Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Voorkeursrecht Luchen West

Beslispunten
1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder C van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende grondplantekening en percelenlijst.
2. In deze beschikking aan deze percelen een niet-agrarische functie wordt toegedacht waarvan het huidige gebruik afwijkt.
3. Op deze percelen thans een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd in de zin van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet welk voorkeursrecht met deze beschikking wordt bestendigd.
4. Het voornemen is om binnen de geldingsduur van dit voorkeursrecht over te gaan tot vaststelling van een omgevingsvisie of programma waarin de betreffende niet-agrarische functie waarvan het huidige gebruik afwijkt opnieuw wordt toegedacht en waarmee dit voorkeursrecht zal worden bestendigd.
5. De voorkeursrechtbeschikking conform artikel 16.82a lid 1 van de Omgevingswet binnen 4 dagen na de bekendmaking in te schrijven bij de openbare registers van het Kadaster.
6. De eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd middels toezending van de voorkeursrechtbeschikking in kennis te stellen van het voorkeursrecht.
7. De voorkeursrechtbeschikking wordt ter inzage gelegd en er wordt kennisgegeven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch mededelingenblad.
8. Het voorkeursrecht vervalt in beginsel drie jaren na inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers, derhalve uiterlijk 3 februari 2029.
9. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.

Inleiding
Er is in brede zin een structureel tekort aan woningen. De gemeente heeft een uitbreidingslocatie nodig om ook na 2030 voldoende woningen te kunnen bouwen. Hiervoor is het gebied Luchen-West onder voorwaarden geschikt. Het positieve van deze locatie is bijvoorbeeld het aansluiten op een bestaande woonwijk en er kan relatief makkelijk aangesloten worden op bestaande (ondergrondse)infrastructuur. Daartegenover staat de afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer.

Dat betekent dat de huidige agrarische functie zal moeten worden omgevormd naar een woonfunctie. Als agrarische grond omgezet gaat worden naar een woonfunctie, zullen derden proberen de grond te kopen voordat de gemeente dat kan. Als dat gebeurt heeft de gemeente minder grip op de ontwikkeling. Dat willen we voorkomen door het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht Gemeenten. Door het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht Gemeenten is de gemeente wettelijk de enige partij die als eerste in het gebied grond mag kopen.

Eerdere besluitvorming
Op de in dit besluit betrokken gronden rust thans een voorlopig voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet gevestigd door het college van burgemeester en wethouders bij beschikking van 5 november 2025 Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldingsduur van drie maanden en vervalt op 5 februari 2026. Met onderhavig raadsbesluit wordt dit voorlopige voorkeursrecht bestendigd voor de duur van drie jaar waarin een omgevingsvisie of programma kan worden vastgesteld waarmee het voorkeursrecht opnieuw voor drie jaar wordt bestendigd.

Wat willen we bereiken

De Omgevingswet biedt gemeenten het instrument van het Voorkeursrecht. Met een voorkeursrecht heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een preferente positie voor in het geval dat de aangewezen grond te koop wordt 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 functie. 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 het haar regiefunctie in de gebiedsontwikkeling.

Argumenten

1.1. t/m 3.1. 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 functie die afwijkt van de huidige functie voor de betreffende gronden. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte functie en daarom bestaat de wens een voorkeursrecht te vestigen. Op deze wijze kan, indien dit object te koop wordt aangeboden, de gemeente het initiatief nemen in de gebiedsontwikkeling. Zonder voorkeursrecht heeft de gemeente niet deze preferente positie.

1.2. t/m 3.2. 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 van belang.

Deze locatie aan de westzijde van Luchen is strategisch van waarde, omdat de gemeente een andere functie voorziet voor dit gebied die afwijkt van het huidige gebruik.

4.1. t/m 8.1. *Het voorkeursrecht is een juridisch instrument. Het voorkeursrecht moet voldoen aan allerlei criteria.*

Om het voorkeursrecht op de juridisch juiste manier te regelen zijn beslispunten 4 t/m 8 nodig om het voorkeursrecht juridisch te borgen.

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 en hoeft de gemeente niet te concurreren met bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

Kanttekeningen

1.1. Het vestigen van een Voorkeursrecht 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 als eerste 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 Omgevingswet al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en wordt met een eventuele gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure altijd gekomen tot een koopprijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers.

Overigens geldt dat belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb de mogelijkheid hebben gehad hun zienswijze naar voren te brengen alvorens uw raad een besluit neemt over de bestendiging van het voorlopige voorkeursrecht.

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen ten aanzien van het concept raadsvoorstel is gebruik gemaakt. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. Echter zijn deze zienswijzen niet ingediend door de eigenaren van de grond. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het concept raadsvoorstel te wijzigen. De zienswijzen zijn via de bijgevoegde nota van beantwoording beantwoord.

Wat gaan we daarvoor doen

Juridisch kader
Het juridische kader wordt gegeven door de Omgevingswet, 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 3 jaren conform artikel 9.1 lid 1 onder c en 9.4 lid 1 onder a, tenzij binnen deze termijn een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld. In het geval van een omgevingsvisie of programma geldt het voorkeursrecht nogmaals drie jaren. In het geval (daarna) een omgevingsplan wordt vastgesteld geldt een voorkeursrecht 5 jaren met de mogelijkheid om deze termijn eenmalig met 5 jaar te verlengen.

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 voorlopig voorkeursrecht is 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 Omgevingswet 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 waarin de niet-agrarische functie wordt toegedacht of toegedeeld waarvan het huidige gebruik nog steeds afwijkt om het voorkeursrecht opnieuw te kunnen bestendigen.
- 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 voorgenomen vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken waarop slechts voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd, maar die 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 de termijn voor het starten van een prijsvaststellingsprocedure overschrijdt, geldt dat de vervreemder gedurende drie jaar na verloop van voornoemde termijn vrij ís 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 9.7 van de Omgevingswet bepaalt dat een vervreemder niet over gaat tot vervreemding dan nadat hij de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (de gemeente) in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen. Artikel 9.7 is op grond van artikel 9.8 van de Omgevingswet echter niet van toepassing bij vervreemding:

A. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed,
B. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
C. vanwege een uiterste wilsbeschikking,
D. Vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon,
E. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, tweede lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen, of
F. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had 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 voorlopige aanwijzing van gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust staat bezwaar en beroep open voor belanghebbenden. Artikel 16.32c lid 1 van de Omgevingswet bepaalt dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het voorlopig voorkeursrecht, dit bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen dit besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht van de gemeenteraad.

Communicatie
De Omgevingswet schrijft in artikel 16.32b voor op welke wijze het college de voorkeursrechtbeschikking voor de voorlopige aanwijzing dient bekend te maken en ter inzage dient te leggen. Tevens bepaalt de Omgevingswet dat het college de voorkeursrechtbeschikking zendt aan elke eigenaar en beperkt gerechtigde die vermeld wordt in de voorkeursrechtbeschikking.

De voorkeursrechtbeschikking wordt in het kader van bekendmaking verzonden aan alle eigenaren die vermeld staan in het besluit. De voorkeursrechtbeschikking zal ter daarnaast ter inzage worden gelegd op een door het college aan te wijzen plaats. Deze locatie dient te worden vermeld in de publicatie. Er zal ook kennis worden gegeven van terinzagelegging door publicatie in het elektronisch mededelingenblad.

Na bekendmaking zal het de voorkeursrechtbeschikking conform artikel 16.82a van de Omgevingswet binnen 4 dagen worden ingeschreven in het openbare register van het Kadaster.

Vervolgtraject
Het voorstel draagt bij aan de gemeentelijke ambities, zoals in hoofdlijnen vastgelegd in de Visie Geldrop-Mierlo 2044. Daarnaast is recentelijk het Ruimtelijk Perspectief vastgesteld, waarin 10 uitgangspunten voor verstedelijking zijn benoemd. Daarmee willen we grip houden op een duurzame, kwalitatieve en toekomstbestendige ontwikkeling van onze gemeente. Om zo een aantrekkelijke en onderscheidende gemeente in een snelgroeiende regio te kunnen blijven.

Dit voorstel om voorkeursrecht te vestigen op het gebied Luchen-West sluit op dit moment niet geheel aan op deze uitgangspunten. Dit betreft onder meer bij 'het benutten van de invloedssfeer van OV' (nabijheidsprincipe) en 'inbreiding boven uitbreiding' (tenzij niet anders kan; dus afwegen waarom andere opties niet kunnen en hoe vervolgens kwaliteitsverbetering en meekoppelopgaven bewerkstelligd kunnen worden). Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de mogelijkheid en tijd om te onderzoeken hoe de nieuwe uitbreidingswijk logisch onderdeel uit kan gaan maken van Mierlo. Daarbij komen alle uitgangspunten uit het ruimtelijk perspectief aan de orde en zal onderzocht worden hoe deze nieuwe uitbreidingswijk kan bijdragen aan een duurzame mobiliteitstransitie, waarbij de fiets uitgangspunt is en het niet of nauwelijks uitnodigt om de auto te gebruiken, waardoor de leefbaarheid in de (nieuwe en bestaande) woonwijk optimaal is, waar ruimte is om het natuurnetwerk te verstevigen en groen (in en om de wijk) mede de ruimtelijke kwaliteit van het gebied bepaalt, waar brede welvaart uitgangspunt is en waar woningen worden toegevoegd die mede zorgen voor balans in de totale woningvoorraad. We willen immers een wijk en een gemeente die ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk is. Uiteraard zal bij het verdere uitwerken van de op te stellen visie burgerparticipatie plaatsvinden.

Wat mag het kosten
Het vestigen van het voorkeursrecht leidt niet direct tot financiële gevolgen. Met het 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 Voorkeursrecht een actieve grondpolitiek voert, 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 van de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, kan de gemeente verplicht worden 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 conform artikel 16.122 van Omgevingswet 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 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet 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 voorlopige 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.

Duurzaamheid
N.v.t.

Burgerparticipatie
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

1. Percelenlijst
2. Grondplanttekening die correspondeert met de percelenlijst
3. Voorkeursrechtbeschikking
4. Nota van beantwoording zienswijzen

Geldrop, 16 december 2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester