

Aanleiding

De Bulkenaar is gekozen als locatie om een regionaal Ziekenhuis te bouwen. Voor de locatie is een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie vormt de noodzakelijke onderbouwing richting de provincie om te kunnen overgaan tot deze stedelijke ontwikkeling (ook in relatie tot de huidige Ziekenhuislocatie) en zal de basis vormen voor het planologische besluitvormingsproces. Deze visie is met een raadsvoorstel in procedure gebracht.

Uitvoering van deze visie vraagt verdere (financiële) middelen en het verwerven van een grondpositie ten behoeve van de zuidelijke ontsluiting van Tolberg. Voor de Bulkenaar heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 5 april 2019 de financiële middelen ter beschikking gesteld voor de grondverwerving in de Bulkenaar zelf en de realisatie van de aansluiting op de rijksweg afslag Wouw.

Beoogd effect

De uitvoering van de gebiedsvisie voor de Bulkenaar.

Het daartoe vestigen van een voorkeursrecht op basis van artikel 5 Wvg (Wet voorkeursrecht gemeente) voor de Zuidelijke ontsluitingsweg.

Het verkrijgen van de benodigde (financiële) middelen voor de uitvoering van de gebiedsvisie de Bulkenaar, waaronder de kosten voor verwerving, de realisatie van het parklandschap, de inpassing en aanleg van de zuidelijke ontsluiting van Tolberg en de ondertunneling van de Willem Dreesweg.

Argumenten

- 1.1 Een voorkeursrecht maakt (speculatieve) grondtransacties onmogelijk en maakt (minnelijke) verwerving makkelijker.
Spreekt eigenlijk voor zich. De grondeigenaar kan na de vestiging van het voorkeursrecht alleen aan ons verkopen. Indien we er minnelijke niet uitkomen volgt als uitiem middel met in achtneming van de planning onteigening.
- 1.2 Het voorkeursrecht dat het college heeft gevestigd vervalt na drie maanden tenzij de raad binnen die termijn het voorkeursrecht bestendigt door daartoe zelf te besluiten.
Het door de gemeenteraad besloten voorkeursrecht duurt vervolgens maximaal drie jaar. Om het voorkeursrecht daarna zo nodig te bestendigen is een planologische titel nodig (bestemmingsplan of structuurvisie). Een voorkeursrecht op basis van een bestemmingsplan geldt voor 10 jaar. Consequentie van het niet tijdig vestigen door de gemeenteraad is dat de eigenaren in het gebied gedurende drie jaar vrij zijn om hun eigendommen te verkopen, dat zal een tijdige grondverwerving vertragen en duurder maken.

Kanttekeningen:

- 2.1 De investeringskosten en structurele lasten voor deze regionale voorziening voor 11 gemeenten zijn aanzienlijk. De mogelijkheden van bijdragen van derden (regio, provincie of anderszins) al dan niet in de vorm van subsidies voor infra, eventuele uitplaatsing landbouwbedrijven wordt onderzocht.

Financiën

Voor de financiële consequenties wordt verwezen naar de bijlage: "(Raming op hoofdlijnen) Financiële paragraaf Bulkenaar en Zuidelijke Ontsluiting". Voor de verwervingskosten wordt de gemeenteraad nu reeds een krediet gevraagd. De overige kosten (infrastructuur, landschapspark en landschappelijke inpassing) neemt het college mee in de kadernota 2021.

Communicatie

De rechthebbenden zijn allen geïnformeerd over het tijdelijke besluit van het college tot vestigen van een voorkeursrecht met de mogelijkheid daar bezwaar tegen indienen. Tevens zijn zij geïnformeerd over het concept van dit raadsvoorstel en -besluit zoals dit voor hen voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen.

Er zijn tegen het besluit van het college bezwaren ingediend en er zijn op het raadsvoorstel en -besluit zienswijzen binnengekomen. De bezwaren tegen het besluit van het college worden op basis van artikel 6, derde lid, Wvg tevens geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. In de nota van zienswijzen is aangegeven hoe in het kader van onderhavige besluitvorming met de ingediende bezwaren en zienswijzen is omgegaan.

De rechthebbende zullen met een brief worden geïnformeerd over uw besluit. Daarnaast zal uw besluit op de voorgeschreven wijzen bekendgemaakt worden.

Vervolg

De gebiedsvisie Bulkenaar zal worden uitgevoerd. Er zal een actieve verwerving van de gronden worden ingezet.

Bijlagen

Besluit ex artikel 5 WVG
Besluit krediet
Kadastrale kaart
Percelenlijst
Nota van zienswijzen
Financiële bijlage (vertrouwelijk)
Begrotingswijziging