

Behoort bij punt 12 van de agenda voor de raadsvergadering van 9 februari 2009

onderwerp:Wet voorkeursrecht gemeente Uitbreiding RBL

afdeling: Ruimtelijk Beheer
portefeuillehouder: J.P. Kroet
besproken in commissie(s)
datum bespreking(en):

Samenvatting voorstel

In het plangebied Uitbreiding RBL bestaat behoefte aan vestiging van het voorkeursrecht op enkele percelen welke zijn betrokken in de voorlopige aanwijzing door het college, bij besluit van 20 november 2008. Voorgesteld wordt over te gaan tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvg in het genoemde plangebied zulks overeenkomstig het bijgevoegde concept-raadsbesluit, de perceelslijst en het kadastraal overzicht.

Voorstel besluit

1. als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten uit te gaan van het uitwerkingsplan Land van Cuijk, niet zijnde een vastgesteld bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie;
2. overeenkomstig de voorlopige aanwijzing van het college van 20 november 2008 te besluiten, omdat op basis van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
3. ingevolge artikel 2 juncto 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkt kadastraal overzicht betrekking hebbende op het plangebied Uitbreiding RBL, en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceelslijst, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de naam en woonplaats van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de registers van het kadaster in Nederland (d.d. *****) 2009), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest.

Financiële consequenties

De financiële consequenties van de voorkeursrechtvestiging en overige kosten en opbrengsten met betrekking tot het plangebied worden weergegeven in de grondexploitatie die op dit moment wordt voorbereid en die separaat zal worden aangeleverd. De kosten van de voorkeursrechtvestiging en de verwervingskosten zullen ten laste komen van deze grondexploitatie.

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

De Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten.

Voorlichting / communicatie

De ter visie legging van het collegebesluit van 20 november 2008 is in de Staatscourant gepubliceerd. Vervolgens heeft publicatie in de plaatselijke kranten plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn afzonderlijk per brief op de hoogte gesteld (op 21 november 2008 zijn de brieven verzonden).

Het raadsbesluit van 9 februari 2009 zal gepubliceerd worden in de Staatscourant van 10 februari 2009 daarna vindt publicatie in de plaatselijke kranten plaats. Belanghebbenden krijgen een brief (op 10 februari 2009 worden de brieven verzonden).

Commissiebehandeling

Toelichting op het voorstel

De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen, wat tot gevolg heeft dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een eerste recht van koop. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval hij zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan.

Regie, anti-speculatie en maximaal kostenverhaal

Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van de realisering van uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle grond in handen komt van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor. Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan.

Wettelijke vereisten

Alleen gronden waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming intensiever is. De in deze aanwijzing betrokken gronden worden momenteel hoofdzakelijk agrarisch gebruikt. De beoogde bestemming van de aan te wijzen percelen gelegen in het plangebied Uitbreiding RBL is bedrijventerrein.

Het plangebied Uitbreiding RBL is globaal gelegen ten zuiden van de Oeffeltseweg.

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Wij denken daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperktgerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;

- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht in het plangebied Uitbreiding RBL

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van bovengenoemde bestemming in het plangebied Uitbreiding RBL is dat de gemeente zelf de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische (grond)posities door derden.

De kans is groot dat er in het plangebied Uitbreiding RBL particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die gronden in het gebied verwerven. Mochten grondeigenaren desalniettemin overeenkomsten met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 26 van de Wvg. De rechter kan overeenkomsten aangegaan met het kennelijke doel het voorkeursrecht te ondermijnen vernietigen.

Ter uitvoering van de genoemde regierol is het van groot belang voor de gemeente om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de grond in het plangebied Uitbreiding RBL te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan.

Niet aangewezen percelen

De aanwijzing op basis van de Wvg blijft noodzakelijk nu nog niet alle percelen gelegen in het plangebied Uitbreiding RBL door de gemeente Cuijk zijn aangekocht. De Wvg wordt alleen van toepassing verklaard op de percelen in het plangebied Uitbreiding RBL waarvan duidelijk is dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige, niet agrarische bestemming. Op gronden waar reeds vooruitlopend op de toekomst bestemmingen zijn gerealiseerd en op gronden die passen binnen de te realiseren plannen (en derhalve gehandhaafd kunnen blijven) wordt het voorkeursrecht niet van toepassing verklaard. Ook gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn, worden niet aangewezen ingevolge de Wvg.

Planologische grondslag en vestiging voorkeursrecht

Op basis van een schetsplan, niet zijnde een vastgesteld bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie, kan de gemeenteraad, ingevolge artikel 2 juncto 5 van de Wvg, tot de vestiging van een voorkeursrecht overgaan. De gemeente Cuijk kan derhalve, door middel van een met redenen omkleed raadsbesluit, tot aanwijzing van het plangebied Uitbreiding RBL overgaan, op grond van de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg en met als planologische basis het uitwerkingsplan Land van Cuijk, niet zijnde een vastgesteld bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie.

De vestiging van een voorkeursrecht, door middel van aanwijzing van percelen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, bestaat uit twee besluitmomenten:

1. Voorlopige aanwijzing door het college op basis van artikel 6 van de Wvg met als planologische grondslag een ter visie gelegd schets-, of ontwerpplan. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening, tenzij vóór die tijd een raadsbesluit tot aanwijzing is genomen.
2. Aanwijzing door de raad op basis van artikel 2 juncto 5 van de Wvg met als planologische grondslag een schets-, of ontwerpplan. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór die tijd een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld.¹

¹ Om dit raadsvoorstel overzichtelijk te houden wordt de mogelijkheid van de vestiging van een voorkeursrecht op basis

Binnen deze drie jaren dient er vervolgens door de raad een structuurvisie, projectbesluit, of bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Als de raad er voor kiest om een structuurvisie vast te stellen dan moet vervolgens binnen drie jaren een bestemmingsplan, of projectbesluit worden vastgesteld.

Als de raad er vervolgens voor kiest om eerst een projectbesluit vast te stellen, dan moet binnen één jaar een bestemmingsplan worden vastgesteld. Deze termijn kan echter worden verlengd voor een termijn van:

- maximaal twee jaar, indien op het moment van het besluit aannemelijk is dat de inpassing van het projectbesluit tezamen met de tienjaarlijkse vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt, of
- maximaal vier jaar, indien op het moment van het besluit aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in hetzelfde bestemmingsplan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan.

De aanwijzing in het kader van de Wvg vervalt tot slot pas van rechtswege tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Géén zienswijzen college

Het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing van de percelen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, heeft, in tegenstelling tot hetgeen gebruikelijk is, reeds externe rechtsgevolgen. Belanghebbenden zijn niet in de gelegenheid gesteld om zienswijzen (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) naar voren te brengen tegen het door het college te nemen voorstel. Artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten. Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de toepassing van de Wvg op de percelen gelegen in het plangebied Uitbreiding RBL geheim gehouden wordt. Zijn belanghebbenden eerder op de hoogte dan bestaat de kans dat voor de inwerkingtreding van het collegebesluit koopovereenkomsten en/of optie-overeenkomsten worden aangegaan met het doel inbreuk te maken op de werking van het voorkeursrecht.

Zienswijzen raadsbesluit

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 24 november 2008 tot en met 19 december 2008 schriftelijk en/of mondeling zienswijzen bij de raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt

Bezwaar en beroep collegebesluit en raadsbesluit

Verder bestaat er de mogelijkheid om tegen het besluit van het college en het raadsbesluit bezwaar te maken en beroep in te stellen. Op basis van artikel 6 lid 3 van de Wvg wordt een aanhangig bezwaarschrift, dat is ingediend tegen het besluit van het college, geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit. Tevens heeft degene die bezwaren tegen het collegebesluit of het raadsbesluit naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch te vragen.

Schadevergoeding

Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 25 van de Wvg kan de grondeigenaar die zijn gronden – in verband met een door de gemeente gevestigd tijdelijk voorkeursrecht – aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor

van een inpassingsplan buiten beschouwing gelaten.

bestendinging van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de togedachte bestemming niet in het (bestemmings)plan heeft opgenomen.

Cuijk, 20 november 2008

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester