

advies aan burgemeester en wethouders

onderwerp	Vestigen voorkeursrecht Overgeest
zaaknummer	Z/24/194286/432008
portefeuillehouder	E. Bus
team	Bestuur, strategie en bedrijfsvoering
opgesteld door	Kock, Bart
datum voorstel	24 juni 2024
datum B&W	2 juli 2024

paraaf teammanager		openbaar	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee	Financiële en economische belangen (artikel 5.1 lid 2 onder a van de Woo)
paraaf directeur		politieke ronde	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	12 september 2024
paraaf controller		besluitvormende raad	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	26 september 2024
		besproken met ph	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	28 juni 2024

- advies
- Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst met kenmerk Z/24/194286/432637 (**bijlage 1**), waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 24 juni 2024, welke percelen zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende tekening met kadastrale ondergrond met kenmerk 24-050-72 (**bijlage 2**).
 - Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
 - De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (laten) leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad conform de als **bijlage 3** bijgevoegde publicatie, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
 - Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan aan de belanghebbenden conform de als **bijlage 4** bijgevoegde modelbrief en binnen vier dagen na die bekendmaking te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht inwerking treedt.
 - Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.

6. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.
7. De raad voor te stellen:
 1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst met kenmerk Z/24/194286/432637 (**bijlage 1**), waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 24 juni 2024, welke percelen zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende tekening met kadastrale ondergrond met kenmerk 24-050-72 (**bijlage 2**).
 2. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Ow betrokken zijn geweest.
 3. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.
 4. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (laten) leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad conform de als **bijlage 3** bijgevoegde publicatie, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
 5. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan aan de belanghebbende conform de als **bijlage 4** bijgevoegde modelbrief en binnen vier dagen na die bekendmaking te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht inwerking treedt.

besluit conform advies besloten.

anders:

toelichting advies

inleiding Aan de percelen kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers 3678 en 3684 is in de Omgevingsvisie Oegstgeest, zoals vastgesteld op 23 maart 2023 door de gemeenteraad van Oegstgeest, de functie van 'Mogelijke ontwikkellocatie wonen en voorzieningen (indicatief)' toegedacht. De gemeente wil de regie houden op deze locatie met als doelstelling om te komen tot een uitvoerbare herontwikkeling in overeenstemming met de in de omgevingsvisie toegedachte functie. Om te voorkomen dat de eigendomsrechten en/of beperkte rechten worden gesplitst of worden vervreemd aan partijen met speculatieve doeleinden, waardoor de gemeente mogelijk grip op de (beoogde) herontwikkeling van het gebied verliest, is het in het algemene belang dat een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd. Dit wordt nu voorgesteld.

De beide percelen zijn hieronder weergegeven.



Oegstgeest, sectie B, nummer 3684
Bron: kadastralekaart.com



Oegstgeest, sectie B, nummer 3678
Bron: kadastralekaart.com

Momenteel bevinden in het gebied op het perceel met nummer 3678 het gebouw, plaatselijk bekend Rijngeeststraatweg 13 A en 13C, waar via het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) tijdelijk statushouders en waar via Divorce Housing Spoedzoekers worden gehuisvest. Voor deze woonvormen is een tijdelijke vergunning verleend. Op het perceel met nummer 3684, plaatselijk bekend als Rijnzichtweg 35, is ARQ Centrum '45 gehuisvest, een landelijk expertisecentrum voor de behandeling van mensen met ernstige psychotraumatische klachten. Deze functie is passend binnen het bestemmingsplan. Voor de beide percelen geldt dat de in de omgevingsvisie aan de locatie toegedachte functie afwijkt van het huidige gebruik.

beoogd effect De gemeente kan regie voeren op de ontwikkeling in het gebied Overgeest conform de uitgangspunten van de raad.

argumenten 1.1 De gemeente wil de regie houden op deze locatie met als doelstelling om te komen tot een uitvoerbare herontwikkeling in overeenstemming met de in de omgevingsvisie toegedachte functie. Om te voorkomen dat de eigendomsrechten en/of beperkte rechten worden gesplitst of worden vervreemd aan partijen met speculatieve doeleinden, waardoor de gemeente mogelijk grip op de (beoogde) herontwikkeling van het gebied verliest, is het in het algemene belang dat een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt op de genoemde percelen hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing. Als gevolgd daarvan geldt de hoofdregel dat een eigenaar of een beperkt gerechtigde zoals een erfpachter (onderdelen van) zijn onroerende zaak niet aan derden in eigendom kan overdragen

zonder eerst de gemeente (volgens de in de Omgevingswet verder uitgewerkte regels) in de gelegenheid te stellen het betreffende goed te verkrijgen.

1.2 De vestiging van het voorkeursrecht is mogelijk vanuit het huidige gebruik en de toegedachte functie
Op de percelen rust ingevolge het bestemmingsplan De Geesten, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 februari 2024, de bestemming (functie) Maatschappelijk.

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie.

De percelen waarop dit collegevoorstel betrekking zijn thans in gebruik voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers respectievelijk als landelijk expertisecentrum voor de behandeling van mensen met ernstige psychotraumatische klachten.

Aan de percelen wordt een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen toegedacht. Deze functie wordt vormgegeven door middel van verbouwingen en/of vervangende nieuwbouw. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervoor genoemde vestigingseisen.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Aan deze voorwaarde is voldaan.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of een vestiging ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet.

Deze conclusie is evenzeer van toepassing op het door de raad binnen drie maanden na de voorkeursrechtbeschikking van het college te nemen vestigingsbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid, sub b van de Omgevingswet, waarmee het voorkeursrecht wordt bestendigd, omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, sub b Omgevingswet.

1.3 Als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de herontwikkeling bemoeilijken.

Door het voorkeursrecht te vestigen wordt voorkomen dat eigendomsrechten of beperkte rechten zoals erfpachtrechten in het gebied, gesplitst worden en/of dat zich grondspeculatie voordoet, wat tot prijsopdrijving kan leiden. Door het voorkeursrecht te vestigen worden dus privaatrechtelijke ontwikkelingen voorkomen die de ontwikkeling van de toegedachte functie zouden bemoeilijken.

1.4 Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, wordt in de omgevingsvisie een woonfunctie toegedacht in samenhang met voorzieningen. Deze herontwikkeling wordt beoogd door middel van nieuwbouw en/of verbouwing van bestaande

gebouwen. Deze toegedachte functie wijkt af van de huidige situatie waarin sprake is van tijdelijke huisvesting ten behoeve van asielzoekers en spoedzoekers.

Vrije vervreemding van de eigendomsrechten en/of beperkte rechten zou de beoogde herontwikkeling kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid wordt beperkt.

1.5 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 plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief grondbeleidsinstrument, kan een ondersteuning betekenen bij het kunnen verwerven van benodigde percelen en/of het kunnen maken van afspraken met eigenaren, beperkt gerechtigden en/of (andere) ontwikkelende partijen. De gemeente kan hierdoor een (meer) centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

1.6 Beschermingsinstrument

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.

1.7 Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar of een erfpachter is als eerste de gemeente in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie wordt de kans vergroot dat een langdurig en/of kostbaar verwervingsproces wordt voorkomen.

1.8 Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt mee dat de eigenaar of beperkt gerechtigde bij een voorgenomen verkoop zijn/haar perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar of beperkt gerechtigde is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functie op de betrokken locatie.

1.9 Voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties

Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen heeft geen directe financiële consequenties. Indien een eigenaar of beperkt gerechtigde zijn of haar recht aanbiedt en de gemeente beslist om daarover in onderhandeling te treden kan een eventuele overeenstemming of een eventuele prijsvaststellingsprocedure uiteraard wél financiële consequenties hebben.

1.10 Daadwerkelijke verwerving biedt mogelijkheden om inkomsten te genereren die in ieder geval tijdelijk financieringskosten kunnen dekken

Indien het erfpachtrecht dat rust op het perceel met nummer 3678 zou worden verworven, dient ermee rekening te worden gehouden dat de gemeente Leiden grondeigenaar blijft. Er is een jaarlijkse erfpachtcanon verschuldigd aan grondeigenaar Leiden. Daarnaast moet budget voor verzekering, energie, belastingen en onderhoud worden gereserveerd. Voor de investering zal een lening aangegaan moeten worden. Hier staat tegenover dat gedurende de voorlopig beoogde voortgezette verhuur aan COA en Divorce Housing huurinkomsten gegenereerd worden.

2.1 Er is geen eerder voorkeursrecht gevestigd op deze percelen

Ingevolge art. 7.1 lid 1 onder g. Omgevingsbesluit dient in de beschikking door uw college vastgesteld te worden dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

3.1 Terinzagelegging is een vereiste

Het besluit met alle bijlagen, waaronder ook het ontwerp van het raadsbesluit, worden digitaal en fysiek ter inzage gelegd. Het besluit strekt ertoe te voldoen aan de vereisten uit de Bekendmakingswet.

4.1 Inschrijving in openbaar register

Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking in het openbaar register is ingeschreven. Dat dient te gebeuren binnen 4 dagen na de bekendmaking van de beschikking aan de belanghebbenden (art. 16.82a Omgevingswet). Die bekendmaking vindt plaats door aangetekende verzending van de kennisgeving die als bijlage 4 in een modelvorm is toegevoegd, aan alle eigenaren en beperkt gerechtigden die zijn ingeschreven in het openbare register.

5.1 Om het voorkeursrecht effectief te laten zijn is het nodig dat dit onder strikte geheimhouding plaatsvindt

Om ongewenste grondtransacties in het gebied te voorkómen dient strikte geheimhouding te worden betracht tot het moment dat de voorkeursrechtbeschikking openbaar bekend is gemaakt.

6.1 Eerst mogelijke vervaldatum moet worden vermeld

In art. 7.1 lid 1 aanhef en onder f Omgevingsbesluit is bepaald dat in de beschikking de eerst mogelijke vervaldatum moet zijn vermeld. Dat is de datum drie maanden na het ingaan van het voorkeursrecht op basis van het collegebesluit.

7.1 Bestendinging door de gemeenteraad

Wordt binnen de hiervoor genoemde termijn van drie maanden een daartoe strekken raadsbesluit genomen, dan wordt het voorkeursrecht in de tijd direct opgevolgd door een voorkeursrecht op basis van het raadsbesluit. Het hiertoe strekkende ontwerp raadsbesluit (bijlage 5) wordt ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden daarover eventuele zienswijzen naar voren kunnen brengen.

kanttekeningen

1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht betekent dat het gemeentebestuur ook daadwerkelijk de intentie moet hebben om tot verwerving over te gaan en hiervoor middelen beschikbaar te stellen

Zou het college dit niet hebben dan is het vestigen van het voorkeursrecht een wassen neus en kan een eigenaar of een beperkt gerechtigde zoals een erfpachter na het voorleggen van een voorgenomen verkoop zonder tegenreactie van de gemeente alsnog aan een derde partij verkopen.

1.2 Mogelijke onderhandelingen en mogelijke prijsvaststellingsprocedure via de rechtbank

De mogelijkheid bestaat dat een eigenaar of een beperkt gerechtigde zoals een erfpachter zijn recht, dat aan een van de percelen is verbonden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, aan de gemeente wil aanbieden. De wet kent een systematiek waarbij de gemeente door een rechthebbende schriftelijk kan worden uitgenodigd om in onderhandeling te treden. Het College is in dat geval gehouden om binnen zes (6) weken te beslissen of de gemeente in beginsel in

onderhandeling te treden. Indien daaropvolgende onderhandelingen niet tot een overeenstemming leiden, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde aan de gemeente verzoeken, dat de gemeente bij de rechtbank een verzoek indient tot vaststelling van de prijs. Daarop volgt dan een zogenoemde prijsvaststellingsprocedure waarin de rechtbank - op basis van een advies van een of meer door de rechtbank benoemde deskundigen - de waarde van het aangeboden recht vaststelt.

Zowel aan de onderhandelingen als aan een prijsvaststellingsprocedure zijn kosten verbonden. Daarbij valt te denken aan interne kosten van het ambtelijk apparaat, maar tevens aan taxatiekosten, advocaatkosten en proceskosten.

1.3 Mogelijke toekomstige verplichting om aangeboden rechten af te nemen

Als minnelijke overeenstemming wordt bereikt over verwerving van het aangeboden recht, ontstaat de contractuele verplichting om het aangeboden goed tegen de overeengekomen prijs af te nemen.

Als de rechtbank de waarde in het economische verkeer in een prijsvaststellingsprocedure vaststelt, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde die het recht heeft aangeboden van de gemeente verlangen dat de gemeente afneemt tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Als de gemeente zou besluiten om, op een daartoe strekkende verzoek van een eigenaar of beperkt gerechtigde, om niet bij de rechtbank om prijsvaststelling te verzoeken, dan kan de eigenaar of beperkt gerechtigde op basis van persoonlijke omstandigheden vragen om tóch de prijs vast te stellen. Ook in die situatie kan de gemeente gehouden zijn het aangeboden recht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs af te nemen.

1.4 Overschrijding van termijnen leidt ertoe dat kan worden vervreemd aan (een) derde(n)

Alle termijnen die zijn genoemd in hoofdstuk 9 Omgevingswet zijn zonder uitzondering fatale termijnen. Dat geldt voor de termijn van zes weken die is verbonden aan een uitnodiging van de eigenaar om in onderhandeling te treden, maar bijvoorbeeld ook voor de termijn van vier weken die is verbonden aan een verzoek van de eigenaar of rechthebbende om een prijsvaststellingsprocedure te volgen voor de bevoegde rechtbank. Overschrijding van een fatale termijn leidt ertoe dat de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. Bij overschrijding van een fatale termijn blijft het voorkeursrecht overigens wel op de betreffende grond rusten. Ook een opvolgend eigenaar of beperkt gerechtigde is er dan dus aan gebonden.

1.5 De kosten van het verwerven van het recht van erfpacht en / of van de grond heeft invloed op de schuldpositie en andere financiële kengetallen en moet in relatie tot andere mogelijke aanstaande en toekomstige investeringen worden gezien

Indien de gemeente het recht van erfpacht en / of de grond verwerft zal de groei van de investeringsportefeuille tot gevolg hebben dat de langlopende schulden stijgen. Bij grote investeringen zullen de kapitaallasten een groter onderdeel gaan uitmaken van de exploitatielasten, waardoor er minder financiële ruimte is om andere doelstellingen te realiseren. Het verwerven van een recht van erfpacht inclusief opstallen en / of de grond heeft echter geen kapitaallasten tot gevolg. Dit is afgestemd met de accountant. Er moet jaarlijks een erfpachtcanon worden betaald, onderhoud moet worden gepleegd en de gemeente zal huuropbrengsten ontvangen vanuit de verhuur van de opstallen.

1.6 Het is onzeker of deze investering in de toekomst tot een rendabele businesscase leidt

Na de kredietcrisis in 2008 is de waarde van de grondposities stevig gedaald, waardoor gemeenten - en ook Oegstgeest - stevige verliezen hebben geleden door hoge afschrijvingen. Inmiddels is de landelijke tendens om weer meer een actief grondbeleid te voeren. In Oegstgeest voeren we op basis van de nota Grondbeleid een situationeel grondbeleid. Er moet

rekening mee worden gehouden dat de ruimtelijke ontwikkeling in Overgeest niet rendabel te maken is.

1.7 Een andere route om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit neemt als bedoeld in art. 4.2 lid 1 Omgevingswet.

Een voorbereidingsbesluit kan onder andere een verbod bevatten van activiteiten die op grond van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan zijn toegelaten, maar nog niet plaatsvinden. Ook met een voorbereidingsbesluit zou dus een ongewenste ontwikkeling voorkomen kunnen worden. Denkbaar is om aan de gemeenteraad zowel voor te stellen het voorkeursrecht te bestendigen als een voorbereidingsbesluit te nemen. Maar als het college alsnog afziet van het voorkeursrecht, zou aan de raad ook (uitsluitend) kunnen worden voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen.

1.8 Er is nog geen taxatie beschikbaar waardoor er onvoldoende duidelijk is wat de waarde en prijs van het recht van erfpacht is

Aangezien er een reële mogelijkheid bestaat dat het erfpachtrecht dat is verbonden aan perceel 3678 zal worden aangeboden, zal indien uw college besluit tot de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht een makelaar/taxateur opdracht worden gegeven om een taxatie te laten doen zodat inzichtelijk is wat de kosten van het verwerven van het recht van erfpacht zijn en daarmee ook de ontwikkeling van de schuld en andere kengetallen. Eventueel is denkbaar dat aan de taxateur ook wordt gevraagd een voorlopig oordeel te geven van de waarde van (het eigendom van) perceel 3684. Deze informatie kan dan meegenomen worden in het raadsvoorstel.

1.9 Het proces van vestigen van een voorkeursrecht en bevestiging daarvan door de raad vraagt om scherpte in relatie tot acties vanuit de eigenaar

Het kan zijn dat de erfpachter van perceel 3678 en eigenaar van perceel 3684 na de mededeling van uw college over het vestigen van het recht van erfpacht direct of betrekkelijk snel overgaan tot het aanbieden van het recht van erfpacht respectievelijk het eigendom van hun percelen. Dan zouden wij in het reces – voordat de raad een uitspraak heeft kunnen doen over het voorkeursrecht – in onderhandeling moeten treden. Dit vraagt om scherpte en mogelijk eerdere besluitvorming van de raad dan voorzien in de raadsvergadering van 26 september.

1.10 Het alternatief (geen regiekunnen voeren op toekomstige woningbouwontwikkeling) kan ondanks de wens om hier woningen te realiseren zwaarder wegen dan de verhoging van de schuld

financiën | Zie voor de financiële aspecten en risico's de kanttekeningen.

duurzaamheid | Er zijn geen duurzaamheidsaspecten verbonden aan dit besluit.

participatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Als het gaat om het betrekken van omwonenden bij toekomstige ontwikkelingen is het ruimtelijke proces leidend.

communicatie
of vervolg

Vestiging voorkeursrecht door raad en inschrijving in openbare registers

Het door uw college gevestigde voorkeursrecht vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een door de raad gevestigd voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat. Onderhavig voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking van burgemeester en wethouders is ingeschreven in de openbare registers (artikel 16.82a Omgevingswet).

Binnen de termijn van drie maanden dient de raad een voorkeursrecht te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door uw college in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt in beginsel voor een periode van drie jaar. Als binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd. In dat geval wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht (door de vaststelling van de functietoedeling in het omgevingsplan door de gemeenteraad) van rechtswege met vijf jaar verlengd. Deze termijn kan vervolgens (bij afzonderlijk raadsbesluit) nog eenmaal met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

Communicatie

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Als bijlage 4 is bijgevoegd een Model bekendmakingsbrief met de daarbij behorende bijlage, zoals deze aangetekend naar elk van de in de openbare registers genoemde eigenaren en beperkt gerechtigden wordt gezonden.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeentebblad.

publieks-
samenvatting

bijlage(n)

1. Perceelslijst
2. Perceeltekening
3. Publicatie
4. Model bekendmakingsbrief
5. Raadsvoorstel en -besluit