Registratienummer: **80459** / 80460

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	12 december 2024
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht gebied 'Koffiestraat-Hommelsedijk' te Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Marius Tielemans

Heesch, 15 oktober 2024

Inleiding

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied 'Koffiestraat-Hommelsedijk' te Heeswijk-Dinther, inhoudende de realisatie van een sportaccommodatie. Binnen de organisatie is de behoefte ontstaan om een verkenning uit te voeren gericht op de fusering van de voetbalclubs in Heeswijk-Dinther en de overige sportverenigingen sluiten graag aan op een gezamenlijk sportpark. Ook is de vraag gesteld om te kijken naar verschillende locaties gericht op woningbouw. Dit heeft geresulteerd in een rapportage waar een voorkeurslocatie wordt aangewezen. In april 2024 is dan ook opdracht gegeven om de verkenning van een toekomstige locatie Heeswijk-Dinther te verrichten, adviesbureau BRO heeft deze verkenning uitgevoerd. Dit heeft geleid tot onderhavige voorkeurslocatie, het gebied 'Koffiestraat-Hommelsedijk'. In het raadsvoorstel met de titel 'Raadsvoorstel vaststellen voorkeurslocatie sportpark Heeswijk-Dinther', welk raadsvoorstel op dezelfde raadsagenda van 12 december aan de orde is, is de voorkeurslocatie aangewezen. Dit voorstel is de juridische vertaling van de aanwijzing van het de voorkeurslocatie, namelijk de vestiging van een voorkeursrecht op deze voorkeurslocatie.

De voetbalverenigingen in Heeswijk-Dinther zijn het fuseringstraject al gestart en willen doorpakken. Het is noodzakelijk om op korte termijn meer duidelijkheid te hebben over de toekomstige locatie en invulling van het sportpark. Op dit moment hebben de percelen genoemd in aangehechte percelenlijst een agrarische functie. Maar vanwege de voorgenomen verhuizing van de voetbalverenigingen in Heeswijk-Dinther naar de percelen genoemd in de bijlage 'Voorkeursrecht locatie Koffiestraat-Hommelsedijk, gemeente Bernheze', is aan deze percelen dus een niet-agrarische functie toegedeeld/toegedacht, te weten 'sport en recreatie'.

Voorstel

Besluiten om:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) op een deel van de onroerende zaken, gelegen in het gebied 'Koffiestraat-Hommelsedijk' te Heeswijk-Dinther, een voorkeursrecht te vestigen, welke onroerende zaken zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 19 september 2024, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, zijnde 'Sport, recreatie en alle bijbehorende voorzieningen' (bijlage 3), en waarvan het gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie jaar na het ingaan van dit besluit, tenzij voor dat tijdstip de functie

waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma dan wel is toegedeeld in het omgevingsplan, dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

2. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 15 oktober 2024 van het college om op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Ow een voorlopig voorkeursrecht te vestigen, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit besluit in werking is getreden;
3. Dit besluit bekend te maken, in te schrijven in de openbare registers van het kadaster alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad te publiceren en aan de eisen te voldoen die de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Bekendmakingswet en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen stellen, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow ontstaat.

Argumenten

1.1 Er is voldaan aan de vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht

Artikel 9.1 lid 1 onder c Ow biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, en waarvan het gebruik afwijkt van die functie, zodat zij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow in het bijzonder brengen mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van het voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van de onroerende zaken die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht door de raad. Gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en zal vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze, zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is aan de in de aanwijzing betrokken onroerende zaken (bijlage 1 en 2) grotendeels de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' toegekend. De onroerende zaken zijn feitelijk ook als zodanig in gebruik. De functie die de gemeente heeft toegedacht voor de locatie waarvan deze onroerende zaken deel uitmaken betreft 'Sport, recreatie en alle bijbehorende voorzieningen', zoals ter visuele verduidelijking is aangeduid op de bijgevoegde kaart (bijlage 3). Het bestaande gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte functie en daarmee wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 2 van de Ow gestelde formele vereisten tot vestiging van het voorkeursrecht.

Uitgezonderd van de aanwijzing zijn de gedeelten van onroerende zaken in het gebied 'Koffiestraat-Hommelsedijk' te Heeswijk-Dinther, waarop de functieaanduiding 'wonen' ligt.

1.2 Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de uitvoering van haar plannen

Om betere omstandigheden te creëren voor de herontwikkeling van 'Koffiestraat-Hommelsedijk' te Heeswijk-Dinther kan de gemeente het instrument van het voorkeursrecht inzetten. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de uitvoering van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is een eigenaar verplicht om, wanneer hij zijn onroerende zaak wenst te verkopen, deze

eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het immers mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele (ongewenste) grondtransacties in het gebied. Daarnaast ziet het voorkeursrecht op het voorkomen van prijsopdrijving door marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

1.3 Aan het voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld
Artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow bepaalt dat een voorkeursrecht van de raad als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Dit betekent dat voorkeursrechten kunnen doorlopen. Als in het nieuwe planologisch besluit (omgevingsvisie of programma of omgevingsplan) de nieuwe functie wordt opgenomen blijft het voorkeursrecht mitsdien van kracht op basis van die nieuwe grondslag. Er is dan geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. De geldingsduur van die nieuwe grondslag geldt vanaf dat moment. Op grond van artikel 7.1 lid 1 van het Omgevingsbesluit dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht te vermelden.

2.1 Het voorkeursrecht kan niet anders worden gecontinueerd
Artikel 9.4 lid 3 Ow bepaalt dat het besluit van het college (van rechtswege) vervalt drie maanden na het ingaan ervan of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 9.1 lid 1 Ow in werking treedt.

3.1 Het besluit moet formele rechtskracht krijgen
Het besluit van de raad moet het op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Bekendmakingswet en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De voorkeursrechtbeschikking van de raad treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het kadaster.

Risico's
Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente
Als een eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak aanbiedt, moet het bevoegd gezag (het college) conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het in het aanbod vermelde zaak te vervreemden aan derden. Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak rusten.

De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop
Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar – als hij zijn grond wil vervreemden – wettelijk verplicht is de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden.

Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de tot koop aangeboden zaak wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente verplicht kan worden om de onroerende zaak aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van de hiervoor genoemde situaties geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden zaak onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen of de termijn voor het nemen van het beginselbesluit heeft overschreden.

De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen
Uitgangspunt is dat de eigenaar vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken op te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken aan derden te verkopen.

Kosten en dekking
Aan de uitvoering van dit besluit zijn vooralsnog slechts beperkte voorbereidingskosten verbonden. Deze kosten zijn mede geactiveerd, om de verschuldigde vennootschapsbelasting voor de gemeente (verder) te verlagen. Indien en voor zover de gemeente tot planologische ontwikkeling van het gebied wenst over te gaan dient hiervoor te zijner tijd een grondexploitatie te worden vastgesteld. De verwachting is dat daarvoor aanvullende middelen beschikbaar dienen te worden gesteld. Het college zal alsdan aan de raad een specifiek voorstel doen voor het daarvoor beschikbaar stellen van financiële middelen en zal worden ingaan op met de verwerving samenhangende potentiële (financiële) risico's.
Wanneer er binnen vijf jaar een grondexploitatie wordt vastgesteld, worden de geactiveerde kosten ingebracht. Wanneer dit niet het geval is zullen de kosten (per jaarschijf) ten laste van de Algemene Dienst worden gebracht.

Vervolg
Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 15 oktober 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze hebben wij het volgende overwogen: [NADER IN TE VULLEN, INDIEN NODIG].

Indien de raad conform voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking direct na 12 december 2024 bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving.

Vanaf 12 december 2024 ligt het besluit van de raad met de daarbij behorende documenten ter inzage op het gemeentehuis aan de Misse 6 te (5384 BZ) Heesch, en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: Bekendmakingen - Gemeente Bernheze. De

kennisgeving van deze terinzagelegging wordt op 13 december 2024 gepubliceerd in het elektronisch publicatieblad (Gemeenteblad), dat is te raadplegen op www.officielebekendmakingen.nl.

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tot 24 januari 2025 bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan hij tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlage(n):

- Grondtekening
- Percelenlijst
- Masterplantekening

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester