



Onderwerp: Voorkeursrecht gemeenten plangebied 'Elst Centraal'

Ons kenmerk: 09rb000136

Nr. 12B

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2009;

gelet op de door belanghebbenden in het kader van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) naar voren gebrachte zienswijzen en de reactie daarop, zoals verwoord in het raadsvoorstel;

gelet op artikel 2 juncto 5 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

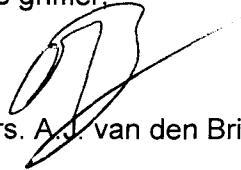
b e s l u i t :

I. aan te wijzen voor de maximale duur van drie jaren als gronden, waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en lijst aangewezen percelen, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en gedeelten daarvan, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten, één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per datum 21 april 2009, die allen - behoudens het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nummer 3773 - niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze is gespecificeerd in het raadsvoorstel;

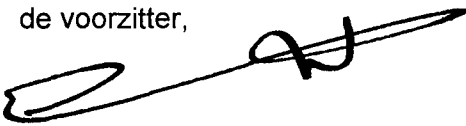
II. gelet op het bepaalde in artikel 2 juncto 5, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten vermelden wij dat voornemens zijn om binnen de geldingstermijn van drie jaar over te gaan tot vaststelling van een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit waarin de betrokken gronden zijn opgenomen. Naar alle waarschijnlijkheid zal uw raad dit jaar de Toekomstvisie+ vaststellen. Deze kan worden beschouwd als een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 april 2009.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,


E. Tuijnman



Onderwerp: Vestiging Wvg plangebied 'Elst Centraal'

Ons kenmerk: 09rv000017

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening

Nummer: 12B

Elst, 24 februari 2009

VERGADERING COMMISSIE

Ruimte

d.d. : ... 1 APR. 2009

AGENDA PUNT : 8

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Door middel van dit voorstel worden gronden aangewezen gelegen in het plangebied 'Elst Centraal' te Elst (gld) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Dit geschiedt met het oog op een actief grondbeleid bij de realisatie van het plangebied 'Elst Centraal', alsmede ter voorkoming van mogelijke speculatieve tendensen en prijsopdrijving.

2. Waarom naar de raad

De vestiging van een voorkeursrecht (definitieve aanwijzing) als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvg is een wettelijke bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De gemeente wenst een actieve regierol te spelen bij invulling van haar ruimtelijke plannen. De gemeente voert daartoe een actief grondbeleid. Eén van de instrumenten die de gemeente in dat verband kan inzetten is de Wvg. Met het oog op een actief grondbeleid bij de realisatie van het plangebied 'Elst Centraal', alsmede ter voorkoming van mogelijke speculatieve tendensen en prijsopdrijving, wenst de gemeente de Wvg toe te passen. Voor een uitvoerige beschrijving van de Wvg wordt verwezen naar de volgende paragraaf Argumenten en alternatieven.

4. Argumenten en alternatieven

Inleiding

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de raad de mogelijkheid vooruitlopend op de totstandkoming van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht tot koop te vestigen, door gronden aan te wijzen op grond van artikel 2 Wvg. In het artikel 2 juncto 5 Wvg is bepaald dat de raad vooruitlopende op de totstandkoming van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen voor een periode van maximaal drie jaar. Het voorkeursrecht wordt automatisch verlengd indien binnen deze termijn een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie wordt vastgesteld. Voorts is in artikel 2 juncto 6 Wvg geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om gronden voorlopig aan te wijzen. Het besluit tot voorlopige aanwijzing is op 24 februari 2009 genomen en geldt gedurende een periode van maximaal drie maanden. Binnen deze termijn dient de voorlopige aanwijzing te worden opgevolgd door een formeel raadsbesluit tot aanwijzing (definitieve aanwijzing).

Wettelijke vereisten

De Wvg maakt het mogelijk dat een gemeente zelfstandig gronden aanwijst waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.



Bestemming

Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. De in de aanwijzing betrokken gronden worden momenteel gebruikt als onder meer (voormalig) bedrijventerrein en krijgt in de toekomst een andere bestemming, te weten woondoeleinden en kantoren met de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen. Benadrukt wordt dat de toekomstige planologische invulling onderwerp is van toekomstige planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad.

Grondslag

De vestiging van een voorkeursrecht kan plaatsvinden op basis van een vastgesteld bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad ingevolge artikel 2 juncto 5 Wvg, vooruitlopend op een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie tot de vestiging van een voorkeursrecht overgaan.

Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het grondbeleid. De gemeente wenst in bepaalde gevallen een meer actieve regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Een actieve rol van de gemeente is onder meer mogelijk indien de gemeente greep heeft op de verwerving en uitgifte van de grond. Ten aanzien van deze actieve rol had de gemeente reeds een aantal instrumenten tot haar beschikking. Er wordt gedoeld op het instrument van minnelijke verwerving en onteigening. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging daarvan, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht bij voorgenomen verkoop van een onroerende zaak, die eerst aan de gemeente aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde. Het voorkeursrecht is flexibeler dan het instrument van de onteigening. De gemeente kan veel eerder in actie komen dan op grond van de Onteigeningswet mogelijk is. Reeds in een fase waarin het bestemmingsplan nog in ontwikkeling is kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Daarmee kan de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling vastleggen en behouden voor de toekomst. Wanneer de gemeente de grond heeft verworven en zelf kan uitgeven is de invloed op de planontwikkeling groter. Tevens wordt maximaal kostenverhaal mogelijk als de gemeente eigenaar is van de grond en houdt de gemeente daardoor een goed zicht op de ontwikkelingen in het plangebied. Het voorkeursrecht wordt in dit plangebied hoofdzakelijk ingezet als instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Het voorkomt prijsopdrijvende effecten als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen.

Belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Het is wel zo dat zij, indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, zij de betreffende grond eerst aan de gemeente dienen aan te bieden. De Wvg kent een aantal vrijstellingen. In artikel 10 van de Wvg wordt aangegeven in welke gevallen een juridische levering is "vrijgesteld".

Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In deze belangenafweging konden, wegens onbekendheid hiermee, niet worden meegenomen

de eventuele zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen. Bij onze beoordeling heeft meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Immers, er is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen worden in de Wvg voldoende gerespecteerd. Voorts geldt dat de gerechtigden een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank, deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen.

Niet aangewezen percelen

Percelen waarvan de eigendom berust bij gemeente Overbetuwe worden niet aangewezen.

Rechtsbescherming

Het besluit van ons college van 24 februari 2009 tot voorlopige aanwijzing, is op 25 februari 2009 in de Staatscourant gepubliceerd. Vanaf 26 februari 2009 is er gedurende maximaal drie maanden sprake van een gevestigd voorkeursrecht (ook wel aangeduid met de term "voorbescherming"), dit in afwachting van het definitieve besluit van uw raad. Dit raadsbesluit dient te worden genomen binnen deze drie maanden. Vanaf 26 februari 2009 zijn belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken in de gelegenheid gesteld bezwaar of beroep tegen de voorlopige aanwijzing in te dienen. Indien uw raad overgaat tot definitieve aanwijzing, wordt een aanhangig bezwaar of beroep tegen de voorlopige aanwijzing vervolgens automatisch gezien als bezwaar of beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen schriftelijk danwel mondeling naar voren te brengen. De zienswijzen konden uiterlijk 25 maart 2009 worden ingediend.

De Zienswijzennota die de ingebrachte zienswijzen inclusief de reactie van de gemeente bevat, behoort tot dit raadsvoorstel.

Het besluit van de raad van 21 april 2009 tot definitieve aanwijzing, wordt op 22 april 2009 in de Staatscourant gepubliceerd. Vanaf 23 april 2009 is er gedurende drie jaar sprake van een gevestigd voorkeursrecht, dit in afwachting van de vaststelling van een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit. Naar alle waarschijnlijkheid zal uw raad dit jaar de Toekomstvisie+ vaststellen. Deze kan worden beschouwd als een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorts heeft degene die tegen de voorlopige aanwijzing of het raadsbesluit bezwaar heeft gemaakt, de mogelijkheid om bij onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem te vragen.

Conclusie

Kort samengevat luiden onze overwegingen om u voor te stellen over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht op percelen grond in het plangebied 'Elst Centraal' als volgt:

- a) Het voorkeursrecht kan als een passief verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het voeren van haar verwervingsbeleid. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de positie van de gemeente op de vastgoedmarkt sterker. Het voorkeursrecht werkt dan als strategisch instrument.

- b) Daarnaast wordt de gemeente door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden in het plangebied kopen. Op deze manier werkt het voorkeursrecht als beschermingsinstrument.
- c) Vestiging van het voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdrijving, die wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan wordt tegengegaan. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan sprake zijn van een prijsbeheersingseffect.

Gemeente Overbetuwe kan, gelet op het hiervoor gestelde, door middel van de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten de regie houden bij de verdere planontwikkeling in dit gebied.

De percelen

U treft als bijlage bij dit voorstel een lijst aan waarop alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen zijn vermeld, waarover wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen. Voorts worden alle percelen genoemd en wordt aangegeven of het voorkeursrecht op het gehele perceel wordt gevestigd of slechts op een gedeelte daarvan. Een en ander is op een kaart vastgelegd die samen met de perceellijst een integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit en waarvan een exemplaar voor u ter inzage ligt.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nummer 3773, is al eerder aangewezen in het kader van de Wvg (bij besluit van 22 februari 2005). Het besluit is niet bestendigd en derhalve van rechtswege vervallen met ingang van 22 februari 2007. Het betreffende perceel mag wederom worden aangewezen in het kader van de Wvg, omdat een termijn van twee jaar is verstreken nadat het besluit tot aanwijzing van rechtswege is vervallen.

Vervolgprocedure

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd zal het voorkeursrecht gelden gedurende een periode van drie jaar. Het voorkeursrecht wordt automatisch verlengd als binnen deze periode een bestemmingsplan, projectplan of structuurvisie wordt vastgesteld.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na publicatie in de Staatscourant van de terinzagelegging van dit besluit treedt het voorkeursrecht in werking. Omdat het voorkeursrecht is gekoppeld aan de toekomstige vaststelling door de raad van een structuurvisie, projectbesluit en/of bestemmingsplan, vindt evaluatie min of meer vanzelf plaats.

6. Communicatie

De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet erin dat dit raadsbesluit voor eenieder ter inzage wordt gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeentenieuws. Tevens worden alle eigenaren en zakelijk gerechtigden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit en de strekking daarvan.

7. Kosten, baten en dekking

De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De concrete financiële afweging zal plaatsvinden op het moment dat een eigenaar / zakelijk gerechtigde onroerende zaken aanbiedt aan de gemeente. De kosten blijven thans beperkt tot voorbereidingskosten (publicaties etc.) en eventuele kosten van bezwaar en beroep.

De kosten die verband houden met het vestigen van het voorkeursrecht zullen ten laste worden gebracht van het grondcomplex. De kosten zullen uiteindelijk worden verhaald via de uitgifte van gronden, dan wel via exploitatieovereenkomst met de marktpartijen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. lijst aangewezen percelen d.d. 21 april 2009;
2. kaart aangewezen percelen;
3. publicatie Staatscourant / het Gemeentenieuws;
4. kennisgeving eigenaren / zakelijk gerechtigden;
5. Zienswijzennota

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: I. Sluiter, tel.: (0481) 362140 , email:
i.sluiter@overbetuwe.nl.



Onderwerp: Voorkeursrecht gemeenten plangebied 'Elst Centraal'

Ons kenmerk: 09rb000136

Nr. 12B

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2009;

gelet op de door belanghebbenden in het kader van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) naar voren gebrachte zienswijzen en de reactie daarop, zoals verwoord in het raadsvoorstel;

gelet op artikel 2 juncto 5 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

I. aan te wijzen voor de maximale duur van drie jaren als gronden, waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en lijst aangewezen percelen, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en gedeelten daarvan, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten, één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per datum 21 april 2009, die allen - behoudens het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nummer 3773 - niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze is gespecificeerd in het raadsvoorstel;

II. gelet op het bepaalde in artikel 2 juncto 5, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten vermelden wij dat voornemens zijn om binnen de geldingstermijn van drie jaar over te gaan tot vaststelling van een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit waarin de betrokken gronden zijn opgenomen. Naar alle waarschijnlijkheid zal uw raad dit jaar de Toekomstvisie+ vaststellen. Deze kan worden beschouwd als een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 21 april 2009.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman



Lijst aangewezen percelen plangebied 'Elst Centraal' d.d. 21 april 2009
(behorende bij het besluit in de zin van artikel 2 juncto 5 Wvg van de gemeenteraad van Overbetuwe van 21 april 2009)

Volgnr.	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (conform kadastrale registratie)	Gedeeltelijk aangewezen (inclusief geschatte oppervlakte)	Omschrijving (conform kadastrale registratie)	Eigenaar/rechthebbende (conform kadastrale registratie)
1.	Elst	K	82	0.11.35	Gedeeltelijk (ca. 0.10.55)	Terrein (teelt-kweek)	1/1 eigendom: H.J. Heinz B.V. Stationsstraat 50 6662 BC Elst gld
2.	Elst	K	1666	0.30.35	Gedeeltelijk (ca. 0.11.04)	Bedrijvigheid (industrie) erf - tuin	1/1 eigendom: H.J. Heinz B.V. Stationsstraat 50 6662 BC Elst gld
3.	Elst	K	2524	1.06.10	Gedeeltelijk (ca. 0.01.06)	Wonen erf - tuin	1/1 eigendom: H.J. Heinz B.V. Stationsstraat 50 6662 BC Elst gld
4.	Elst	K	3084	0.03.87	n.v.t.	Terrein (teelt-kweek)	1/1 eigendom: H.J. Heinz B.V. Stationsstraat 50 6662 BC Elst gld
5.	Elst	K	3089	1.66.60	Gedeeltelijk (ca. 0.06.95)	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)	1/1 eigendom: H.J. Heinz B.V. Stationsstraat 50 6662 BC Elst gld

6.	Elst	K	3773 ged.	onbekend (naar schatting: ca. 0.32.10)	n.v.t.	Bedrijvigheid (kantoor)	1/1 eigendom: Amstel Match B.V. Baden Powellweg 305 E 1069 LH Amsterdam
7.	Elst	K	3773 ged.	Onbekend (naar schatting: ca. 1.01.90)	Gedeeltelijk (ca. 0.97.33)	Terrein nieuwbouw - bedrijvigheid	1/1 eigendom: Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie Bejaarden (SGBB) Stationsweg 10 2131 XG Hoofddorp Postadres: Postbus 153 2130 AD Hoofddorp
8.	Elst	K	4859	0.14.20	Gedeeltelijk (0.03.89)	Terrein (grasland)	1/1 eigendom: Evert van Ooijen Aamsestraat 30 6662 ND Elst gld
9.	Elst	K	4948	0.83.55	Gedeeltelijk (0.81.25)	Openbaar vervoer	1/1 eigendom: Ns Vastgoed B.V. Stationshal 17 3511 CE Utrecht
10.	Elst	K	4949	0.00.35	n.v.t.	Openbaar vervoer	1/1 eigendom: Ns Vastgoed B.V. Stationshal 17 3511 CE Utrecht

11.	Elst	K	4950	0.00.10	n.v.t.	Openbaar vervoer	1/1 eigendom belast met opstal: Ns Vastgoed B.V. Stationshal 17 3511 CE Utrecht 1/1 opstal: Railinfratrust BV Moreelsepark 3 3511 EP Utrecht Postadres: Postbus 2038 3500 GA Utrecht
12.	Elst	K	4951 ged.	ca. 8.39.64	Gedeeltelijk (ca. 3.06.40)	Bedrijvigheid (industrie) openbaar vervoer	1/1 eigendom: Ns Vastgoed B.V. Stationshal 17 3511 CE Utrecht
13.	Elst	K	4952	1.97.05	Gedeeltelijk (ca. 0.67.24)	Openbaar vervoer	1/1 eigendom: Ns Railinfratrust B.V. Moreelsepark 3 3511 EP Utrecht Postadres: Postbus 2038 3500 GA Utrecht
14.	Elst	K	4956	1.08.85	Gedeeltelijk (ca. 0.17.92)	Openbaar vervoer	1/1 eigendom: Ns Railinfratrust B.V. Moreelsepark 3 3511 EP Utrecht Postadres: Postbus 2038 3500 GA Utrecht

15.	Elst	K	5127	0.08.85	Gedeeltelijk (ca. 0.03.01)	Erf - tuin	1/1 eigendom: Ns Vastgoed B.V. Stationshal 17 3511 CE Utrecht
16.	Elst	N	673	0.09.80	n.v.t.	Wonen	1/1 eigendom: Henricus Coen Marie Auwens Aamsestraat 13 B 6662 ND Elst gld
17.	Elst	N	736	0.82.00	Gedeeltelijk (ca. 0.00.52)	Wonen met bedrijvigheid erf - tuin	1/1 eigendom: Evert van Ooijen Aamsestraat 30 6662 ND Elst gld
18.	Elst	N	1100	0.61.61	n.v.t.	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	1/3 eigendom: Vos grondmaatschappij Vogromij B.V. Prins Hendrikstraat 4 6521 AW Nijmegen 1/3 eigendom: Elst B lokatie B.V. Reggesingel 4 7461 BA Rijssen Postadres: Postbus 370 7460 AJ Rijssen 1/3 eigendom: Kryptovast II B.V. Europalaan 40 3526 KS Utrecht

19.	Elst	N	1102	0.71.88	n.v.t.	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	1/3 eigendom: Vos grondmaatschappij Vogromij B.V. Prins Hendrikstraat 4 6521 AW Nijmegen 1/3 eigendom: Elst B lokatie B.V. Reggesingel 4 7461 BA Rijssen Postadres: Postbus 370 7460 AJ Rijssen 1/3 eigendom: Kryptovast II B.V. Europalaan 40 3526 KS Utrecht
20.	Elst	N	1104	1.41.64	Gedeeltelijk (ca. 1.38.89)	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	1/3 eigendom: Vos grondmaatschappij Vogromij B.V. Prins Hendrikstraat 4 6521 AW Nijmegen 1/3 eigendom: Elst B lokatie B.V. Reggesingel 4 7461 BA Rijssen Postadres: Postbus 370 7460 AJ Rijssen 1/3 eigendom: Kryptovast II B.V. Europalaan 40 3526 KS Utrecht

21.	Elst	N	1106	0.05.17	n.v.t.	Terrein (natuur)	1/1 eigendom: Jacobus Lambertus Auwens Grootveldschelaan 4 6581 GT Malden
22.	Elst	N	2039	0.46.18	Gedeeltelijk (ca. 0.00.89)	Terrein nieuwbouw - wonen	1/1 eigendom: GEM Westeraam Beheer B.V. Newtonweg 22 6662 PV Elst gld Postadres: Postbus 83 6660 AB Elst
23.	Elst	N	2708	0.11.15	Gedeeltelijk (ca. 0.00.82)	Terrein nieuwbouw bedrijvigheid	1/1 eigendom: GEM Westeraam Beheer B.V. Newtonweg 22 6662 PV Elst gld Postadres: Postbus 83 6660 AB Elst

de raad van gemeente Overbetuwe,
de griffier,

de voorzitter,

A.J. van den Brink MBA E. Tuijnman

Wet voorkeursrecht gemeenten (artikel 2 juncto 5) Plangebied 'Elst Centraal' te Elst (Gld)

Aanwijzing

Burgemeester en wethouders van Overbetuwe maken ingevolge artikel 7 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend, dat de raad van Overbetuwe op 21 april 2009 op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg heeft besloten tot aanwijzing van de percelen die gelegen zijn in het plangebied 'Elst Centraal' te Elst (Gld) als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze aanwijzing volgt op de voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders bij besluit van 24 februari 2009.

De aangewezen percelen zijn globaal gelegen rondom het treinstation van Elst (Gld) in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Regenboog aan de noordzijde, de Aamsestraat gedeeltelijk en het verlengde van de Energieweg aan de zuidzijde, de Colosseum aan de oostzijde en de Van Heemskerstraat - Aamsestraat aan de westzijde. Aan de in de aanwijzing begrepen gronden is de toekomstige bestemming woondoeleinden en kantoren met de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen toegedacht. De percelen zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en lijst aangewezen percelen.

Het besluit van de raad treedt in werking één dag na publicatie in de Staatscourant (op 22 april 2009), te weten op 23 april 2009. De aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurplan, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld.

Aanbiedingsplicht

Door het besluit tot aanwijzing van de percelen gelegen in het plangebied 'Elst Centraal' als gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd en de publicatie in de Staatscourant, wordt onder andere de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard. Die aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren en/of zakelijk gerechtigden van de in het besluit aangewezen gronden, wanneer zij hun eigendom of hun recht willen verkopen en leveren, dit eerst aan de gemeente Overbetuwe te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan derden mogelijk is.

Ter inzage

Vanaf 23 april 2009 ligt gedurende een termijn van 6 weken het besluit van de raad en bijbehorende bijlagen, bevattende de kadastrale kaart en de lijst aangewezen percelen alsmede overige relevante gegevens, voor een ieder kosteloos ter inzage bij het gemeentehuis van Overbetuwe (locaties Elst en Andelst).

Bezwaar en voorlopige voorziening

Belanghebbenden kunnen na dagtekening van deze publicatie in de Staatscourant gedurende zes weken tegen het besluit van de raad een bezwaarschrift indienen. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: naam en adres van de belanghebbende, de datum, omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van Overbetuwe, Postbus 11, 6660 AA Elst (Gld).

Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het besluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Elst, 21 april 2009

*Burgemeester en Wethouders van Overbetuwe,
de secretaris, de burgemeester,
Th. Hoex E. Tuijnman*

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
-	-		21 april 2009	
Onderwerp:		Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
Wet voorkeursrecht gemeenten		mw. I. Sluiter	(0481) 362140	geen

Geachte heer/mevrouw/directie/bestuur,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (mede-)eigenaar van/hebt u een recht van opstal/erfpacht/vruchtgebruik/medegebruik/bewoning op het perceel/de percelen, kadastraal bekend [perceelomschrijving].

Per brief van 24 februari 2009 hebben wij u in kennis gesteld van de voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders van de genoemd(e) perceel/percelen als grond waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze voorlopige aanwijzing dient binnen drie maanden te worden opgevolgd door een formeel raadsbesluit tot aanwijzing. Op 21 april 2009 is/zijn de genoemd(e) perceel/percelen daarom bij besluit van de gemeenteraad aangewezen als grond waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De aanwijzing vindt plaats op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurplan, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van genoemd(e) perceel/percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te verkopen.

Onder "verkoop" wordt in dit verband verstaan de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak. Tevens wordt eronder verstaan de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde notariële transportakte - aan een ander dan de gemeente, geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden



opgenomen dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop, geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van de mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt u krijgen bij mevrouw I. Sluiter van de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef vermelde grond of beperkte recht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst een opgave doen onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien uw in de aanhef vermelde grond of beperkt recht als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, geldt eveneens, dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw schriftelijke opgave moeten wij binnen acht weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden wij deze termijn of delen wij u binnen deze termijn mede, dat wij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden. Delen wij u mede, dat wij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Betreft uw aanbod aan de gemeente een complex van gronden of een bedrijf/onderneming, en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanige mededeling de vrijheid dit complex of bedrijf/onderneming aan een derde te vervreemden.

Indien u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aanbrengt in het door u aangeboden complex of bedrijf/onderneming en u wilt dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan:

- blijft u, voorzover dit gedeelte betrekking heeft op percelen/beperkte rechten die onder het voorkeursrecht vallen, verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen dit gedeelte als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave hiervan aan burgemeester en wethouders moeten doen;

- bent u, voorzover dit gedeelte geen betrekking heeft op percelen/bepaalde rechten die onder het voorkeursrecht vallen, niet verplicht deze aan de gemeente aan te bieden. U kunt dan dit gedeelte aan een derde vervreemden.

Ontheffing

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginselbesluit kunt u overigens Gedeputeerde Staten met opgaaf van redenen verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde de door u aangeboden zaak aan een derde te kunnen vervreemden. Gedeputeerde Staten moeten binnen zes weken na ontvangst op uw verzoek om ontheffing besluiten; dit besluit kan voor drie weken worden verdaagd. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden, dan kunt u gedurende zes weken na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten of na de datum waarop dit besluit uiterlijk genomen had moeten zijn, bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten en in beroep gaan bij de rechter.

Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze proberen om met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Deskundigenadvies over de prijs

Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan ons college een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Wij moeten uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Na het uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt u hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het prijsadvies komen ten laste van de gemeente.

Reactie gemeente op prijsadvies

Binnen vier weken na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten wij hierop reageren.

- Het advies kan ons aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van een zodanig bericht bent u gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.
- Het advies kan ons ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt u een afschrift.
- Tenslotte kunnen wij u berichten dat wij ons met het prijsadvies kunnen verenigen; wij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens u hieraan gebonden.

Reactie verkoper op prijsadvies

Gedurende de periode van drie maanden na het bericht van ons college dat wij ons met het prijsadvies kunnen verenigen, kunt u hierop reageren.

- U kunt de gemeente laten weten dat u zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.
- U kunt de gemeente laten weten dat u van vervreemding afziet.

Gaat u echter niet akkoord met het prijsadvies maar blijft u bij uw voornemen tot verkoop, dan kunt u zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift

hiervan moet u dan aan ons college zenden. In dit geval kunnen wij binnen twee weken na dagtekening van uw verzoek aan de rechtbank, u berichten dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat u gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te verkopen.

Betekenis termijnen

De hiervoor genoemde termijnen, die wij in acht moeten nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank en bij hun reactie als dit advies is uitgebracht, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te verkopen, kunt u ook de rechtbank van het arrondissement waarin de gemeente is gelegen, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet meewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden grond of beperkt recht.

U kunt dit eveneens doen, wanneer wij u binnen de termijn van vier weken na dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht, dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente worden ingediend.

Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

Rechterlijke uitspraak over prijs

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt een nader advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd.

U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Verplichting tot aankoop door gemeente

Gedurende drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde naar aanleiding van het deskundigenadvies dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf 'in rechte of buiten rechte bij exploit' geldend te maken. Dit betekent dat u zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen u en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op het gemeentehuis wordt een register gehouden, waarin per perceel of perceelsgedeelte alle handelingen betreffende het voorkeursrecht worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Dit register is kosteloos te raadplegen.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Tegen het besluit van de raad van 21 april 2009 tot aanwijzing van de in de aanhef bedoelde grond tot gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Gedurende 6 weken na dagtekening van de Staatscourant waarin de nederlegging van de aanwijzing met de daarbij behorende stukken ter gemeentesecretarie is gepubliceerd kunt u bezwaar maken. Een bezwaarschrift kunt u richten aan de gemeenteraad van Overbetuwe, Postbus 11, 6660 AA Elst. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het besluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Indien u vragen heeft, kunt u terecht bij mevrouw I. Sluiter (telefoonnummer 0481-362140).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

Afschriften:

- I. Sluiter
- H. Savelkoul

Zienswijzennota

behorend bij het raadsvoorstel d.d. 24 februari 2009 met betrekking tot de vestiging Wvg
plangebied 'Elst Centraal' (ons kenmerk: 09rv000017)

Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

