

Raadsvergadering d.d.	: 10 april 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Enderakkers te Bergeijk
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

In de Kempische ontwikkelstrategie is voor de gemeente Bergeijk een grote woningbouwopgave opgenomen. Daarom is onderzoek gedaan naar geschikte uitbreidingslocaties waar woningbouw mogelijk is. Eén van die locaties is gelegen aan de Enderakkers.

Ook streeft de gemeente waar het kan naar aankoop van gronden (actieve grondpolitiek) om daarmee zo goed mogelijk te kunnen sturen op de ontwikkeling. Door voor de locatie Enderakkers voorkeursrecht te vestigen wordt invulling gegeven aan de opdracht uit de Kempische Ontwikkelstrategie en wordt voorgesorteerd op een actieve grondpolitiek.

Inleiding

Uit de verkenning uitbreidingslocaties en de daaruit volgende beleidskeuzes blijkt dat de locatie Enderakkers het meest geschikt is als woningbouwlocatie om o.a. de gevolgen van de schaalessprong op te vangen. Daarnaast heeft de raad aangegeven een meer actieve grondpolitiek na te streven om daarmee beter te kunnen sturen op woningbouwontwikkelingen. In dit verband heeft het college op 30 januari 2025 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen op deze locatie. Dit voorlopige voorkeursrecht geldt maximaal drie maanden. Binnen deze periode kan de raad het voorkeursrecht bevestigen. Daarom wordt nu aan de raad voorgesteld om het voorkeursrecht te bevestigen. Het voorkeursrecht houdt in dat de grondeigenaar verplicht is om, als hij zijn perceel wil verkopen, dat eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee heeft de gemeente de eerste kans tot aankoop en kan worden voorkomen dat marktpartijen grondposities verwerven.

Voorstel

U wordt voorgesteld om

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op zeven percelen nabij de Enderakkers en Riethovensedijk te Bergeijk zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 0210.25.4069-GPNb van 25 februari 2025 en de lijst van aangewezen gronden vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 24 februari 2025.
2. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Bergeijk; en

- c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekenmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
3. Te concluderen dat er geen zienswijze is ingediend en er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen

Beoogd effect

Door de vestiging van het voorkeursrecht heeft de gemeente de eerste mogelijkheid tot aankoop van de gronden en daarmee het voeren van een actieve grondpolitiek. Hierdoor krijgt de gemeente (nog) meer grip de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Enderakkers. Die ontwikkeling ziet op de invulling van de woonbehoefte van de gemeente, rekening houdende met de schaa sprong in de regio en de ruimtelijke mogelijkheden rondom de kernen.

Argumenten

1.1 *De locatie Enderakkers is de meest geschikte uitbreidingslocatie om te voorzien in de woonbehoefte als gevolg van zowel autonome groei als de schaa sprong.*

In de gemeente Bergeijk is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties om te kunnen voorzien in voldoende (betaalbare) woningen voor de komende jaren. Inwoners van de gemeente zijn op zoek naar goede en betaalbare woningen. De woonbehoefte wordt bovendien versterkt door de regionale woningkrapte.

Om aan de vraag te kunnen voldoen, heeft de gemeente ingezet op inbreidingslocaties. Dit is echter niet voldoende om de huidige woonbehoefte op te lossen. De gemeente kijkt daarom ook buiten de grenzen van haar stedelijk gebied voor potentiële woningbouwlocaties. Hiertoe heeft de gemeente een verkenning laten uitvoeren door bureau Verhoeven de Ruijter.

Uit deze verkenning blijkt dat het gebied dat wordt begrensd door de Enderakkers en de Riethovensedijk in Bergeijk wordt gezien als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningen. Deze locatie kent goede ontsluitingsmogelijkheden. Het gebied is open en kaal waardoor de landschappelijke waarde relatief beperkt is. Voorstelbaar is dat woningbouw op deze locatie goed inpasbaar is. De gemeente beschikt in het gebied zelf ook over een aantal grondposities. De gemeente zet in op een actieve regie op de ontwikkeling en uitvoering van de woningbouwplannen om zo goed te kunnen blijven sturen op de invulling van de woonbehoefte.

De huidige functie van de percelen is agrarisch en zal gewijzigd moeten worden om de toebedachte functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen - zijnde niet agrarisch – te kunnen vervullen.

1.2 *Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op de (haalbaarheid) van het plan, hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.*

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen die geen eigendom van de gemeente zijn, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf volledig de regie te houden op de verdere uitwerking en realisatie van nieuwbouwproject Enderakkers met de toebedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen en landschappelijke elementen, zijnde niet agrarisch. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed.

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
- Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als

grondspectulatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.

- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Het voorkeursrecht maakt het in deze voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
- De gemeente heeft reeds circa 5 hectare grond in het gebied in eigendom. Dit geeft de gemeente kans om met de grondpositie actief grondbeleid te voeren en de plannen onder haar regie tot stand te laten komen. Als de mogelijkheden van het voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de overige te ontwikkelen gronden in het gebied voor een deel in handen van marktpartijen komen. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen door de gemeente worden verstoord.

1.3 *Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.*

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien.

Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- De vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- De vestiging van het voorkeursrecht reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- Eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan; De gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

1.4 *Binnen de huidige agrarische functie is woningbouw niet mogelijk.*

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen en landschappelijke elementen. De percelen zijn op dit moment deels in gebruik als woonfunctie (in het buitengebied) en als agrarische gronden.

Aan de onderhavige percelen worden de functies van (planmatig) wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

3.1 *Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend*

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Zie ook de kanttekening hieronder.

Kanttekeningen

1.1 *Het vestigen van het voorkeursrecht kent risico's; als een grondeigenaar zijn grond aan de gemeente te koop aanbiedt zal de gemeente over die aankoop in overleg moeten treden en beslissen over het al dan niet aankopen van de grond.*

De risico's van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop wordt aangeboden. In geval dat het college besluit om met de grondeigenaar in onderhandeling te treden, zal de aankoop geschieden op basis van normen en procedures die de Omgevingswet geeft. De eventuele aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties en de gebruikelijke risico's die actieve grondpolitiek met zich meebrengt. In het kort gaat het er dan om dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen

worden middels grondverkoop als de ontwikkeling van de woningbouwlocatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken. Als het college niet binnen de termijn van 6 weken een besluit neemt om in onderhandeling te treden, dan is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden. Verder is het van belang dat de termijnen van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd. De termijnen zijn namelijk fataal: een overschrijding betekent dat het voorkeursrecht vervalt en de grondeigenaar vrij is om zijn grond aan te bieden aan andere partijen dan de gemeente.

3.1 Eén van de eigenaren heeft bezwaar gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college

Het argument van (de adviseur van) bezwaarmaker is dat hij zijn gronden al verkocht zou hebben aan de betreffende adviseur. Dit bezwaarschrift zal conform de daarvoor staande procedure worden voorgelegd aan de adviescommissie bezwaarschriften, waarna besluitvorming zal plaatsvinden. Voor zover het bezwaar tevens gezien zou moeten worden als een zienswijze tegen het concept raadsvoorstel wordt het volgende overwogen:

Het feit dat er bezwaar is ingediend en dat er al een verkoop zou hebben plaatsgevonden is geen reden om het voorkeursrecht niet te bestendigen. Uit kadastrale recherche blijkt bovendien dat de koopovereenkomst niet is ingeschreven in de openbare registers. De beschermende werking van het voorkeursrecht blijft daarom onverminderd in stand. Bij een voorgenomen verkoop dient de grondeigenaar zijn perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. De intentie van de gemeente om voorkeursrecht te vestigen verandert dan ook niet.

NB: De kans is groot dat de kortdurende voorkeursrechtbeschikking van het college al is gevolgd door een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad terwijl het bezwaar nog niet is afgehandeld.. Daarvoor is er een samenloopprocedure. Het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college wordt dan geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad (artikel 16.32c van de Omgevingswet).

Financiën

Los van de ambtelijke en advieskosten heeft de vestiging van het voorkeursrecht geen directe financiële consequenties. De financiële gevolgen treden op wanneer de met voorkeursrecht belaste gronden door de grondeigenaar aan de gemeente worden aangeboden. Op dat moment neemt het college daarover een apart besluit en zal aan uw gemeenteraad een krediet voor de aankoop worden gevraagd voor zover de aankoop niet past binnen het beschikbaar krediet 'strategische (grond)verwerving'.

In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft en de gebruikelijke risico's omtrent actieve grondpolitiek met zich meebrengt (in het kort: dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de ontwikkeling van de woningbouwlocatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken).

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Bergeijk en voorts op de gebruikelijke wijze.

Verder worden de eigenaren op het in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, over de vestiging van het voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht

Uitvoering

De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, te zijn opgenomen in een omgevingsvisie, een programma of te zijn toegedeeld in het omgevingsplan. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

De gemeente organiseert onderzoeken en voorbereidingen voor de omgevingsvisie of de wijziging van het omgevingsplan, nodig voor de wijziging van de functie

Bijlagen

- Concept raadsvoorstel
- Concept raadsbesluit met bijlagen:
 - o Grondtekening Enderakkers
 - o Lijst van aangewezen gronden

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 20 maart 2025 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 10 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
(Waarnemend) burgemeester