Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vervroegde aanwijzing ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de percelen gelegen in het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg (vestigen voorkeursrecht)
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	25 april 2022 (176181/484310) en 24 mei 2022 (176181/525245)
Behandelend ambtenaar:	Marjolein Jurrius
Registratienummer:	GZDGCB176181/484317

Inleiding:

Plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West
Het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West ligt nabij het station in Culemborg. Het plangebied wordt globaal omsloten door het Spoor Utrecht - 's-Hertogenbosch en de Parallelweg West. Op de percelen gelegen binnen het plangebied bevinden zich woonhuizen, loodsen en een P&R-terrein.

De gemeente Culemborg staat voor de opgave om nieuwe woningen te realiseren. Vanwege de binnenstedelijke ligging nabij het openbaar vervoer en de plannen om van het station een zogenoemde OV-hub te maken, is de Spoorzone-West een zeer geschikte omgeving om te bouwen. Het biedt ook de kans om Culemborg oost en west beter met elkaar te verbinden. Er wordt gedacht aan diverse woningtypes zodat er ook betaalbare woningen en woningen voor één en twee persoonshuishoudens aan de woningvoorraad kan worden toegevoegd. Daartoe is het noodzakelijk dat de eigenaar (of verkrijger) van de grond mee wil werken aan een gevarieerde woningbouwontwikkeling. Voorts zal de Tunnelweg aangepast moeten worden om het nieuwe woon/stationsgebied goed te kunnen ontsluiten.

Voorkeursrecht/aanbiedingsplicht
De Wvg geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen en heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht van artikel 10 lid 1 van de Wvg van toepassing wordt verklaard. Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval hij zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Op de aanbiedingsplicht bestaan overigens ook nog een aantal uitzonderingen.

Doelstellingen Wvg
De Wvg is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te geven op de grondmarkt. De wet beoogt de gemeenten een middel in handen te geven om te voorkomen dat er door grondeigenaren en projectontwikkelaars wordt gespeculeerd in de aanloop naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als de bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen, stationsgerelateerde- en maatschappelijke functies met de daarbij behorende voorzieningen", stijgt de waarde van de grond aanzienlijk ook voordat daadwerkelijk tot ontwikkeling van de nieuwe bestemming wordt overgegaan.

De Wvg voorkomt dat wanneer de gemeente uiteindelijk een plan wil realiseren de hiervoor benodigde grond inmiddels verkocht is en dat de gemeente bij de aankoop voor de realisatie van het project een inmiddels torenhoge marktprijs moet betalen. Daarbij komt dat wanneer er veel verschillende eigenaren zijn en/of eigenaren niet over voldoende aaneengesloten gronden beschikken om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project vormen het moeilijk is, zo niet onmogelijk, om de plannen tijdig en in de door de gemeente Culemborg gewenste vorm van planuitvoering te realiseren.

Om de regisserende rol van de gemeente te verstreken, het inzicht in de grondmarkt te vergroten en de grondprijzen te beheersen (prijsdemping en voorkomen van speculatie) is het noodzakelijk om de Wvg van toepassing te verklaren op een aantal percelen gelegen in het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg. De Wvg biedt de gemeente een instrument om de eigendomsverhoudingen in het plangebied te bevriezen. Grondeigenaren en/of beperkt gerechtigden kunnen na de vestiging van het voorkeursrecht hun (rechten op) gronden alleen verkopen aan de gemeente Culemborg. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Door de binnen het plangebied gelegen percelen aan te kopen of te onteigenen kan de gemeente de nieuwe bestemming realiseren. Ook kunnen er (aanvullende) afspraken gemaakt worden (met marktpartijen) over zelfrealisatie.

Voorbereidingsbesluit

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeenteraad op 20 mei 2021 een voorbereidingsbesluit genomen. In het voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad de toekomstige planologische bestemmingen beschreven. Het voorbereidingsbesluit is ook van toepassing op het gebied Stationsomgeving Spoorzone-West.

Op deze locatie ligt een mogelijkheid om binnen de stedelijke contouren een aanzienlijk aantal woningen met bijbehorende functies toe te voegen. Hierdoor is het wellicht mogelijk een groot deel van de Culemborgse woningbouwopgave op deze locatie te realiseren. Wanneer dit niet mogelijk is, zal het heel moeilijk worden de totale woningbouwopgave te realiseren binnen de stedelijke contouren.

Het station wordt door ProRail aangepakt, en er liggen kansen in het gebied Spoorzone-West tegen het station aan. De verwachting is dat toekomstige bewoners minder gericht zullen zijn op autobezit en gebruik en met het OV zullen reizen. Er wordt dan meer ruimte voor groen behouden. Al deze factoren samen, maken dat dit deel van de Spoorzone-West een logische plek is voor woningbouw en bijbehorende functies en voorzieningen.

Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar leidt niet tot daadwerkelijk realiseren van de nieuwe bestemmingen op de gronden die de gemeente nog niet in eigendom heeft. De gemeente kan deze nieuwe bestemmingen realiseren door de binnen het plangebied gelegen percelen aan te kopen of te onteigenen. Ook kunnen er (aanvullende) afspraken gemaakt worden (met marktpartijen) over zelfrealisatie.

Getrapte opbouw van Wvg besluiten

Op grond van artikel 3 van de Wvg kunnen gronden worden aangewezen waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan. Een dergelijke aanwijzing heeft (tenzij het bestemmingsplan op relevante punten verandert) gelding tot 10 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 4 van de Wvg kunnen gronden worden aangewezen op grond van een structuurvisie en ingevolge artikel 5 van de Wvg kunnen gronden worden aangewezen 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 en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. De aanwijzing ingevolge artikelen 4 en 5 van de Wvg geldt voor drie jaar, tenzij een opvolgend plan wordt vastgesteld. De aanwijzing van gronden in de artikelen 3 tot en met 5 van de Wvg geschiedt door de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders kan eventueel gronden “voorlopig” aanwijzen, welke aanwijzing binnen 3 maanden door de gemeenteraad moet worden bevestigd.

Het onderhavige raadsbesluit betreft een vervoegde aanwijzing op grond van artikel 5 van de Wvg. Omdat er voor het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid dat de nieuwe bestemmingen mogelijk maakt is er geen planologische grondslag voor het voorkeursrecht. Dit betekent dat het voorkeursrecht door de gemeenteraad moet worden gevestigd op grond van een toegedachte bestemming (artikel 5 van de Wvg). Dit besluit heeft een werkingsduur van 3 jaar. Daarna moet een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan vastgesteld worden.

Er is inmiddels een concept ontwerp Structuurvisie Stationsomgeving opgesteld. Na ter inzage legging van de ontwerp Structuurvisie en participatie kan de raad tot vaststelling overgaan en zal het voorkeursrecht van rechtswege worden verlengd zowel in de Stationsomgeving Spoorzone-West als in Pavijen I. Naar verwachting wordt de Structuurvisie Stationsomgeving nog dit jaar vastgesteld.

Omgevingswet

Door de Omgevingswet wijzigen de grondslagen voor de vestiging van een voorkeursrecht. De Omgevingswet kent de volgende grondslagen: een zelfstandig besluit van de gemeenteraad of Provinciale Staten, een omgevingsvisie, een programma en een omgevingsplan. De wetgever heeft gekozen voor de kerninstrumenten uit de Omgevingswet die zo dicht mogelijk bij de oude grondslagen voor vestiging van een voorkeursrecht blijven. De omgevingsvisie komt in de plaats van de structuurvisie. Het omgevingsplan komt in de plaats van het bestemmingsplan en het inpassingsplan. Ondanks wijziging van de grondslagen zal de reikwijdte van het voorkeursrecht dus gelijk gebleven.

Voorlopige aanwijzing college

Voorafgaand aan het onderhavige raadsbesluit heeft het college van burgemeester en wethouders een voorlopige aanwijzing gedaan ingevolge artikel 6 van de Wvg op 25 april 2022. Dit collegevoorstel heeft in tegenstelling tot wat gebruikelijk is al externe rechtsgevolgen. Het collegevoorstel vervalt van rechtswege binnen drie maanden na dagtekening. De gemeenteraad dient het collegevoorstel derhalve tijdig (op 30 juni 2022) te bestendigen.

Vestigingsvereisten

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht of gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van die nieuwe bestemming. Op de percelen gelegen binnen het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg bevinden zich woonhuizen, loodsen en een P&R-terrein. De toegedachte bestemming is “Wonen, stationsgerelateerde- en maatschappelijke functies met de daarbij behorende voorzieningen”. Aan de vereisten van vestiging is daarmee voldaan.

De Wvg wordt alleen van toepassing verklaard op de percelen waarvan duidelijk is dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische bestemming. Percelen waar reeds vooruitlopend op de toekomst bestemmingen zijn gerealiseerd of percelen die passen binnen de te realiseren plannen (en waarvan de bestemming of het gebruik derhalve gehandhaafd kan blijven) worden niet aangewezen ingevolge de Wvg. Bij het besluit zijn ook enkele percelen betrokken in eigendom van de gemeente. Omdat op deze percelen zakelijke rechten rusten en/of er met betrekking tot deze percelen afspraken zijn gemaakt zijn deze gronden wel meegenomen in de aanwijzing. Ook zijn percelen meegenomen waarvoor contractuele afspraken zijn gemaakt in het verleden.

Herhaal/repeteerverbod
Ingevolge artikel 9c van de Wvg kunnen percelen die eerder betrokken zijn geweest bij een aanwijzing met dezelfde planologische grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen daarvan opnieuw bij een zodanig besluit worden aangewezen. Dit betreft het zogenoemde herhaal/repeteerverbod.

De bij de onderhavige aanwijzing betrokken percelen zijn eerder voorlopig aangewezen ingevolge artikel 6 van de Wvg door het college van burgemeester en wethouders op 25 april 2022. Het herhaal/repeteerverbod is niet van toepassing op deze aanwijzing omdat de voorlopige aanwijzing past binnen het in de Wvg vastgelegde stelsel van elkaar opvolgende tijdelijke voorkeursrechten en strekt er toe dat een tijdelijk voorkeursrecht voor ommekomst van de in de wet opgenomen geldigheidstermijn wordt bestendigd door een voorkeursrecht dat is gebaseerd op een planologische grondslag die een volgende stap vormt in het planologische proces. *Zie hiervoor bij getrapte opbouw*. De percelen kunnen daarom opnieuw aangewezen worden.

Belangenafweging
Alvorens de raad besluit om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken. De gemeente Culemborg heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de grondverwerving ter verwezenlijking van het toekomstige, gemeentelijke ruimtelijke beleid en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdrijving. Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigde op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht.

In de jurisprudentie is in dit verband het volgende geoordeeld. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken. Verder maakt dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken.

Van belang is voorts dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Rechtsbescherming

Zienswijzen
Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 27 april 2022 t/m 12 mei 2022 gedurende 2 weken naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de raad van de gemeente Culemborg.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat er geen aanleiding is om het ontwerp besluit aan te passen en de bovenstaande “belangenafweging” kan volstaan. Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegende tegen het individuele belang, dient het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening
Het besluit van de raad heeft na publicatie in het Gemeenteblad (van 1 juli 2022) externe rechtsgevolgen. Het besluit van de raad d.d. 30 juni 2022 en het daarbij 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 volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022) liggen vanaf 2 juli 2022 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van de raad. Vervolgens kunnen belanghebbenden wanneer zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank.

Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het raadsbesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Indien bezwaar is gemaakt tegen het collegevoorstel van 25 april 2022 tot voorlopige aanwijzing dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het (voorgenomen) raadsbesluit tot vervroegde aanwijzing.

Voorstel Raadsbesluit:

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen gelegen binnen het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg vervroegd aan te wijzen, voor de duur van 3 jaar, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder bij een (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest. De percelen zijn gelegen nabij het station in het gebied dat globaal omsloten wordt door het Spoor Utrecht - 's-Hertogenbosch en de Parallelweg West en nader aangegeven op het bij dit raadsbesluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van 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 die zaken onderworpen zijn volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022).
2. Dat aan de percelen de niet-agrarische bestemming "Wonen, stationsgerelateerde- en maatschappelijke functies met de daarbij behorende voorzieningen" wordt toegedacht. Deze bestemming wijkt af van het huidig gebruik. Op de percelen bevinden zich woonhuizen, loodsen en een P&R-terrein.
3. Dat de hiervoor bij 1 genoemde percelen nog niet zijn opgenomen in een structuurvisie, inpassingsplan of (nieuw) bestemmingsplan. De raad heeft ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening bij besluit van 20 mei 2021 verklaard dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor "Wonen op Pavijen I" (voorbereidingsbesluit). Het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West maakt hier onderdeel van uit. Daaraan voorafgaand zullen de percelen worden opgenomen in een ontwerp structuurvisie Stationsomgeving.
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door dit raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 2 juli 2022. Deze ter inzage legging bekend te maken in het Gemeenteblad van 1 juli 2022 en de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het raadsbesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
5. Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 2 juli 2022 (dit is de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend gemaakt is) en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar na dagtekening van dit raadsbesluit of zoveel eerder als een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan is vastgesteld. Danwel een omgevingsvisie of omgevingsplan als de Omgevingswet in werking is getreden.
6. Dit besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister op 2 of 4 juli 2022 (dit is op/na de dag na de inwerkingtreding).
7. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wvg noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Argumenten:

Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van de realisering van uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle grond in handen komt van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor. Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan.

Kanttekeningen:

Schadevergoeding
Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 25 Wvg kan de grondeigenaar die zijn gronden, in verband met een door de gemeente gevestigd tijdelijk voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestendiging van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte bestemming niet in het (bestemmings)plan heeft opgenomen.

Risico van ontduiking van het voorkeursrecht
Eigenaren of beperkt gerechtigden kunnen proberen om de werking van het voorkeursrecht te ontduiken door een overeenkomst met een projectontwikkelaar of andere marktpartij aan te gaan, waarbij alleen de economische eigendom en niet de juridische eigendom wordt overgedragen. Op basis van artikel 26 Wvg kunnen gemeenten de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het voorkeursrecht.

Het beginsel van zelfrealisatie blijft derhalve bestaan. Wel dient de eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid te zijn om de nieuwe bestemming te realiseren en te verklaren dat de nieuwe bestemming overeenkomstig het beleid van de gemeente gerealiseerd zal worden. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur kunnen door de gemeente eisen gesteld worden en alleen op basis van goede redenen kan een aanbod om in onderhandeling te treden door de gemeente van de hand gewezen worden.

Met de Wvg kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboomd worden maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. Voorts moet altijd nog maar blijken of een partij die zich beroept op zelfrealisatie daar ook aantoonbaar toe in staat is. Kortom toepassing van de Wvg is zinvol. Wel zal van de gemeente verwacht worden dat er snel wordt gereageerd op partijen die aangeven zelf te willen realiseren en daaromtrent met de gemeente in onderhandeling wensen te treden. De gemeente moet zich actief opstellen wat dat aangaat.

Kosten, Baten, Dekking:

De kosten verband houdende met de vestiging van de Wvg bestaande uit kadastrale kosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning komen vooralsnog ten laste van het voorbereidingskrediet van de grondexploitaties, en zullen, voor zover dat mogelijk is, te zijner tijd worden doorbelast op de door de raad vast te stellen grondexploitatie voor het betreffende project.

Op dit moment zijn er afgezien van externe advieskosten, kadastrale kosten en ambtelijke uren verder geen financiële middelen gemoeid met het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) percelen die bij de aanwijzing betrokken zijn door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt.

Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar (of de rechthebbenden zijn recht op) het perceel te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar krijgt een reële prijs. Voor het bepalen van de waarde zijn de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing. Wanneer de eigenaar (of rechthebbende) en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

De kosten voor een eventuele aankoop zullen worden opgenomen in een voorbereidingskrediet, en vervolgens worden verwerkt in een grondexploitatie voor het gebied. Het besluit om de Wvg te vestigen heeft dan ook geen aanvullende financiële consequenties voor de gemeente maar is ‘slechts’ bedoeld als sturingsinstrument voor de gebieden waar de gemeente actief grondbeleid voert.

Speciaal om dit soort onrendabele woningbouwinitiatieven in binnenstedelijke gebieden mogelijk te maken lanceerde de Rijksoverheid de Woningbouwimpuls (WBI). Met deze WBI wil het Rijk woningbouw financieel beter mogelijk maken op moeilijke plekken waar deze woningbouw wel wenselijk is. Deze subsidie is na het raadsbesluit van 15 juli 2021 aangevraagd en in december 2021 verkregen.

In de als bijlage bij dit voorstel gevoegde memo Spoorzone West verwerving en andere grondzaken (176181/484318) zijn kansen Wvg opgenomen en wordt inzicht gegeven in kosten, risico’s bij vestigen Wvg zelf (nu het geval) en inzicht daarin als er daadwerkelijk wordt overgegaan tot verwerving (later), tevens wordt inzicht gegeven in de situatie na verwerving. Naar de inhoud van de memo wordt hierbij verwezen.

Personele en/of Juridische gevolgen:

De Wvg geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen, dit heeft tot gevolg dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop.

Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval hij zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Bij de aanwijzing zijn de eigenaren van de percelen gelegen binnen het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West betrokken en de degenen met een beperkt recht op deze percelen. Terzake wordt ook verwezen naar de bijgevoegde lijst en kaart van aangewezen percelen.

Het raadsbesluit d.d. 30 juni 2022 en het daarbij 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 volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022) ligt vanaf 2 juli 2022 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

De ter inzagelegging van het raadsbesluit d.d. 30 juni 2022 zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van 1 juli 2022. Belanghebbenden krijgen een brief (op 1 juli 2022 worden de brieven aangetekend verzonden). Het besluit wordt geregistreerd in het beperkingenregister.

Terzake wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad en Voorbeeld Kennisgevingsbrief met Zakelijke beschrijving.

Bijlagen:

- Planning toepassing Wvg (176181/484311)
- Kaart van de onroerende zaken volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022 (176181/525301)
- Lijst van de onroerende zaken volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022 (176181/525302)
- Voorbeeld Kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving (176181/525303) en (176181/525307)
- Publicatietekst Gemeenteblad (176181/525305)
- Memo Spoorzone West en verwerving en andere grondzaken – GEHEIM – (176181/484318)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/176181/176331

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen gelegen binnen het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg vervroegd aan te wijzen, voor de duur van 3 jaar, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder bij een (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest. De percelen zijn gelegen nabij het station in het gebied dat globaal omsloten wordt door het Spoor Utrecht - 's-Hertogenbosch en de Parallelweg West en nader aangegeven op het bij dit raadsbesluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van 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 die zaken onderworpen zijn volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022).
2. Dat aan de percelen de niet-agrarische bestemming "Wonen, stationsgerelateerde- en maatschappelijke functies met de daarbij behorende voorzieningen" wordt toegedacht. Deze bestemming wijkt af van het huidig gebruik. Op de percelen bevinden zich woonhuizen, loodsen en een P&R-terrein.
3. Dat de hiervoor bij 1 genoemde percelen nog niet zijn opgenomen in een structuurvisie, inpassingsplan of (nieuw) bestemmingsplan. De raad heeft ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening bij besluit van 20 mei 2021 verklaard dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor "Wonen op Pavijen I" (voorbereidingsbesluit). Het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West maakt hier onderdeel van uit. Daaraan voorafgaand zullen de percelen worden opgenomen in een ontwerp structuurvisie Stationsomgeving.
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door dit raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 2 juli 2022. Deze ter inzage legging bekend te maken in het Gemeenteblad van 1 juli 2022 en de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het raadsbesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
5. Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 2 juli 2022 (dit is de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend gemaakt is) en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar na dagtekening van dit raadsbesluit of zoveel eerder als een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan is vastgesteld. Danwel een omgevingsvisie of omgevingsplan als de Omgevingswet in werking is getreden.
6. Dit besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister op 2 of 4 juli 2022 (dit is op/na de dag na de inwerkingtreding).
7. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wvg noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
Gehouden op 30 juni 2022.

De griffier	De voorzitter
A.N. van Aarsen	G. van Grootheest