Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vestiging Aangepast Voorkeursrecht Rolderstraat Noord**
Kenmerk	75753-2024
Datum verzending	9 oktober 2024
Besluitvormende raad	28 november 2024
Consulterende raad	n.v.t.
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 In te stemmen met de Voorkeursrechtbeschikking, welke is bijgevoegd als **bijlage 1**, met de daarbij integraal behorende **bijlage 2** 'Tekening Voorkeursrecht Rolderstraat 15919-24' en **bijlage 3** 'Overzicht rechthebbenden t.b.v. vestiging Voorkeursrecht Rolderstraat Noord', waarmee een (aangepast / vervangend) Voorkeursrecht wordt gevestigd in de zin van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de hierna genoemde percelen/onroerende zaken, allen gelegen aan de noordzijde van de Rolderstraat te Assen:

a. Rolderstraat 11 (11a is reeds in eigendom), kadastraal bekend Assen S 327, appartementsrecht Assen S 2396 A1
b. Rolderstraat 19 / Oude Poststraat 1, kadastraal bekend Assen S 1856
c. Rolderstraat 23, kadastraal bekend Assen S 490
d. Rolderstraat 25, 25A en 25B (kadastraal bekend Assen S 491
e. Rolderstraat 27, kadastraal bekend Assen S 336 en Assen S 1259
f. Rolderstraat 29, kadastraal bekend Assen S 335,

waarbij ten aanzien van het gebied aan de noordzijde van de Rolderstraat, aangegeven op de tekening d.d. 04-10-2024 met nummer 00-24-06, welke tekening is bijgevoegd als **bijlage 4**, een meer intensieve woonbestemming wordt toegedacht, zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Deze tekening maakt eveneens een integraal onderdeel uit van de Voorkeursrechtbeschikking,

welk recht uiterlijk vervalt drie jaren na de ingangsdatum (zijnde de publicatiedatum van dit besluit in de openbare registers (kadaster), tenzij vóór dat tijdstip voornoemde toegedachte geïntensiveerde woonfunctie is toegedacht in een omgevingsvisie of is toegedeeld in het omgevingsplan.

1.2 Het Voorkeursrecht dat reeds ten aanzien van de onder beslispunt 1.1 genoemde onroerende zaken op 25 september 2024 is ingeschreven bij het Kadaster in vervolg op het raadsbesluit d.d. 19 september 2024 in te trekken met ingang van de datum dat de Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld in beslispunt 1.1 wordt ingeschreven in het Kadaster;

1.3 De Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld onder beslispunt 1.1. te ondertekenen, alsmede de daarbij integraal behorende bijlagen 2, 3 en 4 te paraferen, en het voor verdere afhandeling in handen te stellen van het college van B&W. Onder deze afhandeling valt zowel het inschrijven bij het Kadaster van het Voorkeursrecht op grond van deze beschikking alsmede het bij het Kadaster laten doorhalen van het nu nog bestaande Voorkeursrecht dat op 25 september 2024 is ingeschreven bij het Kadaster in vervolg op het raadsbesluit d.d. 19 september 2024.

2 Inleiding

In de Binnenstadsvisie van de gemeente Assen, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2021, is de Rolderstraat Noord opgenomen als één van de locaties waar een woningbouwontwikkeling plaats moet vinden. De straat heeft nu een gemengde bestemming, waarbij sprake is van (leegstaande) horeca en winkels op de begane grond.

In het Uitvoeringsprogramma Assen Centraal van 21 december 2022 is onder andere de Binnenstadsvisie nader uitgewerkt. Voor wat betreft de noordzijde van de Rolderstraat wordt ingezet op de ‘transformatie van aanloopstraat naar wonen in een ontspannen stedelijke setting’, waarbij de ontwikkeling van hoofdzakelijk grondgebonden stadswoningen wordt beoogd. Voor deze herontwikkeling wordt gestreefd naar voorbereiding van de plannen in de periode 2022-2024, en uitvoering van de plannen in 2025-2027.

Ten behoeve van deze beoogde transformatie is middels het besluit van het college van B&W d.d. 24 juni 2024, dossiernummer 1082 **(bijlage 5)**, een Voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in de Rolderstraat voor de termijn van drie maanden.

In vervolg op dit besluit van B&W heeft de gemeenteraad op 19 september 2024 (kenmerk 52212-2024) ingestemd met een voorkeursrechtbeschikking ten aanzien van dezelfde onroerende zaken, waarmee het Voorkeursrecht ten aanzien van deze onroerende zaken is bestendigd voor een termijn van 5 jaren **(bijlage 6)**. Dit recht is ingeschreven in het kadaster op 25 september 2024. Met de inschrijving van de Voorkeursrechtbeschiking van de gemeenteraad in het kadaster is het eerder gevestigde Voorkeursrecht op basis van het besluit van het college reeds vervallen/vervangen.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 juni 2024, wordt het bestemmingsplan ‘Binnenstad Noordoost’, vastgesteld op 21 maart 2024 (welk bestemmingsplan nu onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Assen), op onderdelen aangepast. Dit aangepaste bestemmingsplan ligt bij uw gemeenteraad ter besluitvorming voor op 28 november 2024.

Als gevolg van de voornoemde wijzigingen in het bestemmingplan vervalt helaas ook de grondslag voor het Voorkeursrecht dat is gevestigd op grond van het raadsbesluit van 19 september 2024 op het moment waarop het aangepaste bestemmingsplan in werking treedt. De gemeente is als gevolg hiervan op dat moment verplicht (op grond van artikel 9.5 Omgevingswet) het reeds gevestigde Voorkeursrecht in te trekken en te laten doorhalen in het Kadaster, waardoor het Voorkeursrecht vervalt.

Door middel van het nu voorliggende voorstel kan op grond van een andere wettelijke grondslag een nieuw / aangepast Voorkeursrecht worden gevestigd, waardoor er alsnog een Voorkeursrecht blijft rusten op dezelfde onroerende zaken ten behoeve van de gemeente.

3 Beoogd effect

Met de vestiging van een Voorkeursrecht wordt voorkomen dat de perceelseigenaren hun (eigendoms)recht kunnen doorverkopen (vervreemden) aan derde partijen, zonder het (eigendoms)recht eerst aan de gemeente aan te bieden. Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente geconfronteerd wordt met nieuwe eigenaren, die het vastgoed speculatief zouden kunnen verwerven en daarmee de beoogde herontwikkeling van de Rolderstraat zouden kunnen frustreren. Anderzijds wordt de onhandelingspositie van de gemeente versterkt bij de gewenste actieve verwerving van het vastgoed, doordat zij een eerste recht van koop verkrijgt.

Het vestigen van het Voorkeursrecht is daarmee geen doel op zich. De sterkere onderhandelingspositie draagt bij aan de mogelijkheden tot minnelijke verwerving van de benodigde percelen aan de Rolderstraat Noord. Verwerving van de percelen wordt beschouwd als voorwaarde om de beoogde transformatie mogelijk te maken. Wanneer minnelijke verwerving toch niet mogelijk blijkt, staan er nog meer instrumenten ter beschikking van de gemeente. Hierop wordt ook nader ingegaan in paragraaf 5.3 en paragraaf 9 van dit voorstel.

Er is al een Voorkeursrecht gevestigd ten laste van de betreffende onroerende zaken aan de noordzijde van de Rolderstraat. De grondslag van dit recht vervalt echter als gevolg van de aanpassingen in het bstemmingsplan Binnenstad Noord-Oost. Met de vestiging van het nu ter besluitvorming voorliggende Voorkeursrecht blijft er - op een andere juridische grondslag - een Voorkeursrecht rusten op de onroerende zaken aan de noordzijde van de Rolderstraat.

4 Argumenten

4.1 Verwerving van de percelen die op **bijlage 2** zijn aangegeven wordt als voorwaardelijk gezien om de gewenste herontwikkeling aan de Rolderstraat Noord mogelijk te kunnen maken.

De gemeente heeft tot dusver nog niet alle eigendommen kunnen verwerven in het betreffende plangebied aan de noordzijde van de Rolderstraat, en heeft daarom meer tijd nodig om te onderhandelen met de eigenaren over de verkoop van hun eigendommen aan de gemeente. Een Voorkeursrecht geeft de gemeente daarbij een sterkere onderhandelingspositie.

In vervolg hierop is op 24 juni 2024 door B&W al het besluit genomen een Voorkeursrecht te vestigen ten laste van de betreffende onroerende zaken. Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad besloten om dit Voorkeursrecht te bestendigen voor een periode van 5 jaar.

