



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : Bestuurlijke besluitvorming

Zaaknummer : 354954

Datum: 5 juli 2022	Auteur: Soheil Khatibi	Bereikbaar 14-0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Beslissing op bezwaarschriften tegen vestiging voorkeursrecht

Geraadpleegde vakgebieden:

Grondzaken

Juridisch Zaken

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.:

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☐ Overige bijlagen:

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 WOO	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 354954 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 5 juli 2022

Openbaar

Bis-nummer:

Onderwerp:

Beslissing op bezwaarschriften tegen vestiging voorkeursrecht

Voorstel:

1. Het College wordt verzocht om het advies van de Adviescommissie (Algemene wet bestuursrecht Oosterhout) over te nemen en de bezwaarschriften tegen de vestiging van het voorkeursrechten in de gebieden Willemspolder, Ter Horst en Oosteind-Zuid ongegrond verklaren.
2. De raad voor te stellen om de bezwaarschriften tegen de vestiging van het voorkeursrechten in de gebieden Willemspolder, Ter Horst en Oosteind-Zuid ongegrond verklaren.

Samenvatting / Aanleiding

Op 12 juli 2021 heeft het College besloten om een voorlopige voorkeursrecht op basis van art. 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op meerdere percelen in de gebieden Willemspolder, Ter Horst en Oosteind Zuid. Met uw besluit van 28 september 2021 is de voorlopige aanwijzing van het College van 12 juli 2021 bestendigd. Dit betekent dat het voorkeursrecht op de genoemde percelen definitief gevestigd is. Tegen zowel het besluit van het College als tegen het besluit van de Raad hebben meerdere perceeleigenaren bezwaar aangetekend. Ingevolge art. 6 lid 3 van de Wvg worden in een dergelijk geval bezwaarschriften gericht tegen het collegebesluit geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

Voor het gebied Willemspolder zijn bezwaren ingediend door:

1. Bezwaarmaker 1, grondeigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer(s) 310, 312 en 313, ter grootte van respectievelijk 2390 m2, 6020 m2 en 891 m2.
2. Bezwaarmaker 2, grondeigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer 443, ter grootte van 61.760 m2.
3. Bezwaarmakers 3, grondeigenaren van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer 1533, ter grootte van 15.225 m2.
4. Bezwaarmakers 4, grondeigenaren van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer(s) 1367 en 886 ter grootte van respectievelijk 27.000 m2 en 13.215 m2.

Voor het gebied Ter Horst zijn bezwaren ingediend door:

5. Bezwaarmaker 1, grondeigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer 981, ter grootte van 5.800 m2.
6. Bezwaarmaker 2, grondeigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer(s) 1475 en 1434 en 678, ter grootte van respectievelijk 12.385 m2, 12.105 m2 en 21.640 m2.

Voor het gebied Oosteind Zuid zijn bezwaren ingediend door:

7. Bezwaarmaker 1, grondeigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer 1242, ter grootte van 2.892 m².
8. Bezwaarmaker 2, grondeigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie F, nummer 2144, ter grootte van 3.902 m².
9. Bezwaarmaker 3, grondeigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterhout sectie V, nummer(s) 723, 1574 en 1576 ter grootte van respectievelijk 28.000 m², 3.745 m² en 42096 m².

Voor de inhoud van de bezwaarschriften wordt verwezen naar de ter inzage gelegde afschriften van de bezwaarschriften (bijlage 2).

De Adviescommissie Algemene wet bestuursrecht Oosterhout heeft de bezwaarschriften in haar vergadering van 13 januari 2022 en 17 februari 2022 behandeld. De Adviescommissie adviseert u de bezwaarschriften ongegrond te verklaren (zie het in de bijlage opgenomen advies van de Adviescommissie Algemene wet bestuursrecht Oosterhout). Wij verzoeken uw College dit advies over te nemen en de bezwaren ongegrond te verklaren.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Artikel 6 lid 3 Wvg.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

N.v.t.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Alle grondeigenaren die middels de brief van 12 juli 2021 aangeschreven zijn, waarbij aangegeven wordt dat de Wvg van toepassing is op hun percelen, zijn betrokken bij dit proces.

Wat willen we gaan doen?

De bezwarenprocedure biedt belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren tegen een besluit kenbaar te maken en biedt het bestuursorgaan de gelegenheid om in heroverweging het genomen besluit nogmaals te beoordelen. Dit biedt tevens de gelegenheid om de kwaliteit en acceptatie van de besluitvorming te vergroten.

Afweging van argumenten voor en tegen?

De argumenten op basis waarvan door de Adviescommissie wordt geadviseerd om de bezwaarschriften ongegrond te verklaren, zijn in bijlage 1 weergegeven. Er zijn diverse argumenten op basis waarvan is voorgesteld de bezwaren ongegrond te verklaren, maar samengevat komen deze er op neer dat enkele bezwaren van planologische aard zijn en deze pas in het kader van de bestemmingsplanprocedure aan de orde komen.

Ten aanzien van de bezwaren dat inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht of de waarde hiervan wordt verminderd, is in het advies gesteld dat pas na een goede belangenafweging gebruik kan worden gemaakt van het voorkeursrecht. Daarbij dienen voor de waardebepaling tevens tal van

maatstaven te worden gehanteerd, zoals genoemd in de wet. De Adviescommissie heeft geoordeeld dat de belangenafweging op een goede manier heeft plaatsgevonden en dat er voor de waardebeoordeling voldoende rechtswaarborgen in de wet zijn opgenomen.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

N.v.t.

Risico's?

Indien de bezwaarschriften gegrond verklaard worden, betekent dit dat de Wvg van de percelen afgaat. Het gevolg hiervan is dat er geen verkoopbeperkingen meer zit op deze percelen. De grondeigenaren mogen de grond weer aan iedereen verkopen. De kans is groot dat projectontwikkelaars uiteindelijk deze percelen kopen om daar woningen op te realiseren.

Communicatie:

De beslissing op bezwaarschriften zal per aangetekend brief verstuurd worden naar de bezwaarmakers (belanghebbenden).

Kernboodschap: