

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: bestending vestiging gemeentelijk voorkeursrecht
Portefeuille: Peter Schop
Zaaknummer: XXXXX

Gevraagd besluit

Een besluit op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, waardoor de voorlopige vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college op percelen op het bedrijventerrein Kickersbloem 3 fase 4 Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie H, nummers 418, 419, 420, 421, 474, 2173 en 2174 ('de Percelen'), worden bestendig en de Percelen de komende drie jaar belast blijven met een gemeentelijk voorkeursrecht, daarbij mede te betrekken de zienswijze(n) van [naam belanghebbende] en deze **wel/niet** gegrond te verklaren.

Advies van commissie

1. Inleiding

Op bedrijventerrein Kickersbloem 3 (fase 1 t/m 3) zijn nagenoeg alle bouwkvavels verkocht of onder optie. Een groot aantal bedrijfsgebouwen is inmiddels gerealiseerd en ook in gebruik. Nu fase 1 t/m 3 van Kickersbloem 3 nagenoeg zijn afgerond, wil de gemeente de ontwikkeling van de laatste fase, fase 4 gaan voorbereiden. Momenteel is fase 4 nog zogenaamde zachte plancapaciteit en is als zodanig bekend bij zowel de provincie Zuid-Holland als binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Om regie op deze herontwikkeling te houden en grondspeculatie te voorkomen, is het verstandig om voorafgaand aan dit proces de op de percelen, gelegen in fase 4 van Kickersbloem 3, gevestigde voorkeursrechten te bestendigen door een besluit van de gemeenteraad.

Door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op (gehele of gedeeltelijke) kadastrale percelen is een eigenaar, erfpachter en/of beperkt gerechtigde, als deze zijn perceel/percelen wil vervreemden, verplicht om de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Vervreemding aan een derde is dan alleen onder strikte voorwaarden mogelijk.

Het vestigen van een voorkeursrecht is ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet mogelijk op percelen waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Deze toegedachte functie kan toegedeeld zijn in een omgevingsplan, maar ook in een omgevingsvisie/omgevingsprogramma of in de beschikking tot vestiging van het voorkeursrecht zelf.

Een voorkeursrecht – gevestigd door de raad – is maximaal drie jaar geldig. Verlenging van het voorkeursrecht is alleen mogelijk als de raad binnen die termijn een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of toedeling in een omgevingsplan vaststelt, waarin de toegedachte functie nader wordt uitgewerkt. Een voorkeursrecht op grond van een omgevingsvisie of omgevingsprogramma heeft wederom een geldigheidsduur van maximaal drie jaar, op grond van een omgevingsplan maximaal vijf jaar plus vijf jaar als het voorkeursrecht tussentijds wordt verlengd. Een voorkeursrecht kan al met al in totaal zestien jaar en drie maanden op een perceel van kracht blijven.

Dit advies c.q. voorstel heeft betrekking op de bestendiging van het voorlopig voorkeursrecht, eerder door het college gevestigd bij besluit van 7 april 2026 op de Percelen gelegen in de ontwikkelingslocatie Kickersbloem 3, fase 4 in Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie H, nummers 418, 419, 420, 421, 474, 2173 en 2174, gelegen aan/nabij de Watermansweg, Beaufortweg en Braberseweg.

Door vestiging van een voorlopig voorkeursrecht heeft het college voor 'voorbescherming' gezorgd, om te voorkomen dat de Percelen voorafgaand aan besluitvorming door de raad kunnen worden vervreemd. Het college ontleent de bevoegdheid tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht aan artikel 9.1 lid 2 Ow. Een voorlopig voorkeursrecht heeft een maximale geldingsduur van drie maanden en vervalt van rechtswege als het niet binnen die termijn wordt bestendigd in een voorkeursrechtbesluit van de raad op 7 juli 2026. Vanwege het spoedeisende karakter van dit voorlopige besluit is de zienswijzemogelijkheid ingevolge artikel 4:11 jo. 4:8 Algemene wet bestuursrecht ('Awb') achterwege gelaten.

