

B&W Advies



Portefeuillehouder : M. Eleveld
Team : Bestuur
Opsteller : L. Seegers
Registratienummer : 25int00917

☐ Openbaar / ☒ Niet openbaar

Raad: ja

Onderwerp:

BenW advies vestiging voorkeursrecht De Bongerd

Samenvatting:

Het vestigen van een voorkeursrecht op gronden binnen het plangebied De Bongerd

Advies (concept besluit):

1. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet op de gronden binnen plangebied De Bongerd te 's-Heerenberg, kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie E, nummers 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1022, 1175, 1270, 1431, 2203, 2204, 2205 en 2039 zoals opgenomen 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, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, voor de duur van maximaal drie maanden na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers. De gronden zijn nu in gebruik als parkeerterrein, groenvoorzieningen, winkels, woningen en bedrijven en er is deels leegstand. Het toedachte gebruik omvat dezelfde functies, maar in intensievere vorm en een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Gelet op het beoogde (intensievere) gebruik, wijkt het huidige gebruik af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel de betrokken belanghebbenden met toepassing van artikel 4:11 aanhef en onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en eventuele bekende beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.montferland.info>), alsmede de voorkeursrechtbeschikking zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
4. Te bepalen dat dit besluit niet eerder openbaar wordt gemaakt dan na de inschrijving in de openbare registers.
5. De raad voor te stellen om, ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, binnen drie maanden na het ingaan daarvan over te gaan tot vestiging als bedoeld in artikel 9.1. lid 1 onder c Omgevingswet, conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en -besluit, en daartoe een ontwerp-raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

B&W. dd.: 12/05/2025

Nummer: 001

Besluit: Conform

Definitief besluit: Het college besluit:

1. Een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet op de gronden binnen plangebied De Bongerd te 's-Heerenberg, kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie E, nummers 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1022, 1175, 1270, 1431, 2203, 2204, 2205 en 2039 zoals opgenomen 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, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de

Basisregistratie Kadaster, voor de duur van maximaal drie maanden na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers. De gronden zijn nu in gebruik als parkeerterrein, groenvoorzieningen, winkels, woningen en bedrijven en er is deels leegstand. Het toebedachte gebruik omvat dezelfde functies, maar in intensievere vorm en een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Gelet op het beoogde (intensievere) gebruik, wijkt het huidige gebruik af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.

2. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel de betrokken belanghebbenden met toepassing van artikel 4:11 aanhef en onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.

3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en eventuele bekende beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>), alsmede de voorkeursrechtbeschikking zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.

4. Te bepalen dat dit besluit niet eerder openbaar wordt gemaakt dan na de inschrijving in de openbare registers.

5. De raad voor te stellen om, ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, binnen drie maanden na het ingaan daarvan over te gaan tot vestiging als bedoeld in artikel 9.1. lid 1 onder c Omgevingswet, conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en -besluit, en daartoe een ontwerp-raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

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 zal ter waarborging van die regierol na vestiging van dit voorkeursrecht afspraken trachten te maken met initiatiefnemers.

Overweging:

Beslispunt 1 is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden binnen het plangebied De Bongerd in '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 2 is het buiten toepassing laten van art. 4:8 van de Awb.

Een voorkeursrecht beperkt de mogelijkheden van overdracht van (zakelijke rechten op) gronden vanaf het moment van vestiging van het voorkeursrecht. Indien een rechthebbende op voorhand wordt geïnformeerd over een voorgenomen vestiging van een voorkeursrecht kan deze de werking van het voorkeursrecht doorkruisen door – voor de inwerkingtreding daarvan – zijn rechten over te dragen aan een derde of een overeenkomst inzake vervreemding te sluiten en deze in te schrijven in de openbare registers. Gelet daarop is het van belang dat belanghebbenden niet in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen. Na vestiging worden zij wel geïnformeerd en bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken.

Beslispunt 3 is de verplichte bekendmaking van het besluit.

De voorgeschreven wijze van bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking volgt uit de Omgevingswet, de Awb en de Bekendmakingswet. 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.

Beslispunt 4 is het besluit om dit besluit niet eerder openbaar te maken dan na inschrijving in de openbare registers.

Een voorkeursrecht beperkt de mogelijkheden van overdracht van (zakelijke rechten op) percelen vanaf het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers. Voorafgaand aan de inschrijving kunnen de percelen nog worden vervreemd. Om die reden is het van belang dat het college de vestiging onder geheimhouding behandelt en niet eerder aan eenieder bekend maakt, dan nadat het ter inschrijving bij het Kadaster is aangeboden. Op grond van artikel 16.82a Omgevingswet moet de beschikking binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers. Met deze inschrijving gaat het voorkeursrecht in.

Beslispunt 5 is het voorstel aan de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen.

Aangezien een door het college gevestigd voorkeursrecht slechts drie maanden geldig is, dient de gemeenteraad een voorkeursrecht te vestigen binnen die drie maanden om verval van het voorkeursrecht te voorkomen. Zie de onderbouwing bij beslispunt 1 voor het belang van het voorkeursrecht op de betreffende gronden.

Risicofactoren/kanttekeningen

1.1 Het vestigen van een voorkeursrecht is niet in het belang van de grondeigenaar en zakelijk gerechtigden.

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de grondeigenaar en zakelijk gerechtigden. Deze dienen, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente in de gelegenheid te stellen om de (rechten op de) aangewezen percelen te kopen.

Indien het algemeen belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht, wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar of zakelijk 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. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. 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.

1.2 Overschrijding van termijnen leidt ertoe dat kan worden vervreemd aan (een) derde(n).

Alle termijnen die zijn genoemd in hoofdstuk 9 Omgevingswet zijn zonder uitzondering fatale termijnen. Dat geldt voor de termijn die is verbonden aan een uitnodiging om in onderhandeling te treden, maar bijvoorbeeld ook voor de termijn die is verbonden aan een verzoek van de eigenaar of zakelijk gerechtigde om een prijsvaststellingsprocedure te volgen voor de bevoegde rechtbank. Overschrijding van een fatale termijn leidt ertoe dat de eigenaar of zakelijk gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

1.3 De benodigde middelen voor aankoop grond zijn nog niet geborgd.

De gemeente spreekt met het vestigen van het voorkeursrecht de intentie uit om de percelen, waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, te kopen. In de gemeentelijke begroting is nog geen rekening gehouden met deze investering. Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben over de aankoopprijs, zal de gemeenteraad moeten instemmen met de benodigde middelen. In dat geval geldt namelijk een aankoopverplichting.

1.4 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 (zie tevens de toelichting omtrent de financiële aspecten van dit voorstel).

Ambtelijke afstemming:

Dit advies is opgesteld door huisadvocaat Nysingh naar aanleiding van een bespreking met hen, de portefeuillehouder, de projectleider, ambtelijk opdrachtgever en juridisch medewerker ten einde meer grip te krijgen op de ontwikkeling van De Bongerd.

Afstemming met portefeuillehouder:

Het concept advies is op 30 april 2025 besproken met Nysingh en de portefeuillehouder.

Participatie:

-

Financiën:

De voorlopige aanwijzing leidt niet direct tot financiële gevolgen behoudens de kosten voor de voorbereiding en publicatie van de voorkeursrechtbeschikking en de inschrijving in het Kadaster.

In het geval van voorgenomen verkoop dient de eigenaar of zakelijk gerechtigde de betreffende percelen en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Na aanbieding van een onroerende zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de betreffende percelen en/of beperkte rechten aan te kopen. Op het moment van aanbieding kan het college een afweging maken wél of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar of zakelijk gerechtigde. Het college neemt binnen zes weken na het aanbod van de eigenaar of zakelijk gerechtigde een beginselbesluit.

Indien wordt besloten in onderhandeling te treden met de aanbieder van de percelen en/of beperkte rechten, kan de eigenaar of zakelijk 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. Na de beschikking door de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, is de gemeente verplicht om de percelen tegen die prijs te kopen. Dit geldt alleen in het geval de vervreemder van de gemeente verlangt dat de gemeente de betreffende grond koopt tegen de vastgestelde prijs. Deze prijs is door de rechter vastgesteld, maar komt tot stand na advisering door één of meerdere deskundigen die door de rechtbank zijn verzocht een advies over de prijs uit te brengen. Deze deskundigen krijgen de opdracht om de prijs vast te stellen. Hiermee wordt een prijs bepaald waarbij uit wordt gegaan van een overeenkomst die tot stand is gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar of zakelijk gerechtigde als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper.

De kosten van de gerechtelijke procedure, het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen in dat geval ten laste van de gemeente.

Aanvullende stukken:

1. Lijst van betrokken percelen (perceellijst);
2. Kaart van betrokken percelen (grondtekening);
3. Publicatietekst;
4. Concept brief aan rechthebbenden met bijlage;
5. Concept brief aan Koper met bijlage;
6. Concept raadsvoorstel en -besluit.

Didam, 12 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Montferland,


de secretaris,
B.F.M. Booltink


de burgemeester,
H.H. de Vries

b/a I.T.J.M. Wolsing l.b.