gemeente Simpelveld

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965197851/198363
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Leefomgeving
Datum besluit college B&W	19 november 2024
Portefeuillehouder	P.H. Spirk
Financiële consequenties	Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties.

ONDERWERP

Vestigen voorkeursrecht 'locatie Marktstraat'

BESLISPUNT

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30483596-02-B en op de perceelslijst met kenmerk PL-30483596-02-B.
2. Te concluderen dat de genoemde percelen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking van de raad op dezelfde wettelijke grondslag.
3. Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Vast te stellen dat op het ontwerp-raadsbesluit van de raad geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Bureau Overwater Grondbeleid BV.

SAMENVATTING

Algemeen: Het vestigen van een voorkeursrecht is onder andere een juridische aangelegenheid. Wij ontkomen hierbij niet aan het in dit voorstel opnemen van juridische tekst. Daar waar mogelijk hebben wij getracht deze tekst zo eenvoudig mogelijk te verwoorden.

Op 8 oktober 2024 (Djuma zaak 193964) heeft het college vertrouwelijk besloten:

1. Op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30483596-01-B en op de perceelslijst met kenmerk PL-30483596-01-B.

2. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht gevestigd is geweest op basis van dezelfde wettelijke grondslag.

3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.

4. Kennis te nemen van het feit dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.

5. De raad voor te stellen binnen een termijn van drie maanden, conform bijgevoegd(e) ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking (bijlage 5), een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet op de onder 1. bedoelde percelen te vestigen.

INLEIDING

De gemeente Simpelveld heeft het voornemen om in de kern Simpelveld delen van het centrum te (doen) ontwikkelen. Op de betreffende centrumlocaties, waaronder de onderhavige ‘locatie Marktstraat’, zijn hoofdzakelijk woningen beoogd in de vorm van toekomstbestendige appartementen met bijbehorende voorzieningen en met de mogelijke toevoeging, al dan niet op beperkte schaal, van commerciële functies zoals (onder meer) detailhandel en/of horeca, alle nader uit te werken.

Om de regie over de beoogde herontwikkeling op de locatie in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet te vestigen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld heeft om die reden op 8 oktober 2024 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. 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; gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch). Daarom wordt uw raad voorgesteld om het daartoe benodigde raadsbesluit te nemen.

<u>Beoogd effect</u>
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaren niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk 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.

Tijdige opvolging voorkeursrecht college
Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden, ingaande op de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht (lees: de datum waarop het voorkeursrecht in de openbare registers wordt ingeschreven). Na die drie maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege, tenzij de raad binnen die drie maanden een voorkeursrecht vestigt en het voorkeursrecht ook binnen die termijn in werking treedt. Op die manier wordt het voorkeursrecht van het college in de tijd direct opgevolgd door het voorkeursrecht door de raad. Vestigt de raad het voorkeursrecht pas na de termijn van drie maanden, dan is er een ‘voorkeursrechtloze’ periode – tussen het vervallen van het voorkeursrecht door het college en het ingaan van het voorkeursrecht door de raad – waarbinnen de eigenaren de betreffende gronden vrij kunnen vervreemden en de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

<u>Argumenten</u>

1.1 Vrije vervreemding van de gronden zou de beoogde ontwikkeling kunnen frustreren
Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.2 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 percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld 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 uitoefenen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van haar plannen.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument
Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') 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.

1.4 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 perceel 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 op de ontwikkeling en realisatie van de locatie.

2.1 Herhalingsverbod
De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende twee jaar. Binnen die termijn mag niet eerder door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde percelen zijn gevestigd. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking c.q. het besluit.

3.1 Het voorkeursrecht vervalt na drie jaar, tenzij het voorkeursrecht (automatisch) wordt verlengd
Het is wettelijk verplicht om in de voorkeursrechtbeschikking te vermelden, wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd.

<u>Kanttekeningen / Risico's</u>

- Indien het college naar aanleiding van een 'te koop' aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, een beginselbesluit neemt om gronden te willen verwerven, kan bij het bereiken van overeenstemming een koopovereenkomst tot stand komen. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs zou de gemeente na het doorlopen van een prijsvaststellingsprocedure verplicht kunnen worden om de gronden inclusief opstallen daadwerkelijk af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendomspositie de regiefunctie van de gemeente.
- De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen zijn. Indien een vervreemder te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het college binnen zes weken te besluiten of de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om te vervreemden aan een ander dan de gemeente. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de grond rusten.

WET- EN REGELGEVING

Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Niet van toepassing.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

Nota grondbeleid zoals vastgesteld door de raad op 21 maart 2024.

OVERWEGINGEN

Huidig gebruik, toekomstige 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 of toegedeelde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

De betreffende gronden zijn thans hoofdzakelijk in gebruik als een grondgebonden woning met achtertuin én een advocatenkantoor met een bovenwoning en achtertuin. Aan de gronden worden centrumfuncties toegedacht, bestaande uit de functies wonen en mogelijk commercieel, met bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. Op de gronden zijn hoofdzakelijk woningen in de vorm van toekomstbestendige appartementen beoogd. Mogelijk worden daaraan, al dan niet op beperkte schaal, commerciële functies zoals (onder meer) detailhandel en/of horeca toegevoegd. De beoogde functies zijn nog niet vastgelegd in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan en moeten nog nader worden uitgewerkt. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch. Ook wijken de toegedachte functies af, dan wel zijn een intensivering c.q. verbetering, van het huidige, feitelijke gebruik, waardoor sprake is van afwijkend 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 onder c van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functies en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet.

OPTIES

--

PERSONELE ASPECTEN

--

FINANCIËLE ASPECTEN

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen geoormerkte kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet

zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen. Echter kan het zijn dat, op verzoek van de vervreemder, de rechter bij beschikking een uitspraak doet over de vervreemdingsprijs. Indien de vervreemder dan binnen 3 maanden van de gemeente verlangt dat de gemeente het goed verkrijgt, is de gemeente gehouden mee te werken aan de vervreemding tegen de door de rechter vastgestelde prijs. In deze situatie kunnen wij niet in alle gevallen vooraf een kredietaanvraag aan de raad voorleggen maar dit alleen achteraf doen ter voorkoming van een onrechtmatigheid.

AANBESTEDING

--

COMMUNICATIE

Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/ter inzagelegging
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 reguliere en 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 in werking 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.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit. Over het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen.

EVALUATIE

De vestiging van een voorkeursrecht door de raad is in lijn met de ‘Kadernota Grondbeleid gemeente Simpelveld 2024-2028’. De beoogde functies zijn nog niet vastgelegd in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan. Het voorkeursrecht door de raad moet daarom worden gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een zogeheten ‘vervroegd voorkeursrecht’ vooruitlopend op een planologisch besluit. In de voorkeursrechtbeschikking van de raad worden de beoogde functies toegedacht. Als de raad zou wachten met het voorkeursrecht tot het moment dat de beoogde functies zijn opgenomen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, dan doet dat afbreuk aan het doel van het voorkeursrecht: regie houden op de beoogde gebiedsontwikkeling. Eigenaren en rechthebbenden hebben dan immers de kans om de betreffende gronden te vervreemden aan derden, zonder dat de gemeente een voorrangspositie heeft.

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd. Het is de intentie dat binnen die termijn van drie jaar de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in een omgevingsvisie worden toegedacht, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van drie jaar wordt verlengd.

VERVOLG / PLANNING

Rechtsbescherming

Bezwaar
De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 8 oktober 2024 worden geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking door de raad. Op de ingediende bezwaren wordt te zijner tijd door de raad beslist.

BIJLAGEN

1. Perceelslijst met kenmerk PL-30483596-02-B

2. Tekening met kenmerk TK-30483596-02-B

BESLISPUNT

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30483596-02-B en op de perceelslijst met kenmerk PL-30483596-02-B.
2. Te concluderen dat de genoemde percelen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking van de raad op dezelfde wettelijke grondslag.
3. Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Vast te stellen dat op het ontwerp-raadsbesluit van de raad geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

In haar vergadering van d.d. 19 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris, De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands Mevrouw S.C.J. Scheepers