

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 12 december 2018	Nummer raadsnota: BI.0180516
Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht (Wvg) gebied Lievenshove	

Portefeuillehouder: Willemssen	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Grondplantekening 3. Masterplantekening 4. Percelenlijst 5. Twee nota's van zienswijzen	Ter inzage: 1. Raadsbesluit 2. Grondplantekening 3. Masterplantekening 4. Percelenlijst
--	---	--

Voorstel:

- Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied "Lievenshove" 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 met nummer 18.1354-GPL 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, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 9 oktober 2018.
- Dat de in punt 1 genoemde percelen, gelegen in het gebied "Lievenshove", worden aangewezen om de realisering van de toegedachte bestemming "Wonen, verkeer, groen en recreatie" zeker te stellen;
- Dat dit besluit is genomen ter bestendiging van het besluit de dato 5 november 2018 van het college van de gemeente Oosterhout, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
- Dat dit besluit een werkingsduur heeft van ten hoogste drie jaar;
- Dat voor afloop van deze looptijd wordt overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie c.q. bestemmingsplan;
- Het raadsbesluit te publiceren in de Staatscourant van 23 januari 2019 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 24 januari 2019 het voorkeursrecht rechtskracht heeft.

Samenvatting

Op 5 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd in het gebied "Lievenshove". Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege 3 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 in werking treedt. Middels dit voorstel wordt uw raad verzocht te besluiten tot bestendiging van het besluit van burgemeester en wethouders op basis van artikel 5 Wvg.

Wat willen we bereiken?

Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om in het gebied "Lievenshove" een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen.

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 gebied.

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.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om het voorlopig voorkeursrecht dat het college op 5 november 2018 heeft gevestigd te laten voortduren is het noodzakelijk dat de raad ingevolge artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4, of 5 van de Wvg op uiterlijk 22 januari 2019 besluit om gronden aan te wijzen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Het besluit van de raad vervalt vervolgens van rechtswege drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip het voorkeursrecht wordt bestendigd op grond van een opvolgend vastgesteld ruimtelijk plan (structuurvisie of bestemmingsplan).

Samengevat dienen de volgende stappen worden genomen:

1. De raad vestigt op 22 januari 2019 een voorkeursrecht. Fatale termijn, anders vervalt de Wvg van rechtswege. Werkingsduur 3 jaar.
2. De raad bestendigt het voorkeursrecht uiterlijk op 22 januari 2022 op basis van een structuurvisie of een bestemmingsplan vast. Fatale termijn, anders vervalt de Wvg van rechtswege. Werkingsduur 3 jaar bij structuurvisie. Werkingsduur 10 jaar bij bestemmingsplan.
3. De raad bestendigt het voorkeursrecht uiterlijk op 22 januari 2025 op grond van een bestemmingsplan (tenzij dit al eerder gedaan is bij stap 3 dan vervalt stap 4). Fatale termijn, anders vervalt de Wvg van rechtswege.

Parallel aan bovenstaand proces zullen de aan te kopen gronden getaxeerd worden en zal de minnelijke onderhandeling tot aankoop gestart worden.

Wat mag het kosten?

Er zijn geen directe kosten verbonden aan de vestiging van het voorkeursrecht zelf. Gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht is dat de gemeente deze gronden tracht middels minnelijke overeenstemming te verwerven. Het verwerven van de gronden kost uiteraard wel geld.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

N.v.t.

Zienswijzen

Ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding zijn belanghebbenden in staat gesteld tot 4 december 2018 hun zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn belanghebbenden in gevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door 2 appellanten gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen adviseren wij u om het voorgenomen besluit ongewijzigd te laten. De nota van zienswijzen zijn als bijlagen bij het raadsbesluit aangehecht.

Indien uw raad conform voorstel besluit wordt op 23 januari 2019 het besluit gepubliceerd in de Staatscourant en treedt het voorkeursrecht op 24 januari 2019 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 6 maart 2019 bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Nummer: BI.18051

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout d.d. 5 november 2018;

Gelet op:

- De door belanghebbenden in het kader van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht naar voren gebrachte zienswijzen en de reactie daarop;
- De artikelen 5 en 6 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied "Lievenshove", 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 met nummer 18.1354-GPL 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, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 9 oktober 2018.
2. Dat de in punt 1 genoemde percelen, gelegen in het gebied "Lievenshove", worden aangewezen om de realisering van de toegedachte bestemming "Wonen, verkeer, groen en recreatie" zeker te stellen.
3. Dat dit besluit is genomen ter bestendiging van het besluit de dato 5 november 2018 van het college van de gemeente Oosterhout, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft.
4. Dat dit besluit een werkingsduur heeft van ten hoogste drie jaar.
5. Dat voor afloop van deze looptijd wordt overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie c.q. bestemmingsplan.
6. Het raadsbesluit te publiceren in de Staatscourant van 23 januari 2019 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 24 januari 2019 het voorkeursrecht rechtskracht heeft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 januari 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier