

Ter inzage legging Vestiging voorkeursrecht - DocksNLD fase 2

De onderstaande documenten liggen ter inzage:

- Publicatie Staatscourant 28 september 2016
- B&W besluit 27 september 2016
- Perceellijst (B&W 27 september 2016)
- Tekening (B&W 27 september 2016)
- Zakelijke beschrijving (B&W 27 september 2016)
- Raadsvoorstel (gemeenteraad 22 december 2016)
- Raadsbesluit (gemeenteraad 22 december 2016)
- Perceellijst (gemeenteraad 22 december 2016)
- Tekening (gemeenteraad 22 december 2016)



Vestiging voorkeursrecht ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten Bedrijventerrein DocksNLD Fase 2 te 's-Heerenberg/Azewijn, Montferland



Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat zij op 27 september 2016 op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wvg, hebben besloten om voorlopig gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De gronden zijn gelegen in het gebied dat plaatselijk bekend is als "Bedrijventerrein DocksNLD Fase 2" te Montferland. Dit gebied ligt globaal ten oosten van het bestaande bedrijventerrein DocksNLD, tussen de Meilandsedijk te 's-Heerenberg/Azewijn en de Duitse grens. Het besluit treedt in werking op 29 september 2016 (één dag na publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 28 september 2016).

Ter inzage

Het besluit van burgemeester en wethouders ligt samen met het concepttraadsvoorstel en concepttraadsbesluit en verdere bijbehorende bijlagen, bevattende een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte van elk van de in de aanwijzing opgenomen percelen, evenals de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten en een kaart met daarop de aan de percelen toegedachte bestemming en overige relevante gegevens, met ingang van 27 september 2016 tijdens kantooruren ter inzage in het gemeentehuis te Didam.

Gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren en andere rechthebbenden op de aangegeven gronden, wanneer deze die gronden respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Montferland te koop moet aanbieden. De eigenaren en de rechthebbenden op beperkte rechten ontvangen één dezer dagen afzonderlijk bij aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Bezwaar

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande de dag nadat dit besluit bekend is gemaakt in de Nederlandse Staatscourant, bij de burgemeester en wethouders van Montferland tegen voormeld besluit een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan burgemeester en wethouders van Montferland, Postbus 47, 6940 BA Didam. Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend en tevens van mening is dat spoed is vereist, kan een voorlopige voorziening vragen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het indienen van bezwaar of voorlopige voorziening schorst de werking van de voorlopige aanwijzing niet.

Zienswijze

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de gronden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit tot aanwijzingen van gronden worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken, ingaande de dag nadat dit besluit bekend is gemaakt in de Nederlandse Staatscourant (van 28 september 2016), schriftelijk of mondeling hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen. Een schriftelijke zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de raad van de gemeente Montferland, Postbus 47, 6940



BA Didam. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met de heer J.W. Boschker, telefoonnummer 0316 291391.

Didam, 27 september 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland



B&W Advies

Datum:	21-09-2016	Portefeuillehouder:	
Reg nr:	16int02800	W.J.A. Gerritsen	
Sector:	Beleid		
Afdeling/Cluster:	Ontwikkeling		
Auteur:	J.W. Boschker		



agendapunt

Ingekomen van:	<input type="checkbox"/> Openbaar
Datum:	<input checked="" type="checkbox"/> Niet openbaar
Onderwerp:	BenW advies vestigen voorkeursrecht DocksNLD fase 2
Samenvatting:	Overeenkomstig het gemeentelijke grondbeleid wordt bij ontwikkeling van uitleggebieden uitgegaan van actief grondbeleid. Om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling van DocksNLD fase 2 te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeenteeen een betere positie op de grondmarkt te verschaffen is de vestiging van een voorkeursrecht wenselijk. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de aangewezen percelen.

