Aangetekend met handtekening retour

** (naam)
** (t.a.v.)
** (straat)
** (postcode en plaats)

Zie perceels/verzendlijst

Onderwerp:
Voorkeursrecht op de onroerende zaak/zaken gelegen in het plangebied Stationsomgeving/Pavijen I te Culemborg (vervroegde aanwijzing)

Datum:
16 juli 2021

Geachte heer/mevrouw,

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is ** eigenaar/bent u eigenaar/bent u van het perceel kadastraal bekend als de gemeente Culemborg, sectie **C of M**, nummer ** met een grootte van ** centiare/m2.

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bent u rechthebbende op de beperkte rechten waaraan het perceel kadastraal bekend als de gemeente Culemborg, sectie **C of M**, nummer ** met een grootte van ** centiare/m2 is onderworpen.

Voorlopige aanwijzing
Op 3 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg (hierna: burgemeester en wethouders) besloten om de bovengenoemde onroerende zaak/zaken, samen met percelen van anderen, gelegen binnen het plangebied Stationsomgeving/Pavijen I te Culemborg voorlopig aan te wijzen als grond/gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De voorlopige aanwijzing heeft een werkingsduur van 3 maanden en vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Vervroegde aanwijzing
Op 3 juni 2021 hebben burgemeester en wethouders tevens besloten een ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op een vervroegde aanwijzing van uw perceel/percelen als grond/gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de kennisgevingsbrief van 4 juni 2021 is u het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit toegezonden en bent u gedurende iets meer dan 2 weken, ingaande 5 juni 2021, in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit kenbaar te maken. Van die gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 15 juli 2021 overeenkomstig het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit besloten. Het perceel/De percelen is/zijn daarmee (opnieuw) aangewezen als grond/gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De vervroegde aanwijzing heeft een werkingsduur van 3 jaren en vindt haar grondslag in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien de gemeenteraad binnen de termijn van 3 jaren een bestemmingsplan vaststelt, wordt de aanwijzing van rechtswege verlengd met 10 jaren. *Als de Omgevingswet in werking is getreden wordt een Omgevingsplan vastgesteld.*

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming
De percelen zijn gelegen nabij het station in het gebied dat globaal omsloten wordt door het Spoor Utrecht - 's-Hertogenbosch, de Provincialeweg N320, de Randweg en de Wethouder Schoutenweg. Aan de percelen wordt de niet-agrarische bestemming "Wonen met de daarbij bijbehorende voorzieningen" toegedacht welke bestemming wijkt af van het huidig gebruik als bedrijventerrein, horeca en grasland.

De percelen zijn nog niet opgenomen in een (nieuw) bestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de raad van de gemeente Culemborg bij besluit van 20 mei 2021 verklaard dat er een (nieuw) bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied Pavijen I-IV (ged.) (voorbereidingsbesluit).

Bekendmaking
Op 16 juli 2021 is de vestiging van het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders bekend gemaakt in de Staatscourant. Het raadsbesluit van 15 juli 2021 treedt een dag na deze publicatie in werking op 17 juli 2021 2021. Naast publicatie in de Staatscourant en bekendmaking door middel van deze kennisgevingbrief vindt nog publicatie plaats in de "Culemborgse Courant" van 21 juli 2021.

Gevolgen
Het raadsbesluit heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing blijft. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de aangewezen percelen en de rechthebbenden op de beperkte rechten, wanneer zij hun (recht op het) eigendom wil verkopen, dit eerst aan de gemeente Culemborg te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijgevoegde zakelijke beschrijving en het raadsbesluit met bijlagen, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Beweegredenen
Het raadsbesluit kan zowel voor u als voor de gemeente Culemborg belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgevingsbrief de beweegredenen van burgemeester en wethouders te geven. De Wet voorkeursrecht gemeenten is nodig omdat in het hele land, ook in Culemborg, steeds vaker bij het bekend worden van nieuwe bouwlocaties onroerende zaken tot onderwerp van speculatie zijn geworden. Op zich is dat begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle onroerende zaken in handen komt van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van de projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. Denkt u daarbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd).

Voor het maken van een goede woon-, werk- en winkelomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. De raad is ervan overtuigd het plangebied Stationsomgeving/Pavijen I te Culemborg die steun niet kan missen.

Wettelijke vereisten
Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak/zaken afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetsgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet het college (dat is voor deze procedure het bevoegde orgaan) de aanwijzing van de onroerende zaak/zaken doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u het college verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Het college beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Ter inzage legging
Het raadsbesluit d.d. 15 juli 2021 ligt samen met het bij het besluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van de onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan de onroerende zaak/zaken is/zijn onderworpen volgens de kadastrale registratie d.d. 14 juli 2021) met ingang van 19 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het Stadskantoor gevestigd aan de Ridderstraat 250 te Culemborg bij de balie. De openingstijden van de balie zijn maandag, woensdag, donderdag en vrijdag van 9.00-12.30 uur en op dinsdag van 9.00-12.30 uur en van 16.00-19.00 uur.

Bezwaar en voorlopige voorziening
Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunt u gedurende een termijn van zes weken ingaande op 17 juli 2021 (de dag na publicatie in de Staatscourant) een bezwaarschrift indienen tegen het raadsbesluit. In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Culemborg, ter attentie van de heer P. Schinkel, Postbus 136, 4100 AC Culemborg.

Indien u bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 3 juni 2021 tot voorlopige aanwijzing, en dat bezwaar is nog aanhangig, dan hoeft u niet opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend kunt u ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De voorzieningenrechter zal u alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg,
de secretaris, de burgemeester,

……. …….

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Raadsvoorstel en raadsbesluit d.d. 15 juli 2021
- Lijst van aangewezen onroerende zaken
- Kaart van aangewezen onroerende zaken