

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Intrekking voorkeursrecht Ommel-Oost	24 september 2024

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juli 2024.

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 12 september 2024;

besluit:

1. Over te gaan tot intrekking van het voorkeursrecht 'Vestigen voorkeursrecht (Wvg) op percelen 'Ommel-Oost' bij raadsbesluit van 22 september 2020 voor de percelen en perceelgedeelten zoals aangegeven is in bijlage 2 en bijlage 3.
2. De eigenaren zoals opgenomen in bijlage 3 mededeling te doen van de intrekking van het voorkeursrecht.
3. Het doorhalen van het voorkeursrecht in de registers.
4. Toepassing te geven aan artikel 16.32b van de Omgevingswet door het raadsbesluit inclusief de bijlagen voor een ieder ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 24 september 2024.

De raad voornoemd,
Plv. griffier,
mr. T.A.C.I. Luijben

T. Luybeu

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk



RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 07431009016

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Intrekking voorkeursrecht Ommel-Oost	3	24 september 2024	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Op 4 juli 2023 hebt u de structuurvisie 'Ommel-Oost 2023' vastgesteld. Met de vaststelling van de structuurvisie is het voorkeursrecht – dat eerder door u op 22 september 2020 is vastgesteld – verlengd met drie jaar. Dat betekent dat het voorkeursrecht automatisch vervalt op 4 juli 2026.

Gelet op recente grondaankopen in het gebied 'Ommel-Noord' en de lastige omstandigheden om het gebied 'Ommel-Oost' op korte termijn tot ontwikkeling te brengen, is het niet langer gewenst en noodzakelijk om het gevestigde voorkeursrecht te handhaven. In bijlage 2 van dit voorstel treft u een situatietekening aan, waaruit blijkt over welke gronden het gaat.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Over te gaan tot intrekking van het voorkeursrecht 'Vestigen voorkeursrecht (Wvg) op percelen 'Ommel-Oost' bij raadsbesluit van 22 september 2020 voor de percelen en perceelgedeelten zoals aangegeven is in bijlage 2 en bijlage 3.
2. De eigenaren zoals opgenomen in bijlage 3 mededeling te doen van de intrekking van het voorkeursrecht.
3. Het doorhalen van het voorkeursrecht in de registers.
4. Toepassing te geven aan artikel 16.32b van de Omgevingswet door het raadsbesluit inclusief de bijlagen voor een ieder ter inzage te leggen.

Aanleiding

Op 2 juli 2020 heeft ons college bekend gemaakt, dat het een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op de gronden in Ommel-Oost. Met het besluit van uw raad van 22 september 2020 is het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege komen te vervallen en vallen de gronden formeel onder het voorkeursrecht op basis van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg). Vervolgens heeft uw raad op 4 juli 2023 de structuurvisie 'Ommel-Oost 2023' vastgesteld. Met de vaststelling van de structuurvisie is het voorkeursrecht – dat op 22 september 2020 door u is vastgesteld – verlengd met drie jaar. Dat betekent dat het voorkeursrecht automatisch vervalt op 4 juli 2026.

Er zijn nu gegronde redenen om dit voorkeursrecht in te trekken.

Doelstelling

Het intrekken van het voorkeursrecht op de gronden Ommel-Oost.

Argumenten

1.1. Er is geen directe noodzaak meer om het voorkeursrecht gevestigd te houden.

De gemeente heeft inmiddels gronden verworven in het noordelijk deel van Ommel. In combinatie met in de nabijheid gelegen gronden, verworven door een projectontwikkelaar, kunnen in dit noordelijke deel van Ommel op korte termijn ca. 150 woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze 150 woningen wordt in het najaar 2024 de planologische procedure gestart.

Door het noordelijk deel van Ommel in ontwikkeling te brengen, vervalt de noodzaak om op korte termijn de beoogde ontwikkeling conform de structuurvisie 'Ommel-Oost 2023' op te pakken. Daardoor is de noodzaak om met hoge prioriteit gronden te verwerven in Ommel-Oost komen te vervallen.

1.2. Het onnodig laten voortduren van het voorkeursrecht is niet te rechtvaardigen.

Een voorkeursrecht beperkt het eigendomsrecht van de eigenaar van de grond. Het beperkt de grondeigenaar namelijk in zijn beschikkingsmacht. De grondeigenaar is wel bevoegd om de grond te verkopen, maar de rechtshandeling is nietig. Het langer laten voortduren van het voorkeursrecht is disproportioneel ten aanzien van de grondeigenaren. Door het voorkeursrecht in te trekken wordt de grondeigenaar niet langer beperkt in de mogelijkheden andere keuzes te maken over de betreffende grond(en).

1.3. Het is niet langer reëel om van grondeigenaren in het Wvg-gebied te eisen dat ze de gronden te koop moeten aanbieden aan de gemeente. De grondexploitatie wordt overgelaten aan de markt.

Door het voorkeursrecht in te trekken, hebben de betreffende grondeigenaren de handen vrij om in een later stadium, zodra er (mogelijk) perspectief is op woningbouw in het oostelijk deel van Ommel, hun gronden al of niet te koop aan te bieden.

1.4. Aanvullend blijkt, dat ontwikkeling van het Wvg-gebied (Ommel-Oost) een lastige opgave is.

Op de eerste plaats omdat voor een relatief klein gebied grootschalige voorzieningen moeten worden getroffen (zoals waterberging en aanleg riolering), waardoor de daaraan verbonden kosten onevenredig drukken op alleen een grondexploitatie-opzet voor het Wvg-gebied. Dit brengt met zich mee, dat om financiële redenen, in Ommel-Oost een groter gebied in ontwikkeling zou moeten worden genomen. Echter, dan treedt, op de twee plaats, de problematiek op van hinder- en geurcirkels van nabij gelegen agrarische bedrijven en geluidhinder vanwege de Rijksweg A-67.

Risico's

Het te nemen besluit brengt geen risico's met zich mee.

Alternatieven

1.1. Uw raad trekt het voorkeursrecht niet in.

In dat geval loopt het gevestigde voorkeursrecht door tot 4 juli 2026. In de praktijk blijkt echter, dat één of meerdere eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd aangeven de grond te willen verkopen tegen m2-prijzen die voor de gemeente momenteel, vanwege de geschetste situatie in het gebied Ommel-Oost, niet realistisch zijn. In geval grond wordt aangeboden en de gemeente niet voornemens is om aan te kopen, kan eigenaar zoeken naar andere mogelijkheden om de grond te vervreemden.

Planning en uitvoering

De gemeenteraad moet de eigenaren van én de beperkt gerechtigden op de onroerende zaak mededeling doen van de intrekking van het voorkeursrecht. De mededeling bevat dezelfde gegevens als het besluit tot intrekking van het voorkeursrecht. Daarnaast moet het voorkeursrecht in de openbare registers worden doorgehaald.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Intrekking van het gevestigde voorkeursrecht vindt met name plaats in het kader van het algemeen belang.

Juridische context

Het voorkeursrecht is destijds gevestigd onder de Wet voorkeursrecht gemeenten en valt onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Hierdoor geldt het voorkeursrecht als een voorkeursrecht onder de Omgevingswet, waardoor de Omgevingswet van toepassing is bij de besluitvorming over het voorkeursrecht. Er is geen specifieke wettelijke grondslag in de Omgevingswet opgenomen om een voorkeursrecht ambtshalve in te trekken, maar op basis van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuurlijk is intrekking mogelijk.

Financiële toelichting

Het voorstel heeft geen directe financiële gevolgen.

Communicatie

Wettelijk is voorgeschreven dat uw raad de eigenaren van én de beperkt gerechtigden op de onroerende zaak mededeling doen van de intrekking van het voorkeursrecht. De mededeling bevat dezelfde gegevens als het besluit tot intrekking van het voorkeursrecht. Daarnaast wordt het raadsbesluit inclusief de bijlagen voor een ieder zowel digitaal als fysiek ter inzage gelegd voor een periode van zes weken en mededeling daarvan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van Asten.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	2024078110
2.	Situatietekening voorkeursrecht Ommel-Oost	1010310
3.	[<u>VERTROUWELIJK</u>] Lijst aan te wijzen percelen intrekking voorkeursrecht	1010405