gemeente Bunnik

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering
12 december 2024

Zaaknummer
1330515

Onderwerp: Intrekking van het voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ te Bunnik

---

Aan de raad,

Onderwerp
Intrekking van het voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ te Bunnik.

Gevraagde beslissing

1. Op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet (Ow) het voorkeursrecht, zoals door de raad op 6 juli 2022 gevestigd op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), op de onroerende zaken die zijn gelegen in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ te Bunnik, gedeeltelijk in te trekken, welke onroerende zaken zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer 0373.22.8040-GPN002B d.d. 30 oktober 2024 (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de op de intrekking betrekking hebbende onroerende zaken, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 15 april 2022.

2. Dit besluit bekend te maken aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onder beslispunt 1 bedoelde onroerende zaken, het voorkeursrecht onverwijld door te halen in de openbare registers en aan de eisen te voldoen die de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Bekendmakingswet stellen, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 9.5 lid 1 van de Ow ontstaat.

Grondslag
- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Algemene wet bestuursrecht
- Bekendmakingswet
- Besluit van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022 om op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen die zijn gelegen in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ te Bunnik, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn
- Besluit van de raad van 6 juli 2022, ter bestendiging van het hiervoor gemelde besluit van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022, om op grond van artikel 5 van de Wvg de percelen die zijn gelegen in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
- De overgang van de regels over het voorkeursrecht uit de Wvg naar de Omgevingswet (Ow) sinds 1 januari 2024

Inleiding
Op 6 juli 2022 heeft de raad besloten om de percelen die zijn gelegen in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing

is om betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van haar ambities tot herontwikkeling van het gebied naar ‘Verkeer, wonen en aanverwante voorzieningen’. Sindsdien zijn procedures doorlopen om te komen tot het bestemmingsplan ‘Kersenweide’, dat als afzonderlijk voorstel aan uw raad ter vaststelling is aangeboden. Uit het bestemmingsplan volgt het tracé van de ontsluitingsweg van de toekomstige woonwijk. Als gevolg daarvan is er geen belang meer bij handhaving van het voorkeursrecht op de gedeelten van de onroerende zaken die niet benodigd zijn voor de weg. Dit betekent verder, voor zover betrekking hebbend op die specifieke delen, dat er niet langer sprake is van een van de toegedachte of toegedeelde functie afwijkend gebruik en daarmee niet meer wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor de vestiging van een voorkeursrecht.

Als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de wettelijk gestelde eisen heeft het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd de verplichting het onverwijld in te trekken, hetgeen aanleiding geeft de raad voor te stellen het voorkeursrecht voor deze onroerende zaken gedeeltelijk in te trekken. Voor de overige (delen van de) onroerende zaken blijft het voorkeursrecht doorlopen met het bestemmingsplan ‘Kersenweide’ als nieuwe grondslag voor het voorkeursrecht.

Ter volledigheid is van belang dat de regels over het voorkeursrecht uit de Wvg sinds 1 januari 2024 zijn overgegaan naar de Omgevingswet (Ow). Voor onder de Wvg onherroepelijk geworden voorkeursrechten geldt artikel 4.2 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Uit dit artikel volgt dat onder de Wvg onherroepelijk geworden voorkeursrechten hun geldigheid behouden na de inwerkingtreding van de Ow. De vestiging van het voorkeursrecht op de betrokken onroerende zaken heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow. Dit betekent dat een onherroepelijk voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg geldt als een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow. Het onderhavige voorstel gaat mitsdien uit van de regels over het voorkeursrecht onder de Ow.

Beoogd effect
Met de intrekking van het voorkeursrecht op (een deel van) de onroerende zaken gelegen in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ wordt uitvoering gegeven aan de wettelijk voorgeschreven route als het voorkeursrecht niet meer voldoet aan de voor vestiging gestelde eisen (de onroerende zaak maakt deel uit van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie wordt toegedeeld of toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie).

Argumenten
1.1 Het (gedeeltelijk) intrekken van het voorkeursrecht is noodzakelijk omdat er geen wettelijke grondslag meer is als de raad het bestemmingsplan ‘kersenweide’ vaststelt.
Op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Ow is het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd verplicht het onverwijld in te trekken als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de wettelijke eisen. Nu uit het bestemmingsplan ‘Kersenweide’ volgt dat een deel van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet benodigd is voor de beoogde ontwikkeling van het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ is niet langer sprake van een van de toegedachte of toegedeelde functie afwijkend gebruik. De grondslag voor het voorkeursrecht, voor zover betrekking hebbend op die specifieke (delen van de) onroerende zaken, komt hiermee te vervallen.

2.1 Het besluit moet formele rechtskracht krijgen anders treedt het intrekkingsbesluit niet in werking.
Op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Awb en de Bekendmakingswet moet van de intrekking van het voorkeursrecht mededeling worden gedaan aan de betrokken eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onroerende zaken en moet het voorkeursrecht worden doorgehaald in de openbare registers. Het intrekkingsbesluit van de raad treedt in werking na bekendmaking aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de betrokken onroerende zaken.

Kanttekeningen
1.1 Na het intrekken is er een verbod op opnieuw vestigen voorkeursrecht
Indien de raad conform voorstel besluit tot intrekking van het voorkeursrecht, kan de raad op grond van artikel 9.3 lid 1 van de Ow niet binnen twee jaar een voorkeursrecht op dezelfde grondslag (in casu artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow) een nieuw voorkeursrecht vestigen op de onroerende zaak.

1.2 Dit besluit hoeft alleen genomen te worden als het bestemmingsplan ‘Kersenweide’ wordt vastgesteld.

Indien de raad besluit het bestemmingsplan ‘Kersenweide’ niet vast te stellen moet dit voorstel ook negatief besloten worden.

Kosten, baten en dekking
Aan de intrekking van het voorkeursrecht zijn als zodanig geen kosten respectievelijk financiële risico’s verbonden. Indien de raad echter niet conform voorstel besluit, kan de gemeente mogelijk wel aansprakelijk worden gesteld waarbij er eventuele schade kan worden geclaimd omdat een notaris mogelijk geen medewerking verleent aan de overdracht van een (deel van een) onroerende zaak respectievelijk de inschrijving van een koopovereenkomst, terwijl het voorkeursrecht onverwijld had moeten worden ingetrokken.

Uitvoering
Indien de raad conform voorstel besluit wordt de intrekking van het voorkeursrecht op 13 december 2024 bekendgemaakt aan de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de betrokken onroerende zaken. Vervolgens zal het ingetrokken voorkeursrecht onverwijld worden doorgehaald in de openbare registers. Het besluit tot intrekking treedt in werking na bekendmaking aan de belanghebbenden.

Voor de belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om uiterlijk 24 januari 2025 bezwaar te maken tegen de intrekking van het voorkeursrecht. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Bijlagen
1. Grondtekening
2. Percelenlijst

Ter inzage
N.v.t.

Odijk, 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

de secretaris	de burgemeester,
dhr. M.R. van der Jagt	dhr. R. van Bennekom

gemeente Bunnik

Nummer

1330515

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024;

b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet (Ow) het voorkeursrecht, zoals door de raad op 6 juli 2022 gevestigd op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), op de onroerende zaken die zijn gelegen in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ te Bunnik, gedeeltelijk in te trekken, welke onroerende zaken zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer 0373.22.8040-GPN002B d.d. 30 oktober 2024 (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de op de intrekking betrekking hebbende onroerende zaken, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 15 april 2022.

2. Dit besluit bekend te maken aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onder beslispunt 1 bedoelde onroerende zaken, het voorkeursrecht onverwijld door te halen in de openbare registers en aan de eisen te voldoen die de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Bekendmakingswet stellen, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 9.5 lid 1 van de Ow ontstaat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 12 december 2024,

de griffier,	de voorzitter,
dhr. F.J. van der Lubbe	dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

Inhoud	
Onderwerp	Intrekking van het voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied ‘Zuidelijke ontsluiting Kersenweide’ te Bunnik
Datum besluit B&W	
Vertrouwelijke stukken	Nee
Gewenste planning	
Informatie avond	Nee
Politieke avond	4 december 2024
Raadsvergadering	12 december 2024
Uiterste datum Raad	Nee
Agenda Commissie	
Datum bespreking	19 november 2024
Opmerkingen	