De Voorkeursrechten die door het college en de gemeenteraad zijn gevestigd, vinden hun juridische grondslag in artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet, omdat de beoogde geïntensiveerde woonbestemming reeds geacht wordt onderdeel te zijn van het geldende bestemmingsplan / Omgevingsplan. Deze juridische grondslag waarop voornoemde Voorkeursrechten zijn gevestigd, vervalt echter als gevolg van de aanpassingen die de gemeente heeft moeten doen in het bestemmingsplan ‘Binnenstad Noordoost’, vastgesteld op 21 maart 2024, waarover uw gemeenteraad op 28 november besluit.

Als gevolg hiervan is de gemeente verplicht het nu bestaande Voorkeursrecht te laten doorhalen in het Kadaster nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

De gemeente heeft de mogelijkheid om het Voorkeursrecht, in gewijzigde vorm, in stand te houden op de onroerende zaken, door in te stemmen met de nu voorliggende Voorkeursrechtbeschikking. Hiermee wordt een Voorkeursrecht gevestigd op grond van een andere wettelijke grondslag, namelijk artikel 9.1 lid 1 sub c. De mogelijkheid om dit vervangende Voorkeursrecht te vestigen is afgestemd met Nysingh advocaten & notarissen.

Wordt dit nieuwe / aangepaste Voorkeursrecht niet gevestigd, dan zijn de eigenaren na het doorhalen van het nu bestaande Voorkeursecht weer vrij om de betreffende onroerende zaken aan andere partijen te koop aan te bieden. Dit zou de beoogde herontwikkeling van de Rolderstraat in gevaar kunnen brengen.

4.2 Op grond van het bepaalde in artikel 9.5 is de gemeenteraad verplicht een Voorkeursrecht in te trekken op het moment dat de grondslag hiervoor vervalt. De grondslag van het op 25 september 2024 ingeschreven Voorkeursrecht vervalt op het moment dat het aangepaste bestemmingsplan Binnenstad Noord-Oost in werking treedt. Het aangepaste bestemmingsplan Binnenstad Noord-Oost zal op 22 januari 2025 in werking treden. Het aangepaste Voorkeursrecht dat nu wordt voorgelegd ter besluitvorming zal echter voor die tijd moeten zijn ingeschreven bij het Kadaster op grond van het bepaalde in artikel 16.82a Omgevingswet. Het Voorkeursrecht dat op 25 september 2024 is ingeschreven kan daarom al vervallen en worden doorgehaald, op het moment dat het nieuwe / aangepaste Voorkeursrecht wordt ingeschreven.

4.3 De ondertekening van de Voorkeursrechtbeschikking is nodig voor het inschrijven/bekrachtigen van het Voorkeursrecht bij het Kadaster. Daarnaast worden er in de wet voorwaarden gesteld aan de bekendmaking en terinzagelegging van een Voorkeursrecht(beschikking).

U draagt in dit kader het college op om zorg te dragen voor:

a. bekendmaking van de Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld onder 1.1, door toezending of uitreiking van het besluit aan de eigenaren;

b. de terinzagelegging van (een zakelijke weergave van) de Voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze;

c. het binnen vier dagen na de bekendmaking (zoals bedoeld onder a.) aanbieden van de Voorkeursrechtbeschikking aan het Kadaster t.b.v. inschrijving van het Voorkeursrecht in de openbare registers. Tegelijk met het in werking treden van het Voorkeursrecht op basis van dit besluit, wordt het Voorkeursrecht dat op 25 september 2024 is ingeschreven, op basis van het besluit van de gemeenteraad van 19 september 2024, doorgehaald in het Kadaster.

5 Kanttekeningen

5.1 Met de vestiging van een Voorkeursrecht ontstaat weliswaar de plicht voor de eigenaren om, *als* ze hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, maar er ontstaat geen plicht voor de eigenaren om hun (eigendoms)recht aan de gemeente te verkopen. Ze mogen de zaak dus gewoon in eigendom houden als ze deze niet willen verkopen. De gemeente verkrijgt met enkel de vestiging van het Voorkeursrecht dus geen zekerheid over het moment van verwerving.

5.2 Er zijn een aantal limitatieve uitzonderingen in de wet opgenomen (artikel 9.8 t/m 9.10 Omgevingswet) waarin – na vestiging van het Voorkeursrecht]- de verplichting om de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, niet geldt. Denk hierbij bij voorbeeld aan verkoop aan een echtgenoot of geregistreerd partner of kind, of in het geval de eigenaar van de onroerende zaak overlijdt, en de zaak vanwege een erfenis/testament wordt toebedeeld aan een ander.

5.3 Onderhandeling met de eigenaren over verwerving gebeurt na de vestiging van een Voorkeursrecht nog op basis van de marktwaarde van het vastgoed. Indien en voor zover deze deze onderhandelingen niet leiden tot verwerving, bestaan er aanvullende (juridische) instrumenten die de gemeente kan inzetten. Hierover zal zo nodig nog een afzonderlijk raadsvoorstel worden voorbereid. Zie hiervoor ook paragraaf 9.

5.4 Eigenaren kunnen nog steeds huurcontracten afsluiten nadat het Voorkeursrecht is gevestigd, of vergunning aanvragen voor aanpassingen aan hun eigendommen.

5.5 Het Voorkeursrecht dat gevestigd wordt op basis van het besluit van de gemeenteraad, geldt voor een maximale periode van 3 jaren na inwerkingtreding (artikel 9.4 lid 1 sub a Omgevingswet). Het recht treedt in werking na inschrijving daarvan in de openbare registers (kadaster). In het geval de gemeente niet binnen deze periode tot verwerving komt en verlenging van het Voorkeursrecht gewenst is, kan de gemeente de looptijd van het recht verlengen, door de toegedachte bestemming alsnog in een omgevingsvisie of omgevingsplan op te nemen.

6 Kosten, baten en dekking

Met de vestiging van het Voorkeursrecht zijn geen kosten gemoeid, anders dan de interne kosten ter voorbereiding van dit besluit alsmede de (interne) kosten voor bekendmaking, ter inzagelegging, kennisgeving en inschrijving en doorhaling in de openbare registers (kadaster). Deze kosten worden gedekt uit bestaand budget ontwikkelingen binnenstad.

7 Communicatie, participatie

Communicatie en participatie over het voornemen tot vestiging van dit Voorkeursrecht heeft niet plaatsgevonden voorafgaand aan dit raadsvoorstel. Inherent aan het doel van de vestiging van het Voorkeursrecht is dat de voorbereidingen tot besluitvorming intern gemeente plaatsvinden, zonder het vooraf consulteren of informeren van de eigenaren. Met een aantal eigenaren zijn in de loop van afgelopen jaren al wel gesprekken gevoerd over mogelijke aankoop van hun eigendommen. Eveneens is het besluit tot vestiging van de eerdere Voorkeursrechten op grond van het besluit van het college van B&W van 24 juni jl. en uw raad van 19 september jl. bekend gemaakt aan de eigenaren, en is (een zakelijke weergave van) dat besluit gepubliceerd op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten tot instemmen met de Voorkeursrechtbeschikking, zal ook deze beschikking kenbaar worden gemaakt (bekendmaking) aan de eigenaren. Bekendmaking betekent toezending van het besluit aan deze eigenaren.

De algemene regels voor besluiten uit de Awb zijn van toepassing op de Voorkeursrechtbeschikking. Tegen de beschikking staat daarom bezwaar en beroep open. Als gevolg daarvan zal de bekendmaking voorzien zijn van een zogeheten rechtsmiddelenclausule.

Daarmee wordt de burger gewezen op de mogelijkheid om bezwaar te maken of beroep in te stellen en hoe en binnen welke termijn hij dat moet doen. Een eventueel ingesteld bezwaar of beroep heeft overigens geen schorsende werking.

8 Inclusie

Niet van toepassing

9 Vervolg

Dit besluit wordt toegezonden aan de eigenaren van de percelen (bekendgemaakt). Daarbij wordt ook vermeld dat het eerder gevestigde Voorkeursrecht van het college vervalt op het moment dat de Voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad wordt ingeschreven in de openbare registers.

De beschikking wordt *ter inzage gelegd*, en er zal een *kennisgeving* worden gepubliceerd in het elektronisch publicatieblad (artikel 12 Bekendmakingswet). Dat is te raadplegen op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Binnen 4 dagen na de bekendmaking moet het voorkeursrecht worden aangeboden aan het Kadaster ter inschrijving in de openbare registers (artikel 16.82a Omgevingswet). Het Voorkeursrecht gaat in op het tijdstip dat de beschikking in het Kadaster is ingeschreven. Vanaf dat moment geldt de beschikking voor een termijn van maximaal 3 jaren (artikel 9.4 lid 1 sub a Omgevingswet). Er bestaan mogelijkheden om het Voorkeursrecht zo nodig te zijner tijd te verlengen.

Parallel aan de vestiging van het Voorkeursrecht is de gemeente Assen bezig om de plannen voor de Rolderstraat verder uit te werken. Dit betekent dat de plannen uit de Binnenstadsvisie stedenbouwkundig worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is o.a. een woningbouwprogramma, grondexploitatie en een uitgiftestrategie. Deze documenten zullen naar verwachting in q1 2025 ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De gemeente blijft na vestiging van het Voorkeursrecht in gesprek met de eigenaren en streeft er naar om in minnelijk overleg en – in het licht van de gewenste herontwikkeling van dit gebied in de periode 2025-2027 - zo snel mogelijk de panden te verwerven. Voor zover dit niet leidt tot het gewenste resultaat, zal er bij de voornoemde documenten in q1 2025 ook een voorstel worden ingediend voor nader in te zetten (juridische) instrumenten t.b.v. de verwerving van de panden.

10 Bijlagen

1. Voorkeursrechtbeschikking Gemeenteraad Rolderstraat Noord;
2. Overzichtskaart percelen;
3. Overzicht lijst rechthebbenden;
4. Tekening locatie toegedachte geïntensiveerde woonbestemming;
5. Besluit college d.d. 24 juni 2024 (dossiernummer 1082);
6. Besluit gemeenteraad 19 september 2024 (kenmerk 52212-2024).

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024

Besluit

1.1 In te stemmen met de Voorkeursrechtbeschikking, welke is bijgevoegd als **bijlage 1**, met de daarbij integraal behorende **bijlage 2** 'Tekening Voorkeursrecht Rolderstraat 15919-24' en **bijlage 3** 'Overzicht rechthebbenden t.b.v. vestiging Voorkeursrecht Rolderstraat Noord', waarmee een (aangepast / vervangend) Voorkeursrecht wordt gevestigd in de zin van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de hierna genoemde percelen/onroerende zaken, allen gelegen aan de noordzijde van de Rolderstraat te Assen:

a. Rolderstraat 11 (11a is reeds in eigendom), kadastraal bekend Assen S 327, appartementsrecht Assen S 2396 A1
b. Rolderstraat 19 / Oude Poststraat 1, kadastraal bekend Assen S 1856
c. Rolderstraat 23, kadastraal bekend Assen S 490
d. Rolderstraat 25, 25A en 25B (kadastraal bekend Assen S 491
e. Rolderstraat 27, kadastraal bekend Assen S 336 en Assen S 1259
f. Rolderstraat 29, kadastraal bekend Assen S 335,

waarbij ten aanzien van het gebied aan de noordzijde van de Rolderstraat, aangegeven op de tekening d.d. 04-10-2024 met nummer 00-24-06, welke tekening is bijgevoegd als **bijlage 4**, een meer intensieve woonbestemming wordt toegedacht, zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Deze tekening maakt eveneens een integraal onderdeel uit van de Voorkeursrechtbeschikking,

welk recht uiterlijk vervalt drie jaren na de ingangsdatum (zijnde de publicatiedatum van dit besluit in de openbare registers (kadaster), tenzij vóór dat tijdstip voornoemde toegedachte geïntensiveerde woonfunctie is toegedacht in een omgevingsvisie of is toegedeeld in het omgevingsplan.

1.2 Het Voorkeursrecht dat reeds ten aanzien van de onder beslispunt 1.1 genoemde onroerende zaken op 25 september 2024 is ingeschreven bij het Kadaster in vervolg op het raadsbesluit d.d. 19 september 2024 in te trekken met ingang van de datum dat de Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld in beslispunt 1.1 wordt ingeschreven in het Kadaster;

1.3 De Voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld onder beslispunt 1.1. te ondertekenen, alsmede de daarbij integraal behorende bijlagen 2, 3 en 4 te paraferen, en het voor verdere afhandeling in handen te stellen van het college van B&W. Onder deze afhandeling valt zowel het inschrijven bij het Kadaster van het Voorkeursrecht op grond van deze beschikking alsmede het bij het Kadaster laten doorhalen van het nu nog bestaande Voorkeursrecht dat op 25 september 2024 is ingeschreven bij het Kadaster in vervolg op het raadsbesluit d.d. 19 september 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2024.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge