Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht Valburgseweg te Elst (Vriezenenck)

Ons kenmerk: 2024-057017

Nummer.

Elst, 8 oktober 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 1 oktober 2024 met kenmerk 2024-056690 voor twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst, welke beschikking van rechtswege vervalt zodra de raad op de betrokken percelen een voorkeursrecht vestigt.
2. De rechtsgevolgen van de beschikking van het college te bestendigen door een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst, zoals vermeld op de bij deze raadsbeschikking behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening (bijlage 3) en perceellijst (bijlage 2), met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van het perceel, de grootte daarvan alsmede de naam van de eigenaar en de eventuele beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 27 september 2024 op grond van artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet, welk voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan daarvan (derhalve uiterlijk op 3 december 2027), tenzij voor dat tijdstip een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan is vastgesteld waarin de toebedachte functie nader is uitgewerkt of toebedeeld.
3. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit uit te voeren en bekend te maken op de in Omgevingswet en het Omgevingsbesluit voorgeschreven wijze, door dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) van de raad:
    - Bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in de beschikking vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
    - Op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: https://www.officielebekendmakingen.nl); en
    - Binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

2. Inleiding

In het kader van de beoogde gebiedsontwikkeling in het gebied Vriezenenck, gelegen aan de Valburgseweg te Elst, is het wenselijk dat de gemeente een preferente positie inneemt ten aanzien van diverse percelen in dit gebied. Deze percelen hebben momenteel de functies Wonen, Verkeer – Verblijf, Bedrijf en Tuin. De vestiging van een voorkeursrecht is mogelijk als de huidige functies afwijken van de toegedeelde of toegedachte functies.
De gemeente heeft aan dit gebied de functies Wonen, Verkeer en Natuur toegedacht. Het betreft een intensievere vorm van Wonen dan de huidige vorm, namelijk het toevoegen van sociale woningen met zorg (die er nu niet zijn) en daarbij horende infrastructuur en natuur. De toegedachte functies wijken derhalve af van het huidige gebruik. Om de regierol van de gemeente bij deze beoogde ontwikkeling te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving te verbeteren en te voorkomen dat er grondspeculatie kan plaatsvinden, wordt voorgesteld om op de percelen op deze locatie een voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van het perceel waarop het voorkeursrecht rust niet tot vervreemding mag overgaan, zonder dat (het recht op) het perceel eerst aan de gemeente is aangeboden.

Het college heeft een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op de betrokken percelen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Dat voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan. Binnen deze termijn dient het door het college gevestigde voorkeursrecht daarom door de raad te worden bestendigd door de vestiging van een voorkeursrecht op de betrokken percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet. De raad wordt daarom voorgesteld om te besluiten conform de concept beschikking zodat het voorkeursrecht voortduurt, in eerste instantie voor drie jaar.

3. Doel en beoogd effect

De gemeente wil de regie houden en wil sturing geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling. De vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht draagt hieraan bij. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied in de vorm van een eerste recht van koop op de betrokken percelen. De eigenaar van de betrokken percelen dient zijn onroerende zaken bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden en de gemeente in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaken te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat andere partijen zich in het gebied een positie verschaffen en/of eigendomsposities in het gebied worden versnipperd, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

4. Argumenten

1.1 Vrije overdraagbaarheid percelen wordt beperkt
Aan de percelen die bij de voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, wordt een intensievere woonfunctie toegedacht in de vorm van sociale woningbouw met zorg en de daarbij behorende infrastructuur en natuur. Deze toekomstige woonfunctie wijkt af van de huidige situatie, waarin zich op de percelen bedrijfsgebouwen en woningen bevinden. Vrije vervreemding van deze percelen zou de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze percelen wordt beperkt.

1.2 Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.
Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op de percelen in het gebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht kan een ondersteuning betekenen bij het kunnen verwerven van benodigde percelen en/of het kunnen maken van afspraken met de grondeigenaar. De gemeente kan hierdoor een (meer) centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

1.3 Het voorkeursrecht biedt bescherming
Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

2.1 Bestendiging van het door het college gevestigde voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente haar voorkeurspositie behoudt
Wanneer de raad geen voorkeursrechtbeschikking zou nemen, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan. De eigenaar van de betrokken percelen is vanaf dat moment weer vrij om de betrokken percelen aan eenieder te vervreemden. Dat is onwenselijk, omdat de gemeente een centrale regierol wil innemen bij de voorgestane gebiedsontwikkeling.

2.2 Besluitvorming door de raad heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden
Het raadsvoorstel en het concept raadsbesluit zijn (per aangetekende post) aan belanghebbende toegezonden. De belanghebbende is vervolgens gedurende vijf weken (van 9 oktober tot en met 13 november 2024) in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de raadsvergadering een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het concept raadsbesluit.

3.1 De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking na inschrijving daarvan
De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending daarvan (per aangetekende post) aan de eigenaar (er zijn geen beperkt gerechtigden). Vervolgens wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf het moment van inschrijving treedt de voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking. Vervolgens wordt de voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken (de perceellijst en grondtekening) voor eenieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis en digitaal via www.officielebekendmakingen.nl.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Een voorkeursrecht is een inbreuk op het eigendomsrecht van de rechthebbende
De vestiging van een voorkeursrecht kan door rechthebbenden worden ervaren als een inbreuk op zijn of haar vrijheid om over (het recht op) het betrokken perceel te beschikken. Een voorkeursrecht zorgt ervoor dat rechthebbenden niet vrij kunnen handelen. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niet zelf zijn (recht op) het betrokken perceel wil vervreemden. Een rechthebbende kan met een voorkeursrecht niet worden gedwongen om te verkopen. Wel zorgt de gemeente ervoor dat zij als eerste aan zet is, zou de rechthebbende voornemens zijn om tot vervreemding over te gaan.

1.2 Er gelden strikte termijnen
Conform artikel 9.4 lid 4 Omgevingswet vervalt het door het college gevestigde (voorlopige) voorkeursrecht van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij de gemeenteraad vóór dit tijdstip een voorkeursrecht op de betrokken percelen vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1, aanhef en onder c Omgevingswet. De werkingsduur van ten hoogste drie maanden, is te rekenen vanaf de datum van de inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het Kadaster. Dit moet binnen 4 dagen na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking gebeuren.

1.3 De gemeente heeft niet zelf in de hand op welk moment zij tot actie moet overgaan
Een voorkeursrecht kan de gemeente ook dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten.

1.4 Er moet tijdig een wijziging van omgevingsvisie of omgevingsplan plaatsvinden
Zonder het opstellen van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vervalt het door de raad gevestigde voorkeursrecht na het verstrijken van de termijn van drie jaar vanaf inwerkingtreding, tenzij voor het verstrijken van die termijn een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven.

1.5 De benodigde middelen voor aankoop grond zijn nog niet geborgd.
De gemeente vestigt het voorkeursrecht op de betrokken percelen met het doel om deze uiteindelijk in eigendom te verwerven. In de gemeentelijk begroting is nog geen rekening gehouden met deze investering. Zodra de eigenaar van de betrokken percelen deze aan de gemeente aanbiedt, dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente de percelen wil aankopen. Wanneer het beginselbesluit wordt genomen om (een deel van) de percelen aan te kopen en de eigenaar en gemeente het eens worden over de aankoopprijs en voorwaarden, zal uw gemeenteraad nog moeten instemmen met de benodigde middelen. In dat geval geldt namelijk een aankoopverplichting.

6. Financiën

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties.

7. Duurzaamheid

Het groene karakter van het gebied wordt gewaarborgd bij aankoop van de percelen.

8. Vervolg

Planning
Na besluitvorming wordt de eigenaar over het genomen besluit geïnformeerd en wordt het voorkeursrecht ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht geldt gedurende drie jaar vanaf de datum van inschrijving in de openbare registers.

Communicatie
Bekendmaking en terinzagelegging
De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar per aangetekende post. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen 4 dagen worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Naast bekendmaking aan de eigenaar wordt de beschikking met bijbehorende stukken gedurende de bezwaartermijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd op het gemeentehuis Overbetuwe, Dorpsstraat 67, 6661 EH ELST (GLD). Daarnaast zijn de stukken digitaal in te zien via www.officielebekendmakingen.nl. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in het elektronisch Gemeenteblad (eveneens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl).

Zienswijzen
De gemeente kan ingevolge artikel 4:8 Awb onder omstandigheden het bieden van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen tegen een voorgenomen raadsbesluit achterwege laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Anders dan voor de voorkeursrechtbeschikking van het college, geldt dat niet voor onderhavige vestiging door de raad. Derhalve is het concept raadsvoorstel en de concept raadsbeschikking (per aangetekende post) aan de belanghebbende toegezonden en is de belanghebbende gedurende vijf weken in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer
Bij de vestiging van het voorkeurecht is de gemeente initiatiefnemer.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Planning
Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een omgevingsvisie vast te stellen en daarna een omgevingsplan. Indien de raad een voorkeursrechtbeschikking neemt, dan moet binnen 3 jaar na het ingaan daarvan door de gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal 3 jaar door. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal 5 jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar. Het is ook mogelijk om de omgevingsvisie over te slaan en direct een omgevingsplan vast te stellen.

Als een opvolgend besluit wordt genomen dan geldt vanaf dat moment de bijbehorende geldigheidsduur, ook als de vorige periode nog niet voltooid was. De raad hoeft het voorkeursrecht maar één keer te vestigen. Daarna loopt het automatisch door op basis van de nieuwe grondslag. Een nieuwe beschikking is niet nodig (behoudens voor de verlenging met 5 jaar nadat een omgevingsplan is vastgesteld).

9. Bijlagen

1. Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 1 oktober 2024 met kenmerk 2024-056935
2. Perceellijst met kenmerk 2024-TSP-02
3. Grondtekening met kenmerk D2024-10-001050
4. Publicatietekst
5. Conceptbrief aan belanghebbende
6. Concept raadsbesluit

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
N.M.P. van Hooy	R.P. Hoytink-Roubos

Portefeuillehouder: Wethouder Rik van den Dam.
De behandelend ambtenaar is Theo van Vliet. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl