



Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht gebied 'Breeakker'

Beslispunten

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel, 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 het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met nummer 0373.8049.GPN001 d.d. 13 februari 2023 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van (volledig bijgewerkt t/m) 9 februari 2023;
2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Wonen en aanverwante voorzieningen', zoals (indicatief) aangeduid op pagina 38 in de door de raad op 19 mei 2022 vastgestelde Omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!", zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 16 februari 2023 van het college van burgemeester en wethouders van Son en Breugel, 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 van 21 april 2023, kenbaar te maken conform de eisen welke artikel 7, eerste en tweede lid, van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht met ingang van 22 april 2023 rechtskracht heeft.

Inleiding

De gemeente Son en Breugel overweegt een herontwikkeling, verbetering en intensivering van het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel ten behoeve van 'Wonen met aanverwante voorzieningen'. Om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Wonen met aanverwante voorzieningen' zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de 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.

Wat willen we bereiken

Het voorkeursrecht in de zin van de Wvg is het recht van de gemeente om grond die daartoe door haar is aangewezen bij voorrang voor eventuele andere gegadigden te verwerven, indien en voor zover de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat die grond te verkopen. De mogelijkheid van het vestigen van het 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, anticiperen op eventuele grondtransacties in het gebied. De inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie zouden kunnen leiden. Daarom doet zij er verstandig aan een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

Het voorkeursrecht houdt niet in dat een grondeigenaar wordt beperkt om met de gronden te doen wat hem het beste lijkt. Wel is het zo dat een eigenaar wordt beperkt in het uitoefenen van zijn eigendomsrecht, in die zin dat de eigenaar niet vrij is om de met het voorkeursrecht bezwaarde percelen aan eenieder te verkopen.



Argumenten

1.1 *De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen.*

Op grond van artikel 4 van de Wvg biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De op 19 mei 2022 vastgestelde Omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" kwalificeert tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet als een structuurvisie.

2.1 *De percelen komen in aanmerking voor de vestiging van het voorkeursrecht.*

Artikel 4 van de Wvg biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de toegedachte bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht waarvan het huidige gebruik afwijkt, zodat zij reeds in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de in de aanwijzing betrokken gronden bestemd tot 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. De gronden zijn feitelijk in gebruik conform de bestemming. De percelen zijn gelegen in het gebied dat op pagina 38 van de in de door de raad op 19 mei 2022 vastgestelde omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst" is aangeduid als 'woongebied'. Ten aanzien van de locaties waarop de toegedachte bestemming voorziet in een vergelijkbaar gebruik, wordt op basis van de toegedachte bestemming voorzien in een beter en intensiever gebruik dan op basis van de vigerende bestemming. 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. *Het collegebesluit vervalt anders*

Artikel 6.1 lid 1 van de 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 van de Wvg in werking treedt. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht te vermelden.

4.1 *Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd.*

Artikel 9, tweede lid, van de Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 van de Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld.

5.1 *het besluit moet formele rechtskracht krijgen.*

In artikel 7, eerste en tweede lid, van de Wvg worden de eisen genoemd die de wet stelt om het voorkeursrecht in werking te laten treden.

Kanttekeningen

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente.

Als de eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste gronden aanbiedt, moet het college conform artikel 12, eerste lid, van de Wvg binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de aanbieder besluiten of de gemeente in beginsel al dan niet bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het college een positief beginselbesluit heeft genomen, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het in het aanbod vermelde goed te vervreemden aan derden. Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de grond rusten, maar is het tijdelijk buiten werking voor deze eigenaar.

Er dient te worden overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan

Voor de afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal moeten worden overgegaan tot vaststelling van een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt.



De vestiging kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is om de gronden aan te kopen

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar – als hij zijn grond wil vervreemden – 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 gronden 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 van de Wvg). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 15 van de 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.

Wat gaan we daarvoor doen

Om te voorkomen dat de gronden worden verkocht aan andere gegadigden willen we op de gronden die in eigendom zijn bij derden het voorkeursrecht in de zin van de Wvg vestigen.

In het besluit van 16 februari 2023 heeft het college besloten op grond van artikel 6 van de Wvg de percelen die zijn gelegen in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit voorlopige voorkeursrecht vervalt binnen drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt.

De raad wordt voorgesteld om binnen de termijn van drie maanden een aanwijzingsbesluit te nemen tot vestiging van een voorkeursrecht ter bestendiging van de voorlopige aanwijzing door het college. Bij inwerkingtreding van het raadsbesluit vervalt het voorlopige voorkeursrecht.

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit hebben met ingang van 20 februari 2023 gedurende vier wegen ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Indien en voor zover van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt, wordt aan dit raadsvoorstel een nota van zienswijze(n) gehecht waarin de zienswijze(n) zijn samengevat en een reactie ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen is opgenomen.

Indien de raad conform besluit, wordt op 21 april 2023 het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op 22 april 2023 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk tot en met 2 juni 2023 bezwaar te maken tegen het raadsbesluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal moeten worden overgegaan tot vaststelling van een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht.

Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit rechtsgeldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan) is vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Wat mag het kosten

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden. Indien en voor zover de gemeente over zal gaan tot verwerving van de gronden, dient hiervoor te zijner tijd krediet beschikbaar te zijn.

Technische vragen

Wij verzoeken u om zuiver technische vragen over dit onderwerp vóór de behandeling van het voorstel te stellen aan de behandelend medewerker [REDACTED], via e-mailadres: [REDACTED]@sonenbreugel.nl. Zo mogelijk worden deze



vragen dan vóór de behandeling van het voorstel in de bijeenkomst beantwoord. Dit kan een vlot verloop van de bijeenkomst bevorderen.

Evaluatie

Het effect van de inzet van het voorkeursrecht kan onder andere getoetst worden op het moment dat de eigenaar of beperkt gerechtigde wenst over te gaan tot verkoop en de betreffende onroerende zaak eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

Bijlagen

1. Percelenlijst
2. Grondplantekening
3. Publicatie Gemeenteblad
4. Brief grondeigenaren en beperkt gerechtigden.

Son en Breugel, 16 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,

de secretaris,

Jeroen Wesselink

de burgemeester,

Hans Gaillard