Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vestigen voorkeursrecht perceel Speeldoos
Afdeling	Staf Business Control en Organisatieondersteuning
Datum behandeling in B&W:	19 december 2023
Datum raadsvergadering	1 februari 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 587869
Zaaknummer	Z20 - 231831

Voorstel

1 Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 2189, met een oppervlakte van 2.910 m², in eigendom zijnde bij Stichting Theater de Speeldoos.

2 Te verklaren het voornemen te hebben om het Omgevingsplan te wijzigen, in die zin dat op het perceel de gecombineerde bouw van een Sociaal Cultureel Centrum met woningen mogelijk wordt.

Eerdere besluitvorming

Uw Raad heeft op 30 november 2023 aan het college opdracht gegeven om op korte termijn de huidige locatie van De Speeldoos te verwerven met als doel er een Sociaal Cultureel Centrum (SCC) ter realiseren in combinatie met woningbouw.
Het college heeft op 1 december 2023 besloten tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op het perceel.

Inleiding

De gemeente wil de grond in eigendom verkrijgen om de bouw van een SCC in het centrum te kunnen borgen. Op dit moment is Stichting De Speeldoos (hierna: de stichting) eigenaar van het gebouw. Het valt niet uit te sluiten dat de stichting de eigendom zal overdragen aan een derde. Het perceel kan nu bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor de bouw van een woonzorgcentrum met aanleunwoningen. De bouw van een Sociaal Cultureel Centrum op het perceel wordt bij levering aan een derde zeer onzeker.

Beoogd effect

Het voorkeursrecht wordt gevestigd om de nieuw toegedachte bestemming op het perceel te realiseren, namelijk een SCC in combinatie met woningen. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de stichting bij een voorgenomen verkoop eerst met de gemeente dient te onderhandelen. De gemeente heeft hierdoor de gelegenheid het perceel te verwerven om het zelf te ontwikkelen.

Argumenten

1.1 De stichting kan hierdoor de eigendom niet eerder overdragen dan nadat zij de onroerende zaak eerst te koop heeft aangeboden aan de gemeente Vught.

Het is niet zeker of de stichting bereid is te verkopen aan de gemeente. Het risico bestaat dat zij de onroerende zaak overdraagt aan een derde. Deze kan conform het omgevingsplan bijvoorbeeld een woonzorgcentrum met aanleunwoningen bouwen op het perceel. De bouw van een SCC op het perceel wordt bij levering aan een derde zeer onzeker.

Het voorkeursrecht houdt in dat de stichting bij een voorgenomen verkoop de onroerende zaak eerst moet aanbieden aan de gemeente. De gemeente krijgt vervolgens een termijn van 6 weken om te beslissen of zij de onroerende zaak wil aankopen. Indien nodig kan de rechtbank gevraagd worden om een oordeel te geven over de prijs. De rechtbank gaat hierbij uit van de prijs die tot stand zou komen in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen.

1.2 Daarmee wordt bewerkstelligd dat de gewenste functie van Sociaal Cultureel Centrum wordt gerealiseerd.

Indien de stichting de onroerende zaak aan een ieder kan verkopen, kan de koper bijvoorbeeld een ontwikkelaar zijn. Zoals hierboven beschreven, kan die al binnen de huidige bestemming bouwen. Maar zelfs als de koper bereid is een nieuw cultureel centrum te bouwen, is dat voor de gemeente ongewenst, gelet op de businesscase. Het is voor de gemeente, gezien het raadsbesluit van 30 november jl., van groot belang om zelf de regie te kunnen voeren over de nieuwbouw.

Een ander risico is dat een ontwikkelaar de onroerende zaak speculatief koopt in de verwachting dat de gemeente op termijn medewerking zal verlenen aan de bouw van bijvoorbeeld woningen op het perceel.

2.1 Het voorkeursrecht is nodig om de toekomstige bestemming van deels woondoeleinden, deels Sociaal Cultureel Centrum te verwezenlijken.

Op grond van artikel 9.1, van de Omgevingswet kan de overheid besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel grond. Dat mag alleen op een perceel waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht. Ook moet het huidige gebruik van dat perceel afwijken van de nieuwe toegedachte bestemming.
Die nieuwe toegedachte bestemming kan blijken uit:

1. een omgevingsplan;
2. een omgevingsvisie of een programma, of;
3. de voorkeursrechtbeschikking.

De nieuw toegedachte bestemming is wonen in combinatie met maatschappelijke doeleinden. Dat wijkt af van de huidige bestemming en het huidige gebruik. Omdat de nieuw toegedachte bestemming niet valt af te leiden uit het omgevingsplan of de omgevingsvisie, vormt de voorkeursrechtbeschikking de grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht.

Kanttekeningen

1.1 De stichting is niet verplicht de onroerende zaak te verkopen.

Het voorkeursrecht houdt alleen in dat de stichting de onroerende zaak bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente moet aanbieden. De stichting is niet verplicht tot verkoop.

Participatie

Aan de stichting is gelegenheid gegeven om een zienswijze in te dienen over een eventueel besluit van uw Raad tot vestiging van een voorkeursrecht. De termijn hiervoor loopt tot en met maandag 15 januari 2024. Indien de stichting een zienswijze indient, zullen wij deze zienswijze toevoegen aan de stukken bij dit raadsvoorstel. Tevens zal de reactie van het college op de zienswijze worden toegevoegd.

Financiën

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

De voorkeursrechtbeschikking wordt toegezonden aan de stichting. Van het besluit wordt melding gedaan in het Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	de burgemeester
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n): Kadastrale tekening