



## **Raadsvoorstel**

**Registratienr:** 16int03299

**Agendapunt:**

**Onderwerp:** WVG 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 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 windturbinelocaties 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, 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?*

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 29 september 2016 gedurende vier weken hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit 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.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn door vier omwonenden en de Stichting Dorpsraad Azewijn zienswijzen ingediend. Zakelijk weergegeven richten de zienswijzen zich tegen de toekomstige uitbreiding van bedrijfsterrein DocksNLD. Omdat slechts eigenaren en zakelijk gerechtigden van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen zich kwalificeren als belanghebbende in de zin van artikel 1.2 van de Algemene wet bestuursrecht dienen alle zienswijzen niet-ontvankelijk verklaard te worden. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzen en de zienswijzennota.

### **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. perceellijst;
2. tekening;
3. zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.