Ter voorbereiding op het definitieve voorkeursrecht door de raad is aan belanghebbenden een zienswijze- en bezwaarmogelijkheid geboden en konden zij gebruik maken van hun recht om te worden gehoord. De volgende zienswijzen zijn binnengekomen: [...].

Door bestendiging van het voorlopig gevestigde voorkeursrecht van het college door de raad kan de gemeente de komende jaren grip houden op deze ontwikkellocatie en het gebruik van de Percelen.

Indien de raad besluit het voorlopige voorkeursrecht niet te bestendigen en besluit niet over te gaan tot het definitief vestigen van een voorkeursrecht op de Percelen, dan houdt het door het college gevestigde voorlopig voorkeursrecht na drie maanden op te bestaan (vervalt van rechtswege). Het is dan gedurende een termijn van twee jaar niet toegestaan om op dezelfde grondslag opnieuw een voorkeursrecht op de Percelen te vestigen. Bij intrekking van het voorkeursrecht geldt dit repeteerverbod ook.

2. Begrotingsprogramma, bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Voor het voorkeursrecht is voldoende dat in het college- en raadsbesluit een niet-agrarische functie wordt toegedacht die afwijkt van het huidig gebruik. De grondslag voor de (definitieve) aanwijzing door uw raad is artikel 9.1 lid 1 onder c Ow; de grondslag voor de eerdere voorlopige aanwijzing door het college was artikel 9.1 lid 2 Ow.

De Percelen zijn – vóór de voorlopige aanwijzing door het college – niet eerder betrokken (geweest) bij een (voorlopige) vestiging of aanwijzing op grond van de Ow of de Wet voorkeursrecht gemeenten, waardoor het repeteerverbod uit artikel 9.3 lid 1 Ow niet wordt geschonden.

3. Argumenten

Het beoogd effect van het gemeentelijk voorkeursrecht is het voorkomen van vervreemding van de Percelen aan een derde. Door vestiging en bestendiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is de eigenaar en/of beperkt gerechtigde van het Perceel verplicht om, bij voorgenomen vervreemding, dit eerst aan de gemeente aan te bieden. Op dat moment kan de gemeente kiezen voor het starten van onderhandelingen over de aankoop van het Perceel, of afzien van de aankoop daarvan. Door vestiging van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat een derde het huidige gebruik voortzet. Ook wordt voorkomen dat de

gemeente gedwongen is tot samenwerking met een (voor haar) ongewenste partij bij de ontwikkeling van de locatie.

Door op dit moment een voorkeursrecht te vestigen wordt tevens speculatie met en prijsopdriving van de grond tegengegaan.

4. Communicatie en participatie

Voor de vestiging van een voorkeursrecht is participatie en/of communicatie niet aan de orde. Voor verlenging van het voorkeursrecht gevestigd door de gemeenteraad, moet een nieuw ruimtelijk plan worden ontwikkeld, waarin gelegenheid wordt gegeven voor participatie.

Gevraagd wordt om het collegebesluit, de perceelslijst en de kadastrale kaart op elke pagina te paraferen, te ondertekenen en te dateren en daarna aan de ambtelijke organisatie (stellers van het stuk) te verstrekken, zodat de stukken daags na besluitvorming en bekendmaking (fysiek en elektronisch) ter inzage kunnen worden gelegd.

5. Duurzaamheid

De doelstellingen en het programma van fase 4 zijn nog niet vastgesteld. In het proces tot vaststelling van de omgevingsvisie of het omgevingsprogramma zullen ook duurzaamheidsambities worden geformuleerd.

6. Kosten, baten en dekking

Aan dit besluit en het opvolgende bestendigingsbesluit zijn op zichzelf vooralsnog geen financiële consequenties verbonden. Wanneer de betrokken grond door de grondeigenaar aan de gemeente te koop wordt aangeboden en – na een onderhandeling (en besluitvorming door het college en de raad) eventueel wordt verworven, dan worden de kosten– in afwachting van een grondexploitatie geactiveerd op de balans. De samenhangende kosten komen ten laste van het exploitatiebudget Economische Ontwikkeling.

7. Regionale afstemming

n.v.t.

Bijlage(n):

xxx