

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht 'Deurne Zuid'
Registratienummer:	xxx
Op voorstel B&W d.d.:	9 april 2024
Datum vergadering:	2 juli 2024
Portefeuillehouder:	
Rol gemeenteraad:	

Voorstel in het kort

Vestiging van het 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 versterkt 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 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 versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied.

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 bestendiging van het besluit van 9 april 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 toegedeeld 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 vestigen van het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in 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 grondtransacties in het gebied. Indien de inschatting van de gemeente is dat een grondtransactie tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdriving van de onroerende zaak zou kunnen leiden, doet zij er verstandig aan een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen te voorkomen.

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 vooralsnog 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.

7. Juridische aspecten

Het ontwerp van het raadsvoorstel alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 15 april 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 8 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 8 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

CONCEPT