

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht 'Deurne Zuid'
Registratienummer:	3054605
Op voorstel B&W d.d.:	7 mei 2024
Datum vergadering:	2 juli 2024
Portefeuillehouder:	
Rol gemeenteraad:	

Voorstel in het kort

Vestiging van een voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het gebied 'Deurne Zuid'.

Samenvatting

De gemeente overweegt om in het gebied 'Deurne Zuid' een nieuw zwembad te realiseren aangevuld met andere sport- of maatschappelijke functies. Om de realisatie van deze toegedachte functies zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van het voorkeursrecht inzetten. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van haar plannen. Daarmee verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied.

Bijlagen

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening
4. Concept raadsbesluit

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2023 besloten tot het verder uitwerken van het scenario 'Nieuwbouw van een zwembad conform de configuratie met twee bassins op een nieuwe locatie in Deurne'. Het huidige gemeentelijk zwembad de Wiemel is sinds 1970 in gebruik en is dusdanig verouderd, dat renovatie van het huidige zwembad niet realistisch wordt geacht en niet haalbaar is. Als gevolg daarvan is nieuwbouw van het zwembad noodzakelijk. De financiële middelen voor de realisering van de nieuwbouw van het zwembad zijn in de gemeentebegroting opgenomen.

Het college heeft vervolgens laten onderzoeken welke locaties geschikt zijn om een nieuw zwembad te bouwen. Het college heeft op 18 juli 2023 een shortlist van locaties voor de nieuwbouw van een zwembad vastgesteld.

Na een ruimtelijke verkenning van meerdere deelscenario's en potentiële voorkeurslocaties lijkt de Vloeieindseweg (lees: gebied 'Deurne Zuid') op dit moment de meest geschikte locatie. Deze locatie ligt aan de zuidelijke randweg van de kern Deurne (Knoflookpad) en is zowel vanuit Deurne als vanuit de andere kernen goed bereikbaar. Bovendien ligt deze locatie in de nabijheid van diverse andere sport- en onderwijsvoorzieningen. De locatie aan de Vloeieindseweg is qua oppervlakte en door zijn ligging nabij deze bestaande onderwijs- en sportvoorzieningen geschikt om ook andere maatschappelijke voorzieningen te vestigen. Zowel op de korte als op de middellange termijn. Deze locatie biedt naast de benodigde ruimte voor het zwembad met bijbehorende functies zoals de verkeersontsluiting, parkeren en duurzame energieopwekking en -opslag, ruimte voor meer maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld een KDO-hal/turnhal. Er zal nader worden onderzocht of het mogelijk is om ter plaatse meerdere sportvoorzieningen te vestigen. Om die reden is rekening gehouden met een grotere oppervlakte dan benodigd voor alleen de bouw van het zwembad als zodanig. Deze oppervlakte is nodig om voldoende ruimte en flexibiliteit te houden om de realisering van de nieuwbouw van het zwembad met benodigde voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen goed in te passen.

Om betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van haar plannen voor deze locatie kan de gemeente het instrument van het voorkeursrecht inzetten.

2. Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) op de onroerende zaken, gelegen in het gebied 'Deurne Zuid', een voorkeursrecht te vestigen. Deze onroerende zaken zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met kenmerk TEK-8038-DNE00.1 d.d. 19 maart 2024, die als bijlage 1 is aangehecht, en op de percelenlijst, waarop is vermeld de in de aanwijzing betrokken onroerende zaken, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan de onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers

- van het Kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) respectievelijk 8 februari 2024 en 14 maart 2024, zoals opgenomen in bijlage 2;
2. De onder beslispoint 1 bedoelde onroerende zaken aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte functie 'Sport en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen', zeker te stellen, zoals aangeduid op de masterplantekening met kenmerk TEK-8038-DNE00.2 d.d. 19 maart 2024, die als bijlage 3 is aangehecht;
 3. Dit besluit te nemen ter bestending van het besluit van 7 mei 2024 van het college van burgemeester en wethouders, welk besluit vervalt zodra dit raadsbesluit in werking is getreden;
 4. Dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegevoegd in het omgevingsplan;
 5. Dit besluit bekend te maken, in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad te publiceren, en aan de eisen te voldoen die de Ow, de Algemene wet bestuursrecht, de Bekendmakingswet en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen stellen, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow ontstaat.

3. Beoogd effect

Het zwembad dient een groot maatschappelijk belang voor de inwoners van Deurne en de omliggende kernen Vlierden, Liessel, Neerkant. Met de nieuwbouw van het zwembad wil de gemeente ervoor zorgen dat ook toekomstige generaties binnen de gemeente Deurne gebruik kunnen blijven maken van de faciliteiten van een zwembad in de nabijheid van hun woningen. Het zwembad is een sportvoorziening en een sociale ontmoetingsplek en vormt een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de inwoners van de gemeente Deurne.

Het vestigen van het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van de plannen. Door de vestiging van het voorkeursrecht is de eigenaar verplicht om, wanneer hij de onroerende zaak wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele ongewenste grondtransacties in het gebied. Daarnaast ziet het voorkeursrecht op het voorkomen van prijsopdrijving door marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang. Vervolgens kan vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

Daartegenover staan de belangen van de eigenaren en rechthebbenden van de betrokken percelen. Daarbij is evident dat een verkoop onder een voorkeursrecht uitgaat van vrijwilligheid. De eigenaren en rechthebbenden worden vanwege het voorkeursrecht verder niet belemmerd in het gebruik van de percelen. Zij kunnen volledig beschikken over de percelen die bij hen in eigendom zijn gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht.

4. Argumenten

1. De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen

Artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow biedt de raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan, zodat zij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow in het bijzonder brengen mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangevend, veelal nog niet zeker zal zijn of de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van onroerende zaken benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht door de raad.

2. De onroerende zaken komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht

De in de aanwijzing betrokken onroerende zaken hebben een agrarische functie en zijn ook als zodanig in gebruik. De toegedachte functie betreft 'Sport en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen'. Deze toegedachte functie is niet-agrarisch en wijkt af van het feitelijke gebruik van de onroerende zaken, waardoor wordt voldaan aan de gestelde formele vereisten tot vestiging.

3. Het collegebesluit vervalt anders

Artikel 9.4 lid 3 van de Ow bepaalt dat het besluit van het college vervalt drie maanden na het ingaan van dat besluit of zoveel eerder als een besluit tot aanwijzing ingevolge artikel 9.1 lid 1 van de Ow in werking treedt.

4. Aan het voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld

Artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

5. Het besluit moet formele rechtskracht krijgen

Het besluit van de raad moet het op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Bekendmakingswet en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De voorkeursrechtbeschikking van de raad treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

5. Kanttekeningen

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente

Als de eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak aanbiedt, moet het bevoegd gezag (het college respectievelijk de raad) conform artikel 9.13 van de Ow

binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag (het college respectievelijk de raad) een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het in het aanbod vermelde zaak te vervreemden aan derden. Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak rusten.

De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar – als hij zijn onroerende zaak wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van hiervoor genoemde situaties geldt dat het bevoegd gezag (het college respectievelijk de raad) voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden zaak onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, of de termijn voor het nemen van een beginselbesluit heeft overschreden.

De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen

Uitgangspunt is dat de eigenaar vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken op te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken aan derden te verkopen.

6. Financiën

Aan het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn voornamelijk minimale financiële risico's verbonden (zie hiervoor onder 5 in uitzonderlijke gevallen genoemde verplichte aankoop). Indien de gemeente tot verwerving van een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak wenst over te gaan, dient hiervoor te zijner tijd krediet beschikbaar te zijn. Aan de raad zal alsdan een voorstel worden gedaan voor het daarvoor beschikbaar stellen van financiële middelen en zal worden ingaan op met de verwerving samenhangende potentiële financiële risico's. Zoals hiervoor vermeld zijn de financiële middelen voor de realisatie van een nieuw zwembad reeds in de gemeentebegroting opgenomen.

7. Juridische aspecten

Het ontwerp van het raadsvoorstel alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 10 mei 2024 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn ingevolge artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. **Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen (...nader in te vullen).**

Indien de raad conform het voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 3 juli 2024 bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving.

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om uiterlijk 14 augustus 2024 bezwaar te maken tegen het besluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

8. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)

De realisatie van een nieuw zwembad is opgenomen in de Ontwikkelagenda.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Zoals hiervoor vermeld wordt de voorkeursrechtbeschikking van de raad middels aangetekende brief op 3 juli 2024 bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en treedt het voorkeursrecht op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers in werking. Vanaf 5 juli 2024 ligt het besluit van de raad met de daarbij behorende documenten ter inzage op het gemeentehuis, Markt 1 te Deurne, en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: www.deurne.nl. De kennisgeving van deze terinzagelegging wordt op 5 juli 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

10. Vervolg en evaluatie (optioneel)

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht vervalt, dient de toegedachte functie binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het raadsbesluit te zijn opgenomen in een nieuwe planologische grondslag (omgevingsvisie of programma of omgevingsplan).

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman G.T. Buter

Bijlagen

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening