

Voorlopig raadsvoorstel

Datum vergadering:	11 november 2021
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht gebied Bunderstraat te Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 14 september 2021

Inleiding

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied "Bunderstraat" te Heesch naar woningbouw. Om de realisatie van de toegedachte bestemming "Wonen en aanverwante voorzieningen" zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toepassen, waarmee zij haar positie op de grondmarkt verstevigt en een actieve en regisserende rol kan spelen bij de invulling van haar plannen in het gebied.

Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun perceel/percelen wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. Een aanwijzing maakt het aldus mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied. Ter voorkoming van verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of prijsopdrijving van de in het gebied gelegen gronden wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen zoals verwoord in dit voorstel.

Voorstel

Besluiten om:

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied "Bunderstraat" te Heesch, aan te wijzen als gronden 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 grondplantekening met nummer 373.21.80028-GPN001 d.d. 7 september 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) respectievelijk 2 juli 2021, 28 juli 2021 dan wel 2 augustus 2021;
2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming "Wonen en aanverwante voorzieningen", zoals (indicatief) aangeduid op de kaart 'Ruimtelijk Casco Structuurvisie Bernheze' met kenmerk ILL01BER00046-02F behorende bij de door de raad op 11 februari 2010 vastgestelde "Structuurvisie Bernheze", zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 14 september 2021 van het college van Bernheze, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;



5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en in DeMooiBernhezeKrant, in te schrijven in de openbare registers alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen en aan de eisen te voldoen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet stellen, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 4 Wvg ontstaat.

Argumenten

- 1.1 *De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen.*
Artikel 4 Wvg biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor een niet-agrarische bestemming en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
- 2.1 *De gronden komen in aanmerking voor vestiging van voorkeursrecht.*
De in de aanwijzing betrokken percelen zijn gelegen in het gebied dat op de kaart 'Ruimtelijk Casco Structuurvisie Bernheze' met kenmerk ILL01BER00046-02F, behorende bij de door de raad op 11 februari 2010 vastgestelde "Structuurvisie Bernheze", is aangeduid als "Zoekgebied Wonen". Op pagina 51 van de hiervoor gemelde structuurvisie is onder andere beschreven dat: *'Het gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen.[...]'*. Door middel van deze 'aanwijzingen' kunnen burgers afleiden welke ruimtelijke voornemens de gemeente heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. Nu op grond van het vigerende bestemmingsplan de in de aanwijzing betrokken percelen zijn bestemd tot "Agrarisch", "Bedrijf" en "Water" en feitelijk ook als zodanig in gebruik zijn wijkt het gebruik af van de toegedachte bestemming en wordt daarmee voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten.
- 3.1 *Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd.*
Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.
- 4.1 *Werkingsduur van het voorkeursrecht.*
Artikel 9 lid 2 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld. 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 te vermelden.
- 5.1 *Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.*
Nadat het besluit tot aanwijzing door de raad is genomen, moet het op grond van de gestelde eisen in de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt.

Risico's

Het voorkeursrecht brengt mee dat de gemeente een eerste recht van koop heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar - als hij zijn grond wil vervreemden - wettelijk verplicht is die grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Wvg als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de tot koop aangeboden grond wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht de grond aan te kopen:

- De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 14 Wvg);
- De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 15 Wvg).

Ten aanzien van hiervoor genoemde situaties geldt dat de gemeente voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden grond onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, of de termijn voor het nemen van het beginselbesluit heeft overschreden.

Kosten en dekking

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan het besluit.

Vervolg

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 16 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is wel / geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen (... nader in te vullen).

Indien de raad conform voorstel besluit is het communicatietraject als volgt:

- Publicatie Gemeenteblad;
- Publicatie DeMooiBernhezeKrant;
- Aangetekende brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
- Inschrijving stukken in de Basisregistratie Kadaster;
- Terinzagelegging stukken gemeentehuis.

Bij een positief besluit van de raad wordt het besluit op 5 november 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op 6 november 2021 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 17 december 2021 bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt tegen het raadsbesluit kan hij tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt dient de raad voor afloop van de werkingsduur over te gaan tot vaststelling van een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen: De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Grondplantekening, 1604863
- Percelenlijst, 1604857

- Concept raadsbesluit, 1604933

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester