

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel vestigen voorkeursrecht "De Bongerd"
Portefeuillehouder	: wethouder M. Eleveld
Opsteller	: L. Seegers
Datum	: 13-5-2025
Registratienummer	: 25int00918

Te nemen besluit:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 12 mei 2025 ex artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet;
2. De rechtsgevolgen van deze voorkeursrechtbeschikking van het college te bestendigen door een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen ex artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet op percelen binnen het plangebied De Bongerd te 's-Heerenberg, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen en de grootte daarvan, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster.
3. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit uit te voeren en bekend te maken op de in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit voorgeschreven wijze.

Samenvatting:

Om als gemeente meer regie te kunnen voeren op de herontwikkeling van "De Bongerd" in 's-Heerenberg heeft het college op 12 mei 2025 een voorkeursrechtbeschikking voor de percelen in het plangebied vastgesteld. Binnen 3 maanden na het collegebesluit dient uw raad dit besluit te bekrachtigen. Het voorkeursrecht ondersteunt daarmee de regiefunctie die de gemeente wenst uit te oefenen nu in het plangebied De Bongerd initiatiefnemers voor diverse ontwikkelingen actief zijn. De gemeente wenst zelf vooralsnog geen actieve risicodragende positie in te nemen bij de herontwikkeling, maar wil wel sturen op de gewenste ontwikkeling van functies en stedenbouwkundige invulling. Zij heeft ter waarborging van die regierol na vestiging van het voorkeursrecht afspraken gemaakt met initiatiefnemers.

Didam, 12 mei 2025
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

1. Voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 12 mei 2025;
2. Lijst van betrokken percelen (perceellijst);
3. Kaart van betrokken percelen (grondtekening);
4. Publicatietekst;
5. Concept brief aan rechthebbenden met bijlage (zakelijke beschrijving).

Aanleiding:

De gemeente is al enige tijd bezig met de herontwikkeling van het plangebied De Bongerd. Het huidige gebruik van de gronden binnen dit plangebied wijkt af van het gebruik dat de gemeente voor ogen heeft. De percelen zijn thans in gebruik als parkeerterrein, groen, dienstverlening, kantoren, bestaande detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca, cultuur en ontspanning. De gemeente beoogt het gebied te herontwikkelen, zodat intensiever gebruik wordt gemaakt van voornoemde functies. Zo ontstaat er ruimte voor de realisatie van onder meer een gezondheidscentrum, supermarkt, wijkfabriek, woningen en winkels (met bijpassende groen- en verkeersvoorzieningen). Gelet op het beoogde (intensievere) gebruik, wijkt het huidige gebruik af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.

Door het vestigen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een recht van eerste koop op de betrokken percelen. Wanneer een eigenaar de betrokken percelen wil vervreemden, dienen deze eerst aan de gemeente aangeboden te worden. Op deze manier kan de gemeente grip krijgen op de eigendomssituatie en kan zij prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) voorkomen en kunnen ongewenste transacties worden tegengegaan. Het voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling, doordat de gemeente het recht van eerste koop verkrijgt en de gemeente daardoor kan voorkomen dat derde partijen zich een grondpositie verschaffen in het gebied die de voorgestane ontwikkeling zouden kunnen frustreren.

Het voorkeursrecht ondersteunt daarmee de regiefunctie die de gemeente wenst uit te oefenen nu in het plangebied De Bongerd initiatiefnemers voor diverse ontwikkelingen actief zijn. De gemeente wenst zelf vooralsnog geen actieve risicodragende positie in te nemen bij de herontwikkeling, maar wil wel sturen op de gewenste ontwikkeling van functies en stedenbouwkundige invulling. Zij heeft ter waarborging van die regierol na vestiging van het voorkeursrecht afspraken gemaakt met initiatiefnemers.

Overweging:

Beslispunt 1 is het kennisnemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college
Zie toelichting onder 2.

Beslispunt 2 is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden binnen plangebied De Bongerd te 's-Heerenberg

De gronden binnen het plangebied De Bongerd hebben de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied', 'Groen' en 'Gemengd – 1'. De gronden met bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Groen' worden ook als zodanig gebruikt. De gronden met bestemming 'Gemengd – 1' worden voor diverse doeleinden gebruikt, onder meer voor horeca en winkels. Enkele (winkel/bedrijfs)-panden staan momenteel leeg. De gemeente wil het plangebied herontwikkelen zodat meer woningen kunnen worden gerealiseerd, meer bedrijven zich kunnen vestigen zo het gebied meer maatschappelijke voorzieningen krijgt. Ook de leegstaande panden krijgen door de herontwikkeling weer invulling. Zo wordt het gebied nog aantrekkelijker voor omwonenden.

Kortom, het vestigen van een voorkeursrecht is in het belang van de gemeente en haar inwoners, omdat het voorkeursrecht kan bijdragen aan spoedige herontwikkeling van het plangebied De Bongerd.

Beslispunt 3 is het vaststellen dat de raad niet eerder een voorkeursrecht heeft gevestigd op de betrokken percelen

Dit is van belang gelet op artikel 9.3 Omgevingswet. Dit artikel bepaalt dat op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd op dezelfde grondslag.

Beslispunt 4 en 6 zien op de verplichte bekendmaking en inwerkingtreding van het besluit

Dit ziet op de bij wet (de Omgevingswet, de Awb en de Bekendmakingswet) voorgeschreven wijze van bekendmaking en inwerkingtreding van het besluit. De beschikking wordt op grond van artikel 3:41 van de Awb bekendgemaakt door (aangetekende) toezending of uitreiking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarnaast wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd binnen de gemeente waar de betrokken percelen liggen. Van die terinzagelegging wordt kennis gegeven

door publicatie in het elektronisch mededelingenblad. De terinzagelegging geschiedt zowel fysiek (op het gemeentehuis) als digitaal via de website van de gemeente. De voorkeursrechtbeschikking kan niet eerder worden ingeschreven dan nadat deze is bekendgemaakt. Vanaf het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, treedt de voorkeursrechtbeschikking in werking.

Beslispunt 5 is het binnen drie jaar vaststellen van een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan

Aangezien dit door de gemeenteraad te vestigen voorkeursrecht slechts drie jaar geldig is, dient de gemeenteraad binnen drie jaar na inwerkingtreding van het voorkeursrecht een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan vast te stellen waarin de toegedachte functie nader is uitgewerkt of toegedeeld, om verval van het voorkeursrecht te voorkomen. Zie de onderbouwing bij beslispunt 2 voor het belang van het voorkeursrecht op de betreffende gronden.

Kanttekeningen:

1.1 Het vestigen van een voorkeursrecht is niet in het belang van de grondeigenaar en zakelijk gerechtigden en is een inbreuk op de vrijheid van deze rechthebbenden

Indien het algemeen belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar of beperkt gerechtigde, wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Omgevingswet al rekening heeft gehouden met die belangen. De gemeente kan de eigenaar of zakelijk gerechtigde in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De eigenaar of zakelijk gerechtigde beslist zelf of hij de betrokken percelen wil verkopen. Het voorkeursrecht beperkt rechthebbenden echter wel in het vrije handelsverkeer.

1.2 De gemeente heeft niet zelf in de hand op welk moment zij tot actie moet overgaan

Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms-)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten of zij bereid is op het aanbod in te gaan (artikel 9.13 Omgevingswet). Daarna kunnen partijen in onderhandeling treden. Gaat de gemeente niet op het aanbod in, of reageert zij daarop niet of te laat, dan is de eigenaar of beperkt gerechtigde gedurende drie jaar vrij om zijn/haar recht aan een willekeurige derde te vervreemden.

Daartegenover staat dat het voorkeursrecht geen effect heeft als de rechthebbende niet wil verkopen of vervreemden. De rechthebbende heeft altijd nog zelf de keuze om (de rechten op) de percelen al dan niet te koop aan te bieden.

1.3 Er moet tijdig een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan worden opgesteld

Zonder het opstellen van een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan vervalt het door de raad gevestigde voorkeursrecht na het verstrijken van de termijn van drie jaar vanaf inwerkingtreding, tenzij voor het verstrijken van die termijn een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De grondslag van dit voorstel is Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorkeursrechten), in het bijzonder de artikelen 9.1, eerste lid, onder c, 9.4, eerste lid, onder a, 9.7 tot en met 9.10, 9.12 tot en met 9.21 Omgevingswet en artikel 7.1, eerste lid, Omgevingsbesluit.

Afstemming:

Dit advies is mede opgesteld door en na consultatie van onze huisadvocaat Nysingh.

Financiën:

De vestiging van het voorkeursrecht leidt niet direct tot financiële gevolgen behoudens de kosten voor de voorbereiding door een gespecialiseerd kantoor en de inschrijving in het Kadaster.

Dat verandert op het moment dat een perceel waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente wordt aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te besluiten of zij wil aankopen. Indien wordt besloten in onderhandeling te treden met de aanbieder van de percelen en/of beperkte rechten, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde het college verzoeken om de prijs vast te laten stellen door de rechter. In dat geval is het college verplicht de rechter te verzoeken een prijsoordeel te geven. De gemeente is vervolgens verplicht om te kopen tegen de door de rechter vastgestelde prijs.

De kosten van de prijsvaststellingsprocedure (en eventuele juridische, gespecialiseerde bijstand), het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen in dat geval ten laste van de gemeente.

Participatie en communicatie:

Bekendmaking en terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende post. De voorkeursrechtbeschikking moet binnen 4 dagen na de bekendmaking ter inschrijving worden aangeboden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken wordt gedurende de bezwaartermijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarnaast zijn de stukken digitaal in te zien via de website van de gemeente waar ook van de terinzagelegging wordt kennis gegeven. In de bijlage zijn de publicatietekst en conceptbrief opgenomen.

Zienschijzen

Belanghebbenden, zijnde de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen, hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling gedurende zes weken zienschijzen in te dienen (van 13 mei 2025 tot en met 24 juni 2025). Indien er zienschijzen zijn, moeten deze bij de raad naar voren worden gebracht in het kader van het onderhavige voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de aangewezen percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet.

Er zijn gedurende de zienschijzetermijn [geen/aantal] zienschijzen ingediend. Deze zienschijzen hebben [wel/niet] tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking geleid. De ingediende zienschijzen staan het (voorgenomen) besluit niet in de weg of hebben niet tot aanpassing van het (voorgenomen) besluit geleid omdat **

Uitvoering en evaluatie:

De voorkeursrechtbeschikking dient binnen vier dagen na bekendmaking ingeschreven te worden in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf het moment van inschrijving geldt het door de raad gevestigde voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen is in een omgevingsvisie of -programma of omgevingsplan. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal drie jaar door. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal vijf jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals vijf jaar. Het is ook mogelijk om de omgevingsvisie over te slaan en direct een omgevingsplan vast te stellen.

Als een opvolgend besluit wordt genomen dan geldt vanaf dat moment de bijbehorende geldigheidsduur, ook als de vorige periode nog niet voltooid was. De raad hoeft het voorkeursrecht maar één keer te vestigen. Daarna loopt het automatisch door op basis van de nieuwe grondslag. Een nieuwe beschikking is niet nodig (behoudens voor de verlenging met vijf jaar nadat een omgevingsplan is vastgesteld).

Bezwaar en beroep

Tegen dit raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit met de daarbij behorende bijlagen wordt voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. De eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf het moment van terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit. Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende beroep instellen bij de rechtbank. Vervolgens staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bezwaar en beroep hebben geen schorsende werking. De voorkeursrechtbeschikking blijft van kracht. Indien al bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.