

**AANGETEKEND**

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

TEVENS PER E-MAIL

[Redacted]

[Redacted]
Advocaat

T [Redacted]

[Redacted]

mr. S. Zuethoff

Advocaat

T [Redacted]

[Redacted]

Amsterdam, 22 juli 2024

Onze referentie : EVB/20244954

Uw referentie : 892468

Betreft : Zienswijze namens Wereldhave over de ontwerp-raadsbeschikking tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht m.b.t. Laan van Brabant-Roselaar e.o.

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte, Wereldhave Nederland B.V. (hierna: **Wereldhave**), statutair gevestigd te Haarlemmermeer (Schiphol) en kantoorhoudende te Amsterdam, dienen wij een zienswijze in over het voornemen tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een perceel in eigendom van Wereldhave. De ontwerp-voorkeursrechtbeschikking en de bekendmaking zijn gezamenlijk aangehecht als **bijlage 1**.

1. INLEIDING

1.1. Op 25 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: **College**) besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet op een aantal percelen aan de Laan van Brabant een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Uw raad is door het College verzocht op deze percelen een definitief voorkeursrecht te vestigen (hierna: **Raadsvoorstel**). De stukken die aan dit verzoek ten grondslag liggen, zoals de toelichting bij het Raadsvoorstel, zijn aangehecht als **bijlage 2**.

1.2. Wereldhave is eigenaar van één van deze percelen, te weten het perceel dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 8284, volgnummer A1' (hierna: **Perceel**). Hierop bevindt zich een gedeelte van het winkelcentrum Roselaar, waarbinnen de winkels van De Hypotheekshop, Wibra en gedeelte van Shoeby zijn gevestigd. Zie ter verduidelijking de afbeelding in **bijlage 3**.

2. GRONDEN ZIENSWIJZE**a. Onjuiste grondslag aanwijzing**

2.2. In het voorstel van het College staat dat het voorkeursrecht zal worden gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet. Dit artikel vereist dat de toegedachte bestemming voor het perceel niet reeds is opgenomen in een omgevingsplan of een omgevingsvisie (zgn. een 'vervroegd voorkeursrecht'). In tegenstelling tot wat het College meent, is van een dergelijke planologische grondslag wél sprake. Wij lichten dit als volgt toe.



- 2.3. Op 1 december 2022 heeft uw raad de 'Omgevingsvisie De Verbonden Stad' vastgesteld (hierna: **Omgevingsvisie**). In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie worden de ruimtelijke opgaven in en voor de fysieke leefomgeving beschreven. Eén van de opgaven is 'inbreiden en uitbreiden, ruimte voor alle opgaven met focus op Rondje Roosendaal'. In algemene zin wordt genoemd: meer groen, voldoende waterberging, levendige ontmoetingsplekken en een goede ov-bereikbaarheid. Het zwaartepunt van de ontwikkelingen binnen de stad ligt volgens de Omgevingsvisie (blz. 57) bij het Rondje Roosendaal: ontwikkel- en transformatieprojecten in de binnenstad en een aantal daaromheen gelegen ontwikkellocaties, waaronder de Laan van Brabant. De binnenstad moet worden ontwikkeld als hoogwaardig woonmilieu (met ruimte voor ca. 2.000 woningen) in combinatie met verblijf, werk, ontspanning en detailhandelsfuncties.
- 2.4. Een integrale aanpak wordt volgens de Omgevingsvisie (blz. 105) nader uitgewerkt in het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (hierna: **Ontwikkelplan**). Het 'Ontwikkelplan Rondje Roosendaal' is door uw raad vastgesteld op 18 december 2022, met daaraan gekoppeld het uitvoeringsprogramma R.O.O.S. In dit uitvoeringsprogramma staan concrete acties en projecten genoemd. Van het Ontwikkelplan maakt verder ook een ontwikkelkaart deel uit, waarop de gewenste eindsituatie in 2030/2040 is weergegeven per deelgebied.
- 2.5. Eén van de deelgebieden is de Laan van Brabant. Het Ontwikkelplan vermeldt (blz. 6 en 42-43), kort samengevat, dat de Laan van Brabant een schaa sprong maakt en transformeert van kantoor/detailhandel naar (zorg) wonen in hogere dichtheden in een groene omgeving. Door de toekomstige bebouwing verder van de Laan van Brabant af te plaatsen, ontstaat volgens het Ontwikkelplan ruimte om deze straat te transformeren naar een groene boulevard/allee, waarbij meer ruimte aan wandelaars en fietsers kan worden geboden en de oversteekbaarheid wordt verbeterd.
- 2.6. Zowel de Omgevingsvisie als het Ontwikkelplan zijn naar het oordeel van Wereldhave aan te merken als Omgevingsvisie in de zin van artikel 9.1, eerste lid onder c Omgevingswet. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat beide documenten onder de Wro zijn vastgesteld, voldoen aan de kwalificatie als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro en inmiddels op grond van artikel 4.10, eerste lid, Invoeringswet Omgevingswet zijn gelijkgesteld met een omgevingsvisie als bedoeld in de Omgevingswet.
- 2.7. Beide nota's zijn onder de Wro aan te merken als structuurvisie, omdat daarin is beschreven op welke wijze uw raad de ruimtelijke ontwikkeling van de Laan van Brabant en omgeving voor zich ziet (overeenkomstig artikel 2.1, derde lid, Wro). Daarnaast is in beide nota's beschreven op welke wijze burgers en organisaties bij de voorbereiding ervan zijn betrokken (overeenkomstig artikel 2.1.1 Bro).
- 2.8. Dat beide beleidsnota's niet als een structuur- of omgevingsvisie zijn betiteld, maakt het voorgaande niet anders. Het gaat immers niet om de benaming van het document en/of de vraag of uw raad al dan niet de intentie had om een structuurvisie vast te stellen. Van belang is dat volgens de Memorie van Toelichting bij de Wro onder het begrip 'structuurvisie' een verscheidenheid aan beleidsdocumenten en beleidsuitspraken kan worden begrepen, waaronder ook diverse soorten kaartbeelden (van indicatieve globale schetsen tot uitgewerkte ontwikkelingskaarten of schema's).¹ Uit de rechtspraak volgt voorts dat een structuurvisie een min of meer globaal karakter kan hebben, waarbij een plankaart met bijbehorende beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen al voldoende is.²

¹ Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, p. 13 (MvT Wro).

² Rb. 's-Hertogenbosch 1 maart 2007, ECLI:NL:RBSHE:2007:BA0435, r.o. 12.



2.9. In Raadsvoorstel staat: *"de betreffende gronden aan de Laan van Brabant en omgeving betreffen een gebied dat is aangewezen voor maatschappelijke functies, wonen (intensiever), verkeer, groen en mogelijk andere benodigde bestemmingen ten behoeve van de beoogde schaalsprong en transformatie. Binnen de gemeente Roosendaal bestaat de behoefte aan verbreding van de Laan van Brabant. De gemeente is daarom voornemens om de locatie te herontwikkelen."*

2.10. Deze toegedachte (niet-agrarische) functie stemt één-op-één overeen met de aanwijzingen die in de Omgevingsvisie en het Ontwikkelplan zijn gegeven voor de ontwikkeling van de Laan van Brabant en omgeving (zie hiervoor onder randnummers 2.3-2.5.). Niet artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet dient daarom als vestigingsgrondslag voor het voorkeursrecht te worden gebruikt, maar artikel 9.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet.

b. Geen afwijkend gebruik

2.11. In het Raadsvoorstel is aangegeven dat de vigerende functies voor de locatie Laan van Brabant-Roselaarplein en omgeving zullen worden gewijzigd naar wonen (intensiever), maatschappelijk, verkeer, groen en mogelijk andere functies ten behoeve van de beoogde schaalsprong en transformatie. Het bestaande, feitelijke gebruik wijkt volgens de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking af van deze toegedachte functies.

2.12. Niet in geschil is dat de toegedachte functie een niet-agrarische functie betreft. Echter, niet, althans onvoldoende, is inzichtelijk gemaakt waarom de toegedachte functie afwijkt van het bestaande gebruik in het gebied, in het bijzonder van het bestaande gebruik van het Perceel. Wereldhave maakt immers uit de Omgevingsvisie en het Ontwikkelplan op dat haar Perceel behoort tot het kernwinkelgebied binnen de gewenste compacte binnenstad (zie o.m. bladzijden 18, 32 en 43 van het Ontwikkelplan). De toegedachte zoekzones voor verdichting ten behoeve van wonen, in combinatie met zorg zijn voorzien aan de westzijde van de Laan van Brabant, tegenover het winkelcentrum, buiten het kernwinkelgebied. Voorts merkt Wereldhave in dit verband op dat met de aanwijzing van het Perceel ook niet lijkt te zijn bedoeld om te voorzien in de wens tot verbreding van de Laan van Brabant. In ieder geval lijkt het onlogisch om het Perceel van cliënt hiervoor aan te wijzen, indachtig de wens van de gemeente om de gehele straat te transformeren tot een groene boulevard/allee (met meer ruimte voor wandelaars en fietsers).

2.13. Kortom, Wereldhave concludeert dat het bestaande gebruik van het Perceel naadloos aansluit bij de Omgevingsvisie en het Ontwikkelplan van het aangewezen gebied, nu daarin voor het Perceel de winkelfunctie is toegedacht.³ Van afwijkend gebruik voor haar perceel lijkt in zoverre geen sprake.

c. Lichtzinnige aanwijzing in het kader van het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel

2.14. Wereldhave is zich bewust van het feit dat het voorkeursrecht door gemeenten wordt gebruikt om actieve grondpolitiek te kunnen voeren. Dit laat echter onverlet dat niet voetstoots tot de vestiging van het voorkeursrecht kan worden overgegaan. Dat wil zeggen: aan de vestiging van een voorkeursrecht dient een deugdelijke motivering ten grondslag te worden gelegd en inzicht te worden geboden in een zorgvuldige en evenredige belangenafweging.⁴ Meer concreet geldt in dit verband het volgende.

³ Vgl. ABRvS 17 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD7340.

⁴ Kamerstukken II 2018-2019, 35 133, nr. 3, p. 76 (MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet).



Omvang aanwijzingsgebied

- 2.15. Het voorkeursrecht is van toepassing op 21 percelen (waaronder dat van Wereldhave) met een totale oppervlakte van 10 hectare en 44 are. Ten onrechte is niet gemotiveerd waarom een dergelijk omvangrijk gebied is aangewezen voor de beoogde ontwikkeling, temeer nu uit het Ontwikkelplan blijkt dat wordt ingezet op *verdichting*, onder meer met een hoogbouwaccent, voor de realisatie van circa 2.000 woningen.
- 2.16. Bovendien volgt uit de rechtspraak dat de omvang van het aangewezen gebied te allen tijde evenredig dient te zijn aan de omvang van het gebied, dat nodig is voor de onderliggende opgave.⁵ Deze evenredigheidsbeperking is nodig en logisch. Zou die beperking er niet zijn, dan zou uw raad in theorie voor het gehele gemeentegebied een voorkeursrecht kunnen vestigen ten behoeve van een in omvang kleinere ontwikkeling.
- 2.17. Met andere woorden: uw raad dient uit het oogpunt van evenredigheid en zorgvuldigheid te motiveren waarom het aangewezen vestigingsgebied, en in het bijzonder het perceel van Wereldhave, in redelijkheid noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Die onderbouwing ontbreekt.

Noodzaak

- 2.18. Uw raad is verplicht om voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht de situatie, de betrokken belangen en de noodzaak van het voorkeursrecht goed in kaart te brengen, om vervolgens een goede afweging te kunnen maken over het al dan niet vestigen van het voorkeursrecht. Die afweging dient deugdelijk te worden gemotiveerd.
- 2.19. Uit het feit dat naast de functies wonen, maatschappelijk en verkeer, de mogelijkheid open wordt gehouden voor 'mogelijk andere functies' (...) 'een en ander nader uit te werken' en dat de aanwijzing ziet op een groot aantal gronden qua oppervlakte, maakt Wereldhave op dat de gemeente de optie wil openhouden om in de toekomst nog alle kanten op te kunnen. Dit staat echter haaks op de Omgevingsvisie en het Ontwikkelplan waarin voor de Laan van Brabant in alle redelijkheid reeds op concrete hoofdlijnen is weergegeven hoe de gemeente de eindsituatie in 2030/2040 voor zich ziet en er geen sprake lijkt te zijn van afwijkend gebruik. Een deugdelijke motivering in dit kader ontbreekt. Korthedshalve wordt verder verwezen naar wat hierover reeds is aangevoerd onder (a) en (b).

Uitvoerbaarheid

- 2.20. Uit de rechtspraak volgt dat, indien een voorkeursrecht op voorhand niet uitvoerbaar is, van de vestiging van het voorkeursrecht dient te worden afgezien.⁶
- 2.21. Voor het Perceel geldt dat hierop een gedeelte van het winkelcentrum Roselaar is gevestigd. In dit gedeelte van het winkelcentrum zijn de winkels van De Hypotheekshop, Wibra en een deel van de winkel van Shoeby gehuisvest. In zoverre is een andere invulling van het Perceel, zonder dat de rest van het winkelcentrum daarbij wordt aangetast en meer in het bijzonder de hiervoor genoemde winkelvestigingen, feitelijk onmogelijk. In zoverre is de beoogde ontwikkeling op voorhand reeds onuitvoerbaar.

⁵ ABRvS 16 juni 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AX8518.

⁶ Rb. Oost-Brabant 8 september 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:4450, r.o. 9.1.



- 2.22. Voorts staat in het Raadvoorstel dat op de begroting een reservering zal moeten worden opgenomen voor de eventuele aankoop door de gemeente van de aangewezen gronden. Wereldhave wijst er in dit verband echter op dat de gemeente Roosendaal kampt met een fors begrotingstekort van circa 14 miljoen euro, zoals blijkt uit de Kadernota 2025.⁷

Beperking eigendomsrecht

- 2.23. Met de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht wordt Wereldhave aanzienlijk in haar eigendomsrecht beperkt. Dat is niet louter een financieel belang, maar ook het legitieme belang om vrijelijk over haar eigendom te kunnen beschikken. Die vrijheid wordt door het voorkeursrecht belemmerd. Er is feitelijk maar één onderhandelingspartner en dat is de gemeente. Daarmee drukt het voorkeursrecht tevens de waarde van het vastgoed.
- 2.24. Wereldhave is bekend met de standaardjurisprudentie onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud), waaruit blijkt dat bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake is van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar dat deze inbreuk plaatsvindt in het algemeen belang en onder de voorwaarden in de wet. Tegelijkertijd geldt dat met de vestiging van een voorkeursrecht sprake is van de uitoefening van een discretionaire bevoegdheid: de raad kan een voorkeursrecht vestigen, maar kan dat ook niet doen of in beperkte(re) mate. Dit vergt een evenredigheidsafweging van uw raad.⁸
- 2.25. In het Raadsvoorstel bij de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking wordt weliswaar een aantal argumenten aangedragen voor de vestiging van het voorkeursrecht, echter betreffen het algemene argumenten. Niet concreet is beoordeeld of de beperking van het eigendomsrecht van cliënte, gelet op de feiten en omstandigheden in het onderhavige geval, gerechtvaardigd is. Van een evenredigheidsafweging is in ieder geval geen sprake.
- 2.26. Bovendien gaan de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking en het Raadsvoorstel er volledig aan voorbij dat de eigendom van Wereldhave fysiek is verbonden met en onderdeel is van het winkelcentrum Roselaar. Deze onroerende zaken vormen een bouwkundige en functionele eenheid. De voorkeursrechtbeschikking treft daarom niet alleen het Perceel, maar heeft ook een ongewenst en aanzienlijk beperkend effect op de rest van het winkelcentrum.
- 2.27. Indien Wereldhave het Perceel zou willen verkopen, dient de rest van het winkelcentrum op de voet van artikel 9.12 Omgevingswet bij de mogelijke vervreemding aan de gemeente te worden betrokken.⁹ Terwijl nu reeds nagenoeg vaststaat dat de gemeente, gelet op het nu al financiële tekort van 14 miljoen euro, de koopprijs van het onroerend goed van Wereldhave, laat staan het geheel, niet zal kunnen opbrengen. De Kadernota 2025 onderschrijft dat. Wereldhave haar belangen zijn ook in dit verband niet, althans onvoldoende, evenwichtig en op juiste wijze afgewogen.
- 2.28. Voorts geldt dat bijna iedere vorm van samenwerking tussen Wereldhave en derden om een eventuele herontwikkeling te realiseren (zelfrealisatie) of een project te financieren dan wel tot vervreemding van het eigendom over te gaan, door het voorkeursrecht wordt verhinderd. De vestiging van een voorkeursrecht op het Perceel brengt – ook om deze reden – in alle redelijkheid een niet-geringe inbreuk op het eigendomsrecht van Wereldhave met zich.

⁷ <https://www.roosendaal.nl/gemeente-roosendaal-presenteert-kadernota-2025-focus-op-uitvoering>

⁸ Kamerstukken II 2018-2019, 35 133, nr. 3, p. 72 (MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet).

⁹ Vgl. ABRvS 22 maart 2001, ECLI:NL:RVS:2001:AB0947.



- 2.29. Dit klemte te meer, nu de bevoegdheid om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan erg ruim is toegepast, op voorhand reeds vaststaat dat de gemeente de koopprijs voor het vastgoed van Wereldhave niet kan opbrengen en in het betreden besluit op geen enkele wijze zorgvuldig en deugdelijk is onderbouwd waarom de inbreuk op het eigendom van Wereldhave proportioneel te noemen is. Wereldhave concludeert in zoverre dat er sprake is van een onaanvaardbare beperking van haar eigendomsrecht, hetgeen strijd oplevert met artikel 1 van het eerste protocol EVRM.

Tussenconclusie

- 2.30. Kortom, gelet op voornoemde omstandigheden concludeert Wereldhave dat (i) de noodzaak tot aanwijzing van het gebied en het Perceel in het bijzonder ten behoeve van de door de gemeente beoogde ontwikkeling niet is aangetoond en (ii) nog niet zeker is of de ontwikkeling überhaupt (financieel) haalbaar en uitvoerbaar is. Om die reden is de voorgenomen aanwijzing onevenredig bezwarend. In ieder geval stelt Wereldhave vast dat in dit kader een deugdelijke motivering ontbreekt, evenals een zorgvuldige en evenredige belangenafweging.

3. CONCLUSIE

- 3.1. Op grond van al het bovenstaande concludeert Wereldhave dat:

- de vestiging van het voorkeursrecht in strijd is met artikel 9.1 van de Omgevingswet, nu gebruik zal worden gemaakt van de onjuiste vestigingsgrondslag;
- het bestaande gebruik van het Perceel niet afwijkt van de toegedachte functie waartoe het voorkeursrecht strekt, zodat met het voorkeursrecht (althans de voorkeursrechtbeschikking en het Raadsvoorstel) sprake is van strijd met artikel 9.1 van de Omgevingswet;
- de voorkeursrechtbeschikking en het Raadsvoorstel in strijd zijn met het motiverings-, evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, nu iedere onderbouwing, althans een deugdelijke, zorgvuldige en evenredige onderbouwing, ontbreekt voor de nut en de noodzaak van de vestiging van het voorkeursrecht. Dit klemte te meer, omdat:
 - er een financieel tekort bestaat voor de beoogde gebiedsontwikkeling van de Laan van Brabant-Roselaar en omgeving, zodat het allerm minst zeker is of de ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar is;
 - het voorkeursrecht wordt gevestigd op 21 percelen met een totale oppervlakte van ongeveer 10 hectare, zonder dat is onderzocht en gemotiveerd of de omvang van dit gebied in evenredige verhouding staat tot de grond die nodig is voor de onderliggende opgave (zeker niet nu in het Ontwikkelp lan gesproken wordt van verdichting);
- de voorkeursrechtbeschikking en het Raadsvoorstel in strijd zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM en het motiverings-, zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel, nu het voorkeursrecht een onaanvaardbare inbreuk met zich brengt het eigendomsrecht van Wereldhave. Hiervoor ligt geen zorgvuldige en evenredige afweging van de belangen van Wereldhave aan ten grondslag (althans iedere onderbouwing op dit punt ontbreekt). Daarbij is geen rekening gehouden met de beperking op het vrijelijk kunnen beschikken over het eigendom van Perceel; en,



- de voorkeursrechtbeschikking en het Raadvoorstel in strijd zijn met het motiverings-, zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel, omdat Wereldhave – in het licht van al het voorgaande – ten onrechte onevenredig wordt benadeeld in verhouding tot het met een voorkeursrecht te dienen doel en überhaupt geen inzicht is gegeven in de wijze waarop de belangen van Wereldhave zijn afgewogen.
- 3.2. Gelet op het voorgaande verzoekt Wereldhave uw raad af te zien van de vestiging van een voorkeursrecht op het Perceel.
- 3.3. Desgewenst is Wereldhave graag bereid haar zienswijze mondeling aan uw raad nader toe te lichten, alvorens uw raad al dan niet overgaat tot de (vervroegde) vestiging van het voorkeursrecht.

Met vriendelijke groet,





BIJLAGE 1

Datum raadsvergadering:	12 september 2024	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder(s):	Arwen van Gestel	Registratiecode:	
Onderwerp:	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Laan van Brabant en omgeving		

De raad van de gemeente Roosendaal

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2024
- Gelet op het advies van de raadscommissie (in te vullen door de griffie) d.d. (in te vullen door de griffie).

Besluit:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Laan van Brabant en omgeving.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30482855-02 waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van de percelen, 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 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow betrokken zijn geweest.
4. 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 toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Te concluderen dat beoogd wordt als eerst volgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
6. *Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of de ontwerp-raadsbeschikking aan te passen. [deze bepaling wordt aangepast als er zienswijzen worden ingediend]*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Roosendaal d.d. 12 september 2024.

De griffier,

Mevrouw E. van der Mark

De voorzitter,

De heer M. Buijs

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Laan van Brabant en omgeving Roosendaal

Vestiging voorkeursrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal heeft op 24 juni 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Laan van Brabant. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale grondtekening met kenmerk TK-30482855-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL-30482855-01, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van schaalvergroting en transformatie van het gebied (na)bij de Laan van Brabant, meer in het bijzonder de verbreding van de weg in de gemeente Roosendaal.

De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen, om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen in de gemeente. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij door hen voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen c.q. bij de realisatie van de ambities voor de Laan van Brabant en omgeving als beschreven in het Uitvoeringsprogramma ROOS. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente in positie om regie te voeren en over te gaan tot een actieve grondverwerving in het gebied. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord. Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de togedachte functie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt. En zo nodig daaropvolgend haar verdere publiekrechtelijke (verwerfings)instrumentarium actief in te zetten, met als ultimatum remedium onteigening.

De aan de locatie Laan van Brabant en omgeving togedachte functies wonen, maatschappelijk, verkeer, groen, één en ander nader uit te werken, betreffen allen niet-agrarische functies. Voor de locatie geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die togedachte functies. Daarmee is aan beide vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken is op 25 juni 2024 per aangetekende brief aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden) bekendgemaakt.

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.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat in het Gemeenteblad kennis wordt gegeven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. Ter voldoening hieraan geven wij kennis dat de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en de grondtekening, met ingang van 26 juni 2024, voor een periode van zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage liggen in het stadskantoor te Roosendaal, Stadserf 1, 4701 NK Roosendaal. Voor het inzien van de stukken maakt u van tevoren een afspraak via 0165 - 579 111. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 13 van de Bekendmakingswet zijn het besluit en de bijbehorende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-en-omgeving.

Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de percelen te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen, worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: 'Awb'), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 26 juni 2024, hun zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal. Indien belanghebbenden hun zienswijzen aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met de gemeente Roosendaal onder telefoonnummer 0165 - 579 111.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 26 juni 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J. Verdoorn-Sluiser van de gemeente Roosendaal via telefoonnummer 0165 - 579 229.

Roosendaal, 26 juni 2024
Burgemeester en wethouders van Roosendaal

AANTEKENEN EN PER POST

Wereldhave Nederland B.V.
Nieuwe Passeerdersstraat 1
1016 XP AMSTERDAM

contactpersoon : [REDACTED]
telefoonnummer : 0165 579 229
onderwerp : Bekendmaking vestiging voorkeursrecht

Roosendaal : 25 juni 2024
ons zaaknummer : 692468
uw kenmerk :
bijlage(n) : 4

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (gezamenlijk) eigenaar van het perceel/de percelen/het appartementsrecht/de appartementsrechten aan de Roselaar, gemeente Roosendaal, kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen:

- D8284 A1

Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal hebben op 24 juni 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het hierboven genoemde perceel.

Uw hierboven genoemde perceel/appartementsrecht ligt binnen de locatie die is aangewezen in het Uitvoeringsprogramma ROOS voor schaalvergroting en transformatie van het gebied (na)bij de Laan van Brabant en omgeving. Uw hierboven genoemde perceel ligt binnen de locatie die mogelijk in aanmerking komt voor herontwikkeling. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch, te weten wonen, maatschappelijk, verkeer, groen, alle nader uit te werken. Voor de locatie geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functies. Daarmee is aan beide vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Over de wijze waarop het gebied meer concreet zal worden ontwikkeld dient in een later stadium nadere (planologische) besluitvorming plaats te vinden.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de ambities van de gemeente Roosendaal voor de Laan van Brabant en omgeving als beschreven in het Uitvoeringsprogramma ROOS.

Gemeente Roosendaal
Stadsaerf 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax 0165 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

meer in het bijzonder de verbreding van de Laan van Brabant door de gemeente.

De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding namelijk eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen 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 verder dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord. De gemeente voorkomt daarmee grondspeculatie en prijsopdrijving. Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de toegedachte functie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

Betekenis van de vestiging

De aanwijzing van uw perceel als grond waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent uw perceel en/of een daarop gevestigd beperkt recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de verdeling van het perceel, alsmede de overdracht, verdeling of de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik dat aan het perceel is verbonden.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw perceel aan anderen vervreemden. Als u uw perceel niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding (de zogenoemde transportakte) aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust. Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden.

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure luidt als u uw perceel wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze brief met bijlagen.

Gemeente Roosendaal
Stadsraaf 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax 0165 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

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. Deze inschrijving vindt plaats op 26 juni 2024.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat kennis wordt gegeven in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 26 juni 2024, te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Met ingang van 26 juni 2024 liggen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en grondtekening, voor een periode van zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadskantoor van Roosendaal, Stads erf 1, 4701 NK Roosendaal. Voor het inzien van de stukken maakt u van tevoren een afspraak via telefoonnummer 0165 - 579 111.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 13 van de Bekendmakingswet zijn de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-en-omgeving.

Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de vestiging van het voorkeursrecht te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot vestiging van het voorkeursrecht op de onderhavige percelen, worden belanghebbenden, gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 26 juni 2024, hun zienswijzen over de ontwerp-raadsbeschikking schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal. Indien belanghebbenden hun zienswijzen aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met de gemeente Roosendaal, onder telefoonnummer 0165 - 579 111.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024 staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht (verder: 'Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 26 juni 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van de gemeente van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;

Gemeente Roosendaal
Stads erf 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax 0165 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland West-Brabant, afdeling bestuursrecht (postbus 90006, 4800 PA Breda). U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Over deze brief

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een bekendmaking te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken om de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J. Verdoorn-Sluiser van de gemeente Roosendaal via telefoonnummer 0165 - 579 229.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens deze,



Medewerker Ontwikkeling II

Bijlagen:

1. Notitie over het voorkeursrecht
2. Kopie B&W-besluit van 24 juni 2024 en bijhorend ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie kadastrale tekening en perceelslijst

Gemeente Roosendaal
Stadsrif 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax 0165 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

Bijlage 1

Behoort bij de brief met bekendmaking aan belanghebbenden van 25 juni 2024 inzake de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet op de locatie Laan van Brabant en omgeving.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)**1. Betekenis van de vestiging**

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.7 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen

Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;

- f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:376 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente (artikel 9.12 Omgevingswet)

Als u het voornemen heeft om uw in de aanhef van de bekendmakingsbrief vermelde grond of uw beperkte recht, dat op de in de aanhef bedoelde grond is gevestigd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen op basis van artikel 7.3 Omgevingswet schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente (artikel 9.13 en artikel 9.14 Omgevingswet)

Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u

aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit. Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, dat mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. U mag hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden ook gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van zes weken waarin de gemeente dient te beslissen of zij in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen en het bevoegd gezag binnen die termijn van zes weken geen beslissing heeft genomen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing.

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij niet bereid zijn om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen (bij aangetekende brief). Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (gedeeltelijke) percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen

Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er onderhandeld wordt over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig

kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt zo'n termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden (artikel 9.18 Omgevingswet)

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

- a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,
- b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
- c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met het voorkeursrecht belaste gronden of daarop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de betreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking daarvan.



De mogelijkheden van bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze notitie is bijgevoegd.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024.
Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.

Datum collegevergadering:	24 juni 2024	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder(s):	A van Gestel	Registratiecode:	892468
Onderwerp:	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Laan van Brabant en omgeving		

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal

Besluit:

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijst met kenmerk PL-30482855-01 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 28 mei februari 2024 en per 17 juni 2024.
2. Te concluderen dat de percelen de afgelopen twee jaren niet bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking op dezelfde wettelijke grondslagaanwijzing betrokken zijn geweest.
3. 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.
4. 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.
5. De raad binnen een termijn van drie maanden conform bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking een voorstel te doen om een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.
6. De verwerking van eventuele zienswijzen op de conceptstukken genoemd onder beslispunt 5 te mandateren aan de medewerker(s) ontwikkeling II.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 juni 2024.

de secretaris,
dhr. Henk Willem Jan Klaucke



de burgemeester,
dhr. Mark Buijs



Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	12 september 2024	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder(s):	Arwen van Gestel	Registratiecode:	
Onderwerp:	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Laan van Brabant en omgeving in Roosendaal		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Laan van Brabant en omgeving.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30482855-02 waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van de percelen, 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 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow betrokken zijn geweest.
4. 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 toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Te concluderen dat beoogd wordt als eerst volgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
6. *Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of de ontwerp-raadsbeschikking aan te passen. [deze bepaling wordt aangepast als er zienswijzen worden ingediend]*

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

de Secretaris,

de burgemeester,

AANTEKENEN EN PER POST

Wereldhave Nederland B.V.
Nieuwe Passeerdersstraat 1
1016 XP AMSTERDAM

contactpersoon : [REDACTED]
telefoonnummer : 0165 579 229
onderwerp : Bekendmaking vestiging voorkeursrecht

Roosendaal : 25 juni 2024
ons zaaknummer : 892468
uw kenmerk :
bijlage(n) : 4

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (gezamenlijk) eigenaar van het perceel/de percelen/het appartementsrecht/de appartementsrechten aan de Roselaar, gemeente Roosendaal, kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen:

- D8284 A1

Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal hebben op 24 juni 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het hierboven genoemde perceel.

Uw hierboven genoemde perceel/appartementsrecht ligt binnen de locatie die is aangewezen in het Uitvoeringsprogramma ROOS voor schaalvergroting en transformatie van het gebied (na)bij de Laan van Brabant en omgeving. Uw hierboven genoemde perceel ligt binnen de locatie die mogelijk in aanmerking komt voor herontwikkeling. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch, te weten wonen, maatschappelijk, verkeer, groen, alle nader uit te werken. Voor de locatie geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functies. Daarmee is aan beide vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Over de wijze waarop het gebied meer concreet zal worden ontwikkeld dient in een later stadium nadere (planologische) besluitvorming plaats te vinden.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de ambities van de gemeente Roosendaal voor de Laan van Brabant en omgeving als beschreven in het Uitvoeringsprogramma ROOS,

Gemeente Roosendaal
Stadsert 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax 0165 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

meer in het bijzonder de verbreding van de Laan van Brabant door de gemeente.

De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding namelijk eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen 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 verder dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord. De gemeente voorkomt daarmee grondspeculatie en prijsopdrijving. Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de togedachte functie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

Betekenis van de vestiging

De aanwijzing van uw perceel als grond waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent uw perceel en/of een daarop gevestigd beperkt recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de verdeling van het perceel, alsmede de overdracht, verdeling of de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik dat aan het perceel is verbonden.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw perceel aan anderen vervreemden. Als u uw perceel niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding (de zogenoemde transportakte) aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust. Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden.

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure luidt als u uw perceel wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze brief met bijlagen.

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. Deze inschrijving vindt plaats op 26 juni 2024.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat kennis wordt gegeven in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 26 juni 2024, te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Met ingang van 26 juni 2024 liggen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en grondtekening, voor een periode van zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadskantoor van Roosendaal, Stadserv 1, 4701 NK Roosendaal. Voor het inzien van de stukken maakt u van tevoren een afspraak via telefoonnummer 0165 - 579 111.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 13 van de Bekendmakingswet zijn de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-en-omgeving.

Zienschrijven

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de vestiging van het voorkeursrecht te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot vestiging van het voorkeursrecht op de onderhavige percelen, worden belanghebbenden, gefet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 26 juni 2024, hun zienschrijven over de ontwerp-raadsbeschikking schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen. Schriftelijke zienschrijven kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal. Indien belanghebbenden hun zienschrijven aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met de gemeente Roosendaal, onder telefoonnummer 0165 - 579 111.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024 staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht (verder: 'Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 26 juni 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van de gemeente van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;

Gemeente Roosendaal
Stadserv 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax 0165 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland West-Brabant, afdeling bestuursrecht (postbus 90006, 4800 PA Breda). U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Over deze brief

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een bekendmaking te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken om de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J. Verdoorn-Sluijter van de gemeente Roosendaal via telefoonnummer 0165 - 579 229.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens deze,



Medewerker Ontwikkeling II

Bijlagen:

1. Notitie over het voorkeursrecht
2. Kopie B&W-besluit van 24 juni 2024 en bijhorend ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit
3. Kopie publicatie Gemeentebled
4. Kopie kadastrale tekening en perceelslijst

Gemeente Roosendaal

Stadsderf 1, Postbus 5000

4700 KA Roosendaal

Telefoon 0165 57 91 11

Telefax 0165 57 93 38

E-mail info@roosendaal.nl

Website www.roosendaal.nl

Bijlage 1

Behoort bij de brief met bekendmaking aan belanghebbenden van 25 juni 2024 inzake de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet op de locatie Laan van Brabant en omgeving.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)**1. Betekenis van de vestiging**

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.7 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen

Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:266, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, geleid op het gunstiger bod, een bod te doen;

1. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente (artikel 9.12 Omgevingswet)

Als u het voornemen heeft om uw in de aanhef van de bekendmakingsbrief vermelde grond of uw beperkte recht, dat op de in de aanhef bedoelde grond is gevestigd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente (artikel 9.13 en artikel 9.14 Omgevingswet)

Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u

aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit. Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, dat mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. U mag hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden ook gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van zes weken waarin de gemeente dient te beslissen of zij in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen en het bevoegd gezag binnen die termijn van zes weken geen beslissing heeft genomen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing.

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij niet bereid zijn om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/de als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen (bij aangetekende brief). Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (gedeeltelijke) percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen

Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er onderhandeld wordt over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig

kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt zo'n termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden (artikel 9.18 Omgevingswet)

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

- burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,
- de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
- de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met het voorkeursrecht belaste gronden of daarop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de betreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking daarvan.



De mogelijkheden van bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze notitie is bijgevoegd.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024.
Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.

Datum collegevergadering:	24 juni 2024	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder(s):	A. van Gestel	Registratiecode:	892468
Onderwerp:	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Laan van Brabant en omgeving		

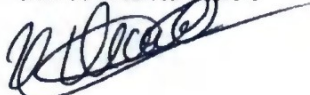
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal

Besluit:

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijst met kenmerk PL-30482855-01 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 28 mei februari 2024 en per 17 juni 2024.
2. Te concluderen dat de percelen de afgelopen twee jaren niet bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking op dezelfde wettelijke grondslagaanwijzing betrokken zijn geweest.
3. 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.
4. 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.
5. De raad binnen een termijn van drie maanden conform bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking een voorstel te doen om een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.
6. De verwerking van eventuele zienswijzen op de conceptstukken genoemd onder beslispoint 5 te mandateren aan de medewerker(s) ontwikkeling II.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 juni 2024.

de secretaris,
dhr. Henk Willem Jan Klaucke



de burgemeester,
dhr. Mark Buijs



Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	12 september 2024	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder(s):	Arwen van Gestel	Registratiecode:	
Onderwerp:	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Laan van Brabant en omgeving in Roosendaal		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Laan van Brabant en omgeving.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30482855-02 waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van de percelen, 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 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow betrokken zijn geweest
4. 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 toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Te concluderen dat beoogd wordt als eerst volgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
6. *Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of de ontwerp-raadsbeschikking aan te passen. [deze bepaling wordt aangepast als er zienswijzen worden ingediend]*

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

de Secretaris,

de burgemeester,

Datum raadsvergadering:	12 september 2024	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder(s):	Arwen van Gestel	Registratiecode:	
Onderwerp:	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Laan van Brabant en omgeving		

De raad van de gemeente Roosendaal

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2024
- Gelet op het advies van de raadscommissie (in te vullen door de griffie) d.d. (in te vullen door de griffie).

Besluit:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Laan van Brabant en omgeving.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30482855-02 waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van de percelen, 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 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow betrokken zijn geweest.
4. 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 toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Te concluderen dat beoogd wordt als eerst volgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
6. *Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of de ontwerp-raadsbeschikking aan te passen. (deze bepaling wordt aangepast als er zienswijzen worden ingediend)*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Roosendaal d.d. 12 september 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Mevrouw E. van der Mark

De heer M. Buijs

Gemeente Rosendaal

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Laan van Brabant en omgeving Rosendaal

Kennisgeving in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken

Gemeenteblad van 26 juni 2024

Vestiging voorkeursrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rosendaal heeft op 24 juni 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Laan van Brabant. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale grondtekening met kenmerk TK-30482855-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL-30482855-01, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van schaalvergroting en transformatie van het gebied (na)bij de Laan van Brabant, meer in het bijzonder de verbreding van de weg in de gemeente Rosendaal.

De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen, om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen in de gemeente. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij door hen voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen c.q. bij de realisatie van de ambities voor de Laan van Brabant en omgeving als beschreven in het Uitvoeringsprogramma ROOS. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente in positie om regie te voeren en over te gaan tot een actieve grondverwerving in het gebied. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord. Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de toegedachte functie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt. En zo nodig daaropvolgend haar verdere publiekrechtelijke (verwervings)instrumentarium actief in te zetten, met als ultimum remedium onteigening.

De aan de locatie Laan van Brabant en omgeving toegedachte functies wonen, maatschappelijk, verkeer, groen, één en ander nader uit te werken, betreffen allen niet-agrarische functies. Voor de locatie geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functies. Daarmee is aan beide vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken is op 25 juni 2024 per aangetekende brief aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden) bekendgemaakt.

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.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat in het Gemeenteblad kennis wordt gegeven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. Ter voldoening hieraan geven wij kennis dat de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en de grondtekening, met ingang van 26 juni 2024, voor een periode van zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage liggen in het stadskantoor te Roosendaal, Stadserf 1, 4701 NK Roosendaal. Voor het inzien van de stukken maakt u van tevoren een afspraak via 0165 - 579 111. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 13 van de Bekendmakingswet zijn het besluit en de bijbehorende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-en-omgeving

Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de percelen te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen, worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: 'Awb'), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 26 juni 2024, hun zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal. Indien belanghebbenden hun zienswijzen aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met de gemeente Roosendaal onder telefoonnummer 0165 - 579 111.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 26 juni 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda.

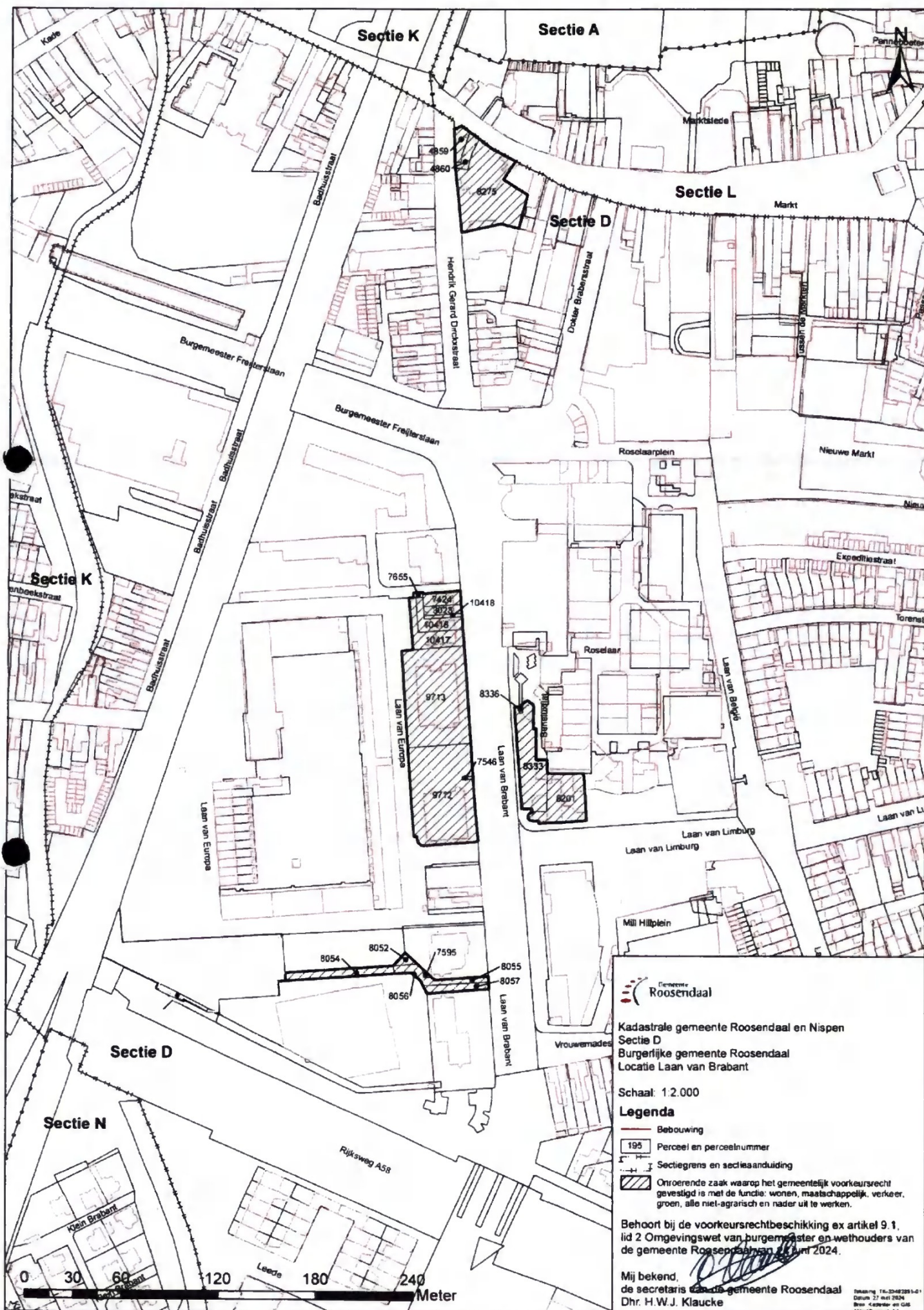
U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J. Verdoorn-Slulmer van de gemeente Roosendaal via telefoonnummer 0165 - 579 229.

