



Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Kersenweide

*Open Huis gemeente Bunnik
16 september 2021*



Inhoud

- Collegebesluit Wvg
- Gebied Kersenweide
- Wat is het gemeentelijk voorkeursrecht
- Doel van de Wvg
- Vestigingseisen
- Welke prijs?
- Prijsvaststellingsprocedure
- Vrijstellingen van het voorkeursrecht
- Welke vraag ligt voor aan de raad



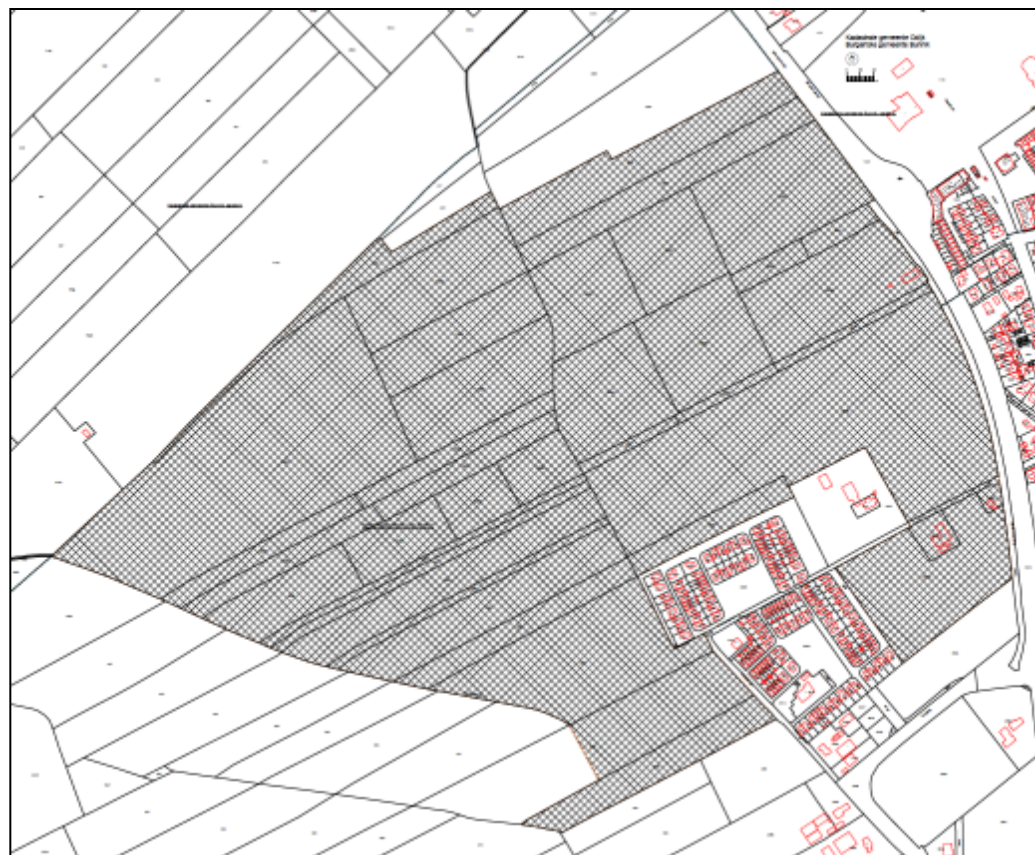
Collegebesluit Wvg

- Gebied → Kersenweide (Odijk-West)
- Collegebesluit → 24 augustus 2021
- Publicatie Gemeentebld → 25 augustus 2021
- Inwerkingtreding voorkeursrecht → 26 augustus 2021
 - = één dag na publicatie in Gemeentebld
 - (was vóór 1 juli 2021 Staatscourant)
- Grondslag → Masterplan (art. 6 Wvg)
- Geldigheidsduur besluit → 3 maanden
- Toegedachte bestemming → Wonen en aanverwante voorzieningen



Gebied Kersenweide (Odijk-West)

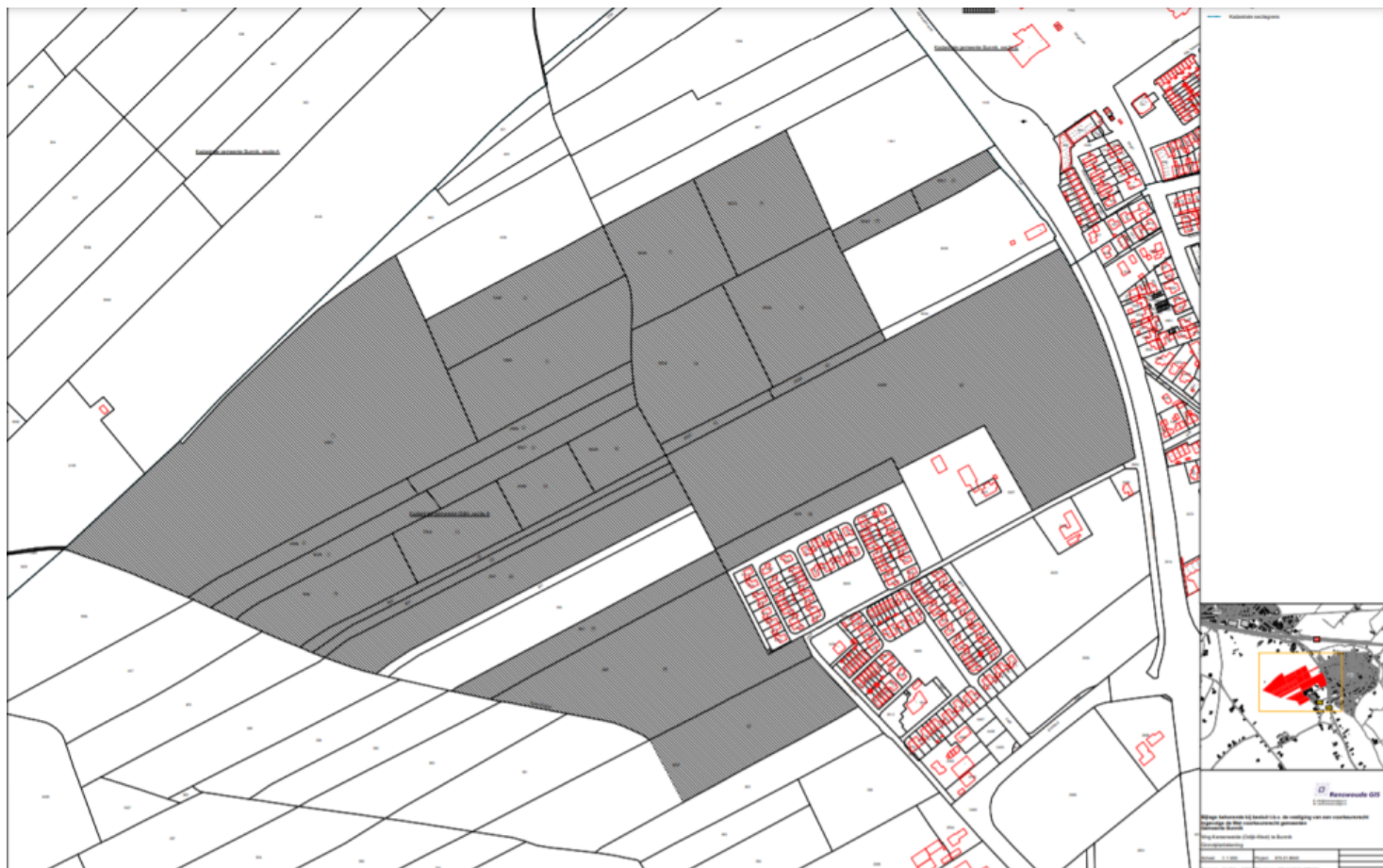
Masterplantekening





Gebied Kersenweide (Odijk-West)

grondplantekening





Wat is het gemeentelijk voorkeursrecht?

Als de grondeigenaar zijn grond wil verkopen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht rust, moet deze de grond eerst aan de gemeente aanbieden.

Geen verkoopplicht!



Doel van de Wvg

Waarom heeft het college het voorkeursrecht gevestigd in het gebied Kersenweide?

- (i) Versterken van regisserende rol van de gemeente
 - (i) Voorkomen van meer verschillende marktpartijen in het gebied
- (ii) Voorkomen prijsopdrijving
- (iii) Vergroten van inzicht in de grondmarkt



Vestigingseisen

Formele vestigingseisen

- (i) toegedachte / toegekende bestemming die niet-agrarisch is
- (ii) feitelijk gebruik van de grond wijkt af van de toegedachte / toegekende bestemming

Materieel vereiste

De toegedachte bestemming geeft de meest actuele visie van de gemeente weer in het gebied



Welke prijs?

- Marktwaaarde
- Wat als grondeigenaar en de gemeente geen overeenstemming bereiken?
- Grondeigenaar kan aan B&W verzoeken om de rechtbank te verzoeken een prijsoordeel te geven.



Prijsvaststellingsprocedure

- Benoeming van één of meer deskundigen met de opdracht aan de rechtbank advies uit te brengen over prijs
- De rechtbank oordeelt over prijs met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet → géén volledige schadeloosstelling
- Kosten procedure in beginsel voor rekening van de gemeente



Prijsvaststellingsprocedure

Na de prijsbeschikking:

- (i) Is de eigenaar verplicht tot verkoop van de grond aan de gemeente?
- (ii) Is de gemeente verplicht tot aankoop van de grond?

Bijzonder persoonlijke omstandigheden



Vrijstellingen van de Wvg

Wanneer geldt het voorkeursrecht niet?

- wettelijke vrijstellingen van de aanbiedingsplicht (artikel 10 lid 2 en 3 Wvg)
- vrijstelling door B&W wegens 'gewichtige redenen' (artikel 10 lid 6 Wvg)



Raadsvoorstel Wvg

Vraag aan de raad

Continueren voorkeursrecht

- Bestendiging binnen 3 maanden na vestiging voorkeursrecht door het college
- Datum → 30 september 2021
- Grondslag → Masterplan (art. 5 Wvg)
- Geldigheidsduur → 3 jaar geldig
- Logische vervolgestap in ontwikkeling kersenweide



Raadsvoorstel Wvg

Voorkeursrecht van de raad wordt ‘automatisch’ gecontinueerd:

- bij vaststelling structuurvisie
 - na inwerkingtreding Omgevingswet: omgevingsvisie
- Bij vaststelling bestemmingsplan
 - na inwerkingtreding Omgevingswet: omgevingsplan

Consequentie indien raad het collegebesluit niet bestendigt:

- voorkeursrecht vervalt
- grondeigenaren vrij om de gronden aan te bieden aan derden



Vragen?







Vestigingsgrondslagen en duur

Wvg	Bevoegd orgaan	Planologische grondslag	Maximale looptijd
Artikel 6	B&W	Niet vereist	3 maanden
Artikel 5	Raad	Niet vereist	3 jaar
Artikel 4	Raad	Structuurvisie	3 jaar
Artikel 3	Raad	Bestemmingsplan	10 jaar
Totaal			16 jaar + 3 maanden



Vestigingsprocedure

Terinzagelegging en bekendmaking

- sinds 1 juli 2021 (tevens) elektronisch

Inwerkingtreding → één dag na publicatie in het Gemeenteblad

Registratie → openbare registers

Rechtsbescherming → voor belanghebbenden: eigenaren en beperkt gerechtigden



Aanbieding en beginselbesluit

Wat als de grondeigenaar wil verkopen?

Aanbieding aan gemeente → artikel 11 Wvg

Beginselbesluit door B&W

→ binnen 6 weken na ontvangst aanbieding eigenaar:

- Positief beginselbesluit - aanvang onderhandelingsfase
- Negatief beginselbesluit - 3 jaar vrij om te vervreemden
- Termijnoverschrijding - 3 jaar vrij om te vervreemden



Termijnen prijsvaststellingsprocedure

- Binnen 4 weken verzoekschrift (laten) indienen
- Weigering (laten) indienen verzoekschrift - 3 jaar vrij om te vervreemden
- Termijnoverschrijding - 3 jaar vrij om te vervreemden



Wvg onder de Omgevingswet

Integratie Wvg in de Omgevingswet (Hoofdstuk 9
Aanvullingswet grondeigendom)

