Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht voormalige postkantoorlocatie en omgeving Geldrop

Beslispunten

1. Op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te besluiten de percelen zoals weergegeven op de bijgevoegde perceellijst en grondplantekening aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 – 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Aan de betreffende percelen wordt een toekomstige niet-agrarische bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik.
2. Op de betreffende percelen is niet eerder een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd, behoudens het thans geldende voorlopige voorkeursrecht ex artikel 6 van de Wvg. Dit voorkeursrecht is gevestigd op 9 maart 2021 en vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als dit raadsbesluit in werking treedt.
3. Te verklaren voornemens te zijn een structuurvisie dan wel een bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied waarbinnen de percelen zijn gelegen.
4. De eigenaren en rechthebbenden van de betreffende percelen te informeren over het voorkeursrecht en de gevolgen hiervan en tevens het voorkeursrecht in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister.

Het voorkeursrecht vervalt in beginsel drie jaren na dagtekening van onderhavig besluit, derhalve op 7 juni 2024, tenzij voor die tijd een structuurvisie, een bestemmingsplan of een inpassingsplan 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 kerngebied. Het gaat om de locatie van het voormalige postkantoor en de directe omgeving. Deze percelen zijn momenteel conform de planologische bestemmingen in gebruik. De postkantoorlocatie wordt als expositieruimte gebruikt, het voormalige gebouw van KPN heeft grotendeels zijn oorspronkelijke functie verloren, met de huisartsen en fysiotherapeuten lopen gesprekken over verplaatsing, voor de woning aan de Molenstraat is o.a. de hoogteligging een knelpunt en voor het achterterrein is een openbare invulling meer gewenst. Voor de beoogde gebiedsontwikkeling wordt aan deze percelen een niet-agrarische bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Dit afwijkende gebruik ziet op een bestemming die past bij de in voorbereiding zijnde gebiedsvisie 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.

Argumenten

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

De locatie van het voormalige postkantoor en de directe omgeving zijn strategisch van waarde, omdat de gemeente een andere bestemming ziet voor deze percelen die afwijkt van het huidige gebruik. Dit in verband met de gewenste relatie tussen het centrum en het waardevolle gebied rond de Kleine Dommel, de gewenste toegankelijkheid van het gebied en de na te streven woningbouwopgave in het kader van de woningbouwimpuls. 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 deze percelen en verstrekt zij haar 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 een gemeentelijk voorkeursrecht is niet in het belang van de grondeigenaar.

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze eigenaar dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente 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.

Belanghebbenden worden op grond van artikel 4:8 Awb in de gelegenheid gebracht hun zienswijzen naar voren te brengen alvorens de raad een besluit neemt over de bestendiging van een voorlopig voorkeursrecht. Tot en met 7 april 2021 hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Op 21 april 2021 zijn door de gemeente drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord in een nota van zienswijzen, die als bijlage aan dit raadsvoorstel

is gevoegd. De ontvangen zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van onderhavig voorstel. Indien nog meer zienswijzen worden ontvangen die tijdig aan de raad zijn verzonden, zal uw raad daarover separaat worden geïnformeerd.

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.

Uw raad wordt voorgesteld om het door het college gevestigde voorlopig voorkeursrecht te bestendigen.
Het door uw raad te vestigen voorkeursrecht vervalt conform artikel 9 juncto artikel 5 van de Wvg drie jaar na de datum van het raadsbesluit, tenzij binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien binnen de termijn van drie jaar na het raadsbesluit een structuurvisie wordt vastgesteld, loopt het voorkeursrecht nog eens drie jaar door, binnen welke termijn een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Indien binnen de termijn van drie jaar na het raadsbesluit of drie jaar na tijdige vaststelling van een structuurvisie een bestemmingsplan wordt vastgesteld, loopt het voorkeursrecht door gedurende tien jaar na inwerkingtreding van dat plan, waarna het van rechtswege vervalt.
Het voornemen is om na vestiging van het voorkeursrecht een bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied waarbinnen de aan te wijzen percelen zijn gelegen.

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 structuurvisie of een bestemmingsplan te worden voorbereid en binnen de termijn van drie jaren na vestiging van het voorkeursrecht te worden vastgesteld.
- Indien het college een aanbieding ontvangt van een vervreemder, dient 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.

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 besluite een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

De aanbiedingsplicht geldt voorts niet als de vervreemding geschiedt op basis van een reeds bestaande en in het kadaster geregistreerde overeenkomst die voldoet aan de eisen van artikel 10, lid 3 tot en met 5 van de Wvg.

Tot slot kan het college op grond van artikel 10, zesde lid van de Wvg 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 het besluit van de raad tot aanwijzing van gronden staat bezwaar en beroep open. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het besluit van de raad bezwaar of beroep aanhangig is tegen het besluit van het college van 9 maart 2021, dan wordt dit bezwaar of beroep conform artikel 6, derde lid van de Wvg mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad.

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

Planning
Het voorkeursrecht vervalt in beginsel drie jaren na dagtekening van onderhavig besluit, derhalve op 7 juni 2024, tenzij voor die tijd een structuurvisie, een bestemmingsplan of een inpassingsplan is vastgesteld.

Communicatie
De Wvg schrijft in artikel 7 voor op welke wijze het college het raadsbesluit tot vestiging 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 beperkt gerechtigden. Deze mededeling bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Ten slotte 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 vestiging van het voorlopig voorkeursrecht door het college, wordt dat bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen de vestiging van het voorkeursrecht door de raad.

Het raadsbesluit ter aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, dient te worden gepubliceerd in de Staatscourant 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 de Staatscourant treedt het gemeentelijk voorkeursrecht in werking. Op de dag van de publicatie in de Staatscourant wordt de mededeling aan eigenaren en beperkt gerechtigden verzonden. Het voorkeursrecht wordt eveneens ingeschreven in het gemeentelijk beperkingenregister.

Wat mag het kosten
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.

Rechtsbeschermingsmiddelen
De Wvg schrijft in artikel 7 voor op welke wijze het college het besluit tot aanwijzing 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. Ten slotte wordt opgemerkt dat in de mededeling aan rechthebbenden de mogelijkheden voor bezwaar en beroep worden opgenoemd.

Het raadsbesluit ter aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, dient te worden gepubliceerd in de Staatscourant 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 na publicatie in de Staatscourant treedt het gemeentelijk voorkeursrecht in werking. Op de dag van de publicatie in de Staatscourant wordt de mededeling aan eigenaren en beperkt gerechtigden verzonden.

Tevens dient het besluit tot aanwijzing ter inzage te worden gelegd op een door het college aan te wijzen plaats. Deze locatie dient te worden vermeld in de publicatie in de Staatscourant.

Bijlagen

1. Raadsbesluit tot vestiging gemeentelijk voorkeursrecht voormalige postkantoorlocatie en omgeving Geldrop
2. Lijst met kadastrale informatie van de percelen die zijn aangewezen als percelen waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust
3. Grondplantekening die correspondeert met de perceellijst
4. Zienswijzennota

Geldrop-Mierlo, 28 april 2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester