gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	2 juli 2024	**Portefeuillehouder**	LKO
Commissie d.d.	18 juni 2024	**Opsteller**	kbie01
B&W d.d.	21 mei 2024	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Stokkelsche Akkers'

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op tien (10) percelen gelegen tussen Houtwal, Bergeijksedijk en Hazenstraat in het woningbouwproject met werknaam *'Stokkelsche Akkers'* in Eersel, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk *0210.24.1200 – 24.1200.GPN01* van 23 april 2024 en de perceelslijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 29 mei 2024.

2. Het college van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
   a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
   b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Eersel; en
   c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekenmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

3. Te concluderen dat er wel/geen zienswijze is ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.

Inleiding/aanleiding

In Eersel is er behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende jaren. Inwoners van de gemeente zijn op zoek naar goede betaalbare woningen. De woonbehoefte wordt versterkt door de woningkrapte lokaal en in de regio.

Om aan de vraag te kunnen voldoen, heeft de gemeente flink ingezet op inbreidingslocaties. Dit is niet voldoende om de huidige woonbehoefte op te lossen. De gemeente kijkt daarom buiten de grenzen van haar stedelijk gebied voor potentiële woningbouwlocaties. Hiervoor heeft uw raad op 29 november 2022 de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' vastgesteld. Dit document kan onder de Omgevingswet worden beschouwd als omgevingsprogramma. Voor de kern Eersel zijn in dit document verschillende potentiele uitbreidingslocaties verkend. De locatie 'Stokkelsche Akkers' geniet van het college de voorkeur om de woonbehoefte voor Eersel in te vullen. Uw gemeenteraad is via het raadsvoorstel *'Ruimtelijk kader uitbreidingsgebied voor de kern Eersel'* met corsa nr. R24.010 voorgesteld om de locatie genaamd *'Stokkelsche Akkers'* te gaan onderzoeken op haalbaarheid.
De huidige functie van de percelen kan de toebedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen -zijnde niet agrarisch- niet vervullen.

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen van de locatie Stokkelsche Akkers die geen eigendom van de gemeente zijn, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf volledig de regie te houden op de verdere haalbaarheidsstudie en realisatie van de locatie met de toebedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen, zijnde niet agrarische. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed.

Wettelijk en/of beleidskader

- Omgevingswet (hoofdstuk 9: voorkeursrecht)
- Algemene wet bestuurswet
- Nota Grondbeleid gemeente Eersel
- Omgevingsvisie 2.0
- Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

Argumenten

1.1 *Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op de ontwikkeling van het plan, hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.*

De belangrijkste argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente 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 plannen in dit gebied.
- Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.
- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
- De gronden van de Stokkelsche Akker zijn voor een deel al in handen van marktpartijen. Als de mogelijkheden van het voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden op de beoogde voorkeurslocatie volledig in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige en snelle ontwikkeling van de plannen door de gemeente -met de kwaliteit die de gemeente wenst- worden verstoord.

1.2 *Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.*
Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- de vestiging van het voorkeursrecht reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

1.3 *Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen. De percelen zijn op dit moment in gebruik als overwegend agrarische gronden.*
Aan de onderhavige percelen worden de functies van wonen met bijbehorende voorzieningen toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.
De planologische grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan cq bestemmingsplan, omdat dit omgevingsplan cq. bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van de toekomstige functies.

1.4 *De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsplan voor de percelen cq woningbouwlocatie Stokkelsche Akker- waartoe de onderhavige percelen behoren- te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.*

2.1 *Om het voorkeursrecht succesvol te kunnen vestigen dient het college enkele formele stappen te doorlopen*

3.1 Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 23 mei 2024 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.
De termijn van zienswijze overschrijdt de datum van de commissievergadering op 18 juni a.s. Daarom kunnen de eventuele zienswijzen niet worden verwerkt in dit raadsvoorstel. Vanwege het zomerreces en de fatale termijn van drie maanden waarbinnen uw raad een besluit dient te nemen over de bestendiging van het voorkeursrecht, wordt uw raad daarom in de raadsvergadering van 2 juli a.s. met een apart collegebesluit en nota van zienswijze geïnformeerd over de eventueel ingebrachte zienswijzen en wat het college ten aanzien hiervan heeft overwogen. Het advies van het college over de zienswijzen wordt in samenhang gebracht met dit onderhavige voorstel.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Alternatieven

Het alternatief is om het voorkeursrecht niet te bestendigen, waarmee het voorkeursrecht komt te vervallen. Daarmee loopt de gemeente het risico dat nog meer marktpartij een grondpositie innemen in het gebied. Dit met grondspeculatie en prijsopdrijvend effect tot gevolg en kan leiden tot (verdere) versnippering van het eigendom hetgeen een voortvarende ontwikkeling bemoeilijkt. Daarnaast wordt de gemeente met betrekking tot de haalbaarheid en realisatie van de uitbreidingslocatie als woningbouwlocatie in zekere mate afhankelijk van de (financiële) belangen van deze marktpartijen. De haalbaarheid en kwaliteit van de uitbreidingslocatie en betaalbaarheid van de woningen kunnen hierdoor onevenredig worden beïnvloeden.

Risico's

Financieel
De risico's van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop wordt aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft en de gebruikelijke risico's omtrent actieve grondpolitiek met zich meebrengt (in het kort: dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de woningbouwlocatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken).

Procedureel
Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar om de onderhandeling te starten, dan volgt een sanctie: de eigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden.

Verder is het van belang dat de termijnen in van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Financieel

Los van de ambtelijke en advieskosten die gepaard gaan met de vestiging voorkeursrecht – welke gedekt kunnen worden uit het krediet 'Cyclisch bouwen' – heeft dit voorstel geen directe financiële gevolgen. De financiële gevolgen treden met name op wanneer de met voorkeursrecht belaste gronden door de grondeigenaar aan de gemeente worden aangeboden. Op dat moment neemt het college daarover een apart besluit en zal aan uw gemeenteraad een krediet voor de aankoop worden gevraagd voor zover de aankoop niet past binnen het mandaat en/of het beschikbare krediet 'anticiperende verwervingen'.

Communicatie/Participatie

a) *Intern:*
Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst

b) *Extern:*
Publicaties
De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Eersel en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbende
Verder worden de eigenaren op het in het besluit betrokken perceel, na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, over de vestiging van het voorkeursrecht geïnformeerd door middel

van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht
Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Planning

Na inschrijving rust het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar op de percelen. Binnen deze termijn dient uw gemeenteraad een Omgevingsplan vaststellen om het voorkeursrecht te verlengen.

Bijlagen

1. Collegebesluit van 21 mei 2024 – corsa nr. 24.12487 (bijlagen niet bijgevoegd)
2. Kadastrale kaart betreffende percelen met kenmerk *0210.241200 – 24.1200.GPN01* – corsa nr. 24.15911
3. Lijst van aangewezen gronden – corsa nr. 24.15912
4. Publicatie Gemeenteblad Eersel – corsa nr. 24.15910

Eersel, 21 mei 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.053

Onderwerp: Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject ‘Stokkelsche Akkers’

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 18 juni 2024;

gelezen het aanvullend voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2024;

b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op tien (10) percelen gelegen tussen Houtwal, Bergeijksedijk en Hazenstraat in het woningbouwproject met werknaam *‘Stokkelsche Akkers’* in Eersel zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk *0210.24.1200 – 24.1200.GPN01* van 23 april 2024 en de perceelslijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 29 mei 2024.
2. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
   a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
   b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Eersel; en
   c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekenmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
3. Te concluderen dat er geen zienswijze is ingediend en er daarom geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024 (voortgezet op 4 juli 2024).

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters