

Kopie

B&W Adviesnota

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht gemeente gebied 'Breeakker'	
Datum voorstel	16 februari 2023	
Portefeuillehouder	Jelle de Jong / Jan Boersma	
Afdeling	Ruimte, Economie en Duurzaamheid	
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]	
Toestelnummer	0499 491 502	
Documentnummer	1551131	
Zaaknummer	1551126	
Openbaar	Nee, NA OPENBAARMAKING WEL	
Advies	Besluitvormend	
Naar raad	Ja	
Ambtelijke routing	Datum	Paraaf
Coördinator		
Gemeentesecretaris Jeroen Wesselink	16.02.2023	

Samenvatting

Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van haar plannen. Door de vestiging van het voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun perceel/percelen wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Door het vestigen van het voorkeursrecht worden ongewenste vervreemdingen tegengegaan.

Advies

Het college besluit:

- Op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel, voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplankening met kenmerk 0373.8049.GPN001 d.d. 13 februari 2023 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die percelen zijn onderworpen, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het Kadaster (volledig bijgewerkt tot en met) 9 februari 2023.
- De raad van de gemeente Son en Breugel voor te stellen om de onder 1 bedoelde percelen op grond van artikel 4 van de Wvg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, een en ander conform het bij dit besluit behorende raadsvoorstel en het concept raadsbesluit.
- De onder beslispoint 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'wonen met aanverwante voorzieningen' zeker te stellen, zoals aangeduid op de masterplankening met kenmerk 0373.8049.MPN001 d.d. 13 februari 2023;
- Ter voorkomen van speculatieve grondaankopen ingevolge artikel 4:11, onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb (voorbereidingsprocedure) en op grond van artikel 55, eerste lid, en artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet en gelet op artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen met betrekking tot het collegevoorstel,

toelichting, bijlage, raadsvoorstel en het concept raadsbesluit tot het voorkeursrecht rechtskracht heeft op 18 februari 2023;

5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad, in te schrijven in de openbare registers alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële gevolgen van dit besluit in kennis te stellen en aan de eisen te voldoen die artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet stellen, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 van de Wvg ontstaat;
6. De raad van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht overeenkomstig de concept RIB-tekst te informeren.

Besluit:

College besluit conform tot de punten, genoemd bij 'Advis' 16/m 6 in zaaknummer 1551126

Te behandelen in:

B&W 16 februari 2023

Inleiding

Het college van de gemeente Son en Breugel heeft besloten om het gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wvg te vestigen op gronden in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel. De gemeente overweegt een herontwikkeling en intensivering van het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel, waarbij de toegedachte bestemming 'Wonen met aanverwante voorzieningen' betreft. Om de realisatie van deze toegedachte bestemming zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wvg toepassen. Dit instrument biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen in het gebied. Door de vestiging van het voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun percelen wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. Daarmee verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele (ongewenste) grondtransacties in het gebied. Daarnaast kan door de vestiging van het voorkeursrecht speculatie worden tegengegaan, waardoor de gemeente grip kan houden op de grondprijzen.

Wat willen we bereiken

Het voorkeursrecht in de zin van de Wvg is het recht van de gemeente om grond die daartoe door haar is aangewezen bij voorrang op eventuele andere gegadigden te verwerven, indien en voor zover de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat die grond te verkopen. De mogelijkheid van het vestigen van het 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, anticiperen op eventuele grondtransacties in het gebied. De inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie zouden kunnen leiden. Daarom doet zij er verstandig aan een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

Het voorkeursrecht houdt niet in dat een grondeigenaar wordt beperkt om met de gronden te doen wat hem het beste lijkt. Wel is het zo dat een eigenaar wordt beperkt in het uitoefenen van zijn eigendomsrecht, in die zin dat de eigenaar niet vrij is om de met het voorkeursrecht bezwaarde percelen aan eenieder te verkopen.

Argumenten

1.1 Het college is bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

Artikel 6 van de Wvg biedt het college de mogelijkheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden, waarbij in het besluit tot aanwijzing van die gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en die op het moment van het aanwijzingsbesluit worden gebruikt in afwijking van die toegedachte bestemming. Ook wanneer een bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een 'afwijkend gebruik' kunnen worden gesproken.

2.1 Het besluit van het college moet binnen drie maanden door de gemeenteraad worden bestendigd.

Artikel 6 lid 1 van de Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt.

3.1 De gronden komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht.

De in de aanwijzing betrokken gronden zijn bestemd voor 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. De gronden zijn feitelijk in gebruik conform de bestemming. De door het college toegedachte bestemming aan de gronden betreft de bestemming 'Wonen met aanverwante voorzieningen', waardoor een bestemming wordt toegedacht die ten tijde van het nemen van het aanwijzingsbesluit grotendeels het huidige gebruik betreft. Desondanks kan worden gesproken over een afwijkend gebruik, omdat in het onderhavige geval wordt voorzien in een beter dan wel intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. De toegedachte bestemming wijkt daarmee af van het bestaande gebruik en daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging van het voorkeursrecht.

4.1 *Speculatieve grondaankopen zouden de ontwikkelingskansen kunnen beperken.*

De voorbereidingsprocedure van artikel 4:8 van de Awb wordt in verband met de spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht niet doorlopen. Indien dit wel zou gebeuren zou de grondeigenaar, voordat het voorkeursrecht feitelijk gevestigd is, kunnen anticiperen en zijn gronden alsnog aan een derde kunnen verkopen. In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij percelen voor het eerst ingevolge de Wvg worden aangewezen, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:11, aanhef en onder c, van de Awb). Als dat zou gebeuren, zou het gehele 'verrassingseffect' van de aanwijzing verloren gaan. De betrokken eigenaar zou immers, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, nog snel de percelen aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie wordt gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat betrokken eigenaren en rechthebbenden pas worden geïnformeerd na inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit.

5.1 *Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.*

Nadat het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college is genomen, moet het op grond van de gestelde eisen in de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt.

Kanttekeningen

De gemeenteraad moet het voorkeursrecht bestendigen.

Om te voorkomen dat het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege vervalt, zal de gemeenteraad het voorkeursrecht binnen drie maanden moeten bestendigen.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente.

Als de eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste grond aanbiedt, moet het college conform artikel 12 lid 1 van de Wvg binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de aanbieder besluiten of de gemeente in beginsel al dan niet bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien de gemeente een positief beginselbesluit heeft genomen, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Doorgaans levert dit onderhandelingsproces een prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken vanaf de aanbieding is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het in het aanbod vermelde goed te vreemden aan derden. Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de grond rusten, maar is het tijdelijk buiten werking voor deze eigenaar.

De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is de gronden aan te kopen.

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar – als hij zijn grond wil vervreemden – wettelijk verplicht is de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Wvg als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de tot koop aangeboden gronden wenst te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht de gronden aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordien indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 14 van de Wvg). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 15 van de Wvg). Ten aanzien van de hiervoor genoemde situaties geldt dat de gemeente voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden grond 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 het voorkeursrecht belaste gronden 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 gronden op te nemen, mits de andere gronden tezamen met de Wvg-gronden 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 aangewezen gronden aan derden te verkopen.

Wat gaan we daar voor doen

Uw college neemt een besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na de dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de raad tot aanwijzing ingevolge artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt.

Om de aanwijzing te laten voortduren is het noodzakelijk dat de raad ingevolge artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wvg op uiterlijk 15 mei 2023 besluit om de gronden aan te wijzen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Het besluit van de raad vervalt vervolgens van rechtswege drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een opvolgend ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet: een omgevingsplan) wordt vastgesteld.

Samengevat dienen de volgende stappen te worden ondernomen:

1. Het college neemt op 16 februari 2023 het besluit tot voorlopige vestiging op grond van artikel 6 van de Wvg. De werkingsduur van de voorlopige vestiging bedraagt drie maanden.
2. De raad neemt uiterlijk 15 mei 2023 het besluit tot vestiging op grond van de Wvg. Dit besluit staat binnen deze termijn gepland, namelijk op 20 april 2023. De werkingsduur van de vestiging door de raad bedraagt op grond van artikel 4 van de Wvg drie jaar. Indien de raad niet binnen drie maanden na dagtekening van het besluit door het college een besluit tot bestemming van het voorkeursrecht neemt, vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.
3. De raad stelt binnen drie jaar na het raadsbesluit een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan vast. Indien dit niet binnen drie jaar wordt vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht op grond van de Wvg van rechtswege.

Participatie- en communicatieparagraaf

Gelet op de spoedeisende en de vertrouwelijke aard van de betreffende procedure wordt ten aanzien van de collegevergadering geheimhouding opgelegd tot het voorkeursrecht rechtskracht heeft op 18 februari 2023.

Het besluit van het college zal kenbaar worden gemaakt middels een aangetekende brief aan de eigenaren c.q. rechthebbenden.

Het besluit van het college zal worden gepubliceerd in:

- het Gemeenteblad;
- het weekblad.

Tevens zal het besluit geregistreerd worden in de Basisregistratie Kadaster, de BRK-PB en liggen de stukken met ingang van 20 februari 2023 ter inzage op het gemeentehuis.

Concept RIB-tekst

Voorgesteld wordt de leden van de gemeenteraad overeenkomstig onderstaande concept RIB-tekst na de vestiging van het voorlopige vestiging (zaterdag 18 februari 2023) te informeren.

Concept RIB-tekst:

"... het college heeft op 16 februari 2023 besloten om voor een deel van de wijk Breeakker op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) het voorkeursrecht voorlopig te vestigen. De gemeente Son en Breugel overweegt een herontwikkeling, verbetering en intensivering van het gebied 'Breeakker' te Son en Breugel ten behoeve van 'Wonen met aanverwante voorzieningen'. Om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Wonen met aanverwante voorzieningen' zeker te stellen, is besloten gebruik te maken van de mogelijkheden van de Wvg zodat de gemeenten onbedoelde verkopen tegen kan gaan.

Concreet houdt dit in dat indien eigenaren van de aangewezen percelen voornemens zijn over te gaan tot vervreemding (verkoop), zij dit in 1^e aanleg kenbaar moeten maken / moeten aanbieden aan de gemeente. Binnen de voorwaarden en condities van de Wvg kan de gemeente dan als eerste potentiële koper bekijken of zij tot aankoop wenst over te gaan.

Het gaat hier om een zogenaamde 'voorlopige vestiging' die vanaf 18 februari 2023 juridisch in werking is getreden. De Wvg schrijft als volgende stap voor dat uw raad binnen 3 maanden na datum van het besluit van het college (16 februari 2023) dit besluit definitief bekrachtigt. Hierover ontvang u binnenkort de vereiste voorstellen. Mocht uw raad het besluit bekrachtigen dan blijft de vestiging van het voorkeursrecht van kracht voor de duur van 3 jaar. Indien het besluit niet wordt bekrachtigd, dan vervalt de vestiging van het voorkeursrecht.

De eigenaren en rechthebbenden van de betrokken percelen zijn per aangetekende brief inmiddels op de hoogte gesteld. Wij organiseren aanvullend hierop voor hen een informatiemoment (02 maart 2023, 19.00-20.30 uur) waarin verdere uitleg gegeven kan worden ...".

Juridische paragraaf

Op 17 februari 2023 wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het voorkeursrecht treedt in werking op 18 februari 2023. De eigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen na besluitvorming een aangetekende brief met toelichting.

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om uiterlijk vrijdag 31 maart 2023 bezwaar te maken tegen het collegebesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om bezwaar te maken tegen het collegebesluit en dit besluit vervalt omdat er een besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht in werking is getreden, dan wordt het bezwaar ingevolge artikel 6 lid 3 van de Wvg mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 3, 4 of 5 van de Wvg.

Ten aanzien van het ontwerp raadsbesluit hebben belanghebbenden de mogelijkheid om uiterlijk maandag 20 maart 2023 schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. De grondslag hiervoor is gelegen in artikel 4:8 van de Awb. De ingediende zienswijzen kunnen, afhankelijk van de inhoud daarvan, invloed hebben op het uiteindelijke raadsvoorstel

Personele paragraaf

n.v.t.

Financiële paragraaf

Vooralsnog zijn er geen kosten verbonden aan dit besluit, behoudens ambtelijke uren en advieskosten. Indien en voor zover over zal worden gegaan tot verwerving van de gronden, dienen hiervoor te zijner tijd de financiële middelen beschikbaar te zijn.

De financiële risico's aan het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht in de zin van de Wvg zijn minimaal. Deze hebben betrekking op het onder "kanttekeningen" beschreven uitzonderlijke geval van verplichte aankoop.

Evaluatie

Gelijktijdig met de terinzagelegging van dit besluit zal aan de raad een voorstel worden voorgelegd ter bestendiging van het voorkeursrecht. Het effect van de inzet van het voorkeursrecht kan onder andere getoetst worden op het moment dat de eigenaar of beperkt gerechtigde wenst over te gaan tot verkoop en de betreffende onroerende zaak eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

Bijlagen

Nr.	Document titel	Djuma zaaknummer	Djuma doc.-nummer
1.	Percelenlijst	1551126	
2.	Grondplantekening	1551126	
3.	Masterplantekening	1551126	
4.	Raadsvoorstel	1551126	
5.	Concept raadsbesluit	1551126	
6.	Brief grondeigenaren en beperkt gerechtigden	1551126	
7.	Publicatie Gemeenteblad	1551126	