Auteur	Afd. hoofd	Sectorhoofd	P&O: <input type="checkbox"/>	I&A: <input type="checkbox"/>	Financien: <input type="checkbox"/>	Communicatie: <input type="checkbox"/>	Huisvesting: <input type="checkbox"/>
			Juridisch: <input type="checkbox"/>	Inkoop: <input type="checkbox"/>		Wijk/Kern: <input type="checkbox"/>	OR: <input type="checkbox"/>

Commissie:		d.d.	06-12-2016
Raad:	Ja	d.d.	22-12-2016
Ingekomen stukken:			
Besproken in MT:	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	

Advies: (concept besluit)	<p>1. Op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten voor de duur van maximaal drie maanden aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst;</p> <p>2. De raad voor te stellen op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst;</p> <p>3. Ingevolge artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijze).</p>
------------------------------	---

	Secretaris Evers	Burgemeester Leppink-Schuitema	Wethouder Loeff-Hageman	Wethouder Visser	Wethouder Wolsing	Wethouder Gerritsen
Akkoord						
Bespreken						

B&W. dd.: 27/09/2016 Nummer: D

<p>Besluit: Gewijzigd</p> <p>Definitief besluit:</p> <p>Het College besluit:</p> <p>1. Op grond van artikel 6 Wet Voorkeursrecht Gemeenten voor de duur van maximaal drie maanden aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst.</p> <p>2. De raad voor te stellen op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst.</p>
--

3. Ingevolge artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijze).
4. Bestuurlijk proces informatie en besluitvorming gemeenteraad nader te bespreken in het College van 4 oktober 2016 inclusief informatie betrokkenen.

Aanleiding:

In de collegevergadering van 25 augustus 2016 is ingestemd met de doorontwikkeling van DocksNLD te 's-Heerenberg (bestemmingsplan Euregionaal Bedrijventerrein Fase II) in oostelijke richting.

Overeenkomstig het gemeentelijke grondbeleid wordt bij ontwikkeling van uitleggebieden uitgegaan van actief grondbeleid. Om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen is de vestiging van een voorkeursrecht wenselijk. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de aangewezen percelen.

De toegedachte nieuwe bestemming is bedrijfsterrein met bijbehorende werken en voorzieningen en wijkt af van het huidige, overwegend agrarische, gebruik. De twee windturbinelocaties in het plangebied worden ingepast in de beoogde ontwikkeling en derhalve buiten de aanwijzing gelaten.

Overweging:*Wat zijn de argumenten?*

Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.

Wat zijn de kritische kanttekeningen?

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen. Bij de belangenafweging is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is er sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs.

Hoe is de aanpak?

De aanwijzing treedt in werking na publicatie in de Staatscourant (planning 28 september 2016) en heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden, te rekenen vanaf de datum van dit besluit. Binnen deze termijn moet het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 Wvg in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De aanwijzing van gronden op grond van artikel 5 geldt voor een termijn van drie jaar en wordt van rechtswege verlengd indien binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Inspraak/overleg (extern):

Omdat het met dit besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbenden daarvan niet reeds tevoren in kennis worden gesteld is afgezien van een zienswijzprocedure (artikel 4:11 onder c in samenhang met artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht). Het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en Montferland Nieuws. Eigenaren en zakelijk gerechtigden worden door middel van een aangetekende brief in kennis gesteld van de aanwijzing. Tegen het collegebesluit staat bezwaar en beroep open.

Middelen consequenties:

Op zichzelf heeft het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente al dan niet bereid is het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te verwerven. Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben.

Advies:

1. Op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten voor de duur van maximaal drie maanden aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst;
2. De raad voor te stellen op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst;
3. Ingevolge artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijze).

Lijst van aangewezen percelen behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland van 27 september 2016

Kadastrale gemeente Bergh

nr.	sectie en nummer	kadastrale grootte ha a ca	waarvan aangewezen ha a ca	omschrijving conform kadaster	ten name van	planologische grondslag en vervaldatum	eerdere aanwijzing(en)
1.	A 192	6 25 00	6 23 85	Terrein (akkerbouw)	Eigendom: Het Rooms Katholiek Weeshuis Van Emmerik, Emmerik	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
2.	A 193	3 85 60	3 85 60	Terrein (grasland)	Eigendom: R.K. parochie H. Gabriël, Didam	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
3.	A 195	2 66 80	2 66 80	Terrein (akkerbouw)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
4.	A 213	1 14 70	1 14 70	Terrein (grasland)	Eigendom: Hugo Elisabeth Franciscus Maria Westerveld, Azewijn	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
5.	A 367	10 78 25	4 15 00	Terrein (grasland)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
6	A 498	9 72 10	4 79 50	Wonen Terrein (grasland)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.

7.	A 528	12	98	55	12	35	25	Berging-stalling (garage-schuur) terrein (grasland)	1/2 Eigendom: Maria Joanna Aloysia Thuis (*) * 1/2 Eigendom: Alojisia Lamberta Maria Thuis (*) * Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Windpark Netterden B.V., Hoevelaken	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
8.	A 529	12	89	45	12	26	00	Wonen terrein (grasland)	Eigendom: Theodorus Gerhardus Franciscus Maria Berendsen (*) ** Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Windpark Netterden B.V., Hoevelaken	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
9.	A 556	8	19	50	2	81	50	Wonen Terrein (grasland)	Eigendom: Hugo Elisabeth Franciscus Maria Westerveld, Azewijn	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
10.	A 827	3	53	50	3	53	50	Terrein (akkerbouw)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
11.	A 880	0	00	16	0	00	16	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)	Eigendom: Lander Infra Oost N.V., Arnhem	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.
12.	A 881	7	95	09	3	33	35	Terrein (akkerbouw)	Eigendom: Stichting Het Gasthuis te 's-Heerenberg, 's-	n.v.t. 26-12-2016	n.v.t.

					Heerenberg		
--	--	--	--	--	------------	--	--

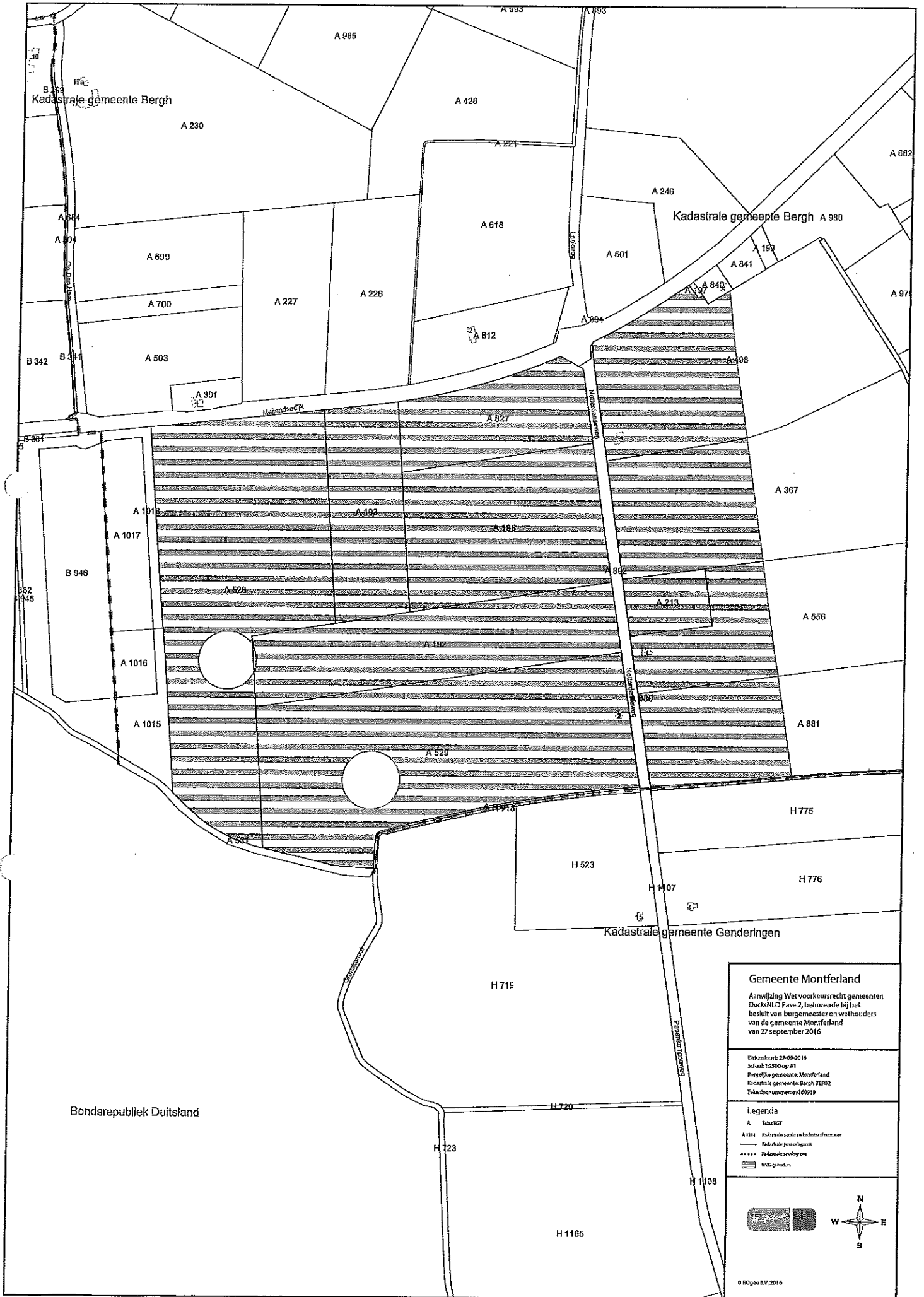
Toestandsdatum Kadaster: 19 september 2016

* Erfgenaam van wijlen mevrouw Maria Joanna Aloysia Thuis is de heer Michel Pierre Lucien Thuis, Gennep. Erfgenaam van van wijlen mevrouw Aloysia Lamberta Maria Thuis is de heer Jean-Louis Christoffel Diogenes Thuis, Arnhem.

** Erfgenaam van wijlen de heer Theodorus Gerhardus Franciscus Maria Berendsen is mevrouw Helena Maria Stefania Meijer, Azewijn.

Didam, 27 augustus 2016
Burgemeester en wethouders van Montferland

de secretaris, de burgemeester,



Gemeente Montferland

Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten
 Docks/MLD Fase 2, behorende bij het
 besluit van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Montferland
 van de gemeente Bergh PER02
 Tekeningnummer: av160919

Edities: kaart 27-09-2016
 Schaal: 1:2500 op A1
 Plaatselijke gemeente: Montferland
 Kadastrale gemeente: Bergh PER02
 Tekeningnummer: av160919

Legenda

- A Best BGT
- A 1114 Kadaster sectie en buidelen nummer
- Kadaster perceelgrens
- Kadaster sectiegrens
- WVG percelen

© Rijksoverheid 2016

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing
behorende bij de kennisgeving d.d. [datum ...] van gemeente Montferland

Eigenaren en zakelijk gerechtigden van gronden en percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, krijgen van de gemeente Montferland deze bijlage met informatie over de betekenis van de aanwijzing en de handelwijze bij voorgenomen verkoop.

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief heeft u kennis kunnen nemen van het besluit van het college van de gemeente Montferland om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel dat in uw eigendom is¹. Tevens treft u in de genoemde brief de motivatie voor dit besluit aan. Deze aanwijzing heeft voor u, zowel als voor de gemeente Montferland belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten voor beide partijen vastgelegd.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van uw onroerende zaak krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent uw rechten daarop te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw onroerend goed aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2, 3 en 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Uitzonderingen op de plicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de 2e graad of met een pleegkind;
- verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een overeenkomst met een ander overheidslichaam;
- executieverkoop;
- een overeenkomst met een pachter uit hoofde van zijn wettelijke voorkeursrecht;
- voor de dag van publicatie in de Staatscourant in de openbare registers ingeschreven koop- of optieovereenkomsten die vervat zijn in een akte, deze overeenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers.

¹ In deze bijlage wordt gesproken over 'uw eigendom', 'uw onroerende zaak' en wordt u aangesproken als 'eigenaar'. Indien u echter geen eigenaar bent maar een beperkt zakelijk recht heeft op een aangewezen perceel, dient u op deze plaatsen 'zakelijk recht' en 'zakelijk gerechtigde' te lezen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of met handtekening retour (voorheen bekend als met bericht van ontvangst) een opgave doen. Indien de grond deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de grond als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen grond betreft. U zult dan dus opnieuw aangetekend of tegen bericht van ontvangst een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders moeten doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze percelen zonder meer verkopen.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende 3 jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan een ander verkopen. Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

De onderhandelingen

Deskundigenadvies over de prijs

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen. Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. De rechtbank benoemt vervolgens deskundigen die zo spoedig mogelijk aan de rechtbank advies uitbrengen over de prijs. De rechtbank doet binnen 6 maanden na ontvangst van het verzoekschrift bij beschikking uitspraak. Tegen deze beschikking staat alleen beroep in cassatie (Hoge Raad) open. De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door de eigenaar gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen in beginsel voor rekening van de gemeente.

Indien burgemeester en wethouders uw verzoek niet tijdig aan de rechtbank overbrengen of indien burgemeester en wethouders de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigen, dan mag u gedurende 3 jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan een ander verkopen.

Verkoop aan de gemeente

Indien u wilt verkopen tegen de door de rechter vastgestelde prijs dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. Alsdan is de gemeente verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien de gemeente besluit om uw onroerende zaken niet aan te kopen of termijnen laat verlopen waardoor u in beginsel vrij bent om aan anderen te verkopen, maar er volgens u sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden die verlangen dat de gemeente de aangewezen gronden van u koopt, kunt u aan de rechtbank verzoeken om de gemeente daartoe te dwingen. Voor het indienen van een dergelijk verzoek dient u een advocaat in te schakelen. De rechtbank zal vervolgens binnen zes maanden beoordelen of het redelijk is dat de gemeente, gezien uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, afziet van aankoop en een uitspraak doet over de prijs. Tegen deze beschikking staat alleen beroep in cassatie open. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de aangeboden onroerende zaken aan anderen te verkopen. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen door de rechtbank vastgesteld prijs wilt verkopen dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. Alsdan is de gemeente verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald.

Nietige rechtshandelingen

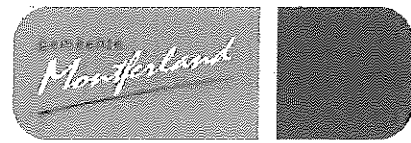
Tot slot kan de gemeente aan de rechtbank verzoeken om de nietigheid in te roepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan haar in deze wet geregelde voorkeurspositie. De gemeente dient dit verzoek aan de rechtbank te doen binnen acht weken nadat de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de desbetreffende rechtshandeling is vervat.

De termijnen zijn bindend

Alle hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour versturen

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend of met handtekening retour te worden verzonden.



Raadsvoorstel

Registratienr: 16INT02801

Agendapunt:

Onderwerp: Raadsvoorstel vestigen voorkeursrecht - DocksNLD fase 2

Portefeuillehouder: wethouder W.J.A. Gerritsen

Samenvatting:

Aan de raad wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen in het plangebied DocksNLD Fase 2 te 's-Heerenberg.

Aanleiding:

In de collegevergadering van 25 augustus 2016 is ingestemd met de doorontwikkeling van het bedrijventerrein DocksNLD te 's-Heerenberg (bestemmingsplan Euregionaal Bedrijventerrein Fase II) in oostelijke richting. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal in een later stadium een structuurvisie of bestemmingsplan aan uw raad worden voorgelegd.

Overeenkomstig het gemeentelijke grondbeleid wordt bij ontwikkeling van uitleggebieden uitgegaan van actief grondbeleid. Om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen is de vestiging van een voorkeursrecht wenselijk. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de aangewezen percelen.

De toegedachte nieuwe bestemming is bedrijfsterrein met bijbehorende werken en voorzieningen en wijkt af van het huidige, overwegend agrarische, gebruik. De twee windturbine locaties in het plangebied worden ingepast in de beoogde ontwikkeling en derhalve buiten de aanwijzing gelaten.

Situatie/ probleem:

Wat zijn de argumenten?

Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.

Wat zijn de kritische kanttekeningen?

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, in geval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Bij de belangenafweging is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is er sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs.

Hoe is de aanpak?

Op 27 september 2016 heeft het college een tijdelijk voorkeursrecht gevestigd. Dit besluit tot voorlopige aanwijzing heeft een werkingsduur van drie maanden en vervalt van rechtswege tenzij het binnen deze periode (die afloopt op 26 december 2016) wordt opgevolgd door een raadsbesluit



tot aanwijzing van percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. De aanwijzing treedt in werking na publicatie in de Staatscourant en heeft een werkingsduur van maximaal drie jaar, te rekenen vanaf de datum van dit besluit. De aanwijzing wordt automatisch verlengd indien binnen deze periode een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld waarin de beoogde ontwikkeling is vervat.

Oplossing:

Het beoogde resultaat wordt bereikt indien de raad instemt met het onderhavige besluit.

Communicatieparagraaf:

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om met ingang van 28 september 2016 gedurende vier weken hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel en ontwerp-aadsbesluit naar voren te brengen. Eigenaren en zakelijk gerechtigden zijn persoonlijk in kennis gesteld van de terinzagelegging en uitgenodigd om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijzen heeft het college het volgende overwogen.

[nader aan te vullen]

Financiële consequenties:

Op zichzelf heeft het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente al dan niet bereid is het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te verwerven. Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben.

Advies:

1. Op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten voor de duur van maximaal drie jaar aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst.

Didam, 22 december 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,
T.M.J.M. Evers

De burgemeester,
C.C. Leppink-Schuitema

Bijlagen:

1. WVG - Perceellijst
2. WVG - Tekening
3. WVG - Zakelijke beschrijving



RAADSBESLUIT

Registratienr: 16int02804
Onderwerp: Raadsbesluit vestigen voorkeursrecht - DocksNLD fase 2

De raad van de gemeente Montferland;

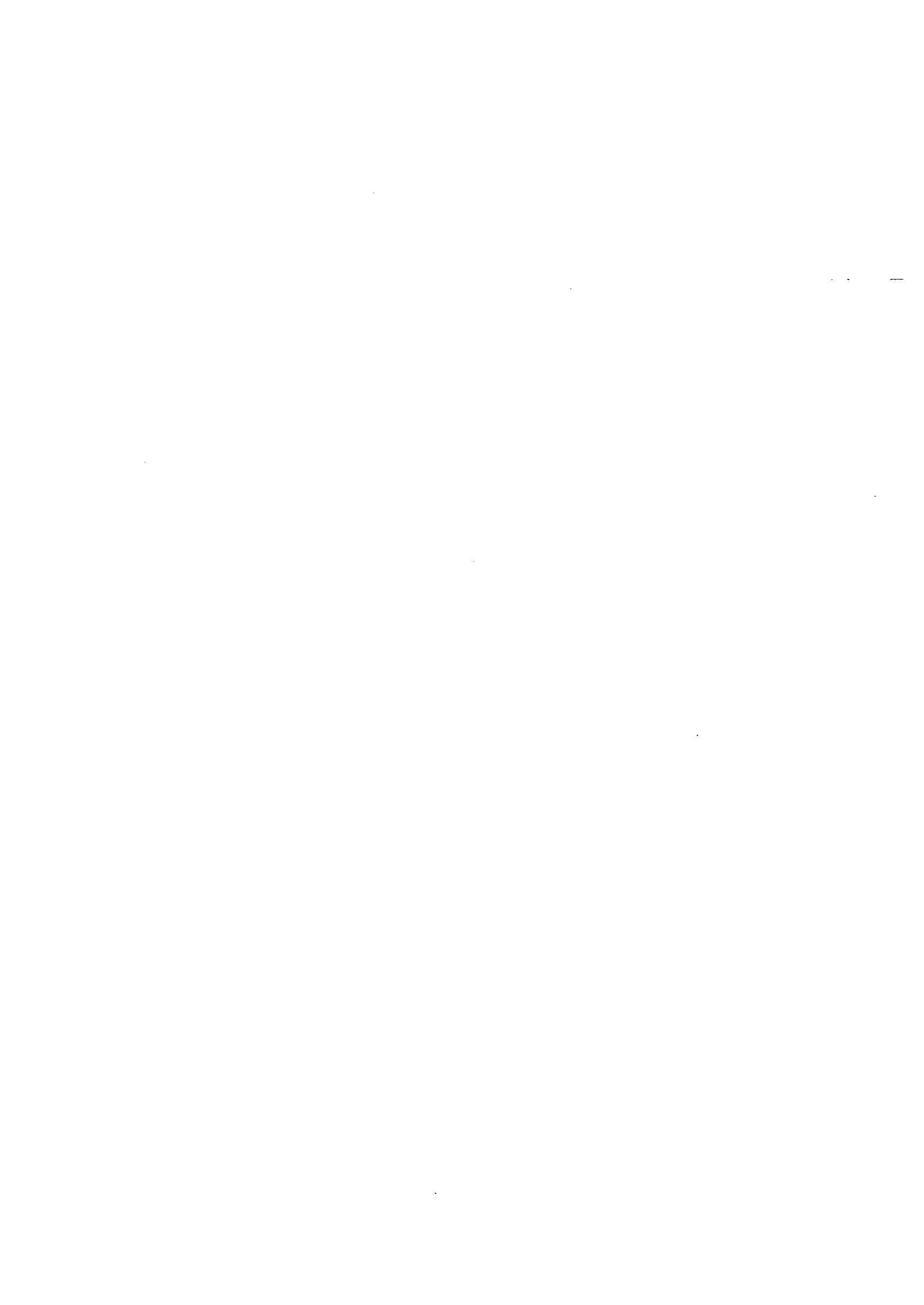
BESLUIT:

Op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten voor de duur van maximaal drie jaar aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst.

's-Heerenberg, 22 december 2016

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier, De voorzitter,

D. Berends C.C. Leppink-Schuijtema



Conceptlijst van aangewezen percelen behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Montferland van 22 december 2016

Kadastrale gemeente Bergh

nr.	sectie en nummer	kadastrale grootte ha a ca	waarvan aangewezen ha a ca	omschrijving conform kadaster	ten name van	planologische grondslag en vervaldatum	eerdere aanwijzing(en)
1.	A 192	6 25 00	6 23 85	Terrein (akkerbouw)	Eigendom: Het Rooms Katholiek Weeshuis Van Emmerik, Emmerik	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016
2.	A 193	3 85 60	3 85 60	Terrein (grasland)	Eigendom: R.K. parochie H. Gabriël, Didam	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016
3.	A 195	2 66 80	2 66 80	Terrein (akkerbouw)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016
4.	A 213	1 14 70	1 14 70	Terrein (grasland)	Eigendom: Hugo Elisabeth Franciscus Maria Westerveld, Azewijn	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016
5.	A 367	10 78 25	4 15 00	Terrein (grasland)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016
6	A 498	9 72 10	4 79 50	Wonen Terrein (grasland)	Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016
7.	A 528	12 98 55	12 35 25	Berging-stalling (garage-schuur) terrein (grasland)	1/2 Eigendom: Maria Joanna Aloysia Thuis (†) 1/2 Eigendom:	n.v.t. 21 december 2019	collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016

									Aloisja Lamberta Maria Thuis (†)															
8.	A 529	12	89	45	12	26	00		Wonen terrein (grasland)						n.v.t. 21 december 2019						collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016			
									Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Windpark Netterden B.V., Hoewelaken Eigendom: Theodorus Gerhardus Franciscus Maria Berendsen (†) Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Windpark Netterden B.V., Hoewelaken															
9.	A 556	8	19	50	2	81	50		Wonen Terrein (grasland)						n.v.t. 21 december 2019						collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016			
									Eigendom: Hugo Elisabeth Franciscus Maria Westerveld, Azewijn Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn															
10.	A 827	3	53	50	3	53	50		Terrein (akkerbouw)						n.v.t. 21 december 2019						collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016			
									Eigendom: Elisabeth Johanna Theresia Maria van den Barg, Azewijn															
11.	A 880	0	00	16	0	00	16		Bedrijvigheid (nutsvoorziening)						n.v.t. 21 december 2019						collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016			
									Eigendom: Liander Infra Oost N.V., Arnhem															
12.	A 881	7	95	09	3	33	35		Terrein (akkerbouw)						n.v.t. 21 december 2019						collegebesluit ex artikel 6 Wvg d.d. 27-09-2016			
									Eigendom: Stichting Het Gasthuis te 's-Heerenberg, 's-Heerenberg															

