Datum raad	24 juni 2021	Zaaknummer	1948385303
Datum college	18 mei 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Bestendigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Naar aanleiding van het besluit van het college d.d. 18 mei 2021 om het bouwtempo van woningen in Meierijstad te verhogen en in het kader daarvan het collegebesluit van voorlopige aanwijzing van percelen in het kader van de Wvg, dient dit besluit binnen 3 maanden door de gemeenteraad te worden bestendigd.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Wonen maakt onderdeel uit van de Mijlpalen voor Meierijstad.

Behandeling in commissie
10 juni 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. op grond van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening (grondplantekening met tekeningnummer 210185-03A d.d. 5 mei 2021) en de perceellijst met kenmerk Sint-Oedenrode aan te wijzen, zodat de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wvg, aan deze percelen een niet-agrarische bestemming zijnde “wonen met bijbehorende voorzieningen” wordt toebedacht waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toebedachte bestemming. Het voornemen bestaat om deze toebedachte bestemming op te nemen in een nog op te stellen structuurvisie.
2. De terinzagelegging van dit besluit te publiceren in de Staatscourant en vervolgens in één of meer dag- of nieuwsbladen. Verder worden de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden schriftelijk (bij aangetekende brief) in kennis gesteld van het besluit. Ook wordt het voorkeursrecht ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster, de BRK-PB.

3. Burgemeester en wethouders te machtigen om alle handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te (laten) verrichten, waaronder het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- of beroepsprocedures en overige rechtsgedingen.

Waarom naar de raad
De gemeenteraad dient op basis van de Wvg binnen 3 maanden na voorlopige aanwijzing door het college het voorkeursrecht te bestendigen. Indien dit niet gebeurt, komt de voorlopige aanwijzing te vervallen.

Aanleiding
Om de regierol van de gemeente op de voorgenomen ontwikkelingen en de beoogde invulling van de bestemming veilig te stellen, is het noodzakelijk dat wordt overgegaan tot vestiging van een voorkeursrecht op deze percelen voor de ontwikkellocatie. Dit vestigingsbesluit geeft aan op welke gronden het voorkeursrecht van koop van toepassing wordt verklaard. Vanaf het moment waarop een voorkeursrecht voor een perceel geldt, houdt dat voor de eigenaar van het perceel een zogenaamd vervreemdingsverbod in. Dat wil zeggen dat die eigenaar, indien en voor zover hij het perceel wil vervreemden, dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.

De verdere gevolgen van het aanwijzen van een voorkeursrecht zijn beschreven in de zakelijke beschrijving die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Argumenten

1.1. Het belang van een regierol prevaleert boven individuele belangen van particulieren
De gemeente heeft een groot belang dat de gronden waarop dit besluit ziet een invulling krijgen die strookt met de toegedachte bestemming ‘wonen met bijbehorende voorzieningen’. Dit belang prevaleert boven eventuele negatieve financiële belangen van particuliere eigenaren. Overigens heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemeen belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de rechthebbenden.

1.2. Met de vestiging van een Wvg-recht krijgt de gemeente een regiorol
Met een Wvg-voorkeursrecht heeft de gemeente een instrument in handen waarmee ze beter kan sturen op de gewenste invulling. De wettelijke voorrangspositie van de gemeente bij eventuele vervreemding door de particuliere eigenaren voorkomt dat de invulling van de toegedachte bestemming wordt doorkruist doordat de gemeente wordt geconfronteerd met aankopen door andere ondernemers.

1.3. Er wordt voldaan aan de vestigingsvereisten voor een Wvg-voorkeursrecht.
Voor de vestiging van een Wvg-recht moet aan twee wettelijk vereisten worden voldaan: (1) de toegedachte bestemming moet niet-agrarisch zijn en (2) het bestaande gebruik dient af te wijken van de toegedachte bestemming. Aan deze vereisten wordt voldaan. De toegedachte bestemming ‘wonen met bijbehorende voorzieningen’ is immers niet agrarisch en wijkt bovendien af van het bestaande gebruik (hoofdzakelijk agrarisch gebruik).

1.4. Grondslag vestiging

Op grond van artikel 5 van de Wvg is de gemeenteraad bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen in de situatie dat er nog geen planologische grondslag aanwezig is voor de toegedachte bestemming. Uw raad wordt gevraagd om gebruik te maken van deze bevoegdheid. Met artikel 5 Wvg als grondslag, geldt het voorkeursrecht in beginsel drie jaar na dagtekening van het besluit van uw raad. Wordt binnen die termijn een structuurvisie of bestemmingsplan vastgesteld, dan loopt het voorkeursrecht van rechtswege door voor een opvolgende periode van respectievelijk drie jaar (structuurvisie) of tien jaar (bestemmingsplan). In onderhavig geval is het de bedoeling dat een structuurvisie wordt vastgesteld. Wordt er binnen de termijn van drie jaar na dagtekening van uw raad géén structuurvisie of bestemmingsplan vastgesteld, dan vervalt het voorkeursrecht ten aanzien van alle aangewezen percelen op 24 juni 2024.

2.1. De direct belanghebbenden hebben hun zienswijzen kenbaar kunnen maken.
De direct betrokkenen zijn per brief van dit concept raadsvoorstel op de hoogte gebracht en hebben hun zienswijzen kenbaar kunnen maken

2.2. Publicatie nodig om Wvg-recht in werking te doen treden
Het raadsbesluit moet ter inzage worden gelegd en die terinzagelegging moet worden gepubliceerd om het besluit in werking te doen treden. Het besluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en in één of meer dag- of nieuwsbladen. De dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging wordt bekend gemaakt, treedt het besluit in werking en heeft het rechtsgevolg. De eigenaar en de ingeschreven beperkt gerechtigden worden ook persoonlijk op de hoogte gebracht van het besluit middels een aangetekend schrijven. Deze kennisgeving dient een zakelijke beschrijving te bevatten van de betekenis van de aanwijzing. Ook moet een registratie plaatsvinden in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Kanttekeningen
Het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg is een instrument dat op zich niet actief tot aankopen hoeft te leiden. Het voorkeursrecht kan worden gezien als een beschermingsinstrument, omdat het ervoor zorgt dat gedurende het planproces geen ongewenste transacties kunnen plaatsvinden van voor de gemeente (financieel of kwalitatief) interessante locaties.

Communicatie
Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in de Staatcourant en in één of meerdere dag- of nieuwsbladen. Aan iedere eigenaar of beperkt gerechtigde van de betrokken percelen wordt een aangetekend schrijven toegezonden, met een melding van de vestiging van het voorkeursrecht en een zakelijke beschrijving.

Participatie
Gelet op het doel van de Wvg is participatie m.b.t. de besluitvorming niet van toepassing.

Duurzaamheid
-

Financiële toelichting
Het voorkeursrecht op zichzelf heeft geen financiële consequenties. Financiële consequenties zijn er pas op het moment dat de eigenaar conform het voorkeursrecht een aanbod doet aan de gemeente en de gemeente besluit daarop in te gaan. Oftewel pas bij dat eventuele volgende besluit over een aankoop zal sprake zijn van financiële consequenties die verband houden met de verwervingskosten, en de mogelijk daartegenover staande opbrengsten uit de uitgifte voor nieuwe functies.

Planning
Een aanwijzingsbesluit op grond van artikel 5 Wvg heeft een maximale werkingsduur van 3 jaar. Dat wil zeggen dat het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van het besluit, dus op 24 juni 2024, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of een bestemmingsplan is vastgesteld waarin de eerder aangewezen gronden zijn opgenomen.

Rechtsbescherming
Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken, ingaande een dag na publicatie in de Staatscourant, schriftelijk bezwaar maken tegen de voorlopige aanwijzing door een bezwaarschrift in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

Monitoring en evaluatie
-

Bijlagen
1. Grondplantekening met tekeningnummer 210185-03A d.d. 5 mei 2021
2. Perceellijst met kenmerk Sint-Oedenrode
3. Zakelijke beschrijving
4. Publicatie Staatscourant

Onderliggende documenten
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021

Gelet op de artikelen 2 en 5 Wvg,

Besluit gemeenteraad:

1. op grond van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening (grondplantekening met tekeningnummer 210185-03A d.d. 5 mei 2021) en de perceellijst met kenmerk Sint-Oedenrode aan te wijzen, zodat de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wvg, aan deze percelen een niet-agrarische bestemming zijnde “wonen met bijbehorende voorzieningen” wordt toebedacht waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toebedachte bestemming. Het voornemen bestaat om deze toebedachte bestemming op te nemen in een nog op te stellen structuurvisie.
2. De terinzagelegging van dit besluit te publiceren in de Staatscourant en vervolgens in één of meer dag- of nieuwsbladen. Verder worden de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden schriftelijk (bij aangetekende brief) in kennis gesteld van het besluit. Ook wordt het voorkeursrecht ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster, de BRK-PB.
3. Burgemeester en wethouders te machtigen om alle handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te (laten) verrichten, waaronder het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- of beroepsprocedures en overige rechtsgedingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 juni 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij