Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vestiging Voorkeursrecht Rolderstraat Noord**
Kenmerk	52212-2024
Datum verzending	11 juli 2024
Besluitvormende raad	19 september 2024
Consulterende raad	
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 In te stemmen met de Voorkeursrechtbeschikking, welke is bijgevoegd als **bijlage 1**, met de daarbij integraal behorende **bijlage 2** 'Tekening Voorkeursrecht Rolderstraat 15919-24' en **bijlage 3** 'Overzicht rechthebbenden t.b.v. vestiging Voorkeursrecht Rolderstraat Noord', waarmee een Voorkeursrecht wordt gevestigd in de zin van artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet op de hierna genoemde percelen/onroerende zaken, allen gelegen aan de noordzijde van de Rolderstraat te Assen:

a. Rolderstraat 11 (11a is reeds in eigendom), kadastraal bekend Assen S 327, appartementsrecht Assen S 2396 A1
b. Rolderstraat 19 / Oude Poststraat 1, kadastraal bekend Assen S 1856
c. Rolderstraat 23, kadastraal bekend Assen S 490
d. Rolderstraat 25, 25A en 25B (kadastraal bekend Assen S 491
e. Rolderstraat 27, kadastraal bekend Assen S 336 en Assen S 1259
f. Rolderstraat 29, kadastraal bekend Assen S 335,

welk recht uiterlijk vervalt vijf jaren na de ingangsdatum (zijnde de publicatiedatum van dit besluit in de openbare registers (kadaster), tenzij de gemeenteraad vóór dat tijdstip rechtsgeldig heeft besloten dit Voorkeursrecht met nog eenmaal 5 jaren te verlengen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.4 lid 2. In dat laatste geval eindigt het recht uiterlijk 10 jaren na de ingangsdatum.

1.2 De Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld onder beslispunt 1.1. te ondertekenen, alsmede de daarbij integraal behorende bijlagen 2 en 3 te paraferen, en het voor verdere afhandeling in handen te stellen van het college van B&W.

2 Inleiding

In de Binnenstadsvisie van de gemeente Assen, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2021, is de Rolderstraat Noord opgenomen als één van de locaties waar een woningbouwontwikkeling plaats moet vinden. De straat heeft nu een gemengde bestemming, waarbij sprake is van (leegstaande) horeca en winkels op de begane grond.

In het Uitvoeringsprogramma Assen Centraal van 21 december 2022 is onder andere de Binnenstadsvisie nader uitgewerkt. Voor wat betreft de noordzijde van de Rolderstraat wordt ingezet op de 'transformatie van aanloopstraat naar wonen in een ontspannen stedelijke setting', waarbij de ontwikkeling van hoofdzakelijk grondgebonden stadswoningen wordt beoogd. Voor deze herontwikkeling wordt gestreefd naar voorbereiding van de plannen in de periode 2022-2024, en uitvoering van de plannen in 2025-2027.

Op 7 november 2023 heeft het college van B&W (zaaknummer 106138-2023, zie **bijlage 4**) een aantal besluiten genomen ten behoeve van de verdere ontwikkeling van een daarbij aangewezen gedeelte van de Rolderstraat Noord:

- De ontwikkelingen in de Rolderstraat worden beschouwd als een integrale gebiedsopgave;
- Het vastgoed dat nog niet in eigendom is van de gemeente aan de noordzijde van de Rolderstraat wordt actief verworven ten behoeve van transformatie naar wonen, en daarbij worden de benodigde gemeentelijke vastgoedinstrumenten benut;
- In dat kader wordt de vestiging van een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) voorbereid op de percelen, voor zover deze nog niet in eigendom zijn van de gemeente Assen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari jl. is het Voorkeursrecht geregeld in de Omgevingswet, en wordt dit niet meer aangeduid als Wvg, maar als 'Voorkeursrecht'. Daarom wordt in dit raadsvoorstel gesproken over de vestiging van een Voorkeursrecht, en niet een Wvg.

Middels het besluit van het college van B&W d.d. 24 juni 2024 is uitvoering gegeven aan het derde beslispunt van het voornoemde collegebesluit doordat zij een Voorkeursrecht heeft gevestigd voor de termijn van drie maanden.

Middels het nu voorliggende raadsvoorstel wordt gevraagd om dit Voorkeursrecht te bestendigen voor een termijn van 5 jaren door in te stemmen met de bijgevoegde Voorkeursrechtbeschikking (bijlage 1).

