

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2022-015929

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht Riels Kwadrant

Datum voorstel **Datum raadsvergadering**

18 juni 2022 13 september 2022

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijze;
2. Op grond van artikel 4 Wvg het Riels Kwadrant in Goirle (het gebied tussen de Oude Spoorbaan en het Keuterstraatje) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met datum 30-08-2022 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 30-08-2022, met de aantekening dat deze percelen eerder in een aanwijzing ex artikel 6 Wvg betrokken zijn geweest zijnde de aanwijzing van 18 juni 2022.

Inleiding

In het nieuwe coalitieakkoord wordt gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de verplaatsing van het sportpark naar het Riels Kwadrant. Als dit onderzoek positief uit pakt, zullen om deze ontwikkeling ook daadwerkelijk te kunnen realiseren gronden verworven moeten worden. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) wordt ervoor gezorgd dat er op dat moment eerst met de gemeente onderhandeld dient te worden.

Argumenten

1.1 Met de vestiging van de Wvg worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

In de Omgevingsvisie is het Riels Kwadrant aangemerkt als schuifruimte Sportvoorzieningen. Op lange termijn kan hier volgens de Omgevingsvisie gekeken worden naar eventuele verplaatsing van sportvoorzieningen naar deze locatie. Nu in het coalitieakkoord de in de Omgevingsvisie aangekondigde verkenning naar voren wordt gehaald, levert dit de nodige publiciteit op. Hierdoor kan het zijn dat er diverse externe partijen ook interesse krijgen in dit gebied en dus ook wellicht in de gronden die nodig zijn voor deze ontwikkeling. Om er voor te zorgen dat er eerst met de gemeente onderhandeld dient te worden, kan de gemeente het gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. Hiermee voorkomt de gemeente ongewenste ontwikkelingen, zoals aankopen door projectontwikkelaars en kan zij haar regierol behouden bij het opstellen en realiseren van het uiteindelijk ruimtelijke plan.

Ambtelijke bijstand: Jacob van Slingerland

Zaaknummer 2022-015929

Agendapunt:

1.2 Voldaan wordt aan de wettelijke grondslag voor toepassing van de Wvg

De gemeente kan op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorkeursrecht vestigen op gronden waaraan in de toekomst een andere niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De Wvg kan worden gevestigd op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. In onze Omgevingsvisie is de schuifruimte sport al opgenomen. Onze Omgevingsvisie die onder de vlag van de nieuwe Omgevingswet is vastgesteld, is feitelijk een structuurvisie. Een structuurvisie is immers een document waarin de gemeente in hoofdlijnen het te voeren ruimtelijk beleid aangeeft voor een bepaald gebied.

1.3 De raad moet het gevestigde voorkeursrecht binnen 3 maanden bestendigen.

Het college heeft op 18 juni 2022 op basis van artikel 6 Wvg een zogenaamd voorbeschermingsbesluit' genomen, waarmee het gemeentelijk voorkeursrecht voor de in het besluit aangewezen percelen voorlopig van toepassing is verklaard. De gemeenteraad dient vervolgens binnen drie maanden dit voorlopig voorkeursrecht te bestendigen anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht.

1.4 Er is de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Het ontwerp-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is eenmaal gebruik gemaakt.

Inhoud van de zienswijze:

Indiener van de zienswijze wijst erop dat hij niet voornemens is om het perceel te vervreemden. In dat opzicht zal het perceel niet te koop worden aangeboden. Mocht op enig moment blijken dat de gemeente voornemens is om in het omgevingsplan bij invoering van de Omgevingswet of met een inpassingsplan tot uitvoering van een project (sportcomplex) te komen, dan is indiener uitsluitend bereid om te ruilen met een perceel grond met dubbele afmeting. Het perceel grond heeft strategische waarde maar is bovenal onderdeel van indieners melkveebedrijf. Om de continuïteit van de indieners bedrijfsvoering te kunnen waarborgen (zie grondgebonden plicht in 2030 dierhouderij) voor afzetnormen van mest en voederwinning, kan het melkveebedrijf van indiener de gerelateerde grond niet missen. Om die reden beschouwt indiener het voorkeursrecht als gevestigd als bezwaarlijk.

Beoordeling.

Indiener hoeft zijn perceel niet te verkopen. Het voorkeursrecht is daarom ook geen belemmering voor de continuering van de bedrijfsvoering. Het regelt alleen dat indien de indiener besluit om zijn perceel te verkopen, hij dat perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding het voorstel aan de raad aan te passen.

Agendapunt:

1.5 Geldigheid voorkeursrecht

Het besluit van de gemeenteraad c.q. het gemeentelijk voorkeursrecht geldt voor een termijn van ten hoogste drie jaar. Binnen de genoemde termijn van drie jaar dient de gemeente namelijk een opvolgend ruimtelijk plan vast te stellen. Binnen de huidige Wet ruimtelijke ordening is dat een bestemmingsplan of inpassingsplan en onder de Omgevingswet is dat een omgevingsplan of programma. Indien een bestemmingsplan/omgevingsplan of inpassingsplan/programma is vastgesteld geldt het voorkeursrecht 10 jaar vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan/omgevingsplan of inpassingsplan/programma. Het voorkeursrecht geldt dus maximaal 13 jaar en 3 maanden (collegebesluit 3 maanden, raadsbesluit 3 jaar, bestemmingsplan 10 jaar).

Kanttekeningen

1.1 Een termijn van 3 jaar is voor het maken van een opvolgend plan erg kort.

Als het niet mogelijk blijkt om tijdig een opvolgend plan vast te stellen, vervalt het voorkeursrecht 3 jaar later. Een termijn van 3 jaar is voor een complexe gebiedsontwikkeling als de verplaatsing van een sportpark erg kort om van de start van het onderzoek te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan of inpassingsplan. Wanneer echter geen voorkeursrecht gevestigd wordt, bestaat een grote kans dat percelen die nu nog niet in handen zijn van ontwikkelaars, aan ontwikkelaars verkocht zullen worden. Het oppervlakte van deze percelen is best aanzienlijk. Een eventuele grondexploitatie zal hierdoor (nog meer) negatief beïnvloed worden. Het is de moeite waard om te proberen dit risico toch nu door de vestiging van het voorkeursrecht wat in te perken.

Financiën

Nog niet van toepassing. Bij de verwerving zal te zijner tijd duidelijk worden wat de exacte kosten zijn. Het voorkeursrecht verplicht grondeigenaren die willen verkopen eerst de gronden aan de gemeente aan te bieden. De gemeente is echter niet verplicht om deze gronden dan ook te kopen. Deze afweging kan te zijner tijd zelfstandig wordt gemaakt, waarbij het vastgestelde grondbeleid van toepassing zal zijn.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Communicatie

Het ontwerp-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie van de bekendmaking in het Gemeenteblad, ofwel met ingang van 15 september 2022.

De eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen worden, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Agendapunt:

Vervolg

Binnen 3 jaar na het besluit, dus vóór 15 september 2025, dient een opvolgend plan te worden vastgesteld, anders vervalt het voorkeursrecht.

De eigenaren en beperkt gerechtigden hebben de mogelijkheid tegen het raadsbesluit bezwaar te maken en aansluitend beroep in te stellen. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Bijlagen

Kadastrale tekening

Perceelslijst

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester

Ruud Lathouwers, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijze;
2. Op grond van artikel 4 Wvg het Riels Kwadrant in Goirle (het gebied tussen de Oude Spoorbaan en het Keuterstraatje) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met datum 16-06-2022 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 16-06-2022, met de aantekening dat deze percelen eerder in een aanwijzing ex artikel 6 Wvg betrokken zijn geweest zijnde de aanwijzing van 18 juni 2022.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 13 september 2022.

, de voorzitter

, de griffier