Voorstel aan de raad

Nummer: 24.166

Portefeuille:	S. Kruis
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Voorstel tot vestigen voorkeursrecht ex art. 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet op onroerende zaken gelegen in het Campusgebied Midden te Lelystad

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 23 april 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Lelystad (het college) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) voor de duur van 3 maanden. Tevens inhoudende het besluit om aan de raad van de gemeente Lelystad (de raad) voor te stellen om tijdig tot bestendiging van het collegebesluit over te gaan, het ontwerp raadsvoorstel met bijbehorende stukken ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen.
2. Te constateren dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen geen gebruik is gemaakt zodat er geen aanleiding is om het ontwerp raadsvoorstel met bijbehorende stukken aan te passen.
3. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Lelystad, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Lelystad (het college) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden.

3a. Dit raadsbesluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het collegebesluit d.d. 23 april 2024, welk collegebesluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.

3b. Dat aan de hiervoor bij 3. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie “Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig gebruik als nuts- en kantoorgebouw.

3c. Dit raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal.

3d. Dit raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na bekendmaking).

3e. Het college te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in

bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Urgentie Raad

Voorkeursrecht dient uiterlijk op 24 juli 2024 verlengd te worden met een raadsbesluit.

Voorgaande besluitvorming

De raad is tot op heden op de volgende wijze betrokken geweest:

- 6 december 2016 heeft de raad Campuszone Noord/De rietlanden aangewezen voor de realisatie van nieuwbouw,
- 9 januari 2020 door het college de package deal huisvesting getekend ten behoeve van de realisatie van c.a. 300 woningen binnen Campus midden door woningcorporatie Centrada en de raad is daarover geïnformeerd.
- 29 september 2020 heeft de raad ten behoeve van de ontwikkeling van 66 woningen het plan Eureka vastgesteld,
- 20 december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de nadere verdichtings- en verstedelijkingsopgave in de Campuszone Midden uit te werken tot een mogelijk investeringsbesluit
- 27 juni 2023 heeft het college besloten voor het project Campusgebied Midden een alternatief ontwikkelproces te hanteren waardoor marktpartijen mogelijk eerder betrokken kunnen worden. De raad is hierover geïnformeerd door middel van de informatienota.
- 19 december 2023 wordt het aanvullend voorbereidingskrediet Campuszone Midden behandeld in de raadsvergadering. Met het aanvullend krediet kan het gebouw van de voormalige school De Rietlanden gesloopt en afgeboekt worden.
- 30 januari 2024 is de Nota van Uitgangspunten Campusgebied Midden en bijbehorend woningbouwprogramma vastgesteld door de raad.
- 28 mei 2024 is de grondexploitatie Campusgebied Midden onder voorbehoud van de kadernota vastgesteld.

Inleiding

Campusgebied Midden

Sinds 2017 is er samen met diverse stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie voor de Campuszone. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie heeft er in 2021 een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals het snelfietspad en Porteum. In het voorjaar van 2022 is er gestart met de bouw van 303 woningen in opdracht van Woningcorporatie Centrada en een particulier initiatief van Eureka voor de ontwikkeling van 66 woningen in het Campusgebied.

In december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van Campusgebied Midden. Het college heeft in juni 2023 besloten om met een alternatief ontwikkelproces voor Campusgebied Midden verder te gaan. Hierin wordt de tenderprocedure naar voren gehaald ten opzichte van een meer traditionele uitvoering van het ontwikkelproces. Hierover was de raad voor de zomer 2023 geïnformeerd. Naar aanleiding van dit besluit is er een Nota van Uitgangspunten ontwikkeld die als onderlegger voor de tender dient, zodat marktpartijen vroegtijdig betrokken kunnen worden bij de planvorming. Deze Nota is januari 2024 vastgesteld door de raad. Het Campusgebied Midden kent momenteel al een mix van voorzieningen zoals scholen, kantoren en sport. Om van het gebied de beoogde gemengde stadswijk te maken, wordt de aanwezige mix van woonvormen verder uitgebreid.

Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief

worden verworven wat de haalbaarheid van het Campusgebied Midden als gemengde stadswijk onder druk zou zetten.

Voorkeursrecht en collegebesluit
Op 23 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besloten om op de onroerende zaken (zoals aangeduid op bijgevoegde grondtekeningen I en II en de lijst van onroerende zaken) een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW). Deze vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan. Tevens is op 23 april 2024 door het college besloten om een ontwerp raadsvoorstel ter inzage te leggen gericht op de vestiging van het voorkeursrecht door de raad voor de duur van 3 jaar.

Kennisgeving/zienswijzen
Bij de brief van 24 april 2024 heeft het college de belanghebbenden (de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht) door het college is gevestigd hiervan in kennis gesteld. In deze brief zijn zij ook in kennis gesteld van het voorgenomen raadsbesluit en zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het ontwerp raadsvoorstel met bijbehorende stukken kenbaar te maken. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verzoek om ontheffing aanbiedingsplicht
Wel heeft een eigenaar verzocht om toestemming te verlenen voor de overdracht van zijn onroerende zaken aan een gelieerde rechtspersoon overwegend om fiscale redenen. In een separaat collegevoorstel wordt het college hier nader over geïnformeerd en verzocht om hierover een besluit te nemen.

Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht
Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad kunnen de eigenaren (en beperkt gerechtigden) niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet direct de markt op.

Slechts in het geval de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

Betrokken onroerende zaken
Zie voor de betrokken onroerende zaken de bijgevoegde grondtekeningen I en II van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaken, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster, naar de stand van 6 juni 2024) (**bijlage 1, 2 en 3**).

Beoogd resultaat
Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:
1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Voor meer uitleg over het voorkeursrecht wordt verwezen naar **bijlage 6**.

Geheimhouding
Op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b en e van de Wet open overheid (**de Woo**) is geheimhouding opgelegd op bijlage 3. Geheimhouding kan worden opgelegd, indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen (op grond van de betreffende artikelen van de Gemeentewet en op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid). De bijlage bevat vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden, de privaatrechtelijke verhouding met een onderneming negatief kan beïnvloeden. In geval van toekomstige verwerving van de gronden kan openbaarmaking van de rechtspersonen de onderhandelingen tussen de overheid en derden geschaad worden. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor een ieder.

Het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer is een grondrecht, dat voortvloeit uit de Grondwet. Het opleggen van geheimhouding voor onbepaalde tijd is noodzakelijk met het oog op de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de eigenaren genoemd in bijlage 3 (op grond van de betreffende artikelen van de Gemeentewet en op basis van artikel 5.1 lid 2 onder e van de Wet open overheid). Omdat de persoonlijke levenssfeer te allen tijde dient te worden geëerbiedigd, is het belang van algemene openbaarheid voor een ieder ondergeschikt en is het noodzakelijk om de geheimhouding voor onbepaalde tijd op te leggen.

Argumenten

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 23 april 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Lelystad (het College) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) voor de duur van 3 maanden. Tevens inhoudende het besluit om aan de raad van de gemeente Lelystad (de raad) voor te stellen om tijdig tot bestendiging van het collegebesluit over te gaan, het ontwerp raadsvoorstel met bijbehorende stukken ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen.

2. Te constateren dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen geen gebruik is gemaakt zodat er geen aanleiding is om het ontwerp raadsvoorstel met bijbehorende stukken aan te passen.

3. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Lelystad, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Lelystad (het college) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden.

3a. Dit raadsbesluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het collegebesluit d.d. 23 april 2024, welk collegebesluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.

3b. Dat aan de hiervoor bij 3. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie “Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig gebruik als nuts- en kantoorgebouw.

3c. Dit raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal.

3d. Dit raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na

bekendmaking).

3e. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

3.1 Betere positie
Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt 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 ontwikkeling van het plangebied.

3.2 Beschermingsinstrument
Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument. Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

3.3 Voorkomen prijsstijgingen
Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een onroerende zaak door een eigenaar (of rechten op een onroerende zaak door een beperkt gerechtigde) is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

3.4 Belangenafweging
Alvorens de raad kan besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken onroerende zaken het (toekomstig) gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving kan uitvoeren en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdrijving.

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat rechthebbenden verplicht worden om hun (rechten op de) onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is te vervreemden, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan.

De eigenaar blijft dus bevoegd zijn onroerende zaak te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, als de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functie te verwezenlijken.

Belanghebbenden doen soms een beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met het voorkeursrecht zou de gemeente inbreuk maken op het eigendomsrecht en/of de fundamentele rechten van het individu. De Hoge Raad en de Raad van State hebben beiden in uitspraken te kennen gegeven dat de wetgever met het voorkeursrecht heeft beoogd om de positie van de gemeente te versterken en er een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht wordt gemaakt. Door de wetgever is een "fair balance" getroffen tussen het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Zie HR 17 november 2000, nr. R00/015, LJN AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJN AE6739.

Van belang is voorts dat de OW en de Awb de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming bieden, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit een en ander kan niet worden gezegd dat in de OW niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de raad.

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht, weegt zwaarder dan het individuele belang.

3.5 In werking treden raadsbesluit
Dat dit raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 18 juli 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Lelystad (de raad) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.

Kanttekeningen

De argumenten tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn beperkt. Het is echter goed om kennis te nemen van de volgende risico's.

1. *Aanbieden*
   De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de (rechten op) onroerende zaken aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop moeten plaatsvinden tegen de werkelijke waarde. Een aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties.

   Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar of indien de gemeente besluit niet aan te kopen (de vestiging van het voorkeursrecht verplicht niet zonder meer om aan te kopen), dan volgt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak (eenmalig) aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar. Ook wanneer andere termijnen genoemd in de OW worden overschreden is dit de sanctie.

   Het voorkeursrecht vervalt wel als er sprake is van een zogenoemd verlengd voorkeursrecht dat geldt voor vijf jaar en de gemeente koopt niet aan.

2. *Schadevergoeding*
   Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestendiging van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte functie niet in het omgevingsplan heeft opgenomen.

3. *Risico van ontduiking van het voorkeursrecht*
   Omdat er binnen de gemeentegrenzen van Lelystad al veel is ingekocht door marktpartijen, is en blijft de kans groot dat er niet nog meer particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die de onroerende zaken willen verwerven. Mocht de grondeigenaar of beperkt gerechtigde toch een overeenkomst met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 9.22 van de OW. De rechter kan overeenkomsten aangegaan met het kennelijke doel om het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht te ondermijnen, vernietigen. Het belang van de gemeente bestaat vooral uit een tijdige realisatie van het omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

   Het beginsel van zelfrealisatie blijft wel bestaan. Wel dient de eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid te zijn om de nieuwe functie te realiseren en te verklaren dat de nieuwe functie overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zal worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

   Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboomd worden maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. Voorts moet altijd nog maar blijken of een partij die zich beroept op zelfrealisatie daar ook aantoonbaar toe in staat is. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

   Wel zal van de gemeente verwacht worden dat er snel en serieus wordt gereageerd op partijen die aangeven zelf te willen realiseren en daaromtrent met de gemeente in onderhandeling wensen te treden. De gemeente moet zich actief opstellen wat dat aangaat en de mogelijkheden daartoe onderzoeken.

4. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.
   Het voornemen is de bestemming eerst nader uit te werken in een omgevingsvisie en vervolgens in een omgevingsplan.

Financiën

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het raadsbesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar/beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling.

De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en

verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels.

Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

De gemeente kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op de) onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus in principe wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijvoorbeeld doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Vervolg

Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging raadsbesluit

De ter inzage legging van het raadsbesluit van 16 juli 2024 zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van 18 juli 2024, te raadplegen via https://www.officielebekendmakingen.nl. Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 4**). Het raadsbesluit wordt binnen vier dagen daarna, op 18 juli 2024 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 18 juli 2024 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit raadsbesluit met de bijbehorende stukken: de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekeningen I en II en de lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd). Zie de bijgevoegde Voorbeeldbrief met zakelijke beschrijving (**bijlage 5** en **6**).

Het onderhavige raadsbesluit d.d. 16 juli 2024 met de daarbij behorende stukken (de grondtekeningen I en II en de lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd) liggen vanaf 18 juli 2024 gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien op de projectwebsite van het Campusgebied via de volgende link: https://www.lelystad.nl/4/link-werkzaamheden/campusgebied.html .

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen raadsbesluit

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een tegen het raadsbesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het raadsbesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Samenloop
Indien bezwaar is gemaakt tegen het collegebesluit van 23 april 2024 (zie **bijlage 7**) dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

Zienswijzen
Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 24 april 2024 gedurende 6 weken naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Terzake wordt verwezen naar het bijgevoegde collegevoorstel d.d. 11 juni 2024 (**bijlage 8**).

Inschrijving
Het raadsbesluit moet ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning (**bijlage 9**).

Bijlagen

1. Grondtekening I van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht
2. Grondtekening II van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht
3. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht (openbare versie)
3. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht (geheime versie)
4. Publicatietekst Gemeenteblad
5. Voorbeeld brief
6. Zakelijke beschrijving
7. Collegebesluit d.d. 23 april 2024
8. Collegevoorstel d.d. 11 juni 2024
9. Planning

Lelystad, 11 juni 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*