



Raadsvoorstel	79	
Vergadering	28 september 2021	Gemeenteraad
Onderwerp	Aanwijzing van gronden op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten	
Portefeuillehouder	S.J.P.H.A. van de Brug	
Afdeling	O&O, Stafbureau en IVA	
College besluit	28 september 2021	
Commissie	n.v.t.	
Zaaknummer	50728085	

Aan de gemeenteraad,

Beslispunten

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als gronden waarop artikel 10 tot en met 15 en 24 tot en met 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn de percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastrale overzicht tekening met nummer 21.0175 en bijbehorende perceelslijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens het register van het kadaster naar de stand per 28 september 2021;
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb); geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijze procedure);
3. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding

In de vergadering van 4 februari 2014 heeft uw Raad de structuurvisie: "Structuurvisie Helmond 2030" vastgesteld en ter zake van het gebied Varenschut-Noord onder meer besloten de percelen, gelegen ten zuiden van de Keersluisweg en de Aa en ten oosten van de Kanaaldijk Z.O., te oogmerken als "nieuw werkgebied". In het kader van deze voorgenomen transformatie van het plangebied Varenschut-Noord naar een bedrijventerrein, is het noodzakelijk dat de gemeente de regie in het gebied behoudt en versterkt.

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Gemeenten verkrijgen bij de vrijwillige te koop aanbidding van onroerend goed door eigenaren, een voorkeurspositie. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen een passief verwervingsinstrument, naast de mogelijkheid van onteigening.

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan. Het voorkomt zowel prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed alsmede vertraging door bijvoorbeeld versnippering van het plangebied door speculanten. Door de vestiging van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die deze ontwikkeling niet nastreven of speculeren met deze gronden, al dan niet door versnippering van de percelen.

Teneinde de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de onroerend goedmarkt, is het gewenst dat uw raad besluit om, op grond van artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten, de op de bijgevoegde perceelslijst en het kadastraal overzicht (tekeningnr. 21.0175) aangeduide percelen aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Wanneer de gemeente voor gronden, gelegen binnen het door uw Raad op 4 februari 2014 vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030, een voorkeursrecht vestigt door middel van een aanwijzingsbesluit, verschaft zij zich de mogelijkheid, voor zover eigenaren tot verkoop over willen gaan, niet de plicht, om dat recht ook daadwerkelijk uit te oefenen. Zolang het voorkeursrecht is gevestigd,



mag de betreffende eigenaar zijn grond niet vrij aan derden verkopen, maar dient hij deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

De gemeente hoeft in zo'n geval niet tot aankoop van de aangeboden grond over te gaan. Indien de gemeente beslist om niet tot aankoop over te gaan, kan de grondeigenaar de grond aan derden verkopen. In dat geval kan de gemeente gedurende 3 jaar geen beroep meer doen op het voorkeursrecht. De gemeente kan een gemeentelijk voorkeursrecht opheffen op ieder gewenst moment.

Besloten vergadering

Omdat een vroegtijdige bekendwording van het ontwerp-raadsbesluit niet in het belang is van het resultaat van het beoogde besluit, hebben wij u voorgesteld het raadsbesluit te nemen in een besloten vergadering, waarbij wij u voorafgaand aan de raadsvergadering, inmiddels door u bekrachtigde, geheimhouding hebben opgelegd tot de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht.

Juridische kader

Als grondslag voor het te vestigen voorkeursrecht dient het door uw Raad op 4 februari 2014 vastgestelde structuurvisie: "Structuurvisie Helmond 2030". In dit plan is een van het huidige gebruik afwijkende, niet agrarische bestemming, aan de percelen toegedacht. De percelen zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (wvg).

Gelet op de spoedeisendheid en de vertrouwelijkheid van de onderhavige eerste aanwijzing, zijn belanghebbenden niet in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Om het voorkeursrecht zo spoedig mogelijk in werking te laten treden is het wenselijk zowel het collegebesluit als het raadsbesluit op één dag te nemen. Hierdoor is het niet mogelijk de voorgenomen aanwijzing aan de commissie Omgeving voor te leggen.

Tegen het door u te nemen besluit staat ingevolge de Awb bezwaar en beroep open.

Aan de cumulatieve criteria voor de vestiging van het voorkeursrecht wordt in casu voldaan:

- beoogde bestemmingsplanwijziging in niet- agrarische sfeer;
- huidig gebruik moet afwijken van de gebruiksbestemming in het plan (hiervan is ook sprake bij een beter of intensiever gebruik);
- er moeten "aanwijzingen gegeven zijn aan de bestemming" (de toekomstige bestemmingen en begrenzingen moeten aangegeven zijn).

Beoogd effect

Voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Varenschut-Noord, achten wij het nu noodzakelijk een voorkeursrecht te vestigen op de in de bijgevoegde lijst vermelde percelen, gelegen in Varenschut-Noord, om zo de gemeentelijke positie te optimaliseren.

Aangezien er een door uw Raad vastgestelde structuurvisie voorhanden is, waarbij de toekomstige bestemming van de percelen is aangegeven, is volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een eerste vestiging van voorkeursrecht op de te ontwikkelen gronden enkel mogelijk door middel van een raadsbesluit dat is gebaseerd op artikel 4 Wvg. In deze situatie is geen voorbescherming in de vorm van een collegebesluit mogelijk.

Dit voorkeursrecht treedt in werking de dag na de dag van publicatie ervan in het Gemeenteblad, en geldt voor de periode van 3 jaar, tenzij gedurende deze periode een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld dan wordt blijft het voorkeursrecht gedurende deze periode van kracht, zulks met dien verstande dat de aanwijzing dient te vervallen wanneer het gebruik niet langer afwijkt van het bestemmingsplan/omgevingsplan, dan wel als het bestaansrecht op een andere wijze na verloop van tijd is komen te vervallen. Het voorkeursrecht komt eveneens te vervallen als er na 3 jaar geen bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

Argumenten

1.1. Planologische grondslag is reeds vastgesteld



Als grondslag voor het te vestigen voorkeursrecht dient het door uw Raad op 4 februari 2014 vastgestelde structuurvisie "Structuurvisie Helmond 2030". In dat plan is een van het huidige gebruik afwijkende niet agrarische bestemming aan de percelen toegedacht. De aan te wijzen gronden waren voor de aanwijzing niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.

1.2 Werkingsduur aanwijzing is drie jaar

Het raadsbesluit op grond van artikel 4 Wvg treedt in werking de dag nadat het in het Gemeenteblad bekend is gemaakt. Het raadsbesluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg vervalt ingevolge artikel 9 lid 2 Wvg van rechtswege binnen drie jaar na inwerkingtreding, tenzij een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld binnen deze periode. Het voorkeursrecht wordt op basis hiervan automatisch verlengd en vervalt tien jaar na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan.

2.1. Zienswijzen Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt niet toegepast

Bij de voorbereiding van een aanwijzing speelt in beginsel artikel 4:8 van de Awb een rol. Dit artikel verplicht een gemeente om, voordat zij een beschikking geeft waartegen een belanghebbende, die de beschikking niet heeft aangevraagd, naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze naar voren te brengen, indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en die gegevens niet door de belanghebbende zijn verstrekt.

Vestiging van een voorkeursrecht is hiervan een typisch voorbeeld. Artikel 4:11, onder a en c, Awb biedt echter de mogelijkheid om in bepaalde gevallen toepassing van de hoorplicht van artikel 4:8 achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij, of de vereiste spoed zich er tegen verzet, of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld.

Deze situatie doet zich bij uitstek voor bij de aanwijzing tot voorkeursrechtgebied krachtens een raadsbesluit ex artikel 4 van de Wvg. Immers, als voorafgaande aan het raadsbesluit eerst gedurende enige tijd zienswijzen tegen dat voorgenomen besluit kunnen worden ingediend, wordt de spoed die aan het raadsbesluit als zodanig inherent is, geweld aangedaan. Ook kan het met het raadsbesluit beoogde doel juist worden doorkruist als belanghebbenden daarvan tevoren in kennis worden gesteld.

Financiën

Aan het nemen van dit besluit zijn geen andere kosten verbonden dan de procedurele kosten, zoals de publicatiekosten. Deze kosten worden gedekt uit de grondexploitatie.

Communicatie

Uw besluit wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in het Gemeenteblad en de plaatselijke weekkrant De Loop. De dag na dagtekening van het Gemeenteblad treedt het voorkeursrecht in werking en is de geheimhouding opgeheven. De betreffende eigenaren ontvangen na inwerkingtreding een individuele kennisgeving, middels bijgevoegde concept-brief.

Vervolg

Burgemeester en wethouders van Helmond
burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

secretaris
H.J. de Ruiter



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2021;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet en Wet voorkeursrecht gemeenten;

besluit:

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, in combinatie met de structuurvisie: "Structuurvisie Helmond 2030", aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn de percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastrale overzicht tekeningnr. 21.0175 en de bijbehorende perceelslijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 28 september 2021.
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzen procedure);
3. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 september 2021.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,