

Notitie ter informatie voor de commissie / raad

Onderwerp:	Wet voorkeursrecht gemeente in plangebied 'De Bunders'		
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven	Open baar:	Ja

Heesch, 7 maart 2024

Kennisnemen van:

De voorgenomen handelswijze van het college jegens twee projectontwikkelaars met betrekking tot de Wet voorkeursrecht gemeenten ("Wvg") in het plangebied 'De Bunders' in Heesch.

Inleiding

Op 11 november 2021 heeft de raad besloten percelen gelegen in plangebied De Bunders aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is. Het gebied waartoe deze percelen behoren is weergegeven op onderstaande afbeelding.



In deze NTI wordt uw raad op de hoogte gebracht van de wijze waarop wij om willen gaan met twee projectontwikkelaars in dit gebied.

Toelichting

Feitenrelaas

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid meer regie te voeren op de ruimtelijke ordening. Op grond van de Wvg heeft de gemeente het eerste recht van koop en is het grondeigenaren (en derden) niet toegestaan afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente. Besluit een grondeigenaar tot verkoop van zijn perceel, dan moet hij dit perceel eerst aanbieden aan de gemeente. Op grond van de Wvg kan de gemeente de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan haar voorkeurspositie. Met andere woorden: de gemeente kan (koop)overeenkomsten met betrekking tot percelen die zijn aangewezen onder de Wvg laten vernietigen door de rechter.

Ondanks de Wvg hebben verschillende grondeigenaren (koop)overeenkomsten gesloten met, voor zover wij weten, een tweetal projectontwikkelaars. Hierover is uw raad geïnformeerd middels twee NTI's van 3 maart 2022¹ en 25 oktober 2022².

¹ NTI: [Nietigverklaring van tijdig gesloten overeenkomsten voorafgaand aan het vestigen van een voorkeursrecht Bernheze - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#).

² NTI: [Niet kunnen uitvoeren nietigverklaring 3 overeenkomsten Wvg-gebied Bunderstraat.docx - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#).

In bijlage 1 is het plangebied weergegeven met daarin de grondposities van de twee ontwikkelaars (aangeduid als Ontwikkelaar A en Ontwikkelaar B), dan wel gronden waarop zij, op grond van onderliggende afspraken met grondeigenaren, aanspraak (zeggen te) maken. Op die afbeelding is ook te zien dat het plangebied is opgedeeld in een noordelijk gebied (letter Z), een middengebied (W en V) en een zuidelijk gebied (Y, X en Q).

Stand van zaken middengebied

Zoals gecommuniceerd met de NTI d.d. 25 oktober 2022 kan de gemeente de overeenkomsten met betrekking tot gronden in het middengebied tussen grondeigenaren en (een van de twee) ontwikkelaars niet meer vernietigen. Dit betekent dat die koopovereenkomsten geldig blijven. Een notaris mag tegelijkertijd niet meewerken aan de levering van deze percelen. Het eerste recht van koop van de gemeente blijft van kracht.

Stand van zaken noordelijk en zuidelijk gebied

De twee ontwikkelaars stellen ook afspraken te hebben met grondeigenaren in het noordelijk en het zuidelijk gebied. Aan ons zijn deze afspraken/(koop)overeenkomsten niet ter hand gesteld, waardoor wij deze niet hoeven te vernietigen. Enkel als deze overeenkomsten aan ons ter hand worden gesteld, start de termijn waarbinnen wij de overeenkomsten moeten vernietigen (middels een verzoek aan de rechter).

Conclusie

De hierboven beschreven handelswijze van de ontwikkelaars is een algemene strategie van projectontwikkelaars om een positie te krijgen in de ontwikkeling van een woningbouwproject. Ditzelfde hebben zij getracht te doen in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Gevolg hiervan is dat de grondeigenaren hun percelen niet aan de gemeente willen verkopen, omdat de ontwikkelaars een hoger bedrag bieden per m².

Middels aangetekende brieven hebben wij alle betrokken partijen (grondeigenaren en ontwikkelaars) er op gewezen dat wij vast zullen houden aan onze juridische positie en dat het ons niet schroomt gebruik te maken van de instrumenten die op grond van de Wvg tot onze beschikking staan.

Als gevolg van bovenstaande handelswijze van de twee ontwikkelaars doet zich een patstelling voor, welke doorbroken kan worden door als gemeente toestemming te geven aan de notaris voor de levering van de gronden aan de projectontwikkelaars. Dit zou betekenen dat wij de (werking van de) Wvg niet serieus nemen en dat ontwikkelaars (in de toekomst), ondanks de Wvg, afspraken met grondeigenaren blijven maken, hetgeen de voortgang van toekomstige projecten zeker niet ten goede komt.

Vervolg

Met het oog op een spoedige en constructieve voortzetting van de ontwikkeling en realisatie van het plangebied, zijn wij – zonder daarmee af te doen aan onze (bestuurlijke en ambtelijke) visie op de Wvg – éénmalig met de ontwikkelaars in gesprek gegaan om te peilen of er wederzijds voldoende bereidheid blijkt om, op basis van door ons opgestelde uitgangspunten, anderszins tot overeenstemming te komen over de betrokkenheid van de twee ontwikkelaars bij de ontwikkeling van het plangebied De Bunders. De gesprekken die wij voeren met deze ontwikkelaars staat los van de ruimtelijke procedure die wordt doorlopen en zullen dus niet zorgen voor een vertraging van die ruimtelijke procedure.

We hebben de ontwikkelaars aangegeven dat de uitgangspunten de basis vormen voor een (constructieve) voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het plangebied De Bunders. Wij gaan onder strikte voorwaarden verkennen of het mogelijk is om tot afspraken te komen voor een bouwclaim-model waarin de gemeentelijke regiefunctie en haar wensen voor de invulling, verwoord in onze uitgangspunten, gewaarborgd zijn. Concreet betekent dit dat wij de gronden in het plangebied in eigendom trachten te verwerven. Daarna gaan wij, op basis van de door ons opgestelde uitgangspunten, met de ontwikkelaars het bouwclaim-model vormgeven. Op deze manier streven wij ernaar onze opdracht in het kader van de woonvisie te realiseren en zorgen we voor een spoedige en constructieve voortzetting van de ontwikkeling van het plangebied.

Als het ons niet lukt de gronden te verwerven en tot een bouwclaim-model met de ontwikkelaars te komen, dan vallen wij terug op onze mogelijkheden op grond van de Wvg en, in uiterst geval, de Ontheffingswet (per 1 januari 2024 ondergebracht in de Omgevingswet).

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

1. Plangebied De Bunders