Raadsvoorstel vestigen gemeentelijk voorkeursrecht percelen Tijvoort Noord

Agendapunt:	
Zaaknummer:	1062512
Onderwerp	Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht percelen Tijvoort Noord
Portefeuillehouder	Joris Duijsters
Geschatte doorlooptijd	
Datum raadsvergadering	nnb

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet (hierna: Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie B, nummers 5061, 6677, 6676, 6007, 6009, 3993, 6612, 6531, 6532, 5369 en 5029 zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 10 en 11 september 2026. Deze onroerende zaken zijn de afgelopen twee jaar niet eerder in een aanwijzing op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet of het equivalent van deze bepaling onder de Wet voorkeursrecht gemeenten betrokken geweest. De onroerende zaken zijn opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie en hieraan is een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht. Bovendien wijkt het huidige gebruik af van die beoogde functie en is deze functie niet toegedeeld in een omgevingsplan.

Inleiding

Op 18 september is uw gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over voorlopige voorkeursrecht dat is gevestigd op een aantal percelen op bedrijventerrein Tijvoort Noord. Het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 9.1 tweede lid Omgevingswet en heeft een duur van drie maanden.

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd in het kader van de toekomstige verkleuring van bedrijvigheid naar woningbouw op deze percelen. In de gemeentelijke omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen: *"op termijn is (geleidelijke) verkleuring naar woningbouw mogelijk in Tijvoort-Noord, beginnend met het gebied ten noorden van de Parallelweg en later ook het gebied ingeklemd tussen Bergstraat, Tijvoortsebaan, Parallelweg en Wim Rötherlaan."*

Van bijzonder belang is dat, in het licht van deze ontwikkeling, mogelijk percelen te koop worden aangeboden, aangezien enkele belanghebbenden hebben aangegeven (vooralsnog) niet aan de ontwikkeling te willen meewerken. Hierdoor bestaat het risico dat bij verkoop van deze percelen de huidige bedrijfsactiviteiten op deze locatie voor onbepaalde tijd zullen worden voortgezet. Daardoor

zouden deze percelen niet kunnen worden meegenomen in de beoogde integrale ontwikkelingen op deze locatie.

Dit probleem kan worden ondervangen door een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen die tezamen het te ontwikkelen plangebied vormen. Momenteel bevindt de gemeente zich in de oriënterende fase met initiatiefnemers. In een gesprek zijn aan initiatiefnemers enkele randvoorwaarden meegegeven door de gemeente.

Argumenten

1.1 Door de vestiging van het voorkeursrecht houdt c.q. verkrijgt de gemeente regie op de beoogde ontwikkeling

Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt of verkrijgt de gemeente de regie over de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Tijvoort Noord. Dit is van belang om de in de omgevingsvisie aangekondigde verkleuring naar woningbouw daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zonder voorkeursrecht bestaat het risico dat de percelen in het beoogde plangebied worden verkocht aan partijen die de bestaande bedrijfsmatige functie voor onbepaalde of in ieder geval voor langere tijd voortzetten, waardoor deze percelen niet kunnen worden betrokken bij de (woningbouw)ontwikkeling. Het voorkeursrecht stelt de gemeente in staat om tijdig in te grijpen bij voorgenomen verkopen en draagt bovendien bij aan het tegengaan van speculatie en prijsopdrijving.

1.2 Er wordt voldaan aan de vereisten voor vestiging van het voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, Ow kan de gemeenteraad, na de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op grond van het tweede lid van dat artikel, bij voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak, voor zover die zaak deel uitmaakt in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

De betrokken percelen maken deel uit van het gebied Tijvoort Noord dat wordt genoemd in de gemeentelijke omgevingsvisie. In de omgevingsvisie wordt de volgende ontwikkeling expliciet genoemd: *"op termijn is (geleidelijke) verkleuring naar woningbouw mogelijk in Tijvoort-Noord, beginnend met het gebied ten noorden van de Parallelweg en later ook het gebied ingeklemd tussen Bergstraat, Tijvoortsebaan, Parallelweg en Wim Rötherlaan."*

Het huidige gebruik van de percelen is 'gemengde bedrijvigheid', meer specifiek (grootschalige) detailhandel, hetgeen afwijkt van de toegedachte woonfunctie. Daarmee is voldaan aan beide kernvereisten voor de vestiging van het voorkeursrecht:

1. In een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht; en
2. waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

1.3 De gemeenteraad dient het gevestigde voorkeursrecht binnen 3 maanden te bestendigen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 september 2026 op basis van artikel 9.1 tweede lid Ow een besluit genomen, waarmee het gemeentelijk voorkeursrecht voor de in het besluit aangewezen percelen voorlopig van toepassing is verklaard. De gemeenteraad dient vervolgens binnen drie maanden dit voorlopig voorkeursrecht te bestendigen anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht.

1.4 Het repeteerverbod is niet van toepassing

Het repeteerverbod van artikel 9.3, eerste lid, Ow bepaalt dat op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht op dezelfde grondslag opnieuw een voorkeursrecht mag worden gevestigd door hetzelfde bestuursorgaan. Op de betrokken percelen is de afgelopen twee jaar geen voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 Ow of het equivalent daarvan onder de Wet voorkeursrecht gemeenten, zodat het repeteerverbod niet aan de voorgestelde vestiging in de weg staat.

1.5 Er is de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen

Het conceptraadsvoorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor eenieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennisgegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Hiervan is <geen> gebruik gemaakt <door:>

<naam>;

<naam>.

De ingebrachte zienswijzen geven <wel> <geen> aanleiding het voorstel aan de raad <als volgt> aan te passen.

of

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht betekent (mogelijk) actie van de gemeente

Als een eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak aanbiedt aan de gemeente, moet het college op grond van artikel 9.13 Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar besluiten of de gemeente in beginsel bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Bij een positief beginselbesluit volgt een onderhandelingsproces gericht op een koopovereenkomst. Bij een negatief beginselbesluit, of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken, is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om de aangeboden zaak aan derden te vervreemden (artikel 9.14, eerste lid, Ow); het voorkeursrecht blijft in die periode wel op de onroerende zaak rusten.

1.2 De vestiging van het voorkeursrecht kan meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop

De eigenaar kan een met een voorkeursrecht belaste zaak pas verkopen nadat hij deze eerst aan de gemeente te koop heeft aangeboden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het aan de gemeente is om te bepalen of zij de aangeboden zaak wenst te kopen, kan de gemeente in twee uitzonderlijke situaties verplicht worden tot aankoop. Beide situaties doen zich alleen voor nadat de gemeente heeft aangegeven in beginsel bereid te zijn de onroerende zaak te kopen: (i) als de rechtbank op verzoek van de gemeente uitspraak heeft gedaan over de prijs en de eigenaar verzoekt om levering tegen die prijs (artikel 9.20 Ow), of (ii) als de rechtbank op grond van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder bepaalt dat de gemeente moet kopen tegen een door de rechtbank vastgestelde prijs (artikel 9.18, eerste lid, Ow).

1.3 De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen

De eigenaar is in beginsel vrij om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt; dit kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaken betreffen, of slechts een deel daarvan. De eigenaar kan bovendien als voorwaarde stellen dat naast de met het voorkeursrecht belaste zaken ook andere onroerende zaken die daarmee een samenhangend geheel vormen, of de onderneming die op de zaak wordt geëxploiteerd, in de vervreemding worden betrokken. Weigert de gemeente het aanbod, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij de aangeboden zaak aan derden te verkopen (artikel 9.14, eerste lid, Ow).

1.4 De gemeente kan de nietigheid inroepen van 'ontwijkingshandelingen'

In de praktijk komt het voor dat een grondeigenaar een voorkeursrecht tracht te ontwijken, bijvoorbeeld via constructies waarbij niet het perceel zelf wordt verkocht, maar het economisch belang en de beschikkingsmacht daarover overgaan (zoals de verkoop van aandelen in de eigenaar-vennootschap of verkoop met uitgestelde levering). Verricht de eigenaar van een met een voorkeursrecht belast perceel een rechtshandeling met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het gemeentelijk voorkeursrecht, dan kan de gemeente op grond van artikel 9.22 Ow bij de rechtbank de nietigheid van die rechtshandeling inroepen.

Financiën

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft als zodanig beperkte financiële consequenties. Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Deze kosten worden opgevangen binnen de exploitatie.

Indien en voor zover de gemeente tot verwerving van een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak wenst over te gaan, zal dit moeten gebeuren binnen de door de raad vastgestelde kaders; is dat niet het geval, dan zal een specifiek voorstel worden gedaan met betrekking tot de betreffende aankoop. Aangekochte gronden moeten na aankoop worden gewaardeerd tegen marktwaarde en worden opgenomen onder de materiële vaste activa. Deze gronden kunnen op een later moment ingebracht worden in een grondexploitatie. Op deze gronden wordt niet afgeschreven; wel worden rentelasten berekend.

Samenwerking

N.V.T.

Communicatie

Het conceptraadsvoorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag van inschrijving van het voorkeursrecht in de Openbare Registers ofwel [DATUM NNB].

De eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen worden, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide juridische toelichting over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Vervolg

Binnen 5 jaar na het besluit, dus vóór [DATUM NNB], dient een opvolgend omgevingsplan te worden vastgesteld, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht.

Indien een belanghebbende bezwaar maakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en dit besluit vervalt omdat voor de betreffende onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar tegen de beschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Bijlagen

1. Grondtekening gebied Tijvoort Noord
2. Percelenlijst gebied Tijvoort Noord
3. Voorkeursrechtbeschikking collegebesluit 15 september 2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. [DATUM NNB]

besluit:

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet (hierna: Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie B, nummers 5061, 6677, 6676, 6007, 6009, 3993, 6612, 6531, 6532, 5369 en 5029 zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 10 en 11 september 2026. Deze onroerende zaken zijn de afgelopen twee jaar niet eerder in een aanwijzing op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet of het equivalent van deze bepaling onder de Wet voorkeursrecht gemeenten betrokken geweest. De onroerende zaken zijn opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie en hieraan is een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht. Bovendien wijkt het huidige gebruik af van die beoogde functie en is deze functie niet toegedeeld in een omgevingsplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van [DATUM NNB]

voorzitter,

Mark van Stappershoef

raadsgriffier,

Frits Harteveld