

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	11 oktober 2021	Agendapunt:	
Behandelend medewerker:	Renate van Strien	Portefeuillehouder:	Wethouder Diepstraten
Cluster:	Ruimtelijke Ordening	Programma:	Niet van toepassing
Afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling		

Voorstel tot: Vestiging voorkeursrecht op percelen aan de Oude Baan in Hulten

1. Samenvatting

Aanleiding:

Om de woningbouw in Hulten een impuls te geven, willen we graag eigenaar worden van een tweetal percelen aan de Oude Baan in Hulten. De bedoeling is om op die locatie woningen voor gezinnen te bouwen in het goedkope segment. Dit sluit aan op de gemeentelijk woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen' van 7 november 2019. Uit de woonvisie komt naar voren dat in Hulten vooral kleine betaalbare woningen moet worden gebouwd voor starters. Daarnaast zijn twee-onder-een kapwoningen wenselijk voor doorstroming van eigen inwoners en eventuele nieuwkomers. Om te voldoen aan de woningbehoefte, de regie te houden bij het realiseren van nieuwe woningen en prijsopdrijving te voorkomen, is het verstandig om op genoemde percelen een voorkeursrecht te vestigen.

Gevraagde beslissing:

Wij vragen uw raad om met toepassing van artikel 2 in samenhang met artikel 5 en de overige van toepassing zijnde artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), bovengenoemde gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Beoogd effect:

Om de mogelijkheden te vergroten om woningen te kunnen bouwen in Hulten, is het verstandig om op een tweetal percelen aan de Oude Baan een voorkeursrecht op grond van de Wvg te vestigen in aansluiting op de voorlopige aanwijzing door ons college. Het betreft twee percelen die in eigendom zijn bij dezelfde eigenaar. Door hierop een voorkeursrecht te vestigen zal de eigenaar van deze percelen, als hij deze wil verkopen, de percelen eerst te koop moeten aanbieden aan de gemeente.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Toekomstige bestemming

Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor aanwijzing in aanmerking. De in de aanwijzing betrokken gronden zijn momenteel in gebruik als tuin en bedrijfsruimte. Deze gronden krijgen in de toekomst een andere bestemming en indeling, te weten Wonen met de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen. Voor zover voor een deel van de gronden de bestemming Wonen

terugkomt, zal er sprake zijn van gewijzigde vorm en inrichting, intensiever gebruik van de gronden door verdichting en een aangepaste infrastructuur.

Benadrukt wordt dat de toekomstige planologische invulling onderwerp is van toekomstige planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad.

Op 20 juli 2021 hebben we op grond van artikel 6 Wvg een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na de dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een raadsbesluit tot aanwijzing in werking treedt. Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de grondeigenaar bij een voorgenomen verkoop te laten voortduren, is het daarom noodzakelijk dat de raad tijdig besluit om gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Gebeurt dit niet, of niet tijdig, dan kan gedurende 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

Omdat de aan te wijzen gronden niet zijn begrepen in een bestemmingsplan of structuurvisie waarbij aan de gronden een niet-agrarische bestemming is gegeven of toegedacht en aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming, en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming, dienen de gronden te worden aangewezen op grond van artikel 5 Wvg. Een dergelijk aanwijzingsbesluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld. Als tijdig een structuurvisie wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd met 3 jaar. Als meteen een bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het voorkeursrecht 10 jaar geldig.

Op het moment van vestiging van het voorkeursrecht, hoeft het nog niet zeker te zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het is voldoende dat wordt toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de woningbehoefte, de regie te houden bij het realiseren van de nieuwe woningen en (mogelijke) prijsopdrijving tegen te gaan. Dit geldt temeer voor een vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg omdat de raad juist dan voor de vaststelling van een bestemmingsplan of structuurvisie slagvaardig kan optreden en kan voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd.

Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het gemeentelijk grondbeleid. Een actieve rol van de gemeente is onder meer mogelijk indien de gemeente grip heeft op de verwerving en uitgifte van de grond. Ten aanzien van deze actieve rol had de gemeente reeds de instrumenten minnelijke verwerving en onteigening tot haar beschikking. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging daarvan, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht bij voorgenomen verkoop van een onroerende zaak, die eerst aan de gemeente aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde.

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. Reeds in een fase waarin de ruimtelijke plannen nog in ontwikkeling zijn, kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Daarmee kan de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling vastleggen en behouden voor de toekomst. Het voorkeursrecht is tevens een instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Het voorkomt prijsopdrijvende effecten als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen, hetgeen immers nadelige gevolgen voor het kostenverhaal c.q. de uitvoerbaarheid van het plan kan hebben.

Overigens sluit het vestigen van een voorkeursrecht een toekomstige onteigening niet uit. Zolang de eigenaar de gronden niet te koop aanbiedt, kan de gemeente via de Wvg niet verwerven. Indien de gemeente wel over de gronden wenst te beschikken, maar de grondeigenaar hiertoe minnelijk niet bereid gevonden kan worden, dan kan de gemeente alsnog tot onteigening overgaan.

Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele (financiële) belang van de hierbij betrokken eigenaar, komen wij tot de conclusie dat het belang van het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, merken wij ten aanzien van de specifieke, op de individuele situatie van de eigenaar toegespitste belangen, op dat.....
(invullen na ontvangst zienswijzen).

Bij onze beoordeling heeft meegewogen dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Het gevestigde voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar zijn eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen, maar heeft uitsluitend tot doel om de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop te verschaffen op de gronden.

Daarnaast is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en worden bestaande rechtsverhoudingen voldoende gerespecteerd. De gerechtigden ontvangen voorts een reële prijs voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de eigenaar aan burgemeester en wethouders verzoeken om de rechter te verzoeken hierover een oordeel te geven.

Zienswijzen

Onderhavig raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit hebben met ingang van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021 gedurende 6 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).

Rechtsbescherming

Tegen het raadsbesluit staat bezwaar en beroep open. Indien een belanghebbende gebruik maakt van deze rechtsbescherming, dan kan deze – indien sprake is van spoedeisend belang alsmede gelet op de betrokken belangen – tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

De percelen

In het bijbehorende raadsbesluit treft u de lijst aan waarop de eigenaar is vermeld van de percelen, waarvan wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen. Bij Oude Baan 8 wordt het voorkeursrecht op het gehele perceel gevestigd. Bij Oude Baan 16 wordt het voorkeursrecht op een gedeelte van het perceel gevestigd. Op het woonhuis (met achtertuin) op het perceel Oude Baan 16 wordt geen voorkeursrecht gevestigd, omdat aankoop van dit perceelsgedeelte voor de grondexploitatie een extra risico met zich meebrengt. Het vergt namelijk een grotere investering die naar alle waarschijnlijkheid niet kan worden terugverdiend middels extra uitgeefbare grond. Bovendien is dit perceelsgedeelte niet noodzakelijk voor een te ontwikkelen woningbouwplan.

Daarnaast verkeert het woonhuis in redelijke staat en kan het gemakkelijk afzonderlijk worden verkocht door de eigenaar. De aan te wijzen percelen zijn nader aangegeven op de kadastrale kaart die integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

3. Alternatieven

Voor het vastleggen van een eerste recht van koop voor de gemeente bestaan geen alternatieven. Dit kan alleen via het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg.

4. Lasten, baten en dekking

Wanneer de eigenaar tot verkoop van zijn gronden over wil gaan, zal de eigenaar deze gronden eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Op dat moment ontstaat, als wij besluiten tot aankoop over te gaan, een financieel gevolg.

In voorbereiding hierop hebben we opdracht gegeven om de aan te wijzen percelen te taxeren en gaan we een concept grondexploitatie uitwerken om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling inzichtelijk te maken. Dit is echter nog niet verplicht voor het vestigen van het voorkeursrecht en kan daarom later plaatsvinden.

De voorbereidingskosten (taxatie van de aan te wijzen percelen en juridisch advies inzake de vestiging van het voorkeursrecht) van circa € 5.000 komen ten laste van "Exploitatie Gronden Algemeen". Alvorens tot daadwerkelijke aankoop wordt overgegaan, zal de afweging gemaakt worden of en hoe de uitgaven gedekt kunnen worden. Hier komen we te zijner tijd met een afzonderlijk raadsvoorstel op terug.

5. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

6. Commissiebehandeling

Niet van toepassing.

7. Relatie ABG-Organisatie

Niet van toepassing.

8. Risico's

Aan het vestigen van een voorkeursrecht zijn geen risico's verbonden.

Wel zijn er consequenties als de raad het voorlopig voorkeursrecht dat het college heeft gevestigd niet op tijd bestendigd. Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren is het noodzakelijk dat de raad het voorlopige voorkeursrecht binnen 3 maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit bestendigd. In dit geval dient het raadsbesluit hiertoe uiterlijk op 13 oktober 2021 te zijn genomen. Gebeurt dit niet, of niet tijdig, dan kan gedurende 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

9. Vervolg

Planning:

Binnen 3 jaar na vestiging van het voorkeursrecht, i.c. uiterlijk 11 oktober 2024, moet een opvolgend ruimtelijk plan worden vastgesteld voor de aangewezen percelen. Dit kan een structuurvisie zijn, maar de gemeente kan er ook voor kiezen om voor dit gebied meteen een bestemmingsplan vast te stellen. Als tijdig een structuurvisie wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd met 3 jaar. Als meteen een bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het voorkeursrecht 10 jaar geldig. In de huidige Structuurvisie Stedelijk Gebied van juni 2015 worden de aangewezen percelen niet aangemerkt als mogelijk ontwikkelgebied. Daarom zal een aanvulling op de structuurvisie worden opgesteld en binnen de geldingstermijn van het voorkeursrecht ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Communicatie:

De eigenaar van de betreffende percelen wordt per brief op de hoogte gesteld van de vestiging van het voorkeursrecht en de mogelijkheid om hiertegen bezwaar te maken.

Het raadsbesluit treedt in werking de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit is bekendgemaakt. Van het besluit wordt ook melding gemaakt in het Weekblad Gilze en Rijen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GILZE EN RIJEN

R.M. (René) Wiersema
secretaris

D.A. (Derk) Alssema
burgemeester

Bijlage(n):

342695 Collegebesluit met lijst aangewezen percelen

Agendapunt

Vergadering
d.d. 11 oktober 2021

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 342695 d.d. 20 juli 2021;

gezien het (na zienswijzen aangevulde) voorstel van burgemeester en wethouders d.d. [datum];

overwegende dat het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van de gronden gelegen aan de Oude Baan in Hulten d.d. 20 juli 2021, per 20 oktober 2021 van rechtswege vervalt, of zoveel eerder als een raadsbesluit tot aanwijzing in werking treedt;

gelet op het belang voor de gemeente van het verkrijgen van een goede grondpositie binnen het plangebied aan de Oude Baan in Hulten, teneinde te kunnen voldoen aan de woningbehoefte en de regie te houden bij het realiseren van nieuwe woningen;

overwegende dat het voorkeursrecht gedurende het planproces tevens als beschermingsinstrument dient, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan;

overwegende dat het voorkeursrecht voorts prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed, voorkomt;

overwegende dat aan de aan te wijzen gronden de van het huidige gebruik afwijkende bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen zijn toegedacht;

gelet op de bevoegdheid van de raad om – vooruitlopend op de vaststelling van een structuurvisie of bestemmingsplan – in gevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht (Wvg) gemeenten gronden aan te wijzen;

overwegende dat het voorkeursrecht in gevolge artikel 5 juncto artikel 9 lid 3 Wvg op alle in dit besluit begrepen percelen van rechtswege zal eindigen op 11 oktober 2024, tenzij voor die datum voor de in dit besluit aangewezen gronden een structuurvisie danwel bestemmingsplan is vastgesteld in welk geval het voorkeursrecht van rechtswege vervalt 3 jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

besluit:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 5 Wvg gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de hierna vermelde gronden, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening d.d. 8 juli 2021, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per [@@@datum]. Aan de onderhavige gronden worden de bestemming Wonen met de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen toebedacht. Het huidige gebruik van de gronden wijkt hiervan af. Het besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voordien een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

Zaaknummer: 342695

Kadastrale gemeente Gilze en Rijen					
grond- plan- nummer	sectie en nummer	kadastrale grootte in m ²	aan te wijzen grootte in m ²	Omschrijving (conform kadaster)	rechthebbende
1	N 155	2360	2360	Wonen Erf - tuin	1/1 eigendom: Adrianus Philippus Fens Oude Baan 16 5125 NG HULTEN
2	N 391	2630	1295	Terrein (akkerbouw)	1/1 eigendom: Adrianus Philippus Fens Oude Baan 16 5125 NG HULTEN

2. Het voornemen uit te spreken om over te gaan tot het vaststellen van een aanvulling op de huidige Structuurvisie Stedelijk Gebied, waarbij aan de gronden een niet-agrarische bestemming wordt gegeven of toegedacht en aanwijzingen worden gegeven voor de bestemming, en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
3. Dit besluit tot aanwijzing met ingang van 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 gedurende 6 weken voor bezwaar ter inzage te leggen via www.gilzerijen.nl.
4. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in het Gemeenteblad van Gilze en Rijen van 14 oktober 2021 zodat het besluit in werking treedt op 15 oktober 2021, dit besluit op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister, alsmede de eigenaar van de gronden een mededeling van het besluit tot aanwijzing te zenden.

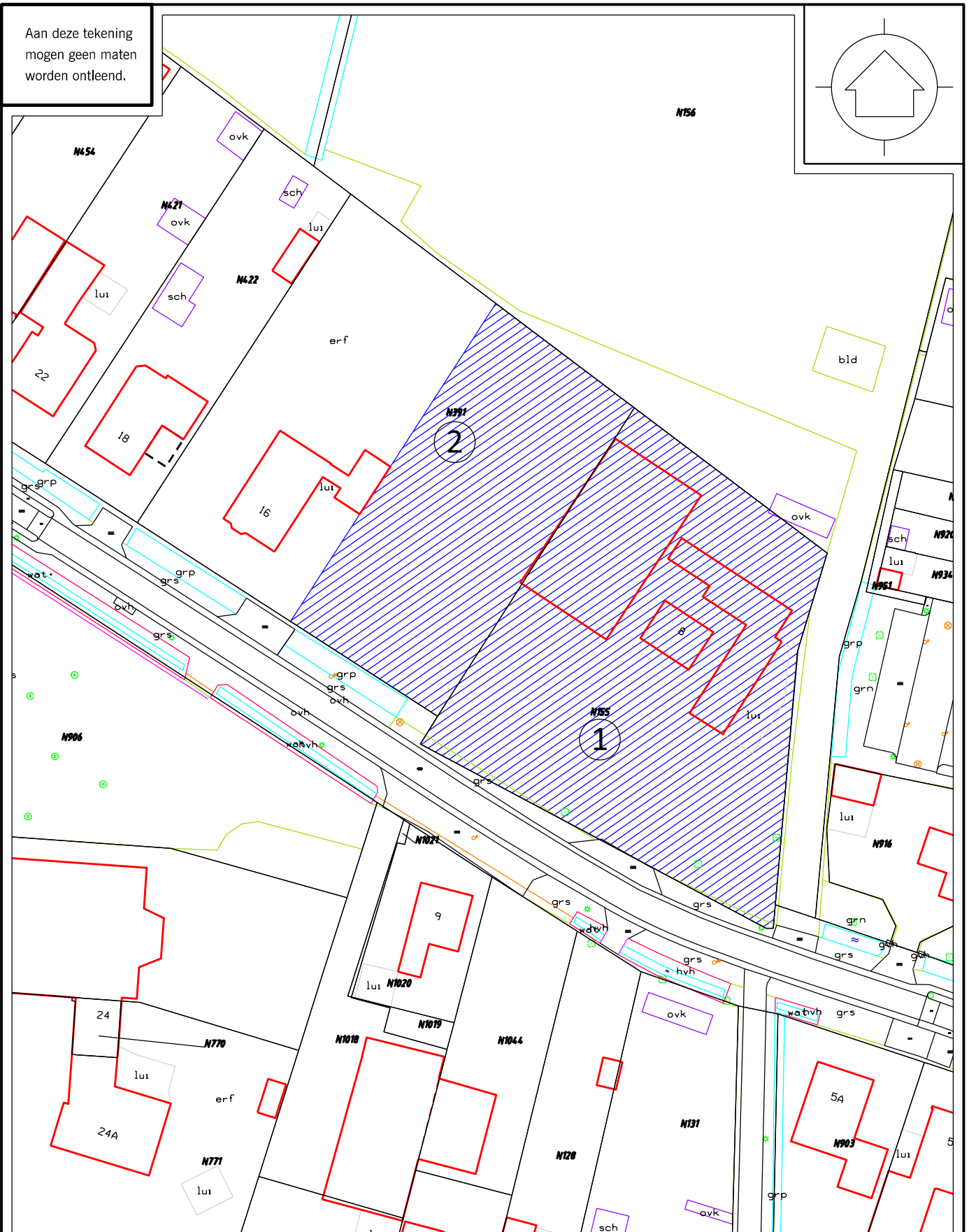
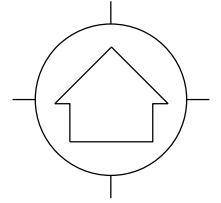
Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 11 oktober 2021
DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

D.A. Alsema

Aan deze tekening
mogen geen maten
worden ontleend.



Gize en Rijen

Raadhuisplein 1
5121 JX Rijen
Telefoon 14-0161



Domein Klant
Cluster Basisregistratie en belastingen

Datum : 08-07-2021

Getekend : AJA

Schaal : 1:750

Opp : ± 3655m²

 aangewezen grond
 grondplannummer
 kadastraal nummer

Onderwerp : Kaart met aangewezen gronden

Omschrijving : Vestiging voorkeursrecht

Oude Baan 8 en 16 Hulten

Tek. nr. : A4