Roosendaal,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,



Perceelslijst behorend bij voorkeursrechtbeschikking

Gemeente Roosendaal, locatie Laan van Brabant

Lijst van percelen in de gemeente Roosendaal, zoals deze voorkomen op de tekening met kenmerk TK-30482855-01, behorend bij de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal van 24 juni 2024.

In deze perceelslijst is de aangegeven perceelsoppervlakte gebaseerd op de vierkante meters vermeld in de openbare registers van het Kadaster. Alle percelen kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen. Kadastrale toestandsdatum per 28 mei 2024 en per 17 juni 2024.

omschrijving	
1	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen
	D 3023 140 m ² 140 m ² Wonen J.A. Korteweg B.V.
2	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen
	D 4859 145 m ² 145 m ² Bedrijvigheld (kantoor) Markt7981 Roosendaal B.V. Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

3	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 4860 143 m ² 143 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Markt7981 Roosendaal B.V. Stuk betreffende kwalitatieve verplichting
4	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 7424 197 m ² 197 m ² Wonen [REDACTED] (1/2 eigendom) [REDACTED] (1/2 eigendom) [REDACTED]
5	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 7546 10 m ² 10 m ² Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid) Het recht van eigendom op dit perceel is gesplitst in de appartementenrechten D 10018 A1, A2 en A3. Elk appartementenrecht omvat een aandeel in het perceel D 7546. Vereniging van eigenaars Laan van Brabant 48-50 te Roosendaal

6	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 7595 9 m ² 9 m ² Wegen Strabag Bouw en Ontwikkeling Bv (1/3 eigendom) [REDACTED] (1/3 eigendom) Gemeente Roosendaal (1/3 eigendom)
7	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 7655 18 m ² 18 m ² Berging – stalling (garage-schuur) [REDACTED] (1/2 eigendom) [REDACTED] (1/2 eigendom)
8	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 8052 48 m ² 48 m ² Wegen Strabag Bouw en Ontwikkeling Bv (1/3 eigendom) [REDACTED] (1/3 eigendom) Gemeente Roosendaal (1/3 eigendom)

9	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving	D 8054 340 m ² 340 m ² Wegen
	eigenaar	Strabag Bouw en Ontwikkeling Bv (1/2 eigendom) Gemeente Roosendaal (1/2 eigendom)
	beperkt gerechtigde	
	opmerkingen	
10	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving	D 8055 240 m ² 240 m ² Wegen
	eigenaar	Strabag Bouw en Ontwikkeling Bv (1/3 eigendom) Gemeente Roosendaal (1/3 eigendom) Bam Nelissen Van Egteren B.V. (1/3 eigendom)
	beperkt gerechtigde	
	opmerkingen	
11	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving	D 8056 2 m ² 2 m ² Wegen
	eigenaar	[REDACTED] (1/3) Ebas Nederland B.V. (1/3 eigendom) Strabag Bouw en Ontwikkeling Bv (1/3 eigendom)
	beperkt gerechtigde	
	opmerkingen	

12	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde	D 8057 200 m ² 200 m ² Wegen [REDACTED] (1/3 eigendom) Ebas Nederland B.V. (1/3 eigendom) Strabag Bouw en Ontwikkeling Bv (1/3 eigendom)
	opmerkingen	
13	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde	D 8201 790 m ² 790 m ² Wonen met bedrijvigheid Het recht van eigendom op dit perceel is gesplitst in de appartementenrechten D 8284 A1, A2, A3. Elk appartementenrecht omvat een aandeel in het perceel D 8201.
	opmerkingen	
14	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde	D 8275 1.692 m ² 1.692 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Perceel grond – gebruik onbekend Markt7981 Roosendaal B.V.
	opmerkingen	Kwalitatieve verplichting

15	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 8333 895 m ² 895 m ² Bedrijvigheid (detailhandel) Berkman Beheer B.V.
16	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 8336 6 m ² 6 m ² Erf-tuin Berkman Beheer B.V.
17	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 9712 2.395 m ² 2.395 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren Het recht van eigendom op dit perceel is gesplitst in de appartementenrechten D 10018 A1, A2 en A3. Elk appartementenrecht omvat een aandeel in het perceel D 9712.

18	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving	D 9713 2.405 m ² 2.405 m ² Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)
	eigenaar	Het recht van eigendom op dit perceel is gesplitst in de appartementenrechten D 10018 A1, A2 en A3. Elk appartementenrecht omvat een aandeel in het perceel D 9713.
	beperkt gerechtigde	
	opmerkingen	
19	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving	D 10416 290 m ² 290 m ² Wonen
	eigenaar	
	beperkt gerechtigde	
	opmerkingen	
20	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving	D 10417 430 m ² 430 m ² Wonen
	eigenaar	(13/20 eigendom) 7/20 eigendom)
	beperkt gerechtigde	
	opmerkingen	

21	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 10418 45 m ² 45 m ² Wegen [REDACTED] (13/20 eigendom) [REDACTED] (7/20 eigendom)
22	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 8284 A1 (Ontstaan uit D 8201) Bedrijvigheid (industrie) Wereldhave Nederland B.V. Vereniging van Eigenaars van het gebouw Roselaar 32 en 34 en Laan van Limburg 14 en 16 te Roosendaal
23	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 8284 A2 (Ontstaan uit D 8201) Bedrijvigheid (industrie) [REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2) Vereniging van Eigenaars van het gebouw Roselaar 32 en 34 en Laan van Limburg 14 en 16 te Roosendaal

24	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 8284 A3 (Ontstaan uit D 8201) Bedrijvigheid (Industrie) LAAN VAN LIMBURG VASTGOED B.V. Vereniging van Eigenaars van het gebouw Roselaar 32 en 34 en Laan van Limburg 14 en 16 te Roosendaal
25	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 10018 A1 (Ontstaan uit D 7546, D 9712, D 9713) Parkeren Het recht van eigendom op dit perceel is gesplitst in de appartementenrechten D 10018 A4 t/m A146 Elk appartementsrecht omvat een aandeel in het perceel 10018 A1. Vereniging van eigenaars parkeergarage Laan van Brabant te Roosendaal

26	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 10018 A2 (Ontstaan uit D 7546, D 9712, D 9713) Bedrijvigheid (kantoor) J.A. Korteweg B.V. Vereniging van eigenaars Laan van Brabant 48-50 te Roosendaal
27	sectie en nummer ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	D 10018 A3 (Ontstaan uit D 7546, D 9712, D 9713) Bedrijvigheid (kantoor) Stichting Alwel Vereniging van eigenaars Laan van Brabant 48-50 te Roosendaal

28 sectie en nummer	D 10018 A4 t/m A31 A49 t/m A64 A79 t/m A94 A104 t/m A125 Ontstaan uit D 7546, D 9712, D 9713, D 10018 A1
ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar	J.A. Korteweg B.V.
beperkt gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaars parkeergarage Laan van Brabant te Roosendaal
29 sectie en nummer	D 10018 A32 t/m A48 A65 t/m A78 A95 t/m A103 A126 t/m A146 Ontstaan uit D 7546, D 9712, D 9713, D 10018 A1
ter grootte van in beschikking opgenomen omschrijving eigenaar	Stichting Alwel
beperkt gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaars parkeergarage Laan van Brabant te Roosendaal

Roosendaal 24 juni 2024

Behorend bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal d.d. 24 juni 2024
met zaaknummer 892468

Mij bekend en voor eensluidend,

De secretaris van de gemeente Roosendaal,





BIJLAGE 2

Onderwerp: vestigen voorkeursrecht Laan van Brabant

Zaaknummer : 892468

Datum collegebehandeling : 24 juni 2024

Portefeuillehouder : Wethouder Van Gestel

Fatale termijn (incl. reden) : 12 september 2024 Indien de gemeenteraad niet binnen drie maanden beslist tot het vestigen van het voorkeursrecht vervalt het voorkeursrecht.

Naam steller :

Openbaarheid : Geheim

Groep/Team : RO Ontwikkeling

Persbericht : Nee

Wekelijkse persbriefing : Nee

Bijlagen: Adviesnota toelichting vestigen voorkeursrecht 1906.docx (original), Adviesnota vestigen voorkeursrecht Laan van Brabant.pdf (original), Bijlage 1 Perceelslijst (original), Bijlage 1 Perceelslijst 1906 bij raad PL-30482855-02.doc (original), Bijlage 3 Publicatie Gemeenteblad LvB 1906.docx (original), Bijlage 4a Brief belanghebbenden LvB 1906.docx (original), Bijlage 4b Bijlage bij brief LvB 1906.doc (original), Collegebesluit LvB 1906.docx (original), Eigendomsinformatie totaal.pdf (original), Raadsbesluit Laan van Brabant en omgeving.docx (original), Raadsvoorstel vestigen voorkeursrecht 1906.docx (original), Toelichting raadsvoorstel voorkeursrecht LvB 1906.docx (original), tekening TK-30482855-01.pdf (original)

Afgestemd met disciplines: Overige (teams of groepen)

Afgestemd met medewerkers:

Voorstel tot besluit:

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30482855-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijst met kenmerk PL-30482855-01 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 .28 mei 2024.
2. Te concluderen dat de percelen de afgelopen twee jaren niet bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking op dezelfde wettelijke grondslag betrokken zijn geweest.
3. 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 dit besluit, 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.
4. 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.
5. De raad binnen een termijn van drie maanden conform bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit een voorstel te doen om een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet op de onder 1. bedoelde percelen te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.
6. De verwerking van eventuele zienswijzen op de conceptstukken genoemd onder beslispunt 5 te mandateren aan de medewerker(s) ontwikkeling II

Besluit B&W d.d.:

Besluit:

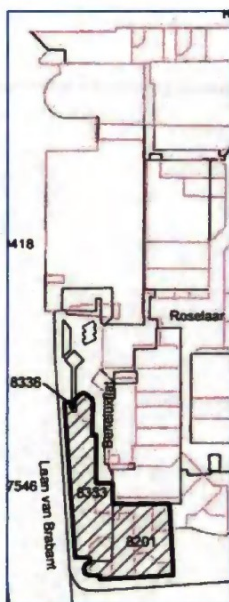
Parafen	Burgemeester	Wethouder Van Gestel	Wethouder Van der Star	Wethouder Vermeulen	Wethouder Koenraad	Wethouder Van Ginderen

Extern bericht: *(geschikt voor plaatsing op openbare besluitenlijst)*

Met het vestigen van het voorkeursrecht op diverse percelen aan de Laan van Brabant en omgeving verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop en wordt voorkomen dat gronden binnen deze locatie zouden worden vervreemd, waardoor de gemeente mogelijk grip op de ontwikkeling van dit gebied zou verliezen.



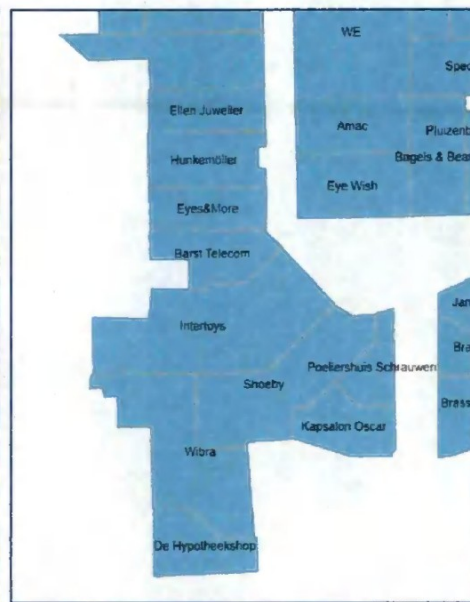
BIJLAGE 3



Uitsnede conceptbesluit



Uitsnede kaart ArcGIS met daarop perceel '8201' (nu: 8284, A1)



Units De Hypotheekshop, Wibra en Shooby vallen (deels) onder het voorkeursrecht

EVb/20244954

Hemwood
Keizersgracht 477 c 1017DL AMSTERDAM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald

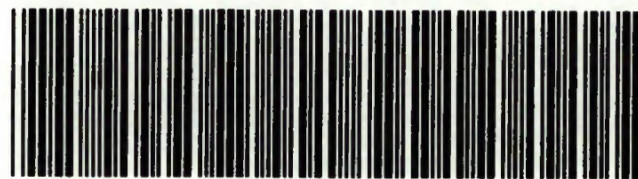


Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700KA ROSENDAAL

3SAUCL6706399

Recommandé

NL



3SAUCL6706399

P2202