



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 13 juli 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Wet voorkeursrecht gemeenten Centrum Boekel

Samenvatting

Op 13 juli 2017 hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten een voorlopig voorkeursrecht gevestigd in het gebied Centrum Boekel. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de raad tot aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten in werking treedt. Middels dit voorstel wordt de raad verzocht te besluiten tot bestendiging van het besluit van burgemeester en wethouders op basis van artikel 5 Wvg.

Voorgesteld besluit :

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied "Centrum Boekel" aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, het een en ander volgens de openbare registers van het kadaster per 18 mei en 22 mei 2017, met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Dat de in punt 1 genoemde percelen, gelegen in het gebied Centrum Boekel worden aangewezen om de realisering van de togedachte bestemming "Centrumdoeleinden" met bijbehorende infrastructuur en voorzieningen zeker te stellen, die allen niet-agrarisch zijn;
3. Dat dit besluit is genomen ter bestendiging van het besluit de dato 13 juli 2017 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit inwerking treedt;
4. Dat dit besluit een werkingsduur heeft van ten hoogste drie jaar;
5. Het raadsbesluit te publiceren in de Staatscourant van 13 oktober 2017 en voorts kenbaar te maken conform de Wvg, zodat met ingang van 14 oktober 2017 het voorkeursrecht inwerking treedt;.

Inleiding/probleemstelling:

Het voornemen bestaat om voor het gebied Centrum Boekel een bestemmingsplan voor te bereiden dat een versterking van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein mogelijk maakt. Zoals nu voorzien wordt in het gebied Centrum Boekel binnen de bestemming Centrumdoeleinden een intensiever gebruik beoogd, waarbij onder andere uitbreiding van winkeloppervlak en meer bovenwoningen mogelijk worden gemaakt dan nu op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is.

De basis van dit streven is vastgelegd in de Centrumvisie Boekel van 2010. Met name de projecten 3 (versterken zuidwand); 4 Versterken Buskensstraat; 8 (Vestigingsplan ondernemers) en 9 (uitstraling panden) komen zonder actieve sturing niet van de grond. Om dit vastgelegde streven wel ten uitvoer te brengen lijkt een actieve rol noodzakelijk. Omdat de gemeente die actieve regierol wenst te nemen bij invulling van dit ruimtelijke plan voert ze een actief grondbeleid. Een van de instrumenten die de gemeente in dat verband kan inzetten is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Met het oog op een actief grondbeleid bij de realisatie van het gebied Centrum Boekel wenst de gemeente de Wvg toe te passen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Centrumvisie (raadsbesluit 16 december 2010)

Op 13 juli 2017 hebben burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na de dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de raad tot aanwijzing ingevolge artikel 2 in samenhang met 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt. Om de aanwijzing te laten voortduren is het derhalve noodzakelijk dat de raad ingevolge artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4, of 5 van de Wvg tijdig besluit om gronden aan te wijzen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Het besluit van de raad vervalt vervolgens van rechtswege drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een opvolgend ruimtelijk plan wordt vastgesteld.

Beoogd resultaat:

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het grondbeleid. De gemeente wenst een actieve regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Een actieve rol van de gemeente is onder meer mogelijk indien de gemeente greep heeft op de verwerving en uitgifte van de grond.

Door de vestiging van een voorkeursrecht, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht bij voorgenomen verkoop van een onroerende zaak, die eerst aan de gemeente aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde.

Het voorkeursrecht is flexibeler dan het instrument van de onteigening. De gemeente kan veel eerder in actie komen dan op grond van de Onteigeningswet mogelijk is. Al in een fase waarin de ruimtelijke plannen nog in ontwikkeling zijn kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Daarmee zekert de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling.

Wanneer de gemeente de grond zelf verwerft en zelf kan uitgeven is de invloed op de planontwikkeling groter. Tevens kunnen de mogelijkheden van kostenverhaal ruimer zijn als de gemeente eigenaar is van de grond en houdt de gemeente daardoor een goed zicht op de ontwikkelingen in het plangebied.

Tot slot is het voorkeursrecht een instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Het voorkomt prijsopdrijvende effecten als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen .

Keuzemogelijkheden:

n.v.t.

Argumenten:**Beslispunt 1:**

Artikel 5 Wvg biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet –agrarische bestemming wordt toegedacht.

Beslispunt 2:

De Wet voorkeursrecht gemeenten stelt als eis dat op basis van artikel 5 Wvg een voorkeursrecht gevestigd kan worden indien de gronden nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De gronden hebben momenteel de bestemming Centrumdoeleinden en zijn ook als zodanig in gebruik. De bestemming die er aan wordt toegedacht is niet-agrarisch en wijkt af van de vigerende bestemming Centrumdoeleinden in die zin dat de toegedachte bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar beter en intensiever gebruik dan mogelijk is op basis van de vigerende bestemming.

Beslispunt 3:

Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van B&W op grond van artikel 6 van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht vermelden.

Beslispunt 4:

Artikel 9 lid 3 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Financiële gevolgen en dekking:

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan uw besluit.

Risico's:

-

Zienswijzen:

Ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding zijn belanghebbenden in staat gesteld tot 28 augustus 2017 hun zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn belanghebbenden in gevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Nadat de raad heeft besloten tot vestiging van het voorkeursrecht, vindt publicatie van dit besluit plaats in de digitale Staatscourant en in het Weekblad Boekel & Venhorst. Tevens ontvangen de grondeigenaren schriftelijk bericht en worden de stukken ter inzage gelegd.

Communicatie:

n.v.t.

Uitvoering en evaluatie:

-

Voorstel:

