkelingen en de vraag naar woningen op dat moment Loo-breed worden verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is. Er wordt dus ingezet op woningbouw op de aangekochte locatie en er wordt vraag gestuurd en conform routekaart verder gewerkt.

1.3. Het is onevenredig bezwarend om het voorkeursrecht te laten rusten op het perceel.

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 jaar. Op 1 oktober 2024 verstrijkt deze termijn en vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Aangezien met de aankoop van een gedeelte van de voorkeursrechtlocatie is voldaan aan de doelstelling uit de routekaart waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, dient het voorkeursrecht actief te worden ingetrokken. Op deze manier wordt het voorkeursrecht gericht en niet onnodig lang ingezet.

2. Op grond van artikel 9.5 lid 2 Omgevingswet is het doorhalen in de openbare registers van het voorkeursrecht de bevoegdheid van uw raad.

3. Op grond van artikel 9.5 lid 3 Omgevingswet is het doen van mededeling van de intrekking van het voorkeursrecht aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op het perceel de bevoegdheid van uw raad.

4. Ter uitvoering van de bevoegdheden van uw raad die volgen uit artikel 9.5 lid 2 en 3 Omgevingswet worden deze gemachtigd aan het college.

Betrokken partijen en participatie

De grondeigenaar is na vestiging van het voorkeursrecht in 2021 door de gemeente geïnformeerd. Vervolgens heeft in de periode daarna een onderhandelingsproces plaatsgevonden in het kader van de aankoop van een deel van de voorkeursrechtlocatie. Nadat het college had besloten uw raad voor te stellen het voorkeursrecht in te trekken, is de grondeigenaar wederom geïnformeerd. Indien en nadat uw raad heeft besloten het voorkeursrecht in te trekken, zal het voorkeursrecht worden doorgehaald in de openbare registers en wordt van de intrekking mededeling gedaan aan de grondeigenaar.

Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Betrokkenheid raad

Het intrekken van een voorkeursrecht is op grond van artikel 9.5 de bevoegdheid van het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht gevestigd heeft. Aangezien uw raad het voorkeursrecht gevestigd heeft, is uw raad ook bevoegd tot intrekking van het voorkeursrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Wet voorkeursrecht gemeenten Loo
Voorstelnummer : 2024-188
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-03-2024, nummer 2024-188

BESLUIT

1. Het voorkeursrecht dat met het raadsbesluit van 29 september 2021 is gevestigd op het perceel gelegen in het Ontwikkelingsgebied Loo (kadastrale gemeente Bathmen), in te trekken op grond van artikel 9.5 Omgevingswet
2. Het ingetrokken voorkeursrecht onverwijld door te halen in de openbare registers
3. Mededeling te doen van de intrekking van het voorkeursrecht aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op het perceel
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van artikel 9.5 Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) ter uitvoering van dit besluit, zoals onder meer het doorhalen in de openbare registers en het doen van mededeling van de intrekking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden op het perceel

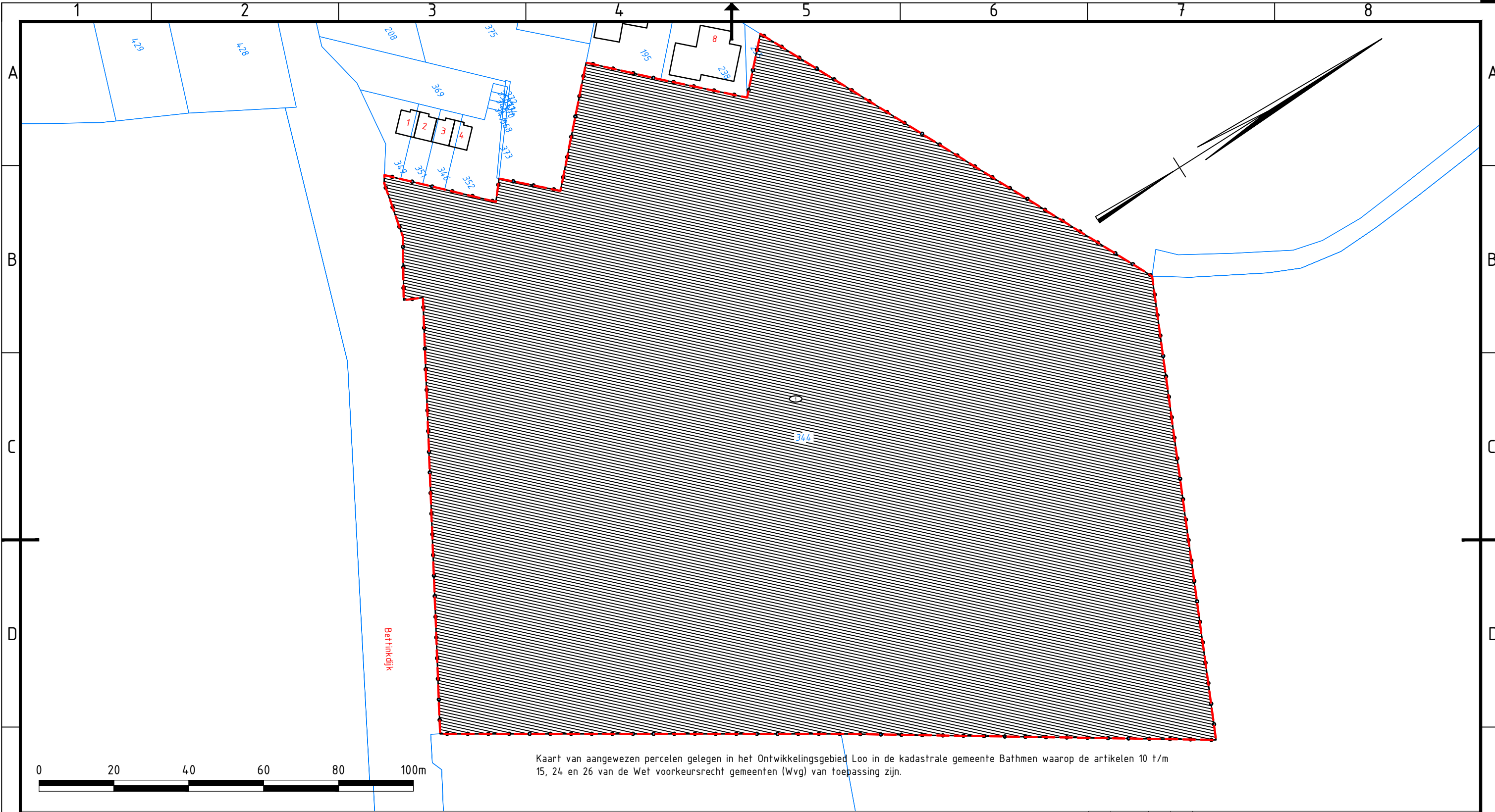
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Kaart van aangewezen percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Loo in de kadastrale gemeente Bathmen waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Deze kaart behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Deventer, ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) d.d. 29 september 2021 tot vervroegde aanwijzing van de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Loo als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Aan de percelen wordt de bestemming "Wonen met de daarbij behorende (groen/infra) voorzieningen" toegedacht. De op deze kaart opgenomen gegevens zijn ontleend aan de kadastrale registratie d.d. 29 september 2021.

Gemeenteraad van de gemeente Deventer:
 de Griffier, de voorzitter,

Legenda

- Plangebied
- Grondplannummer
- Aangewezen percelen Wet Voorkeursrecht Gemeenten
- Kadastrale Gemeente Bathmen, sectie F
- kadastrale grens met perceelnummer

| wijz. | datum | get. | gec. | omschrijving |
|---|-------|----------------------|------|--------------|
| opdrachtgever : Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO) | | | | |
| project : Loo | | | | |
| onderwerp : WVG | | | | |
| schaal : 1:500 | | afmeting : A3 | | get. HL |
| status : | | datum : 28 juni 2021 | | opdr. ED |
| tekeningsnummer : 202106173 | | blad : | | 1 van 1 |