

Onderwerp Vestiging voorkeursrecht Schans VI	Vastgoed en Grondzaken																				
<p>Beslispunten</p> <p>1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak c.q. het perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30485796-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30485796-01 waarop is vermeld de/het in de vestiging betrokken onroerende zaak c.q. perceelsgedeelte, de grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 15 april 2024.</p> <p>2. Vast te stellen dat de onroerende zaak in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde grondslag ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.</p> <p>3. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (laten) leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.</p> <p>4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.</p> <p>5. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.</p> <p>6. De raad binnen een termijn van drie maanden conform bijgevoegd(e) ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking (bijlage 5) een voorstel te doen om een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid aanhef en sub b Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.</p> <p><b>Besluit College van B&amp;W:</b> Datum:</p> <p><b>Besloten conform voorstel:</b></p>	<p>Naam M. van Put</p> <p>Tel. 0164-277623</p> <p>Datum voorstel 04/04/2024</p> <p>Afstemming adviseurs M. Geschiere</p> <p>OR geraadpleegd: Niet van toepassing</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Akkoord</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfsvoering en Dienstverlening</td> <td>24/04/2024</td> </tr> <tr> <td>Paraferen manager</td> <td>24/04/2024</td> </tr> </table> <p>Toets Bestuursadviseurs 25/04/2024</p> <p>Paraferen Directie</p> <p>Paraferen portefeuillehouder J.A.A. Pals</p> <p>D.P.E. Hopmans</p> <table border="1"> <tr> <td>Secretaris M. van Vliet</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Burgemeester M. Mulder</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wethouder D.P.E. Hopmans</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wethouder J.G.P. van Aken</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wethouder A.M. Demmers – van der Geest</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wethouder J.A.A. Pals</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wethouder H.P. Verroen</td> <td></td> </tr> </table> <p>Geheimhouding 01/07/2024</p>		Akkoord	Bedrijfsvoering en Dienstverlening	24/04/2024	Paraferen manager	24/04/2024	Secretaris M. van Vliet		Burgemeester M. Mulder		Wethouder D.P.E. Hopmans		Wethouder J.G.P. van Aken		Wethouder A.M. Demmers – van der Geest		Wethouder J.A.A. Pals		Wethouder H.P. Verroen	
		Akkoord																			
	Bedrijfsvoering en Dienstverlening	24/04/2024																			
	Paraferen manager	24/04/2024																			
	Secretaris M. van Vliet																				
	Burgemeester M. Mulder																				
	Wethouder D.P.E. Hopmans																				
	Wethouder J.G.P. van Aken																				
	Wethouder A.M. Demmers – van der Geest																				
	Wethouder J.A.A. Pals																				
	Wethouder H.P. Verroen																				

**Onderwerp:**

Vestiging voorkeursrecht Schans VI

**Beslispunten:**

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak c.q. het perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30485796-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30485796-01 waarop is vermeld de/het in de vestiging betrokken onroerende zaak c.q. perceelsgedeelte, de grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 15 april 2024.
2. Vast te stellen dat de onroerende zaak in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde grondslag ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
3. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (laten) leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.
5. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.
6. De raad binnen een termijn van drie maanden conform bijgevoegd(e) ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking (bijlage 5) een voorstel te doen om een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid aanhef en sub b Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.

**Inleiding:**

Het voornemen van de gemeente Bergen op Zoom om het voorkeursrecht te vestigen heeft betrekking op gronden binnen de gemeente op de locatie Schans VI, waaraan op grond van de op 28 juni 2023 door de raad vastgestelde 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' de functies bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken, zijn toegedacht.

Om de regie over de herontwikkeling op de locatie Schans VI in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op het onderhavige gebied te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling (kunnen) frustreren. Ook wordt voorkomen dat zich grondspeculatie voordoet, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

**Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling**

Realisatie van de toegedachte functies bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen, om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken onroerende zaak. De eigenaren van de betreffende onroerende zaak dienen hun eigendom op de onroerende zaak bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaak te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

#### Huidig gebruik en toegedachte functies:

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie.

De betreffende gronden zijn thans in gebruik als landbouwgrond. In de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' is weergegeven dat op de bij deze voorkeursrechtbeschikking betrokken gronden 'Bedrijventerrein restcapaciteit, nog in gebruik te nemen' en 'Parken en groenstructuur' zijn voorzien. De conclusie is dat daarmee op de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken in de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' de nader uit te werken niet-agrarische functies 'bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen' worden toegedacht. De toegedachte functies wijken af van het huidige, feitelijke gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigingseisen.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functies en de onroerende zaak (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken is geweest in een aanwijzing ex artikel 6 Wvg c.q. een vestiging ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet.

De conclusie dat aan de eisen voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt voldaan is evenzeer van toepassing op de door de raad binnen drie maanden na het collegebesluit te nemen voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid aanhef en sub b van de Omgevingswet, waarmee het voorkeursrecht wordt bestendigd. De te nemen voorkeursrechtbeschikking heeft als grondslag de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' waarin aan de betreffende gronden de nader uit te werken niet-agrarische functies zijn toegedacht, bestaande uit de functies 'bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen'.

#### Rechtsbescherming:

##### Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van het college tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) bij het college een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken. Een bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college wordt te zijner tijd geacht te zijn gericht tegen de nog te nemen voorkeursrechtbeschikking van de raad tot bestendiging van het voorkeursrecht.

##### Zienswijzen

Daarnaast worden belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken onroerende zaak) gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad kenbaar te maken.

#### Argumenten voor:

#### 1.1 Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden in de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' toegedacht de functies bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functies kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

#### 1.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op de betreffende onroerende zaak. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om 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 vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

#### 1.3 Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

#### 1.4 Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

#### 1.5 Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden over de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functies op de betrokken locatie. De gevolgen van de vestiging van een voorkeursrecht zijn voor de betrokken eigenaar niet onevenredig in verhouding tot het met de vestiging te dienen algemene belang.

### Argumenten tegen, alternatieven en risico's:

#### 1.1 Afname op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Hierbij kan echter worden vermeld dat volgens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico ook in financiële zin beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

#### 1.2 Naleving termijnen

Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de gronden aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende gronden rusten.

#### Alternatief:

Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling (kunnen) frustreren. Ook kan zich dan grondspeculatie voordoen, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt.

#### Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	Risico	Risico-omschrijving	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1. Realiseren maatschappelijke effecten	Laag				
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	laag				
3. Imago gemeente	Laag				
4. Algemene en externe omgeving	Laag				

5. Veiligheid	laag				
6. Financiën	laag				
7. Juridisch	Laag				
8. Planning	Laag				
9. Kwaliteit uitvoering	laag				
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	laag				

### Toekomstvisie en Bestuursakkoord:

Bij het opstellen van de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' – waarin aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken de nader uit te werken niet-agrarische functies 'bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen' zijn toegedacht – is ook gekeken naar de ambities van onder andere het realiseren van bedrijventerreinen in zowel de Toekomstvisie als het Bestuursakkoord.

### Financiën:

Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële consequenties. Eventuele aanbiedingen en prijsoordeelsprocedures zouden ertoe kunnen leiden dat de gemeente aankopen doet dan wel gehouden wordt om medewerking te verlenen aan levering. Ten behoeve daarvan dient te zijner tijd door de raad verwervingskrediet beschikbaar te worden gesteld, indien er sprake is van het aanbieden van grond aan de gemeente.

### Communicatie:

Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/ter inzage legging

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden 4b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad.

Geheimhouding

Tot en met het ingaan van het voorkeursrecht dient geheimhouding te worden betracht om de financiële en economische belangen van de gemeente te beschermen. Er dient te worden voorkomen dat marktpartijen in de tussenliggende periode een positie innemen in het onderhavige gebied.

Burgerparticipatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het raadsbesluit worden belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad. Geheimhouding is dan niet meer vereist, omdat er inmiddels een voorkeursrecht (gevestigd door het college van burgemeester en wethouders) op de betrokken gronden rust.

### Tekstvoorstel openbare besluitenlijst:

### Uitvoering:

Het door uw college gevestigde voorkeursrecht vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een door de raad gevestigd voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat. Onderhavig voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking van burgemeester en wethouders is ingeschreven in de openbare registers (artikel 16.82a Omgevingswet).

Binnen de termijn van drie maanden dient de raad een voorkeursrecht te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door uw college in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Indien binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld, waarbij aan de betreffende gronden de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, worden toegeedeeld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd. De intentie is om binnen deze periode als volgende grondslag een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen, waarin de aangewezen gronden voor de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, worden opgenomen.

Bijlagen:

- B24-007519 - Adressenlijst
- B24-007520 - Bijlage 1 Perceelslijst-PL-30485796-01
- B24-007521 - Bijlage 2 Tekening TK-30485796-01
- B24-007522 - Bijlage 3 Publicatie Gemeenteblad
- B24-007523 - Bijlage 4b Bijlage bij brief
- B24-007524 - Bijlage 5 Ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit
- B24-007525 - Bijlage 6 Brief ter inschrijving Kadaster
- B24-007526 - Bijlage 7 Verklaring van eensluidendheid
- B24-007527 - Collegebesluit voorkeursrecht Schans VI
- U24-004128 - Vestiging voorkeursrecht perceel HSR01, K 200