

NAW gegevens

***Aangetekend
Met handtekening voor ontvangst***

UW KENMERK	-	CONTACTPERSOON	Mw. M. Jurrius
UW BRIEF VAN	-	TELEFOONNUMMER	0345-477700
ONS KENMERK	GZDGCB 176181/484314	TEAM	Projecten en Regie Ruimte
VERZENDDATUM	1 juli 2022		

ONDERWERP Voorkeursrecht op de onroerende zaak/zaken gelegen in het plangebied Stationsomgeving/Spoorzona-West te Culemborg (vervroegde aanwijzing)

Geachte heer/mevrouw **,

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend als de gemeente Culemborg, sectie C, nummer **. Het perceel heeft een grootte van ** centiare/m2.

Voorlopige aanwijzing

Op 25 april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg (hierna: het college) besloten om de bovengenoemde **onroerende zaak/zaken**, samen met percelen van anderen, gelegen binnen het plangebied Stationsomgeving/Spoorzona-West te Culemborg, **geheel/gedeeltelijk**, voorlopig aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Bij brief van 26 april 2022 heeft het college u hiervan in kennis gesteld. Deze voorlopige aanwijzing door het college heeft een werkingsduur van 3 maanden en vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Vervroegde aanwijzing

Op 25 april 2022 heeft het college tevens besloten een ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op een vervroegde aanwijzing van **het perceel/de percelen als grond/gronden** waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de kennisgevingsbrief van 26 april 2022 is u het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit toegezonden en bent u gedurende 2 weken in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit kenbaar te maken. Van die gelegenheid heeft u **geen** gebruik gemaakt.

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2022 overeenkomstig ons ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit besloten. **Het perceel/de percelen is/zijn** daarmee (opnieuw) aangewezen als **grond/gronden** waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Het raadsbesluit treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad; te weten op 2 juli 2022 en geldt voor 3 jaar.

Ligging, huidig gebruik en toedachte bestemming

De percelen zijn gelegen nabij het station in het gebied dat globaal omsloten wordt door het Spoor Utrecht - 's-Hertogenbosch en de Parallelweg West.

Aan de percelen wordt de niet-agrarische bestemming “Wonen, stationsgerelateerde- en maatschappelijke functies met de daarbij behorende voorzieningen” toedacht welke bestemming afwijkt van het huidig gebruik. Op de percelen bevinden zich woonhuizen, loodsen en een P&R-terrein.

De percelen zijn nog niet opgenomen in een (nieuw) bestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de raad van de gemeente Culemborg bij raadsbesluit van 20 mei 2021 verklaard dat er een (nieuw) bestemmingsplan wordt voorbereid voor “Wonen op Pavijen I” (voorbereidingsbesluit). Het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West maakt hier onderdeel van uit.

Bekendmaking en registratie

Op 1 juli 2022 is de vestiging van het voorkeursrecht door de raad van de gemeente Culemborg bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Naast publicatie in het Gemeenteblad vindt bekendmaking plaats door middel van deze kennisgevingbrief.

Na publicatie in het Gemeenteblad wordt het raadsbesluit in het gemeentelijke beperkingenregister geregistreerd ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb).

Gevolgen

Het raadsbesluit heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing blijft. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de aangewezen percelen en de rechthebbenden op de beperkte rechten, wanneer zij hun (recht op het) eigendom wil verkopen, dit eerst aan de gemeente Culemborg te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijgevoegde zakelijke beschrijving en het besluit van het college met bijlagen, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Beweegredenen

Het raadsbesluit kan zowel voor u als voor de gemeente Culemborg belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgevingsbrief de beweegredenen van burgemeester en wethouders te geven. De Wet voorkeursrecht gemeenten is nodig omdat in het hele land, ook in Culemborg, steeds vaker bij het bekend worden van nieuwe bouwlocaties onroerende zaken tot onderwerp van speculatie zijn geworden. Op zich is dat begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle onroerende zaken in handen komt van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van de projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en leefomgeving. Denkt u daarbij aan grondgebruik dat “niets oplevert”, zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel “duurzaam bouwen” genoemd). Voor het maken van een goede woon- en leefomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. Het college is ervan overtuigd het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg die steun niet kan missen.

Wettelijke vereisten

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak/zaken afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetsgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg de aanwijzing van de onroerende zaak/zaken doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u het college verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Het college beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Ter inzage legging

Het raadsbesluit d.d. 30 juni 2022 ligt samen met het bijbehorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van de onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten volgens de kadastrale registratie d.d. 20 mei 2022) met ingang van 2 juli 2022 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage bij de balie in het Stadskantoor gevestigd aan de Ridderstraat 250 te Culemborg. De openingstijden van de balie zijn maandag, woensdag, donderdag en vrijdag van 9.00-12.30 uur en op dinsdag van 9.00-12.30 uur en van 16.00-19.00 uur.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunt u gedurende een termijn van zes weken ingaande op 2 juli 2022 (de dag na publicatie in de Staatscourant) een bezwaarschrift indienen tegen het raadsbesluit. In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg, ter attentie van mevrouw M. Jurrius, Postbus 136, 4100 AC Culemborg.

Indien bezwaar is gemaakt tegen het collegevoorstel (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) d.d. 25 april 2022 dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend kunt u ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De voorzieningenrechter zal u alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Verlenging/aanwijzing

Het door de raad van de gemeente Culemborg gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van 3 jaar. Binnen deze termijn dient een structuurvisie, inpassingsplan of (nieuw) bestemmingsplan te worden vastgesteld. Als de Omgevingswet in werking is getreden wordt een omgevingsplan vastgesteld. De gemeenteraad zal waarschijnlijk dit jaar nog de Structuurvisie Stationsomgeving vaststellen.

Indien binnen de genoemde termijn van 3 jaar geen structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan danwel omgevingsvisie of omgevingsplan wordt vastgesteld dan vervalt het vervroegde voorkeursrecht van rechtswege.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg,
De secretaris, De burgemeester,

M. Knaapen

G. van Grootheest

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Raadsvoorstel en raadsbesluit d.d. 30 juni 2022
- Lijst van aangewezen onroerende zaken
- Kaart van aangewezen onroerende zaken