



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 5 september 2018
- Voorstel van** : College van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Wet voorkeursrecht gemeenten “De Burgt”

Samenvatting

Op 26 juni 2018 hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten een voorlopig voorkeursrecht gevestigd in het gebied “De Burgt” (voorheen bekend als “Donk en Lage Schoense”). Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie 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 (Wvg) in werking treedt. Middels dit voorstel wordt de raad verzocht te besluiten tot bestendinging 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 “De Burgt” (voorheen bekend als “Donk en Lage Schoense”), 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 naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) respectievelijk 4 mei 2018 en 11 mei 2018;
2. Dat de in punt 1 genoemde percelen, gelegen in het gebied “De Burgt”, worden aangewezen om de realisering van de toegedachte bestemming “Wonen en aanverwante voorzieningen” zeker te stellen;
3. Dat dit besluit is genomen ter bestendinging van het besluit de dato 26 juni 2018 van het college van de gemeente Boekel, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit een werkingsduur heeft van ten hoogste drie jaar;
5. Het raadsbesluit te publiceren in de Staatscourant van 21 september 2018 en voorts kenbaar te maken conform de Wvg en door registratie in het kader van de Wet

kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) zodat met ingang van 22 september 2018 het voorkeursrecht rechtskracht heeft.

Inleiding/probleemstelling:

Het voornemen bestaat om voor het gebied "De Burgt" een bestemmingsplan voor te bereiden dat woningbouw mogelijk maakt. Omdat de gemeente een actieve regierol wenst bij invulling van haar ruimtelijke plannen 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 "De Burgt" wenst de gemeente de Wvg toe te passen.

De gemeente kan op grond van de Wvg een voorkeursrecht vestigen op een perceel dat thans nog niet in eigendom is van de gemeente en waaraan in de nabije toekomst een andere, niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 26 juni 2018 hebben burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6 van de Wvg 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 gemeenteraad 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.

Beoogd resultaat:

Toegevoegde waarde

Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om in het gebied "De Burgt" een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de grond namelijk verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, de grond eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. 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.

Belangenafweging

Tegenover de hiervoor genoemde gemeentelijke belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun

rechten te verkopen. Het is wel zo dat zij, indien zij aan een derde wensen te vervreemden, zij het betreffende goed aan de gemeente dienen aan te bieden. De Wvg kent een aantal vrijstellingen. In artikel 10 van de Wvg wordt aangegeven in welke gevallen een levering is "vrijgesteld".

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In deze belangenafweging konden, wegens onbekendheid hiermee, niet worden meegenomen de eventuele zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen. Bij onze beoordeling heeft meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Immers, er is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen worden in de Wvg gerespecteerd. Voorts geldt dat de gerechtigden een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan op verzoek van de verkoper, door de rechtbank een oordeel over de prijs worden gegeven.

Ingekomen zienswijzen

Ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding zijn belanghebbenden in staat gesteld tot 25 juli 2018 hun zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door 14 appellanten gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen adviseren wij u om het voorgenomen besluit ongewijzigd te laten. Veelal stellen de indieners dezelfde vragen. Die zijn door ons van een algemeen antwoord voorzien. Verder is per zienswijze een meer gedetailleerd en juridisch antwoord gegeven. In bijgaande Nota van zienswijzen vindt u ons antwoord terug.

Vervolgprocedure:

Indien uw raad conform voorstel besluit wordt op 21 september 2018 het besluit gepubliceerd in de Staatscourant en treedt het voorkeursrecht op 22 september 2018 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 2 november 2018 bezwaar te maken. Dat doen ze dan tegen een besluit van de raad. Ze worden dan gehoord (door de raadscommissie) en vervolgens volgt er een nieuw raadsbesluit.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan er toe besluiten het voorkeursrecht niet te bestendigen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente niet de regie kan voeren in het voorgenomen plangebied.

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 hoofdzakelijk de bestemming Agrarisch en Groen en zijn ook als zodanig in gebruik. De bestemming die er aan wordt toegedacht is niet-agrarisch en wijkt af van de vigerende bestemming Agrarisch en Groen. Uitgangspunt daarbij is dat de in de aanwijzing betrokken gronden niet zijn bebouwd, niet zijn gelegen in een hindercirkel en niet zijnde bosgronden.

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:

-

Uitvoering en evaluatie:

-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Grondplankaart
2. Masterplankaart
3. Percelenlijst
4. Nota van zienswijzen