



RAADSADVIES



Zaakdossier:

Vestiging voorkeursrecht in het gebied "Hoogveld-Zuid" te Uden

2020	
Auteur	: N.J.A.M van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Nicole.Vugt@uden.nl
Port.	: M. Prinssen

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht in het gebied "Hoogveld-Zuid" te Uden

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten om,

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een deel van de percelen, gelegen in het plangebied "Hoogveld-Zuid", aan te wijzen als percelen 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 grondplanktekening met nummer 373.19.9500-GPN001 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 nader naar de rechtstoestand van (volledig bijgewerkt t/m) 19 november 2019;
2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de togedachte bestemming "Bedrijventerrein", zoals (indicatief) aangeduid op de "Visiekaart Omgevingsvisie" in de door de raad op 17 december 2015 vastgestelde Omgevingsvisie Uden 2015, die door de raad tevens is vastgesteld als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, zeker te stellen;
3. Dat dit besluit wordt genomen ter bestendiging van het besluit d.d. 22 november 2019 van het college van Uden, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit op basis van artikel 9 lid 2 van de Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening, tenzij voordien een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld;
5. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant, kenbaar te maken conform de in de Wvg voorgeschreven wijze en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), zodat het voorkeursrecht met ingang van 1 februari 2020 rechtskracht heeft.

Inleiding

Op 17 december 2015 heeft uw raad besloten om de Omgevingsvisie Uden 2015 vast te stellen en deze Omgevingsvisie tevens vast te stellen als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. In deze Omgevingsvisie respectievelijk structuurvisie zijn de lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor Uden vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. Het gebied “Hoogveld-Zuid” is daarbij aangeduid als ‘potentieel bedrijventerrein’.

Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om in het gebied “Hoogveld-Zuid” een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de grond die daartoe door haar is aangewezen namelijk verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied. Indien de inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het plangebied tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdrijving van de in dat gebied gelegen gronden zouden kunnen leiden, doet zij er verstandig aan een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

Beoogd effect

Het vestigen van het voorkeursrecht op een deel van de percelen die zijn gelegen het gebied “Hoogveld-Zuid” en die op dit moment nog niet in eigendom zijn van de gemeente Uden en waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het feitelijke gebruik afwijkt van deze toegedachte bestemming.

Duurzaamheid

Vooralsnog heeft uw besluit geen gevolgen voor duurzaamheidsaspecten

Argumenten

1.1 Regie houden op nog te ontwikkelen bedrijventerrein

Door het vestigen van het voorkeursrecht is een grondeigenaar in het plangebied Hoogveld-Zuid verplicht om bij verkoop van zijn/haar grond deze eerst aan de gemeente Uden aan te bieden.

2.1 Zonder voorkeursrecht kan de toebedachte bestemming niet worden gegarandeerd.

Op grond van de vigerende bestemming zijn de betrokken percelen hoofdzakelijk bestemd tot “Agrarisch” en als zodanig in gebruik. De percelen zijn gelegen in het gebied dat op de ‘Visiekaart Omgevingsvisie’ is aangeduid als ‘potentieel bedrijventerrein’. Het gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming en daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging.

3.1 Zonder dit besluit vervalt het gevestigde voorlopige voorkeursrecht

Het besluit van het college burgemeester en wethouders tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als het besluit van de raad tot aanwijzing ingevolge artikel 4 Wvg in werking treedt. 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.

4.1 Dit is zo opgenomen in de Wvg

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 voordien een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

5.1 Deze handelingen zijn wettelijk voorgeschreven t.a.v. het voorkeursrecht

Kanttelingen

1.1 Vestiging voorkeursrecht kent rechten naast plichten.

Het vestigen van het voorkeursrecht biedt de grondeigenaren ook rechten. Indien zij aangeven de grond te willen verkopen, dient de gemeente aan te geven in onderhandeling te willen treden. Indien de gemeente dat weigert, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Indien gemeente en grondeigenaar minnelijk niet uit de aankoop en verkoopprijs komen, kan de grondeigenaar de gemeente verzoeken de bevoegde rechter een koopprijs vast te laten stellen. Indien de gemeente aangeeft hierin niet te willen meegaan, vervalt het voorkeursrecht eveneens van rechtswege. Indien de gemeente hier wel in meegaat dient zij de door de rechter vastgestelde prijs, naast de proceskosten, te betalen.

1.2 Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen niet worden verplicht te verkopen

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij de betreffende grond eerst aan de gemeente aan te bieden. De Wvg kent een aantal vrijstellingen. In artikel 10 van de Wvg wordt aangegeven in welke gevallen een juridische levering is "vrijgesteld".

1.3 Op deze gronden is eerder een voorkeursrecht gevestigd.

Deze gronden waren eerder aangewezen in het kader van de Wvg. Aangezien er meer dan twee jaren zijn verstreken sinds dit voorkeursrecht is komen te vervallen is het toegestaan een nieuw voorkeursrecht te vestigen (artikel 9c Wet voorkeursrecht gemeenten).

3.1 Zienswijzetermijn collegebesluit is nog niet verstreken ten tijde aanleveren raadsstukken

Het ontwerp van het onderhavige raadsadvies, alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 25 november 2019 gedurende vier 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, deze termijn loopt immers nog ten tijde van in procedure brengen dit raadsvoorstel).

Financiën

Het besluit heeft vooralsnog geen financiële gevolgen. Conform de, nog door de raad vast te stellen, grondexploitatie Hoogveld-Zuid zijn er middelen gereserveerd om deze gronden minnelijk te verwerven. De raad heeft in 2017 besloten tot het maken van voorbereidingskosten. Wanneer de gronden door de eigenaar worden aangeboden komen de kosten voor rekening van deze grondexploitatie.

Afstemming gemeente Landerd

Geen afstemming mede gezien het spoedeisende karakter van dit besluit.

Communicatie

- Publicatie conform voorgeschreven wijze
- Aangetekende brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden
- Inschrijving stukken in gemeentelijk beperkingenregister
- Terinzagelegging stukken gemeentehuis

Vervolg

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt dient uw raad binnen drie jaar na dagtekening van het besluit een bestemmingsplan of inpassingsplan vast te stellen, waaraan voor de in aanwijzing betrokken percelen een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Indien uw raad conform dit advies besluit wordt op 31 januari 2020 het besluit gepubliceerd in de Staatscourant en treedt het voorkeursrecht op 1 februari 2020 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk op 13 maart 2020 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.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Grondplantekening 373.19.9500-GPN001
3. Masterplantekening 373.19.9500-MPN001
4. Percelenlijst

Uden, 22 november 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers