Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0031

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vestiging voorkeursecht locatie Schans VI
Nummer voorstel	: RVB24-0031
Datum voorstel	: 20 juni 2024
Portefeuillehouder(s)	: Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	: M.A.I. de Moor – Grootendorst
Afdeling	: Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	: m.demoor@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277 000
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van die wet op de grondslag van de op 28 juni 2023 door de raad vastgestelde 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak c.q. het perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30485796-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30485796-02 waarop is vermeld de/het in de vestiging betrokken onroerende zaak c.q. perceelsgedeelte, de grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 17 juni 2024.
2. Vast te stellen dat de onroerende zaak in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) dan wel artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van de Ow betrokken is geweest.
3. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:
Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/terinzagelegging/zienswijzen
Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.
Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad.

Samenvatting:

Om te voorkomen dat gronden binnen de gemeente Bergen op Zoom op de locatie Schans VI worden vervreemd en de gemeente daardoor mogelijk grip op de beoogde herontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Bijlagen: *(geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)*

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	Perceelslijst met kenmerk PL-30485796-02	Bijgevoegd
2.	Tekening met kenmerk TK-30485796-02	Bijgevoegd
3.	Publicatie Gemeenteblad	Bijgevoegd
4.	Brief aan het Kadaster ter inschrijving openbare registers	Bijgevoegd
5.	Verklaring van eensluidendheid	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0031

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 20 juni 2024
Nummer	: RVB24-0031
Onderwerp	: Vestiging voorkeursecht locatie Schans VI

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van die wet op de grondslag van de op 28 juni 2023 door de raad vastgestelde 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak c.q. het perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30485796-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30485796-02 waarop is vermeld de/het in de vestiging betrokken onroerende zaak c.q. perceelsgedeelte, de grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 17 juni 2024.
2. Vast te stellen dat de onroerende zaak in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) dan wel artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van de Ow betrokken is geweest.
3. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

Inleiding
Om te voorkomen dat gronden binnen de gemeente Bergen op Zoom op de locatie Schans VI worden vervreemd en de gemeente daardoor mogelijk grip op de beoogde herontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom heeft om die reden op 30 april 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen. Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen om het voorkeursrecht voor een opvolgende periode van drie jaar te laten gelden. Daarom wordt uw raad voorgesteld om het daartoe benodigde raadsbesluit te nemen.

Het voornemen van de gemeente Bergen op Zoom om het voorkeursrecht te vestigen heeft betrekking op gronden binnen de gemeente op de locatie Schans VI, waaraan op grond van de op 28 juni 2023 door de raad

vastgestelde 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' de functies bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken, zijn toegedacht.

Om de regie over de herontwikkeling op de locatie Schans VI in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op het onderhavige gebied te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling (kunnen) frustreren. Ook wordt voorkomen dat zich grondspeculatie voordoet, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling
Realisatie van de toegedachte functies bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen, om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling.

Consequenties van het voorstel
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken onroerende zaak. De eigenaren c.q. de deelgerechtigden van de betreffende onroerende zaak dienen hun eigendom op de onroerende zaak bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaak te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten voor
1.1 Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt
Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden in de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' toegedacht de functies bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functies kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.
1.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt
Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op de betreffende onroerende zaak. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.
1.3 Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

1.4 Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.5 Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden over de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functies op de betrokken locatie. De gevolgen van de vestiging van een voorkeursrecht zijn voor de betrokken eigenaar niet onevenredig in verhouding tot het met de vestiging te dienen algemene belang.

Argumenten tegen en risico's

1.1 Afname op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico ook in financiële zin beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

1.2 Naleving termijnen

Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de gronden aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende gronden rusten.

Duurzaamheid

Het voorstel heeft geen raakvlakken op het gebied van duurzaamheid.

Financiën

Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële consequenties. Eventuele aanbiedingen en prijsoordeelsprocedures zouden ertoe kunnen leiden dat de gemeente aankopen doet dan wel gehouden wordt

om medewerking te verlenen aan levering. Ten behoeve daarvan dient te zijner tijd door de raad verwervingskrediet beschikbaar te worden gesteld, indien er sprake is van het aanbieden van grond aan de gemeente.

Huidig gebruik, toegedachte functies en grondslag
Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie.

De betreffende gronden zijn thans in gebruik als landbouwgrond. In de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' is weergegeven dat op de bij deze voorkeursrechtbeschikking betrokken gronden 'Bedrijventerrein restcapaciteit, nog in gebruik te nemen' en 'Parken en groenstructuur' zijn voorzien. De conclusie is dat daarmee op de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken in de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' de nader uit te werken niet-agrarische functies 'bedrijventerrein met groen en bijbehorende voorzieningen' worden toegedacht. De toegedachte functies wijken af van het huidige, feitelijke gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigingseisen. Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van de Ow in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de in de 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' toegedachte niet-agrarische functies en de onroerende zaak (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken is geweest in een aanwijzing ex artikel 4 Wvg dan wel een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b Ow.

Uitvoering
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Als binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld, waarbij aan de betreffende gronden de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd. De intentie is om binnen deze periode als grondslag voor de continuering van het voorkeursrecht een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen, waarin de aangewezen gronden voor de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, worden opgenomen. Daarmee wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege verlengd met een termijn van vijf jaar. Deze termijn kan eenmalig met vijf jaar worden verlengd.

Rechtsbescherming
Bezwaar
De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken. Eventuele

bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 30 april 2024 worden geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Er hoeft in dat geval niet opnieuw bezwaar te worden gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Risicoparagraaf
Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		x		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		x		
3. Imago gemeente		x		
4. Algemene en externe omgeving		x		
5. Veiligheid	x			
6. Financiën		x		
7. Juridisch		x		
8. Planning		x		
9. Kwaliteit uitvoering		x		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		x		

Alternatief:
De raad kan besluiten om het voorkeursrecht niet te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling (kunnen) frustreren. Ook kan zich dan grondspeculatie voordoen, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0031

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 30 april 2024 nr. RVB24-0031;

BESLUIT:

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van die wet op de grondslag van de op 28 juni 2023 door de raad vastgestelde 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak c.q. het perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30485796-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30485796-02 waarop is vermeld de/het in de vestiging betrokken onroerende zaak c.q. perceelsgedeelte, de grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 17 juni 2024.
2. Vast te stellen dat de onroerende zaak in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) dan wel artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub b van de Ow betrokken is geweest.
3. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2024

De griffier,

drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

drs. M. Mulder MSc