RAADSVOORSTEL

gemeente Rheden

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht Haveland

Datum raadsvergadering	27 mei 2025
Thema programmabegroting	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	2025-004269

Samenvatting

Om de ontwikkeling van woningen in een gedeelte van het gebied Haveland veilig te stellen, wordt voorgesteld om het door het college gevestigde voorlopig voorkeursrecht te bestendigen.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 18 maart 2025, welke van rechtswege vervalt zodra deze raadsbeschikking ingaat;
2. De rechtsgevolgen van de beschikking van het college te bestendigen door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet op de gronden in Rheden, het gebied Haveland, kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555, 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 naar de stand van 12 maart 2025. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. De gronden hebben de bestemming/functie Bedrijventerrein, maar momenteel worden de gronden niet gebruikt en liggen de gronden braak. De toegedachte functie is een woonfunctie.
3. Vast te stellen dat deze voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking treedt op het moment van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt drie jaar na inwerkingtreding ervan (derhalve op: 28 mei 2028), tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht of toegedeeld in een omgevingsvisie of -programma of omgevingsplan.
4. Voor het perceel waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Het college op te dragen om deze voorkeursrechtbeschikking:
   a. bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in de voorkeursrechtbeschikking vermelde eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden;
   b. op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: https://www.officielebekendmakingen.nl);
   c. zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Inleiding

De gemeente wil dat in het gebied Haveland woningen worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de Woonagenda, het coördinatiebesluit woningen Haveland (en de hieronder vermelde anterieure overeenkomst). De raad is voorgesteld in april 2025 te besluiten over het concept-

Masterplan voor het gebied. Dit masterplan bevestigt de noodzaak om het gebied te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

De percelen hebben nu de bestemming Bedrijventerrein. Aan de eigenaar van de percelen, Trits Vastgoed Project X B.V. (hierna: "Trits Vastgoed"), zijn op 5 oktober 2023 twee omgevingsvergunningen verleend voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen. Om de ontwikkeling naar Wonen te bewerkstelligen, heeft de gemeente met Trits Vastgoed op 21 mei 2024 een anterieure overeenkomst gesloten om flexwoningen te (laten) realiseren. Trits Vastgoed had ter realisatie van de woningen afspraken gemaakt met C3 Living, een bouwbedrijf voor woningen, over de verkoop/levering van de gronden. Deze overeenkomst is echter ontbonden. Trits Vastgoed heeft begin maart jl. bovendien aangegeven te willen stoppen met de realisatie van de flexwoningen, de anterieure overeenkomst met de gemeente te willen ontbinden en om de percelen zo snel mogelijk te verkopen om uiteindelijk tot definitieve woningbouw over te kunnen gaan.

Mede met het oog op een mogelijke ontbinding van de anterieure overeenkomst en de reeds verleende omgevingsvergunningen voor bedrijfsverzamelgebouwen, heeft de gemeente geen zekerheid meer dat de gronden worden ontwikkeld ten behoeve van de toegedachte woningbouwfunctie. Hoewel een nieuwe ontwikkelaar zich recentelijk gezamenlijk met Trits Vastgoed heeft gemeld, doet dat niet af aan de onzekerheid gelet op het ontbreken van afspraken. Om de realisatie van de woningbouwontwikkeling veilig te stellen, heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd en wordt aan de raad voorgesteld om dit voorkeursrecht te bestendigen. Het voorkeursrecht zorgt er namelijk onder meer voor dat de gemeente sturing kan geven aan deze gebiedsontwikkeling en de gemeente breidt op deze manier haar regierol uit.

Beoogd effect

Het doel van het voorkeursrecht is grip krijgen op de ontwikkeling van de betreffende percelen in het gebied Haveland, zodat gestuurd kan worden op realisatie van woningen. Door het bestendigen van het voorlopig voorkeursrecht van het college behoudt de gemeente een recht van eerste koop op de betreffende percelen. Wanneer de eigenaar de percelen wil verkopen, dienen deze eerst aan de gemeente aangeboden te worden. Daarmee kan de gemeente grip krijgen op de eigendomssituatie en kan zij prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) voorkomen. Ongewenste transacties kunnen worden tegengegaan, zoals verkaveling en versnippering van het gebied. Het voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van woningen, 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.

Kortom, het (bestendigen van het voorlopig) voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van woningen door grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de gemeente een regierol te verschaffen.

Argumenten

1. *Vrije overdraagbaarheid percelen wordt beperkt*

De vestiging (c.q. bestendiging) van een (voorlopig) voorkeursrecht is mogelijk als het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de toegedeelde of toegedachte functie(s). In dit geval betreft het gronden met de bestemming/functie Bedrijventerrein, die momenteel niet worden

gebruikt en braak liggen. De toegedachte functie is een woonfunctie. Deze toekomstige woonfunctie wijkt af van de huidige situatie. Vrije vervreemding van deze percelen zou de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze percelen wordt beperkt.

2. *Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een 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 percelen in het gebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht kan een ondersteuning betekenen bij het kunnen verwerven van benodigde percelen. De gemeente kan hierdoor een (grotere) regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

3. *Het voorkeursrecht biedt bescherming*

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.

4. *Bestendiging van het door het college gevestigde voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente haar voorkeurspositie behoudt*

Wanneer de raad geen voorkeursrechtbeschikking zou nemen, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan. De eigenaar van de betrokken percelen is vanaf dat moment weer vrij om de betrokken percelen aan eenieder te vervreemden. Dat is onwenselijk, omdat de gemeente een regierol wil innemen bij de voorgestane gebiedsontwikkeling.

5. *Besluitvorming door de raad heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden*

De belanghebbende is gedurende vijf weken (van 21 maart tot en met 1 mei 2025) in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de raadsvergadering een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de concept raadsbeschikking. De belanghebbende is per aangetekende brief op deze mogelijkheid geattendeerd.

6. *De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking na inschrijving daarvan*

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending daarvan (per aangetekende post) aan de eigenaar en beperkt gerechtigden. Vervolgens wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf het moment van inschrijving treedt de voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking. Vervolgens wordt de voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken (de perceellijst en grondtekening) voor eenieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis en digitaal.

Kanttekeningen en/of risico’s

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 eventuele beperkt gerechtigden. Deze dienen, in geval van voorgenomen verkoop, de gemeente in de gelegenheid te stellen om de (rechten op de) betrokken percelen te kopen, behoudens een

aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet.

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. 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 (rechten op de) percelen wil verkopen.

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 bijvoorbeeld voor de termijn die is verbonden aan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gemeente dient binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging te laten weten 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.

Ook de termijn die is verbonden aan een verzoek van de eigenaar of beperkt gerechtigde aan de gemeente om een prijsvaststellingsprocedure te volgen voor de bevoegde rechtbank is een fatale termijn (artikel 9.17 Omgevingswet). Indien de gemeente niet tijdig (binnen vier weken) een verzoek bij de rechtbank heeft ingediend om een oordeel over de prijs te geven, heeft dat als gevolg dat de eigenaar of beperkt gerechtigde (de rechten op) de percelen gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

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 gemeentelijk begroting is nog geen rekening gehouden met deze investering en bijbehorende rentelasten. Voordat koper en verkoper overeenstemming hebben over de aankoopprijs, of de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank is doorlopen, zal de gemeenteraad moeten instemmen met de benodigde middelen. In dat geval kan namelijk sprake zijn van een aankoopverplichting. Onder bijzondere omstandigheden kan daarvan al eerder sprake zijn, en wel nadat een beginselbesluit tot aankoop is genomen of is ingegaan op het aanbod om in onderhandeling te treden.

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 of zij in beginsel (tegen nader overeen te komen voorwaarden) bereid is tot aankoop (zie tevens de toelichting omtrent de financiële aspecten van dit voorstel).

5. *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.

Financiën

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

Indien de gemeente externe adviseurs inschakelt voor de behandeling van eventuele bezwaren en beroepen en juridische bijstand inschakelt in een mogelijke gerechtelijke procedure tegen de vestiging van het voorkeursrecht, komen die kosten vanzelfsprekend voor rekening van de gemeente. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of deze kosten zullen worden gemaakt.

In het geval van voorgenomen verkoop dient de eigenaar of beperkt 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 beperkt gerechtigde. Het college neemt binnen zes weken na het aanbod van de eigenaar of beperkt gerechtigde een beginselbesluit.

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. 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 beperkt gerechtigde als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper.

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.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	€ 0,-	€ 0,-
Investering:	€ 0,-	€ 0,-
Structurele lasten:	€ 0,-	€ 0,-

Uitvoering

1. *Bekendmaking, inschrijving en terinzagelegging*

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende post en zekerheidshalve per gewone post. De voorkeursrechtbeschikking moet binnen 4 dagen (vervaltermijn) na de bekendmaking ter inschrijving worden aangeboden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Vanaf het moment van inschrijving geldt het door de raad gevestigde voorkeursrecht.

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 'documenten ' op www.officielebekendmakingen.nl. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in het elektronisch Gemeenteblad (eveneens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl).

2. *Vervolg*

Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na inwerkingtreding daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toegedacht is in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een omgevingsvisie vast te stellen en daarna een omgevingsplan. Indien de raad een voorkeursrechtbeschikking neemt, dan moet binnen drie jaar na inwerkingtreding daarvan door de gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. 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).

Participatie en communicatie

Belanghebbenden, zijnde de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen, hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling gedurende zes weken zienswijzen in te dienen (van 21 maart tot en met 01 mei 2025. Indien er zienswijzen zijn, moeten deze bij de raad naar voren worden gebracht in het kader van het onderhavige voorgestelde 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 zienswijzetermijn geen zienswijzen ingediend.

De voorkeursrechtbeschikking wordt (zoals onder Uitvoering uitgebreid gemotiveerd) bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende en gewone post.

Bijlagen

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

De Steeg, 18 maart 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris