

**AANGETEKEND**

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

TEVENS PER E-MAIL

[Redacted]

[Redacted]
Advocaat

T [Redacted]

E [Redacted]

[Redacted]
Advocaat

[Redacted]

[Redacted]

E [Redacted]

Amsterdam, 23 juli 2024

Onze referentie : EVB/20244994

Uw referentie : 892468

Betreft : Zienswijze 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 cliënten, [Redacted] (wonende [Redacted]) en De Hypotheker Roosendaal B.V. (statutair gevestigd te Roosendaal), dienen wij een zienswijze in over het voornemen tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een perceel van [Redacted]. 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. [Redacted] zijn eigenaar van één van deze percelen, te weten het perceel dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 8284, volgnummer A2' (hierna: **Perceel**). Hierop bevindt zich een gedeelte van het winkelcentrum Roselaar, waarbinnen De Hypotheker is 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 cliënten 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 schaa sprong 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 schaa sprong 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. Cliënten maken immers uit de Omgevingsvisie en het Ontwikkelplan op dat het 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 merken cliënten 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 cliënten 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, cliënten concluderen 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 het Perceel lijkt in zoverre geen sprake.

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

2.14. Cliënten zijn 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 cliënten) 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 cliënten, 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, maken cliënten 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 winkelvevestigingen, feitelijk onmogelijk. In zoverre is de beoogde ontwikkeling op voorhand reeds onuitvoerbaar.
- 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. Cliënten

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

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



wijzen 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 worden cliënten aanzienlijk in het eigendomsrecht beperkt. Dat is niet louter een financieel belang, maar ook het legitieme belang om vrijelijk over hun 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. Cliënten zijn 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 cliënten, 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 cliënten 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 cliënten het Perceel zouden 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 cliënten, laat staan het geheel, niet zal kunnen opbrengen. De Kadernota 2025 onderschrijft dat. De belangen van cliënten 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 cliënten 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 cliënten met zich.
- 2.29. Dit klemt 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 cliënten niet kan opbrengen en in het bestreden besluit op geen enkele wijze zorgvuldig en

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.



deugdelijk is onderbouwd waarom de inbreuk op de eigendom van cliënten proportioneel te noemen is. Cliënten concluderen in zoverre dat er sprake is van een onaanvaardbare beperking van hun eigendomsrecht, hetgeen strijd oplevert met artikel 1 van het eerste protocol EVRM.

Tussenconclusie

- 2.30. Kortom, gelet op voornoemde omstandigheden concluderen cliënten 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 stellen cliënten 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 concluderen cliënten 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 toedachte 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 klemmt te meer, omdat:
 - er een financieel tekort bestaat voor de beoogde gebiedsontwikkeling van de Laan van Brabant-Roselaar en omgeving, zodat het allermint 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 Ontwikkelplan 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 cliënten. Hiervoor ligt geen zorgvuldige en evenredige afweging van de belangen van cliënten 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 Raadsvoorstel in strijd zijn met het motiverings-, zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel, omdat cliënten – in het licht van al het voorgaande – ten onrechte onevenredig worden benadeeld in verhouding tot het met een voorkeursrecht te dienen doel en überhaupt geen inzicht is gegeven in de wijze waarop de belangen van cliënten zijn afgewogen.



- 3.2. Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten uw raad af te zien van de vestiging van een voorkeursrecht op het Perceel.
- 3.3. Desgewenst zijn cliënten graag bereid deze 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

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 (verwervings)instrumentarium actief in te zetten, met als ultimum 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-Sluijmer van de gemeente Roosendaal via telefoonnummer 0165 - 579 229.

Roosendaal, 26 juni 2024

Burgemeester en wethouders van Roosendaal

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



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 [redacted] doc (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: [redacted]

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 beslispoint 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.

Aanleiding

Inleidende toelichting/motivering

Het Uitvoeringsprogramma ROOS is de verzamelnaam van projecten in het Centrum van Roosendaal en het directe gebied eromheen. Deze projecten worden met elkaar verbonden door een openbare gebiedsroute. Het Stationsgebied, en hiermee de verbinding met het Oude Centrum van Roosendaal heeft aandacht en een impuls nodig. Ontwikkeling van het gebied rond de Laan van Brabant biedt kansen voor woningbouw op afzienbare termijn. Met een integrale ontwikkeling wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woon-, werk- leer en leefomgeving.

Het Uitvoeringsprogramma ROOS omvat het (oude) Centrum, Kloostercomplex Mariadal, het stationsgebied/spoorzone, Stadsoevers, Vlietpark en het huidige Cloëtta-terrein. De diverse woningbouwontwikkelingen die in het Uitvoeringsprogramma ROOS op de planning staan zijn terug te vinden in het uitvoeringsprogramma.

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

De gemeente wil bij voornoemde ontwikkeling de regie krijgen en behouden en wil daartoe de betreffende percelen, zoals aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening en perceelslijst, verwerven. Vanwege het feit dat de betreffende gronden kunnen worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, waardoor de beoogde ontwikkeling zou kunnen worden gefrustreerd, en voorts om eventuele prijsopdrijving of speculatie met die gronden tegen te gaan, wordt voorgesteld om daarop een voorkeursrecht te vestigen.

Huidig gebruik, toegedachte functie en grondslag

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

De betreffende gronden zijn thans grotendeels bestemd voor Wonen, Bedrijvigheid, Wegen, Berging en Erf en voor die doeleinden in gebruik.

De vigerende functies zullen worden gewijzigd naar wonen (intensiever), maatschappelijk, verkeer, groen en mogelijk andere functies ten behoeve van de beoogde schaalsprong en transformatie, een en ander nader uit te werken. Het gaat in ieder geval om niet-agrarische functies.

Voor de locatie geldt dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functies. Van afwijkend gebruik kan ook sprake zijn indien het gaat om een met het bestaande gebruik vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik. Het bestaande feitelijke gebruik van de locatie Laan van Brabant-Roselaarplein en omgeving betreft met name kantoren (bestemming 'Kantoor') en winkels (bestemming 'Gemengd'). De toegedachte functies wijken hiervan af.

In de toekomst zal de nadruk meer dan momenteel komen te liggen bij de functie wonen.

Dit zal in het op te stellen omgevingsplan verder worden uitgewerkt.

Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigingseisen.

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

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

Dit voorkeursrechtbesluit van de raad op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Ow betreft een zogeheten 'vervroegd voorkeursrecht' omdat de thans aangewezen gronden nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie of omgevingsplan. Het is de intentie dat de eerstvolgende stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie. Dit moet gebeuren binnen drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

Beoogd resultaat

De gemeente Roosendaal wil in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkelingen. 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 het besluit betrokken percelen. Het voorkeursrecht voorkomt dat de betreffende gronden worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, waardoor de beoogde ontwikkeling zou kunnen worden gefrustreerd. Voorts gaat het voorkeursrecht eventuele prijsopdrijving of speculatie met die gronden tegen.

Argumenten

2.1 *Verkrijgen betere uitgangspositie op de grondmarkt*

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

2.2 *Beschermingsinstrument*

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

2.3 *Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijk proces van vraag en aanbod op de markt*

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

2.4 *Het dienen van het algemeen belang dat regie wordt gehouden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte bestemmingen*

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar van de aan te wijzen percelen. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte bestemmingen op de betrokken locatie.

3.1.4.1,5.1 *Voldoen aan de wettelijke vereisten van het vestigen van een voorkeursrecht*

Om het voorkeursrecht te kunnen vestigen dient aan een aantal wettelijke vereisten te worden voldaan die zijn opgesomd in de beslispunten 3., 4. en 5.

Risico's en kanttekeningen

1. *Verplichte afname gronden en opstallen*

- a. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te willen verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- b. Het risico dat de gemeente in zijn algemeenheid verplicht wordt om tot aankoop over te gaan is zeer beperkt, aangezien een principebesluit tot aankoop door de gemeente slechts het begin vormt van een vaak langdurig onderhandelingsproces, waaruit de gemeente zich op elk door haar gewenst moment kan terugtrekken. Alleen wanneer de prijsvaststellingsprocedure volledig is doorlopen en tot een onherroepelijke uitspraak van de rechtbank over de prijs heeft geleid, kan de betrokken eigenaar de gemeente dwingen om zijn grond voor die prijs aan te kopen.

2. *Niet voldoen aan de fatale termijnen*

Verder is het van belang dat de termijnen in de Ow worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn.

- a. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden tegen de werkelijke waarde, hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond rusten.
- b. Indien de gemeenteraad de aanwijzing niet bestendigt binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Financiën:

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkte) kosten gemaakt vanwege externe advisering en ambtelijke begeleiding. Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële consequenties.

Wel zal op de begroting een reservering moeten worden opgenomen voor eventuele aankoop door de gemeente van de nu aangewezen gronden, indien zij door de betrokken eigenaar aan de gemeente te koop mochten worden aangeboden. Hierin wordt voorzien door een grondexploitatie ter besluitvorming aan uw gemeenteraad voor te leggen (planning laatste kwartaal 2024/eerste kwartaal 2025).

Vervolgtraject en verantwoording:

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt in beginsel voor een periode van drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd.

Het is de intentie dat binnen bovengenoemde periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in een omgevingsvisie wordt toegedeeld, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van 3 jaar wordt verlengd.

Communicatie en participatie

Bekendmaking/inwerkingtreding/inschrijving/terinzagelegging

Dit voorkeursrechtbesluit dient te worden bekend gemaakt door toezending van de besluit aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4a. Brief aan belanghebbenden (format) 4b. Bijlage bij brief aan belanghebbenden (de notitie).

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

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerp-voorkeursrechtbesluit van de raad. *Over het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbesluit van de raad aan te passen. [deze alinea wordt aangepast als er wel zienswijzen worden ingediend]*

Rechtsbescherming

Bezwaar

Het voorkeursrechtbesluit van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin het voorkeursrechtbesluit van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen het voorkeursrechtbesluit van het college van 24 juni 2024 worden tevens geacht te zijn gericht tegen het voorkeursrechtbesluit van de raad.

Bijlagen:

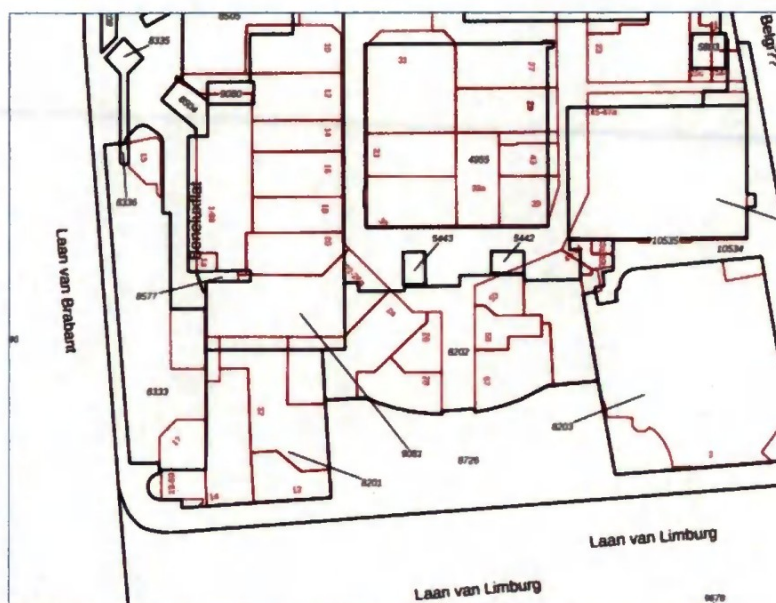
1. Perceelslijst met kenmerk PL-30482855-02
2. Tekening met kenmerk TK-30482855-02
3. Publicatie Gemeenteblad
- 4a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
- 4b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden
5. Eigendomsinformatie



BIJLAGE 3



Uitsnede conceptbesluit



Uitsnede kadastrale kaart met daarop het perceel '8201' (nu: 8284, A1-A2-A3). Het Perceel van cliënten betreft 8284-A2, Laan van Limburg nr. 14.

20244994

Hemwood
Keizersgracht 477 c 1017DL AMSTERDAM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



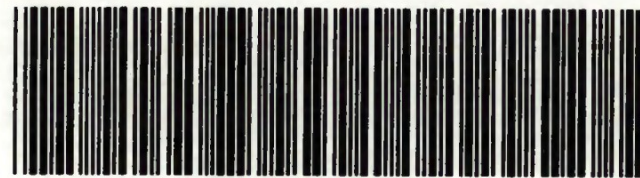
Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700KA ROSENDAAL

3SAUCL8629803

Recommandé

NL

P2202



3SAUCL8629803

Gemeente Roosendaal

24 JUL 2024