



B&W voorstel

Onderwerp/Project

Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Verlengd Aanlag' te Wintelre

Afdeling:	Ruimtelijk Beheer	Datum rapport:	2 december 2024
Team:	VE	B&W datum:	10 december 2024
Opsteller:	Koen Bierens	Zaaknummer	

Voorstel

Wij stellen u voor om te besluiten:

1. Op zestien percelen gelegen nabij Akkerweg en Biemerer in het uitbreidingsgebied '*Verlengd Aangelag*' in Wintelre een voorlopig voorkeursrecht te vestigen ten gunste van de gemeente Eersel op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk GPN.0210.24.1063 van 29 oktober 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 28 november 2024.
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van de betreffende procedure, gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzenprocedure).
3. Dit besluit bekend te maken door toezending ervan met een begeleidende brief per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden; de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen in te laten schrijven in de openbare registers van het Kadaster en het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad van de gemeente Eersel.
4. Dit besluit niet eerder openbaar te maken dan na de inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.
5. De raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht op de zestien percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet, zoals weergegeven in bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en dit ontwerp-raadsvoorstel ter inzage te leggen om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.
6. Met betrekking tot het ontwerp-raadsvoorstel toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzenprocedure). Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 12 december 2024 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.
7. De raad te informeren over dit besluit middels raadsinformatiebrief met corsa nr. 24.28132.



Inleiding/Aanleiding

In de gemeente Eersel, en ook in de kern Wintelre, is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende jaren. Ook 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 gezocht naar potentiële woningbouwlocaties buiten de grenzen van het stedelijk gebied. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 29 november 2022 de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' vastgesteld. Dit document kan onder de Omgevingswet worden beschouwd als omgevingsprogramma. Voor de kern Wintelre zijn in dit document verschillende potentiële uitbreidingslocaties verkend. Het uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag geniet de gemeentelijke voorkeur om de woonbehoefte voor Wintelre in te vullen. Op deze locatie beschikt de gemeente over relatief veel grondposities, zodat zij op de ontwikkeling en uitvoering van de woningbouwplannen actieve regie kan voeren.

Voor het uitbreidingsgebied is een ruimtelijke kader in voorbereiding. Dit ruimtelijk kader verkent de mogelijkheid om voor het plangebied ruimte te bieden voor ongeveer 325 tot 375 woningen in meerdere fases. In de nieuwe ontwikkeling kan, indien nodig, ook voorzien worden in ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Het ruimtelijk kader ligt ter besluitvorming voor in de raadsvergadering van 25 februari 2025.

De huidige functie van de percelen kunnen 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 Verlengd Aanlag 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 uitwerking en realisatie van de woningbouwlocatie 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 verschafft, 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 argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschafft 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 Verlengd Aangelag zijn voor een deel al in handen van de gemeente. Dit geeft de gemeente kans om met de grondpositie actief grondbeleid te voeren en de plannen onder haar regie tot stand te laten komen. Als de mogelijkheden van het voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden op de beoogde voorkeurslocatie voor een deel in handen van marktpartijen komen. Hierdoor kan een evenwichtige en snelle ontwikkeling van de plannen door de gemeente -met de kwaliteit die de gemeente wenst- worden verstoord.
- Het voorkeursrecht stelt de gemeente in de gelegenheid om transparant met de omgeving een participatietraject te starten over het ruimtelijk kader voor het uitbreidingsgebied. Het voorkeursrecht voorkomt daarmee dat als gevolg van het participatietraject en de transparantie over de toebedachte ruimtelijke invulling van het gebied marktpartijen grondposities innemen. De ingenomen grondposities door marktpartijen kunnen de gemeente belemmeren in haar regiefunctie voor de verdere ontwikkeling van het uitbreidingsgebied.

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.



- 2.1 *Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van het besluit niet in het belang is met het doel van het beoogde besluit, wordt geadviseerd om de zienswijzeprocedure niet van toepassing te laten zijn op het onderhavige collegebesluit.*
Door ruchtbaarheid te geven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zouden immers voortijdig transacties tot stand kunnen komen.
- 3.1 *Burgemeester en wethouders kunnen met de onderhavige voorkeursrechtbeschikking het voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit.*
Dit voorkeursrecht treedt in werking op de dag dat het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Dit moet binnen vier dagen gebeuren nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt volgens artikel 16:32b Omgevingswet.
- 4.1 *De beschermende werking van het voorkeursrecht treedt pas in werking als het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.*
Als het besluit van het college openbaar wordt gemaakt voordat het voorkeursrecht binnen vier dagen na het besluit is ingeschreven, heeft de grondeigenaar de gelegenheid om zijn gronden te verkopen aan een marktpartij en deze koopovereenkomst vervolgens in te schrijven in de openbare registers. Hiermee wordt deze transactie (onder voorwaarden) beschermd tegen het voorkeursrecht en verliest de vestiging van het voorkeursrecht zijn kracht.
- 5.1 *Binnen een termijn van drie maanden dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen en het voorkeursrecht te bestendigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.*
Met het besluit tot het vestiging van het voorkeursrecht door de raad geldt het voorkeursrecht op de percelen voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.
- 6.1 *Het raadsvoorstel heeft een additioneel beslispunt. Aan de hand van (eventueel) binnengekomen zienswijzen wordt door het college besloten of er aanleiding bestaat om het ontwerp-raadsvoorstel aan te passen.*
Het raadsvoorstel wordt op 11 februari 2025 behandeld in de commissie en op 25 februari 2025 in de gemeenteraad. Tegen dit raadsvoorstel kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De zienswijze en beantwoording hiervan worden in de definitieve versie van het raadsvoorstel opgenomen.
- 7.1 *het is wenselijk de raad tijdig te informeren over het besluit tot vestiging voorkeursrecht. Om die reden wordt voorgesteld een raadsinformatiebrief toe te sturen.*

Alternatieven

Het alternatief is om geen voorkeursrecht te vestigen. Daarmee loopt de gemeente het risico dat in de verdere planuitwerking marktpartijen een grondpositie innemen in het gebied. Dit met grondspeculatie en prijsopdrijvend effect tot gevolg.

Hierbij bestaat de kans dat de gemeente met betrekking tot de financiële haalbaarheid en realisatie van de 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 beïnvloed.



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 allemaal 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

Behoudens de voorbereidingskosten – welke gedekt worden uit het krediet 'Cyclisch bouwen' - heeft de vestiging van het voorkeursrecht geen directe financiële gevolgen. De financiële gevolgen treden 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 de gemeenteraad een krediet voor de aankoop worden gevraagd voor zover de aankoop niet past binnen het mandaat en/of het beschikbaar 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.

**Bezwaar, beroep en zienswijzen**

Het collegebesluit wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht te zijn gericht tegen het nog te nemen raadsbesluit.

Planning

Binnen drie maanden nadat uw college een besluit heeft genomen, dient de gemeenteraad het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet te bestendigen.

Bijlagen

1. Ontwerp-raadsvoorstel, corsa nr. R24.100.
2. Kadastrale kaart betreffende percelen, corsa nr. 24.27991
3. Lijst van aangewezen gronden, corsa nr. 24.27990.
4. Publicatie Gemeentebld Eersel, corsa nr. 24.27989.
5. Brief aan belanghebbenden van de betreffende percelen met bijlage, corsa nrs. 24.27988 & 24.27987.
6. Raadsinformatiebrief, corsa nr. 24.28132