

B&W Adviesnota

Onderwerp	Voorkeursrecht woningbouw
Zaaknummer	
B&W datum	18 februari 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen en Wim de Schryver op 27 januari 2025

Openbaarheid

ZEER VERTROUWELIJK TOT donderdag 20 februari 2025

Bevoegd orgaan

B en W

Advies

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet over te gaan tot het bij voorkeursrechtbeschikking vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 202501314 d.d. 18 februari 2025 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locaties waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Woongebied' toe te denken terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

Inleiding

Cappelleveld ligt aan de rand van Merselo, achter de kerk tussen het Kleindorp, De Steeg en Grootdorp. Deze locatie staat al jaren op de lijst voor woningbouwontwikkeling.

Meerdere ontwikkelaars hebben de afgelopen jaren een poging ondernomen om op deze locatie een plan te ontwikkelen. Dit is om diverse redenen echter nooit gelukt. Het gebied bestaat uit een aantal percelen van verschillende eigenaren.

Merselo in de huidige staat

Merselo bestaat uit ongeveer 440 woningen. Het overgrote deel betreft koopwoningen: ruim 360. Ongeveer 80 woningen worden verhuurd, waarvan 39 sociale huurwoningen. In de periode 2020 – 2023 zijn 14 woningen vergund.

Prognose en plancapaciteit

Net als in de rest van Venray wordt voor de kern Merselo geprogrammeerd op een plancapaciteit van 130%. Om aan die plancapaciteit te kunnen voldoen is een uitbreiding van het aantal woningbouwlocaties noodzakelijk.

Momenteel wordt een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De eerste signalen wijzen erop dat er een toename in aantal huishoudens te verwachten is richting 2040 en dat Venray daarmee als totale gemeente een extra opgave te realiseren heeft.

Om het proces met betrekking tot de ontwikkeling van de beoogde uitbreidingslocatie te kunnen waarborgen, daarop regie te kunnen houden en prijsopdrijving tegen te gaan is het gewenst om een voorkeursrecht op de betrokken gronden te vestigen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Aan de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen onroerende zaken moet een niet-agrarische functie worden toegedacht. Het advies is om aan de onroerende zaken de functie 'Woongebied' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch.

Toegedachte functie als grondslag voorkeursrecht

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Vestiging van het voorkeursrecht op deze grondslag is mogelijk wanneer in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegeëerd in een omgevingsplan.

Op de beoogde uitbreidingslocaties waarin de onroerende zaken zijn gelegen is op dit moment het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Buitengebied Venray 2010' van toepassing. Dit plan voorziet niet in de toegedachte woonfunctie.

Op de Visiekaart van de Omgevingsvisie Venray heeft de uitbreidingslocatie de aanduiding 'Agrarische gebieden'. In de Omgevingsvisie staat met betrekking tot deze aanduiding vermeld dat de gemeente nieuwe woningen in het agrarische gebied alleen toestaat in de kernrandzones en bestaande woonclusters.

De beoogde uitbreidingslocatie Cappelleveld kan worden aangemerkt als een kernrandzone. De toegedachte woonfunctie is daarom niet in strijd met de Omgevingsvisie Venray. Tegelijkertijd wordt de uitbreidingslocatie voor woningbouw niet als zodanig toegedacht in de Omgevingsvisie. Om die reden biedt de Omgevingsvisie Venray geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Het Omgevingsprogramma Wonen voorziet in een bouwproductie van tenminste 2.000 woningen tot 2035, waarvan tenminste 1.500 woningen in de komende 10 jaar. In de eerste jaren wordt een inhaalslag gemaakt, door de bouw van tenminste 200 woningen per jaar. Daarbij is woningbouw in iedere kern uitgangspunt. In het Omgevingsprogramma Wonen wordt de voorziene

uitbreidingslocatie Capelleveld niet als zodanig toegedacht. Om die reden biedt ook het Omgevingsprogramma Wonen geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Omdat het omgevingsplan, de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma geen grondslag bieden voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt het voorkeursrecht gevestigd op basis van de toegedachte functie zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet

Beoogd resultaat

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op een aantal onroerende zaken gelegen binnen de voorziene woningbouwlocatie aan de oostzijde van Merselo. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Belangenafweging

Het vestigen van een voorkeursrecht behoeft een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de betrokken eigenaren/zakelijk gerechtigden.

Tegenover het belang van de eigenaren/zakelijk gerechtigden om hun eigendom/zakelijke rechten vrijelijk te kunnen vervreemden staat het algemeen belang. De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave, waarin de voorziene uitbreidingslocaties een sleutelrol kunnen vervullen. Daarmee dient het een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om greep te kunnen houden op de ontwikkeling en om ongewenste speculatie en prijsopdrijving tegen te gaan.

Uit de rechtspraak blijkt dat de wetgever bij de invoering van het instrument van het voorkeursrecht het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Dit financiële belang hoeft dus niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is in de jurisprudentie geoordeeld dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is, waarbij een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

Als bescherming van de eigenaren en beperkt gerechtigden geldt dat zij niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden. Verder bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder de prijsvaststelling door de rechter en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. De aan het voorkeursrecht gekoppelde aanbestedingsprocedure voorziet erin dat de vervreemder zijn eigendom of beperkt recht kan verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs. Indien de gemeente besluit dat zij niet bereid is om het aangeboden goed voor een marktconforme prijs te verwerven staat het de vervreemder gedurende drie jaren vrij om het aangeboden goed te vervreemden aan derden.

Wij menen op grond van het bovenstaande dat de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemene belang dat de gemeente dient met de vestiging van het voorkeursrecht.

Argumenten

- 1.1 De betreffende locatie is een geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw in Merselo en biedt ruimte voor ca 100 woningen
- 1.2 Voor het vergroten van de verwervingskansen van gronden is het nodig om meer greep op de markt te krijgen. Daartoe biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid.
- 1.3 De gemeente wil grondspeculatie binnen de locatie voorkomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling en kunnen ongewenste en speculatieve transacties worden voorkomen.
- 1.4 De belangen van de grondeigenaren worden niet onevenredig geschaad.
- 2 Aanwijzing is toegestaan bij gronden waaraan in de toekomst een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toekomstige bestemming.

De wettelijke grondslag voor verlenging van het voorkeursrecht wordt met betrekking tot de aan te wijzen onroerende zaken gevormd door artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Artikel 9.1 lid 1 sub c Ow voorziet erin dat gronden door de gemeenteraad kunnen worden aangewezen mits bij het daartoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht gevestigd is. Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet-agrarische functie toegedacht, te weten 'woongebied'. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden, voornamelijk agrarisch.

- 3 Betreft een wettelijk vereiste.
- 4 Betreft een wettelijk vereiste.

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

Na uw besluit vindt kennisgeving van de terinzagelegging plaats in het Gemeentebblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van uw besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent. Verder wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan ingeschreven in de openbare registers.

Financiële gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen; die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van de gronden. Op dat moment zal dat in een nota aan uw college worden voorgelegd.

Vervolgtraject besluitvorming

Het op basis van artikel 9.2 Ow door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is een raadsbesluit nodig, waarin de gemeenteraad op de betreffende onroerende zaken een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Concept voorkeursrechtbeschikking;
2. **NIET OPENBAAR** Lijst van de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen percelen (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
3. Geanonimiseerde Lijst van de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen percelen (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
4. Grondtekening met nummer 202501314 d.d. 18 februari 2025 (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
5. Concept kennisgeving in het Gemeenteblad;
6. **NIET OPENBAAR** 14 brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
7. Concept raadsvoorstel en-besluit.

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet Merselo Capelleveld

Datum 18 februari 2025

Pagina 1 van 2

De college van burgemeester en wethouders van Venray,

In aanmerking nemende dat:

- in verband met de voorziene woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Merselo de vestiging van een voorkeursrecht gewenst is;
- de gemeente door de vestiging van het voorkeursrecht een actieve rol kan nemen bij het verwerven van de onroerende zaken die deel uitmaken van de beoogde uitbreidingslocatie en de regie op de ontwikkeling behoudt;
- het publieke belang van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn afgewogen, waarbij is geconcludeerd dat de publieke belangen van de gemeente zwaarder wegen;
- aan de beoogde uitbreidingslocatie aan de oostzijde van Merselo een niet agrarische functie moet worden toegedacht en dat concreet de functie Woongebied wordt toegedacht;
- het huidige gebruik van deze locatie afwijkt van de toegedachte functie;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet (Ow);

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet over te gaan tot het bij voorkeursrechtbeschikking vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 202501314 d.d. 18 februari 2025 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locatie waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Woongebied' toe te denken terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

Eerst mogelijke vervaldatum voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Omgevingswet ingaat.

