Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde marktplein

Beslispunten

1. Op grond van artikel 5 juncto 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor de duur van in beginsel maximaal drie jaren aan te wijzen als perceel waarop de artikelen 10 – 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, het perceel zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst;
2. Voor dit perceel een niet-agrarische bestemming wordt beoogd die afwijkt van het huidige gebruik;
3. Dit perceel niet eerder is aangewezen als gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust;
4. Het voornemen is om over te gaan tot vaststelling van een Structuurvisie (of een (gewijzigde) omgevingsvisie onder de per 1 januari 2024 in werking tredende omgevingswet);
5. Het voorkeursrecht vervalt in beginsel drie jaren na dagtekening van onderhavig besluit, derhalve op 11 december 2026, tenzij voor die tijd een Structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (of een (gewijzigde) omgevingsvisie, programma of omgevingsplan onder de per 1 januari 2024 in werking tredende Omgevingswet) is vastgesteld.

Inleiding
In het kader van de lopende planvorming voor het centrum van Geldrop, is het in het belang voor de gemeente Geldrop-Mierlo om een preferente positie in te nemen ten aanzien van een belangrijke locatie in het kern winkelgebied. Het gaat om de locatie aan de westzijde van het Marktplein. Dit perceel is momenteel conform de planologische bestemmingen in gebruik. De locatie wordt gebruikt als supermarkt, overige detailhandel, horeca, overige centrumdoeleinden en bovenwoningen. In het kader van de nieuwe in voorbereiding zijnde plannen neemt de locatie een sleutelpositie in, zowel voor wat betreft de beoogde ruimtelijke invulling als voor wat betreft de gefaseerde ontwikkeling van dit deel van het kernwinkelgebied. Voor de beoogde gebiedsontwikkeling wordt aan dit perceel een niet-agrarische bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Dit afwijkende gebruik ziet op bestemmingen en functies die passen bij de in voorbereiding zijnde structuurvisie/omgevingsvisie voor het centrum van Geldrop.

Wat willen we bereiken
Met het instrument dat de Wet voorkeursrecht gemeenten biedt, het gemeentelijk voorkeursrecht, bereikt de gemeente Geldrop-Mierlo dat een preferente positie wordt verkregen in het geval de aangewezen gronden te koop worden aangeboden. Op deze wijze en met deze invulling van het voeren van actieve grondpolitiek kan de gemeente het voortouw nemen in de beoogde gebiedsontwikkeling ter verwezenlijking van de toegedachte bestemming. Door als gemeente een preferente positie te verkrijgen, wordt gehandeld in het algemeen belang. Met het voorkeursrecht voorkomt de gemeente dat de grondprijs wordt opgedreven en behoudt de gemeente haar regiefunctie in de gebiedsontwikkeling.

Het voorstel draagt bij aan de gemeentelijke ambities, zoals die in hoofdlijnen zijn vastgelegd. Hierbij zijn de belangrijkste documenten de omgevingsvisie, ontwikkelingsvisie Geldrop Centrum en de ruimtelijke kaders Geldrop centrum. Er wordt gestreefd naar versterking van de winkelstructuur en de zichtlijnen met de kerk en het horecaplein, waarbij meer ruimte ontstaat voor wonen, parkeren en groen. De huidige uitstraling van de gebouwen wordt als matig ervaren. Daarnaast zouden de supermarkten beter via de noordzijde van het centrum te benaderen moeten zijn. Zo hoeft het auto- en bevoorradend verkeer voor deze winkels niet onnodig het centrumgebied

in te rijden. Door de ontsluiting van het centrum aan de noordkant te realiseren kan dit leiden tot een autovrij horecaplein.

Argumenten

1.1 Gedurende het (plan-)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen.

De gemeente beoogt een niet-agrarische bestemming die afwijkt van de huidige bestemming voor de betreffende gronden. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming en daarom bestaat de wens een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Op deze wijze kan, indien deze objecten te koop worden aangeboden, de gemeente het initiatief nemen in de gebiedsontwikkeling. Zonder voorkeursrecht heeft de gemeente niet deze preferente positie.

1.2. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.

Deze locatie aan de westzijde van het marktplein is strategisch van waarde, omdat de gemeente een andere bestemming ziet voor dit perceel die afwijkt van het huidige gebruik. Dit in verband met de gewenste versterking van de aantrekkingskracht van dit gedeelte van het kernwinkelgebied, de verbetering van de kwaliteit van de ruimtelijke en fysiek leefomgeving met meer openbare ruimte rond de kerk en de toevoeging van (betaalbare) woningbouw in het winkelcentrum. Gezien het belang van deze aanpassingen wenst de gemeente een regierol te hebben. Door een voorkeursrecht te vestigen verkrijgt de gemeente een preferente positie bij eventuele verkoop van dit perceel en versterkt dit de regierol. Dit is in het algemeen belang, vanwege het feit dat dit de grondverwervingskosten kan beperken. Bij vervreemding wordt de gemeente immers als eerste in de gelegenheid gesteld deze objecten te kopen tegen een marktconforme prijs.

Kanttekeningen

1.1. Het vestigen van Wvg is niet in het belang van de grondeigenaar

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiervan, niet meegewogen. Bij de belangenafweging is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs.

Overigens geldt dat belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb de mogelijkheid hebben gehad te worden gehoord alvorens uw raad een besluit neemt over de bestendiging van het voorlopig voorkeursrecht.

Van de gelegenheid te worden gehoord inzake de bestendiging van het voorlopig voorkeursrecht door uw raad is geen gebruik gemaakt.

Wat gaan we daarvoor doen

Juridisch kader

Het juridische kader wordt gegeven door de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierin is bepaald op welke wijze het voorkeursrecht tot stand komt en wat de gevolgen hiervan zijn.

In dit geval wordt uw raad voorgesteld om een voorlopig voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van in beginsel drie jaren conform de artikelen 5 en 9 van de Wvg, tenzij binnen deze termijn een gewijzigde omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld. In het geval van een gewijzigde omgevingsvisie of programma geldt het voorkeursrecht nogmaals drie jaren en in het geval (daarna) een omgevingsplan wordt vastgesteld geldt het voorkeursrecht daarna nog tien jaren.

De juridische gevolgen van het voorkeursrecht zijn in twee categorieën op te delen, enerzijds voor de gemeente, anderzijds voor de eigenaren van gronden en beperkte rechten waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd. Deze laatste categorie wordt de vervreemder genoemd. De juridische gevolgen treden immers in werking zodra het voornemen bestaat tot vervreemding van de grond en/of het beperkte recht over te gaan.

Gevolgen gemeente

Voor de gemeente geldt dat zij zich moet houden aan de totstandkomingsvereisten van het voorkeursrecht, de termijnen en de procedurele voorschriften die de Wvg stelt. De belangrijkste juridische gevolgen van het voorkeursrecht worden onderstaand weergegeven:

- Er dient een gewijzigde omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan te worden voorbereid en binnen de termijn van 3 jaren na vestiging van het voorkeursrecht te worden vastgesteld.
- Indien het college een aanbieding ontvangt van een vervreemder, dient zij binnen een termijn van zes weken na ontvangst aan te geven of de gemeente in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen.
- De vervreemder kan eisen dat indien de opgave betrekking heeft op onroerende zaken die slechts ten dele in de aanwijzing of voorlopige aanwijzing zijn opgenomen, maar een samenhangend geheel vormen, dit geheel wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente. Tevens kan de vervreemder eisen dat in de vervreemding wordt betrokken het bedrijf of de onderneming waarin de onroerende zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd.
- Indien het college besluit niet bereid te zijn in onderhandeling te treden of deze termijn overschrijdt, geldt dat de vervreemder gedurende drie jaar na verloop van voornoemde termijn vrij is het goed aan eenieder te verkopen.
- Als gedurende de onderhandelingen blijkt dat geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs van het goed, dan kan de vervreemder het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Het college dient hieraan gehoor te geven. Nadat de rechter een prijsoordeel heeft gegeven, kan de vervreemder gedurende drie maanden van de gemeente verlangen het goed tegen de vastgestelde prijs te kopen.
- De procedure ter vaststelling van de prijs door de rechter kan tussentijds door het college worden ingetrokken, in dat geval is de vervreemder gedurende drie jaren vrij aan iedere willekeurige derde het goed te vervreemden.

Gevolgen vervreemder
Artikel 10 eerste lid van de Wvg bepaalt dat een vervreemder eerst tot vervreemding over kan gaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen. Indien sprake is van één van de uitzonderingen zoals opgenomen in lid twee van dit artikel geldt geen verplichting om het desbetreffende goed eerst aan te bieden aan de gemeente. Het gaat om de volgende uitzonderingen (citaat):

a. Een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Verder kan het college besluiten dat mag worden afgeweken van de verplichting het te vervreemden goed eerst aan de gemeente aan te bieden, indien dit op basis van door de vervreemder aangedragen gewichtige redenen aannemelijk is gemaakt. Hierbij is het college bevoegd beperkingen op te leggen.

Rechtsbescherming
De juridische gevolgen van het besluit kunnen tevens zien op de rechtsbescherming. Tegen de aanwijzing van gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust staat bezwaar en beroep open voor belanghebbenden. Artikel 6 van lid 3 van de Wvg bepaalt dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het voorlopig voorkeursrecht, dit bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Tegen het besluit van de raad tot bestendiging staat evenals bij de voorlopige aanwijzing de reguliere rechtsbeschermingsprocedure open van de Algemene wet bestuursrecht.

Uitvoering van het gemeentelijk voorkeursrecht
De Wvg bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de effecten van het voorkeursrecht uitvoert. In eerste instantie ziet dat op de bekendmaking van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht en de informatie hierover aan eigenaren en rechthebbenden. In het geval aanbiedingen of aan het voorkeursrecht gerelateerde vragen worden ontvangen, zal het college dit verder uitvoeren.

Communicatie
De Wvg schrijft in artikel 7 voor op welke wijze het college het raadsbesluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht dient te publiceren. Tevens bepaalt de Wvg dat het college een mededeling van de aanwijzing zendt aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkte gerechtigden. Deze mededeling bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Tenslotte wordt opgemerkt dat in de mededeling aan rechthebbenden de mogelijkheden voor bezwaar en beroep worden genoemd. Indien een belanghebbende al bezwaar heeft ingediend tegen de aanwijzing tot het voorlopige voorkeursrecht, wordt dat bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen de aanwijzing tot het voorkeursrecht.

Het raadsbesluit ter aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, dient te worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en een plaatselijk dag- of nieuwsblad die in de gemeente verspreid wordt en voorts op de gebruikelijke wijze. Onder gebruikelijke wijze kan bijvoorbeeld elektronische bekendmaking worden verstaan op de website van de gemeente Geldrop-Mierlo. De dag ná publicatie in het Gemeenteblad treedt het gemeentelijk voorkeursrecht in werking. Op de dag van de publicatie in het Gemeenteblad wordt de mededeling aan eigenaren en beperkt gerechtigden verzonden.

Wat mag het kosten
De aanwijzing alsook de aanwijzing door de raad leidt niet direct tot financiële gevolgen. Met het gemeentelijk voorkeursrecht neemt de gemeente een preferente positie in voor het geval een eigenaar zijn aangewezen gronden of beperkte rechten wenst te verkopen. In het geval van voorgenomen verkoop dient de eigenaar de betreffende gronden en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Wel geldt dat de gemeente door gebruikmaking van het instrument van de Wvg een actieve grondpolitiek voert in het algemeen belang, waarbij de gemeente de intentie heeft de betreffende gronden in eigendom te verkrijgen.

Na aanbieding van een onroerende zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de betreffende gronden en/of beperkte rechten aan te kopen. Op het moment van aanbieding kan het college een afweging maken wel of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar. Indien wordt besloten in onderhandeling te treden met de aanbieder van de onroerende zaak en/of beperkte rechten, kan de eigenaar 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 gronden 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 met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet de prijs vast te stellen. Hiermee wordt een prijs bepaald waarbij uit wordt gegaan van een overeenkomst die tot stand is gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper.

De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente.

Behoudens de kosten voor de totstandkoming en publicatie van het besluit en de totstandkoming van het raadsvoorstel en -besluit heeft de aanwijzing niet direct financiële gevolgen voor de gemeente. Tegen de tijd dat een vervreemder gronden en/of beperkte rechten aanbiedt aan de gemeente, dient het college alsdan een definitieve afweging te maken de gronden daadwerkelijk aan te kopen.

Bijlagen

1. Lijst met kadastrale informatie van de percelen die zijn aangewezen als percelen waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust.
2. Grondplantekening die correspondeert met de perceellijst.
3. Besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Geldrop, 7 november 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester