

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 schaa sprong 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, togedachte 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 togedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die togedachte 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 schaa sprong 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 togedachte 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 togedachte 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 hiervoor genoemde vestigingseisen.

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

Vervoltraject 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 toegeedeeld, 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.

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. Tegen het ontwerp-raadsbesluit zijn zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het ontwerp-raadsbesluit aan te passen. In de nota's beantwoording zienswijzen is aangegeven hoe in het kader van onderhavige besluitvorming met de ingediende zienswijzen is omgegaan.

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. De bezwaarschriften die reeds zijn ingediend tegen het voorkeursrechtbesluit van het college van 24 juni 2024 worden tevens geacht te zijn gericht tegen het voorkeursrechtbesluit van de raad. Deze bezwaarschriften zijn in handen gesteld van de commissie voor bezwaarschriften en zullen, na advisering door de commissie voor bezwaarschriften, te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlagen:

1. Perceelslijst met kenmerk PL-30482855-02
2. Tekening met kenmerk TK-30482855-02