

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht perceel Torenstraat 13, Helvoirt
Team	Staf BC en OO - Cluster Juridische Zaken
Datum behandeling in B&W:	27 augustus 2024
Datum raadsvergadering	10 oktober 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 639143
Zaaknummer	Z24 - 280288

Voorstel

Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend gemeente Helvoirt, sectie E, nummer 659, met een oppervlakte van 2.605 m², in eigendom zijnde bij De Pannen Vastgoed B.V.

Eerdere besluitvorming

Besluit college van 24 juli 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht voor de duur van drie maanden. Het voorkeursrecht is ingegaan door kadastrale inschrijving op 29 juli 2024.

Inleiding

Het betreft het perceel waarop voorheen de Boerenbond was gevestigd. De eigenaar van het perceel had het voornemen om op het perceel 12 woningen te bouwen. Hiervoor had hij een aanvraag ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan was in volle gang. De geplande woningen waren ook al opgenomen in het overzicht woningbouw.

De eigenaar heeft echter tot onze verrassing besloten zijn perceel te verkopen en geen woningen te bouwen. Het is daardoor onzeker of het perceel in de toekomst wel zal worden gebruikt voor woningbouw. Het omgevingsplan staat ter plaatse 'detailhandel' toe. In ieder geval kan het nog heel lang duren voordat er woningbouw plaatsvindt.

Om woningbouw toch zo snel mogelijk te laten plaatsvinden, is het noodzakelijk een voorkeursrecht te vestigen. Dit geldt nu voor drie maanden. Binnen die drie maanden dient uw Raad een voorkeursrecht te vestigen, zodat het recht van eerste koop blijft gelden.

Beoogd effect

Het beoogd effect op korte termijn is het verkrijgen van een eerste recht van koop op het perceel. Het beoogd effect op langere termijn is dat op het perceel woningbouw wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 er is maatschappelijk gezien een groot belang bij de bouw van woningen

De eigenaar heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 12 woningen. Dit plan dreigt nu niet door te gaan. Er zijn zelfs aanwijzingen dat het perceel is gekocht met geen ander doel dan het bouwen van woningen tegen te gaan. Het perceel is alleen nog niet geleverd. Na overdracht van het perceel wordt ontwikkeling van het perceel voor woningbouw voor langere tijd uitgesloten. Dit is ongewenst. Wij moeten daarom de regie over de locatie zien te krijgen. Het voorkeursrecht biedt die kans. Als wij de eigendom verwerven, houden we de ontwikkeling in eigen hand.

1.2 woningbouw kan met een omgevingsvergunning eenvoudig worden mogelijk gemaakt

In het op 4 juli 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid is vervallen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' voor de bouw van woningen echter door het college een omgevingsvergunning worden verleend voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiervoor geldt de reguliere procedure, waarbij een termijn van 8 weken geldt.

Kanttekeningen

1.1 de eigenaar heeft al een overeenkomst gesloten tot verkoop van de grond

Wij zijn op de hoogte van een gesloten koopovereenkomst tussen de eigenaar en de eigenaar van het tegenoverliggende perceel, waarop een autobedrijf is gevestigd. Het perceel is echter nog niet geleverd. De gesloten overeenkomst staat niet in de weg aan de vestiging van het voorkeursrecht. Alleen als de koopovereenkomst was ingeschreven in de openbare registers, voordat het voorkeursrecht was ingeschreven in de openbare registers, is de eigenaar gerechtigd het perceel over te dragen aan de koper zonder het eerst aan ons aan te bieden. Dat is niet het geval.

1.2 als de eigenaar het perceel te koop aanbiedt, hebben we weinig argumenten om het perceel niet te kopen

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op één perceel, waarvan bekend is dat de eigenaar het wil verkopen. Het is dus aannemelijk dat de eigenaar het gaat aanbieden aan ons. Hoewel wij wettelijk niet verplicht zijn het perceel te kopen, moeten wij vooraf bedenken of we daadwerkelijk tot koop willen overgaan.

Het perceel heeft nu een waardevolle bestemming in de vorm van 'Detailhandel'. Er zal een marktconforme prijs moeten worden betaald.

1.3 *als wij het perceel kopen, vindt voorlopig ook geen woningbouw plaats op de locatie*

In eerste instantie zal een onderhandelingstraject moeten worden gestart. Als geen overeenstemming wordt bereikt, is een procedure bij de Rechtbank noodzakelijk om de prijs te laten bepalen.

De grond zal vervolgens door ons openbaar moeten worden verkocht. Daarna zal een ontwikkelaar het vergunningentraject moeten doorlopen met mogelijk bezwaar, beroep en hoger beroep.

Maar als wij het niet kopen, raakt woningbouw waarschijnlijk voor een nog langere periode uit beeld.

Participatie

De eigenaar is op 1 augustus 2024 in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Hij heeft hiervoor tot en met 30 augustus 2024 de mogelijkheid. Op het moment van besluitvorming door het college was geen zienswijze ontvangen. Als deze alsnog wordt ingediend, zal deze worden toegestuurd aan uw Raad, vergezeld van een reactie op de zienswijze.

Financiën

Indien wordt besloten tot aankoop, zal uw Raad worden voorgesteld hiervoor een krediet ter beschikking te stellen. Daarmee is verzekerd dat wij in staat zijn de aankoop te financieren. In het voorstel over ter beschikkingstelling van het krediet, zullen de financiële gevolgen nader in beeld worden gebracht.

Communicatie en vervolgtraject

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en van het besluit wordt melding gedaan in het Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



W.F.F. Keijzers

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

Grondtekening