Op grond van artikel 16.82a lid 2 van de Omgevingswet gaat het voorkeursrecht in op het tijdstip dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers.

Venray, 18 februari 2025

Burgemeester en wethouders van Venray,

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

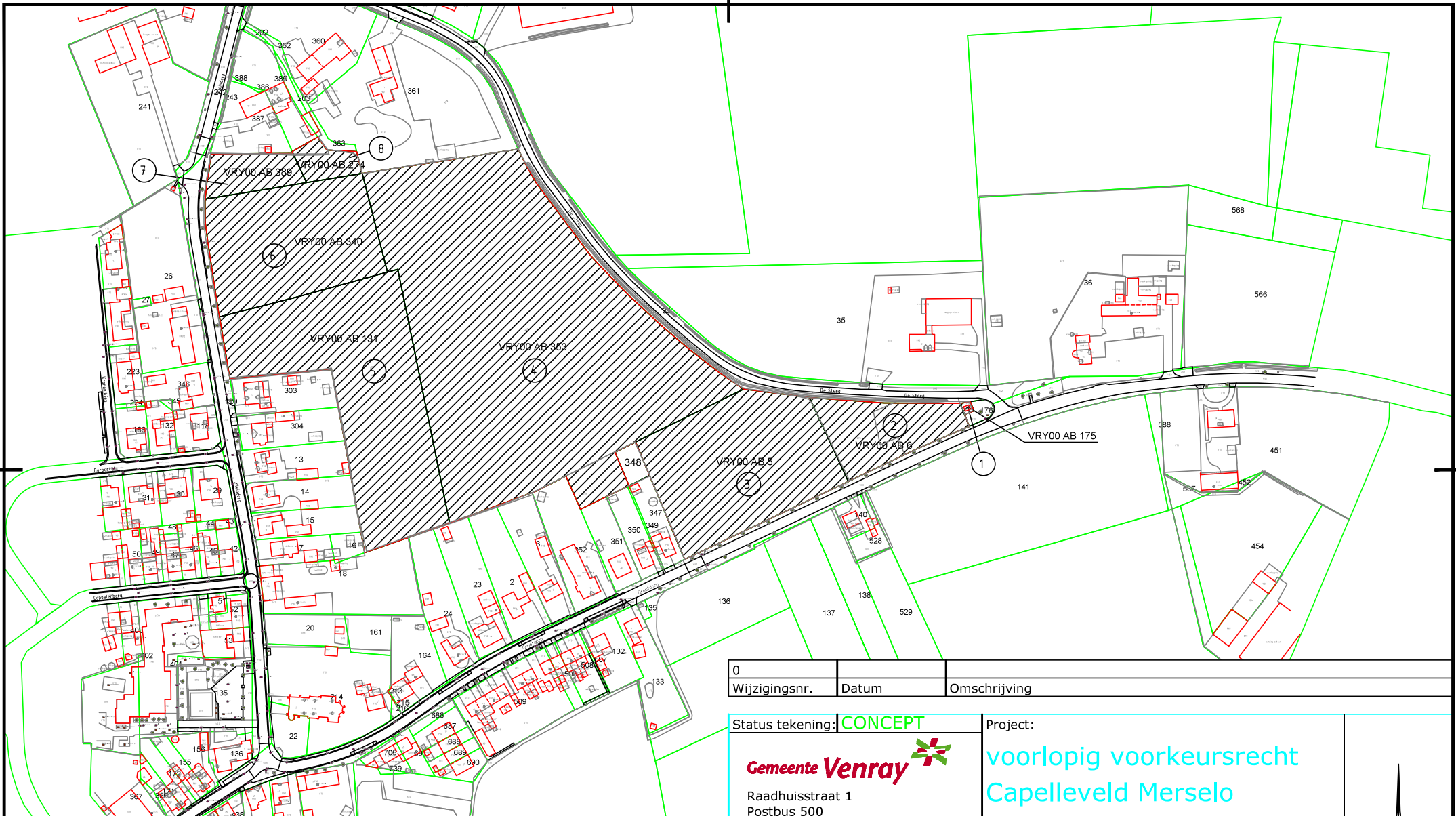
Bijlagen

1. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit);
2. Grondtekening met nummer 202501314, d.d. 18 februari 2025 (maakt onderdeel uit van het besluit).


BIJLAGE 3 Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voorkeursrecht Merselo

Vastgesteld bij besluit (artikel 9.1 lid 2 Ow) van burgemeester en wethouders van Venray d.d. 18 februari 2025, naar de stand van de kadastrale registers per 14 februari 2025.

Kadastrale gemeente Venray							
Volgnr.	aan te wijzen oppervlakte		ter grootte van	sectie	nummer	op naam van	Zakelijk recht
	m2		m2				
1	Geheel		34	AB	175	Eigendom (1/1): Enexis Netbeheer B.V.	
2	Geheel		2320	AB	6	Eigendom (1/2): Eigendom (1/2):	
3	Geheel		6665	AB	5	Eigendom (1/1):	
4	Geheel		23115	AB	353	Eigendom (1/1): Walhalla Development B.V.	
5	Geheel		9080	AB	131	Eigendom (1/1): Reinnies B.V.	
6	Geheel		5645	AB	340	Eigendom (1/6): Eigendom (1/6): Eigendom (1/6): Eigendom (1/6): Eigendom (1/6): Eigendom (1/6):	Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel. Gerechtigde: Enexis Netbeheer B.V.
7	Geheel		1050	AB	389	Eigendom (1/1):	Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel. Gerechtigde: Enexis Netbeheer B.V.
8	Geheel		585	AB	274	Eigendom (1/1):	Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel. Gerechtigde Enexis Netbeheer B.V.



Legenda

- VRY00 AB 5 kadastrale sectie en perceelnummer
- kadastrale perceelsgrens
- grens
-  Aan te wijzen perceel met volgnummer

0		
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving

Status tekening: **CONCEPT**

Gemeente Venray 

Raadhuisstraat 1
 Postbus 500
 5800 AM Venray
 Tel. (0478) 523 333
 Fax (0478) 523 222
 Email: gemeente@venray.nl

Project:
**voorlopig voorkeursrecht
 Capelleveld Merselo**

Onderdeel:
Merselo



Gecontr:	Bestand: 202501314_vestiging_voorkeursrecht_Capelleveld.dwg			
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:	Aantal: 1	
Formaat: A3	Schaal: 1:2000	Datum: 18-02-2025	Tekeningnummer: 202501314	Blad: 1

Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.

Vestiging voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet, locatie Merselo, Cappelleveld

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venray geven op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet (Ow) kennis van de terinzagelegging van hun besluit van 18 februari 2025 tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Omschrijving voorkeursrechtbeschikking

Locatie

De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op meerdere percelen gelegen aan de rand van Merselo, achter de kerk tussen het Kleindorp, De Steeg en Grootdorp.

Toegedachte functie

Aan de percelen wordt een niet agrarische functie toegedacht, te weten de functie 'Woongebied'. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch en wijkt af van de toegedachte functie. Deze functie is niet al toegedacht in het omgevingsplan of in een gemeentelijke omgevingsvisie of programma. Ook is niet eerder al een voorkeursrecht gevestigd op de betrokken gronden.

Gevolgen vestiging voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en de beperkt gerechtigden van de betrokken percelen, wanneer zij de percelen of de erop gevestigde beperkte rechten willen vervreemden, deze eerst aan de gemeente Venray te koop moeten aanbieden.

Looptijd / duur van het voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet geldt het voorkeursrecht voor de duur van maximaal drie maanden. Het voorkeursrecht treedt in werking na inschrijving in het openbaar register van het Kadaster. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is een raadsbesluit nodig, waarin de gemeenteraad op de betreffende onroerende zaken een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow.

Bekendmaking

Op grond van artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de voorkeursrechtbeschikking bekendgemaakt door toezending van een brief met de daarbij gevoegde voorkeursrechtbeschikking en overige relevante stukken aan de belanghebbenden. Belanghebbenden zijn de eigenaren en alle rechthebbenden op de onroerende zaak die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht. Het gaat dan om de eigenaren en houders van beperkte rechten die op de perceellijst zijn vermeld.

Inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking van het college treedt in werking na inschrijving in het openbaar register van het Kadaster.

Terinzagelegging

De stukken liggen gedurende zes weken ter inzage, gerekend vanaf de bekendmaking. De stukken liggen op het gemeentehuis van Venray, Raadhuisstraat 1 te Venray. U kunt de stukken hier op afspraak inzien.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen uiterlijk binnen zes weken na de datum van de bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Venray. U kunt uw bezwaarschrift toesturen naar:

burgemeester en wethouders van de gemeente Venray,

t.a.v. afdeling SDW, team Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 500

5800 AM Venray

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste vermelden:

1. De naam en adres van de indiener;
2. De dagtekening;
3. Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is;
4. De gronden van het bezwaar.

Toelichting bezwaar maken

Tegen de voorkeursrechtbeschikking kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen.

Belanghebbenden zijn de eigenaar en alle rechthebbenden op de onroerende zaak die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht. Aan het indienen van een

bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden. Na de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank. Daarna staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor beroep en hoger beroep zijn griffierechten verschuldigd. Als het beroep gegrond wordt verklaard, wordt dat griffierecht vergoed.

Voorlopige voorziening

Het indienen van bezwaar schorst de werking van de voorkeursrechtbeschikking niet. Dat betekent dat de gevolgen van het besluit niet worden gepauzeerd; de voorkeursrechtbeschikking blijft dus gelden.

Een belanghebbende die bezwaar heeft ingediend, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om de voorkeursrechtbeschikking te schorsen (voorlopige voorziening). Voor een verzoek tot een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Als het verzoek wordt toegewezen, wordt dat griffierecht vergoed.

Nadere inlichtingen

Voor nadere inhoudelijke informatie kunt u op werkdagen contact opnemen met Margo van der Meer, margo.van.der.meer@venray.nl of Lieke van Lieshout, lieke.van.lieshout@venray.nl, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 523 333.

Venray, 20 februari 2025

Het college van burgemeester en wethouders.

Onderwerp

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet Capelleveld, Merselo

Datum 13 mei 2025

Pagina 1 van 2

De raad van Venray,

In aanmerking nemende dat:

- in verband met de ontwikkeling van de beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de oostzijde van Merselo de vestiging van een voorkeursrecht gewenst is;
- de gemeente door de vestiging van het voorkeursrecht een actieve rol kan nemen bij het verwerven van de onroerende zaken die deel uitmaken van de beoogde ontwikkellocatie en de regie op de ontwikkeling behoudt;
- het publieke belang van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn afgewogen, waarbij is geconcludeerd dat de publieke belangen van de gemeente zwaarder wegen;
- aan de beoogde uitbreidingslocatie aan de oostzijde van Merselo een niet agrarische functie moet worden toegedacht en dat concreet de functie Woongebied wordt toegedacht;
- dat het huidige gebruik van deze locatie afwijkt van de toegedachte functie;

gelezen het advies van Burgemeester en Wethouders,

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet,

besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met 202501314 d.d. 18 februari 2025 en de bij dit besluit behorende percelenlijst;
2. Aan de locaties waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Woongebied' toe te denken terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie;
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

Eerst mogelijke vervaldatum voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4 lid 1 sub a van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma dan wel is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 16.82a lid 2 van de Omgevingswet gaat het voorkeursrecht in op het tijdstip dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers

Eerdere besluiten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray heeft bij besluit van 18 februari 2025 op de bij dit besluit betrokken onroerende zaken een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een voorlopig karakter, en vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat het door de raad bij dit besluit te vestigen voorkeursrecht ingaat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 mei 2025,

, voorzitter

, raadsgriffier

Bijlagen

1. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit);
2. Grondtekening met 202501314 d.d. 18 februari 2025 (maakt onderdeel uit van het besluit).

Onderwerp	Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet/ Merselo Capelleveld		
Zaaknummer	Steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling	
	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Raad datum	13 mei 2025	Teammanager	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Openbaarheid

Ja, Per direct.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die zijn opgenomen op het bij dit besluit behorende grondtekening met nummer 202501314 d.d. 18-2-2025 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locaties waarvan de onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Woongebied' toe te denken terwijl het gebruik van de locaties afwijkt van die functie.
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

Raadsvoorstel

Inleiding

Cappelleveld ligt aan de rand van Merselo, achter de kerk tussen het Kleindorp, De Steeg en Grootdorp. Deze locatie staat al jaren op de lijst voor woningbouwontwikkeling.

Meerdere ontwikkelaars hebben de afgelopen jaren een poging ondernomen om op deze locatie een plan te ontwikkelen. Dit is om diverse redenen echter nooit gelukt. Het gebied bestaat uit een aantal percelen van verschillende eigenaren.

Merselo in de huidige staat

Merselo bestaat uit ongeveer 440 woningen. Het overgrote deel betreft koopwoningen: ruim 360. Ongeveer 80 woningen worden verhuurd, waarvan 39 sociale huurwoningen. In de periode 2020 – 2023 zijn 14 woningen vergund.

Prognose en plancapaciteit

Net als in de rest van Venray wordt voor de kern Merselo geprogrammeerd op een plancapaciteit van 130%. Om aan die plancapaciteit te kunnen voldoen is een uitbreiding van het aantal woningbouwlocaties noodzakelijk.

Momenteel wordt een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De eerste signalen wijzen erop dat er een toename in aantal huishoudens te verwachten is richting 2040 en dat Venray daarmee als totale gemeente een extra opgave te realiseren heeft.

Om het proces met betrekking tot de ontwikkeling van de beoogde uitbreidingslocatie te kunnen waarborgen, daarop regie te kunnen houden en prijsopdrijving tegen te gaan is het gewenst om een voorkeursrecht op de betrokken gronden te vestigen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Aan de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen onroerende zaken moet een niet-agrarische functie worden toegedacht. Het advies is om aan de onroerende zaken de functie 'Woongebied' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpraadsbesluit zijn wel/ geen zienswijzen ingebracht.

-

Reactie op eventuele zienswijzen.

-

Toegedachte functie als grondslag voorkeursrecht

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Vestiging van het voorkeursrecht op deze grondslag is mogelijk wanneer in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Raadsvoorstel

Op de beoogde uitbreidingslocaties waarin de onroerende zaken zijn gelegen is op dit moment het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Buitengebied Venray 2010' van toepassing. Dit plan voorziet niet in de toegedachte woonfunctie.

Op de Visiekaart van de Omgevingsvisie Venray heeft de uitbreidingslocatie de aanduiding 'Agrarische gebieden'. In de Omgevingsvisie staat met betrekking tot deze aanduiding vermeld dat de gemeente nieuwe woningen in het agrarische gebied alleen toestaat in de kernrandzones en bestaande woonclusters. De beoogde uitbreidingslocatie Cappelleveld kan worden aangemerkt als een kernrandzone. De toegedachte woonfunctie is daarom niet in strijd met de Omgevingsvisie Venray. Tegelijkertijd wordt de uitbreidingslocatie voor woningbouw niet als zodanig toegedacht in de Omgevingsvisie. Om die reden biedt de Omgevingsvisie Venray geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Het Omgevingsprogramma Wonen voorziet in een bouwproductie van tenminste 2.000 woningen tot 2035, waarvan tenminste 1.500 woningen in de komende 10 jaar. In de eerste jaren wordt een inhaalslag gemaakt, door de bouw van tenminste 200 woningen per jaar. Daarbij is woningbouw in iedere kern uitgangspunt. In het Omgevingsprogramma Wonen wordt de voorziene uitbreidingslocatie Capelleveld niet als zodanig toegedacht. Om die reden biedt ook het Omgevingsprogramma Wonen geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Omdat het omgevingsplan, de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma geen grondslag bieden voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt het voorkeursrecht gevestigd op basis van de toegedachte functie zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet

Eerdere besluiten

Het college heeft bij besluit van 18 februari 2025 op de betrokken onroerende zaken een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een voorlopig karakter, en vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip waarop het door de raad te vestigen voorkeursrecht ingaat.

Beoogd resultaat

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op een aantal onroerende zaken gelegen binnen de voorziene woningbouwlocatie aan de oostzijde van Merselo. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Belangenafweging

Het vestigen van een voorkeursrecht behoeft een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de betrokken eigenaren/zakelijk gerechtigden.

Tegenover het belang van de eigenaren/zakelijk gerechtigden om hun eigendom/zakelijke rechten vrijelijk te kunnen vervreemden staat het algemeen belang. De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave, waarin de voorziene uitbreidingslocaties een sleutelrol kunnen vervullen. Daarmee dient het een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om greep te kunnen houden op de ontwikkeling en om ongewenste speculatie en prijsopdrijving tegen te gaan.

Raadsvoorstel

Uit de rechtspraak blijkt dat de wetgever bij de invoering van het instrument van het voorkeursrecht het met het vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Dit financiële belang hoeft dus niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is in de jurisprudentie geoordeeld dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is, waarbij een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

Als bescherming van de eigenaren en beperkt gerechtigden geldt dat zij niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden. Verder bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder de prijsvaststelling door de rechter en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. De aan het voorkeursrecht gekoppelde aanbestedingsprocedure voorziet erin dat de vervreemder zijn eigendom of beperkt recht kan verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs. Indien de gemeente besluit dat zij niet bereid is om het aangeboden goed voor een marktconforme prijs te verwerven staat het de vervreemder gedurende drie jaren vrij om het aangeboden goed te vervreemden aan derden.

Wij menen op grond van het bovenstaande dat de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemene belang dat de gemeente dient met de vestiging van het voorkeursrecht.

Argumenten

- 1.1 De betreffende locatie is een geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw in Merselo en biedt ruimte voor ca 100 woningen.
- 1.2 Voor het vergroten van verwervingskansen van gronden is het nodig om meer greep op de markt te krijgen waartoe het voorkeursrecht de mogelijkheid biedt.
- 1.3 Wij wensen grondspeculatie binnen de locatie te voorkomen. Het vestigen van het voorkeursrecht geeft de mogelijkheid om deze ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.
- 1.5 De belangen van de grondeigenaren worden niet onevenredig geschaad.
- 1.6 Op de betrokken gronden is op dit moment een voorlopig voorkeursrecht van kracht. Indien de raad de gronden niet binnen drie maanden heeft aangewezen komt het voorlopig voorkeursrecht te vervallen.
- 2 Aanwijzing is toegestaan bij gronden waaraan in de toekomst een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toekomstige bestemming.
De wettelijke grondslag voor verlenging van het voorkeursrecht wordt met betrekking tot de aan te wijzen onroerende zaken gevormd door artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Artikel 9.1 lid 1 sub c Ow voorziet erin dat gronden door de gemeenteraad kunnen worden aangewezen mits bij het daartoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht gevestigd is. Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet-agrarische functie toegedacht, te weten 'woongebied'. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden, voornamelijk agrarisch.
- 3 Betreft een wettelijk vereiste.
- 4 Betreft een wettelijk vereiste.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Raadsvoorstel

Communicatie

Na uw besluit vindt kennisgeving van de terinzagelegging plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van uw besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent. Verder wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan ingeschreven in de openbare registers.

Financiële gevolgen

Het vestigen/verlengen van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen. Die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan tot de aankoop van de onroerende zaken. Op dat moment zal dat in een nota aan uw college worden voorgelegd.

Vervolgtraject besluitvorming

Na uw besluit en de inschrijving daarvan in de openbare registers geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan, anders vervalt het voorkeursrecht.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit);
3. Grondtekening met nummer 202501314 d.d. 18 februari 2025 (maakt onderdeel uit van het besluit);
4. Concept brief aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
5. Concept kennisgeving in het Gemeenteblad.

Naslagwerk

n.v.t.