



B&W voorstel

Onderwerp/Project

Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Verlengd Aanlag' te Wintelre

Afdeling:	Ruimtelijk Beheer	Datum rapport:	13 januari 2025
Team:	VE	B&W datum:	21 januari 2025
Opsteller:	Koen Bierens	Zaaknummer	

Voorstel

Wij stellen u voor om te besluiten:

1. Aan de raad voor te stellen over te gaan tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht op dertien percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet, zoals weergegeven in bijgevoegd raadsvoorstel (met kenmerk R25.008) met bijbehorende bijlagen.
2. Het afdelingshoofd bedrijfsvoering te mandateren om het voorkeursrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Eersel sectie O nummer 540 en gemeente vessem sectie D nummers 4739 en 5364 door te halen in de openbare registers en de eigenaar hiervan onverwijld per aangetekende brief in kennis te stellen.
3. Te concluderen dat op het ontwerp-raadsvoorstel geen zienswijzen zijn ingediend en dat het ontwerp-raadsvoorstel – behoudens het vervallen van percelen zoals genoemd bij beslispoint 2 - geen inhoudelijke aanpassing behoeft.

Inleiding/Aanleiding

Uw college heeft op 10 december 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op 16 percelen in het gebied Verlengde Aanlag in de kern Wintelre. Het voorlopige voorkeursrecht heeft een duur van maximaal drie maanden. Binnen deze periode moet de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen om het voorkeursrecht met een periode van 3 jaar te verlengen.

Het collegebesluit heeft samen met een ontwerp-raadsvoorstel voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden tot 13 januari 2025 hun zienswijzen op het ontwerp-raadsvoorstel kenbaar maken. De gemeente heeft geen zienswijzen ontvangen zodat op dat punt het raadsvoorstel ongewijzigd kan doorgaan.

Wel heeft de gemeente na uw besluit gesproken met één grondeigenaar binnen het gebied Verlengd Aanleg. Deze grondeigenaar heeft een woonhuis met landschapstuin aan de Akkerweg. Voortschrijdend inzicht laat zien dat het niet aannemelijk is dat het woonhuis met landschappelijke tuin aan de Akkerweg een functieverandering ondergaat ten behoeve van de voorgenomen planmatige woningbouwlocatie. Het door uw college gevestigde tijdelijke voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet kan hierdoor van rechtswege vervallen. Dit heeft betrekking op drie kadastrale percelen. Het voorkeursrecht op deze percelen moet worden doorgehaald in de openbare registers en de eigenaar moet hiervan in kennis worden gesteld.

Het raadsvoorstel is op deze wijziging aangepast. De voorkeursrechtbeschikking van de raad is een zelfstandig besluit en geldt voor de overige 13 percelen die oorspronkelijk met uw besluit van 10 december 2024 waren voorzien.



Wettelijk en/of beleidskader

- Omgevingswet (hoofdstuk 9: voorkeursrecht)
- Algemene wet bestuurswet
- Nota Grondbeleid gemeente Eersel
- Omgevingsvisie 2.0
- Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

Argumenten

- 1.1 *De percelen die van rechtwege vervallen zijn niet nodig voor de woningbouwopgave van de gemeente Eersel.*
 In uw eerder besluit d.d. 10 december 2024 is uitgegaan van 16 percelen in het gebied Verlengd Aangelag waarover de raad een voorkeursrechtbeschikking zou nemen. Uw college heeft voor deze 16 percelen een tijdelijk voorkeursrecht gevestigd. In dit voorstel wordt aan de raad voorgesteld om voor slechts 13 percelen het voorkeursrecht te vestigen/bestendigen. De drie percelen aan de Akkerweg zijn buiten het definitieve raadsvoorstel gehouden. Het huidige gebruik van deze percelen is nu al wonen met tuin/erf. Niet voorzienbaar is dat ten behoeve van de woningbouwopgave de woning met bijbehorende landschapstuin nodig is. De woning en tuin zijn goed inpasbaar in het voorgenomen uitbreidingsgebied. Bovendien zal de aankoop van deze woning een onevenredige druk opleveren in de haalbaarheid van het plan. De aankoop van de woning leidt tot een kapitaalsvernietiging die moeilijk goed gemaakt kan worden met de functieverandering voor planmatige woningen.
- 2.1 *Met het mandaat kan aan de procedurevereiste uit de Omgevingswet worden voldaan .*
 De Omgevingswet schrijft in artikel 9.5 Omgevingswet voor dat bij het vervallen van het voorkeursrecht het bestuursorgaan het voorkeursrecht doorhaalt bij het kadaster en de eigenaar in kennis stelt van het vervallen van het voorkeursrecht. Om dit proces praktisch uitvoerbaar te maken, wordt het afdelingshoofd bedrijfsvoering gemandateerd om deze handelingen namens het college uit te voeren.
- 3.1 *De zienswijzeprocedure tegen het ontwerp-raadsvoorstel heeft geen zienswijzen opgeleverd.*
 Aan de raad wordt voorgesteld om voor de overblijvende 13 percelen een voorkeursrechtbeschikking te nemen zonder inhoudelijke aanpassing ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

Alternatieven

Het alternatief is om de raad te verzoeken op de oorspronkelijke 16 percelen het voorkeursrecht te vestigen. Dit correspondeert met het ontwerp-raadsvoorstel. Daarmee loopt de gemeente het risico dat in de verdere planuitwerking er veel weerstand van de eigenaar komt en het proces wordt vertraagd.

Risico's

geen

Financieel

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen



Communicatie/participatie

Ten aanzien van beslispunt 1 en 3:

Het raadsvoorstel wordt aangeleverd voor de raadsvergadering van 25 februari 2025.

Ten aanzien van beslispunt 2.

a) *Intern:*

Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst

b) *Extern:*

Kennisgeving belanghebbende

De eigenaar wordt in kennis gesteld per aangetekende brief dat het voorkeursrecht op zijn percelen is komen te vervallen.

Doorhalen van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht moet worden doorgehaald in de openbare registers.

Planning

De gemeenteraad besluit op 25 februari a.s. tot het nemen van de voorkeursrechtbeschikking met betrekking tot de 13 percelen.

Na het vervallen van het tijdelijke voorkeursrecht dient te gemeente het voorkeursrecht op de drie percelen aan de Akkerweg te laten doorhalen in de openbare registers.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel, corsa nr. R25.008
2. Kadastrale kaart betreffende percelen, corsa nr. 25.00769
3. Lijst van aangewezen gronden, corsa nr. 25.00771
4. Publicatie Gemeentebled Eersel, corsa nr. 25.00774
5. Brief aan belanghebbenden van de betreffende percelen met bijlage, corsa nr. 25.00775 & 25.00777