Toestandsdatum Kadaster: 19 september 2016

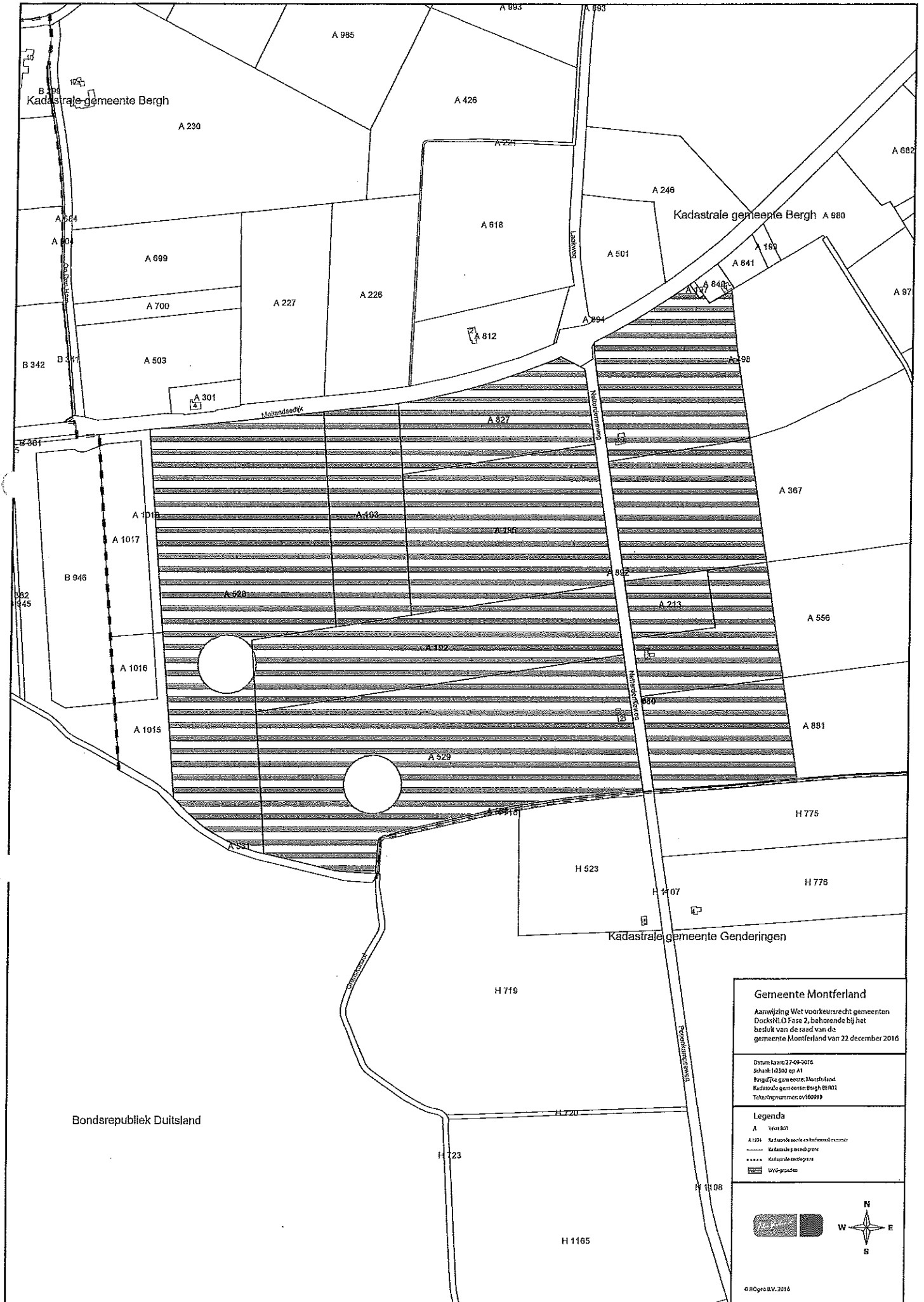
* Erfgenaam van wijlen mevrouw Maria Joanna Aloisja Thuis is de heer Michel Pierre Lucien Thuis, Gennep. Erfgenaam van van wijlen mevrouw Aloisja Lamberta Maria Thuis is de heer Jean-Louis Christoffel Diogenes Thuis, Arnhem.

** Erfgenaam van wijlen de heer Theodorus Gerhardus Franciscus Maria Berendsen is mevrouw Helena Maria Stefania Meijer, Azewijn.

Didam, 22 december 2016
De raad van de gemeente Montferland

de giffier,

de voorzitter,



Gemeente Montferland
 Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten
 DocksMID Fase 2, behorende bij het
 besluit van de raad van de
 gemeente Montferland van 22 december 2016

Datum kaart: 27-09-2016
 Schaalk: 1:2500 op A1
 Zwaarte: zie evenw. Montferland
 Kadastrale gemeente: Bergh 08401
 Telefoonnummer: 01609919

- Legenda**
- A Totaal Buit
 - A 1015 Kesteren, veen en halfnatuurzone
 - Kadastrale percelingsgrens
 - Kadastrale steengrens
 - ▨ Watergrachten