Door de vestiging van een Voorkeursrecht zet de gemeente Assen een eerste juridisch instrument in ten behoeve van de actieve verwerving van het vastgoed aan de Rolderstraat, met als doel de beoogde transformatie naar hoogwaardig woongebied te kunnen realiseren.

3 Beoogd effect

Met de vestiging van het Voorkeursrecht wordt voorkomen dat de perceelseigenaren hun (eigendoms)recht kunnen doorverkopen (vervreemden) aan derde partijen, zonder het (eigendoms)recht eerst aan de gemeente aan te bieden. Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente geconfronteerd wordt met nieuwe eigenaren, die het vastgoed speculatief zouden kunnen verwerven en daarmee de beoogde herontwikkeling van de Rolderstraat zouden kunnen frustreren. Anderzijds wordt de onhandelingspositie van de gemeente versterkt bij de gewenste actieve verwerving van het vastgoed (beslispunt 2 uit het voornoemde collegebesluit van 7 november 2023) doordat zij een eerste recht van koop verkrijgt.

Het vestigen van het Voorkeursrecht is daarmee geen doel op zich. De sterkere onderhandelingspositie draagt bij aan de mogelijkheden tot minnelijke verwerving van de benodigde percelen aan de Rolderstraat Noord. Verwerving van de percelen wordt beschouwd als voorwaarde om de beoogde transformatie mogelijk te maken. Wanneer minnelijke verwerving toch niet mogelijk blijkt, staan er nog meer instrumenten ter beschikking van de gemeente. Hierop wordt ook nader ingegaan in paragraaf 5.3 en paragraaf 9 van dit voorstel.

4 Argumenten

4.1 *Voor de noordzijde van de Rolderstraat wordt zoals gezegd een integrale herontwikkeling beoogd van het gebied naar een woonlocatie met een grote kwaliteitsverbetering voor wat betreft de woningen en het woonklimaat.*

In het geldende omgevingsplan is t.b.v. de transformatie naar woongebied het betreffende gebied ook aangewezen als 'ontwikkelingslocatie'. Aangenomen wordt dat voor de gewenste herontwikkeling de bouwvlakken gewijzigd zullen moeten worden, en dat dientengevolge ook perceelsgrenzen zullen moeten worden aangepast. Deze beoogde herontwikkeling kan niet worden bereikt als de eigenaren van het vastgoed enkel hun eigen percelen zouden (her)ontwikkelen. Verwerving van alle percelen wordt daarom als voorwaardelijk gezien om de gewenste herontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

De gemeente heeft tot dusver nog niet alle eigendommen kunnen verwerven in het betreffende plangebied Rolderstraat Noord, en heeft daarom meer tijd nodig om te onderhandelen met de eigenaren over de verkoop van hun eigendommen aan de gemeente.

Daarom wordt voorgesteld om het Voorkeursrecht voor de komende jaren te bestendigen en daarmee de onderhandelingspositie van de gemeente bij de verwerving te versterken.

Ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet kan de gemeenteraad een Voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak die deel uitmaakt van een locatie waaraan in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het (huidige) gebruik afwijkt van die functie.

Over de vraag of in dit geval op deze grondslag een Voorkeursrecht kan worden gevestigd, is advies ingewonnen bij Nysingh advocaten & notarissen en bij het Kenniscentrum van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO). Onder de Wet voorkeursrecht gemeenten, welke gold tot eind vorig jaar, is in de jurisprudentie de lijn aangehouden dat een voorkeursrecht ook gevestigd kan worden als de beoogde functie (i.c. wonen) binnen het planologisch plan mogelijk is en de locatie nu ook al (deels) conform die functie wordt gebruikt, maar waarbij voor de betreffende locatie een intensiever gebruik wordt beoogd als het reeds bestaande. De wetgever heeft niet de intentie gehad om dit uitgangspunt te wijzigen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dat blijkt uit de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Omdat in dit geval sprake is van een beoogde intensivering van de functie 'wonen' in het plangebied Rolderstraat Noord, waarbij ook andere functies (zoals detailhandel en horeca) niet meer zullen worden toegestaan (e.e.a. zoals ook vastgelegd in de Binnenstadsvisie en het Uitvoeringsprogramma Assen-Centraal), bestaat er voor vestiging van dit Voorkeursrecht een grondslag in artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet.

4.2 *De ondertekening van de Voorkeursrechtbeschikking is nodig voor het inschrijven/bekrachtigen van het Voorkeursrecht bij het Kadaster.Daarnaast worden er in de wet voorwaarden gesteld aan de bekendmaking en terinzagelegging van een Voorkeursrecht(beschikking).*

U draagt in dit kader het college op om zorg te dragen voor:

a. bekendmaking van de Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld onder 1.1, door toezending of uitreiking van het besluit aan de eigenaren;

b. de terinzagelegging van (een zakelijke weergave van) de Voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze;

c. het binnen vier dagen na de bekendmaking (zoals bedoeld onder a.) aanbieden van de Voorkeursrechtbeschikking aan het Kadaster t.b.v. inschrijving van het Voorkeursrecht in de openbare registers. Tegelijk met het in werking treden van het Voorkeursrecht op basis van dit besluit, wordt het Voorkeursrecht dat eerder op basis van het besluit van het college van B&W is gevestigd, doorgehaald in het Kadaster.

5 Kanttekeningen

5.1 Met de vestiging van een Voorkeursrecht ontstaat weliswaar de plicht voor de eigenaren om, *als* ze hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, maar er ontstaat geen plicht voor de eigenaren om hun (eigendoms)recht aan de gemeente te verkopen. Ze mogen de zaak dus gewoon in eigendom houden als ze deze niet willen verkopen. De gemeente verkrijgt met enkel de vestiging van het Voorkeursrecht dus geen zekerheid over het moment van verwerving.

5.2 Er zijn een aantal limitatieve uitzonderingen in de wet opgenomen (artikel 9.8 t/m 9.10 Omgevingswet) waarin – na vestiging van het Voorkeursrecht]- de verplichting om de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, niet geldt. Denk hierbij bij voorbeeld aan verkoop aan een echtgenoot of geregistreerd partner of kind, of in het geval de eigenaar van de onroerende zaak overlijdt, en de zaak vanwege een erfenis/testament wordt toebedeeld aan een ander.

5.3 Onderhandeling met de eigenaren over verwerving gebeurt na de vestiging van een Voorkeursrecht nog op basis van de marktwaarde van het vastgoed. Indien en voor zover deze deze onderhandelingen niet leiden tot verwerving, bestaan er aanvullende (juridische) instrumenten die de gemeente kan inzetten. Hierover zal zo nodig nog een afzonderlijk raadsvoorstel worden voorbereid. Zie hiervoor ook paragraaf 9.

5.4 Eigenaren kunnen nog steeds huurcontracten afsluiten nadat het Voorkeursrecht is gevestigd, of vergunning aanvragen voor aanpassingen aan hun eigendommen.

5.5 Het Voorkeursrecht dat gevestigd wordt op basis van het besluit van de gemeenteraad, geldt voor een maximale periode van 5 jaren na inwerkingtreding. Het recht treedt in werking na inschrijving daarvan in de openbare registers (kadaster). In het geval de gemeente niet binnen deze periode tot verwerving komt, heeft de gemeente de mogelijkheid om deze periode nog een keer met 5 jaren te verlengen, met inachtneming van artikel 9.4 lid 2 Omgevingswet.

6 Kosten, baten en dekking

Met de vestiging van het Voorkeursrecht zijn geen kosten gemoeid, anders dan de interne kosten ter voorbereiding van dit besluit alsmede de (interne) kosten voor bekendmaking, ter inzagelegging, kennisgeving en inschrijving in de openbare registers (kadaster). Deze kosten worden gedekt uit bestaand budget ontwikkelingen binnenstad.

7 Communicatie, participatie

Communicatie en participatie over het voornemen tot vestiging van dit Voorkeursrecht heeft niet plaatsgevonden voorafgaand aan dit raadsvoorstel. Inherent aan het doel van de vestiging van het Voorkeursrecht is dat de voorbereidingen tot besluitvorming intern gemeente plaatsvinden, zonder het vooraf consulteren of informeren van de eigenaren. Met een aantal eigenaren zijn in de loop van afgelopen jaren al wel gesprekken gevoerd over mogelijke aankoop van hun eigendommen. Eveneens is het besluit tot vestiging van het Voorkeursrecht op grond van het besluit van het college van B&W bekend gemaakt aan de eigenaren, en is (een zakelijke weergave van) dat besluit gepubliceerd op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten tot instemmen met de Voorkeursrechtbeschikking, zal ook deze beschikking kenbaar worden gemaakt (bekendmaking) aan de eigenaren. Bekendmaking betekent toezending van het besluit aan deze eigenaren.

De algemene regels voor besluiten uit de Awb zijn van toepassing op de Voorkeursrechtbeschikking. Tegen de beschikking staat daarom bezwaar en beroep open. Als gevolg daarvan zal de bekendmaking voorzien zijn van een zogeheten rechtsmiddelenclausule. Daarmee wordt de burger gewezen op de mogelijkheid om bezwaar te maken of beroep in te stellen en hoe en binnen welke termijn hij dat moet doen. Een eventueel ingesteld bezwaar of beroep heeft overigens geen schorsende werking.

8 Inclusie

Niet van toepassing

9 Vervolg

Dit besluit wordt toegezonden aan de eigenaren van de percelen (bekendgemaakt). Daarbij wordt ook vermeld dat het eerder gevestigde Voorkeursrecht van het college vervalt op het moment dat de Voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad wordt ingeschreven in de openbare registers.

De beschikking wordt *ter inzage gelegd*, en er zal een *kennisgeving* worden gepubliceerd in het elektronisch publicatieblad (artikel 12 Bekendmakingswet). Dat is te raadplegen op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Binnen 4 dagen na de bekendmaking moet het voorkeursrecht worden aangeboden aan het Kadaster ter inschrijving in de openbare registers (artikel 16.82a Omgevingswet). Het Voorkeursrecht gaat in op het tijdstip dat de beschikking in het Kadaster is ingeschreven. Vanaf dat moment geldt de beschikking voor een termijn van maximaal 5 jaren (artikel 9.4 lid 1 sub c Omgevingswet. Er bestaat een mogelijkheid om het Voorkeursrecht te zijner tijd met nog eenmaal 5 jaren te verlengen.

Parallel aan de vestiging van het Voorkeursrecht is de gemeente Assen bezig om de plannen voor de Rolderstraat verder uit te werken. Dit betekent dat de plannen uit de Binnenstadsvisie stedenbouwkundig worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is o.a. een woningbouwprogramma, grondexploitatie en een uitgiftestrategie. Deze documenten zullen naar verwachting in q1 2025 ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De gemeente blijft na vestiging van het Voorkeursrecht in gesprek met de eigenaren en streeft er naar om in minnelijk overleg en – in het licht van de gewenste herontwikkeling van dit gebied in de periode 2025-2027 - zo snel mogelijk de panden te verwerven. Voor zover dit niet leidt tot het gewenste resultaat, zal er bij de voornoemde documenten in q1 2025 ook een voorstel worden ingediend voor nader in te zetten (juridische) instrumenten t.b.v. de verwerving van de panden.

10 Bijlagen

1. Voorkeursrechtbeschikking Gemeenteraad Rolderstraat Noord;
2. Overzichtskaart percelen;
3. Overzicht lijst rechthebbenden;
4. Besluit college d.d. 7 november 2023 (zaaknummer 106138-2023).

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024

Besluit

1.1 In te stemmen met de Voorkeursrechtbeschikking, welke is bijgevoegd als **bijlage 1**, met de daarbij integraal behorende **bijlage 2** 'Tekening Voorkeursrecht Rolderstraat 15919-24' en **bijlage 3** 'Overzicht rechthebbenden t.b.v. vestiging Voorkeursrecht Rolderstraat Noord', waarmee een Voorkeursrecht wordt gevestigd in de zin van artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet op de hierna genoemde percelen/onroerende zaken, allen gelegen aan de noordzijde van de Rolderstraat te Assen:

g. Rolderstraat 11 (11a is reeds in eigendom), kadastraal bekend Assen S 327, appartementsrecht Assen S 2396 A1
h. Rolderstraat 19 / Oude Poststraat 1, kadastraal bekend Assen S 1856
i. Rolderstraat 23, kadastraal bekend Assen S 490
j. Rolderstraat 25, 25A en 25B (kadastraal bekend Assen S 491
k. Rolderstraat 27, kadastraal bekend Assen S 336 en Assen S 1259
l. Rolderstraat 29, kadastraal bekend Assen S 335,

welk recht uiterlijk vervalt vijf jaren na de ingangsdatum (zijnde de publicatiedatum van dit besluit in de openbare registers (kadaster), tenzij de gemeenteraad vóór dat tijdstip rechtsgeldig heeft besloten dit Voorkeursrecht met nog eenmaal 5 jaren te verlengen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.4 lid 2. In dat laatste geval eindigt het recht uiterlijk 10 jaren na de ingangsdatum.

1.2 De Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld onder beslispunt 1.1. te ondertekenen, alsmede de daarbij integraal behorende bijlagen 2 en 3 te paraferen, en het voor verdere afhandeling in handen te stellen van het college van B&W.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 september 2024

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge