

Nota van zienswijzen behorende bij het besluit van de gemeenteraad d.d. 12 september 2024 (voorkeursrecht Hart van de Wijk) tot aanwijzing van gronden op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 juni 2024 in het Gemeenteblad (Nr. 275047) bekendgemaakt, dat het college van burgemeester en wethouders op basis van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet heeft besloten een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Hart van de Wijk.

De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale grondtekening met kenmerk TK-30487655-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL-30487655- 01, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 4 juni 2024

Tevens heeft het college het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vanaf de dag van voornoemde publicatie (26 juni 2024) ter inzage gelegd om belanghebbenden gedurende een termijn van 4 weken zienswijzen (schriftelijk en/of mondeling) naar voren te laten brengen tegen deze ontwerpen. De termijn om zienswijzen in te dienen sloot derhalve op 24 juli 2024. Tenslotte zijn betrokkenen er in de publicatie in het Gemeenteblad op gewezen dat er tegen het besluit van het college rechtsmiddelen aangewend kunnen worden.

Binnengekomen reacties

Er zijn naar aanleiding van de publicatie in het Gemeenteblad en de ter inzagelegging van het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit de volgende reacties binnengekomen:

1. een brief gedateerd 19 juli 2024 (kenmerk RB-002176114) met als onderwerp “pro forma zienswijze” van de Stichting Achmea rechtsbijstand namens de Stichting Huis van de Westrand (hierna “zienswijze Achmea”). Alsmede een aanvulling op de zienswijze bij schrijven gedateerd 5 augustus 2024 referentie D22410288 van Helio advocaten mediators (hierna: zienswijze Helio advocaten mediators);
2. een brief gedateerd 22 juli 2023 (kenmerk AK-220002210) met als onderwerp “Vestiging voorkeursrecht Rembrandtgalerij en omgeving: 923057” van AK Advocaten namens twee cliënten zijde eigenaren (hierna: reactie AK Advocaten) ;
3. een zienswijze van Four-D die aangeeft op te treden als gevolmachtigde namens een viertal in de zienswijze genoemde partijen (hierna: zienswijze Four-D);

Hier onder zal in ad 1 t/m ad 3 een inhoudelijke reactie en standpuntbepaling plaats vinden op de bovengenoemde drie binnen gekomen reacties.

Ad 1 Zienswijze Helio advocaten mediators

Gemachtigde is op 25 juli 2024 bericht dat de zienswijze is aan te vullen tot en met 16 augustus 2024. Bij schrijven gedateerd 5 augustus 2024 referentie D22410288 van Helio advocaten mediators is de zienwijze aangevuld. In deze aanvulling op de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

“Cliënte is een stichting die lokaal welzijnswerk, buurt- en clubhulswerk samenlevingsopbouwwerk verricht in de wijk Westrand. Haar statutaire doelstelling beperkt zich tot activiteiten die daartoe strekken. Ze heeft geen winstoogmerk. De inzet van de (bestuurs)leden is onbezoldigd, evenals die van de veertien vrijwilligers die er te vinden zijn.

De stichting heeft door de decennia heen van het wijkhuis een bruisende, inclusieve en veilige plek gemaakt waar de Inwoners van Westrand voor van alles en nog wat terecht kunnen. Er wordt samen gesport, gelezen, gespeeld, gepraat, gekookt, vergaderd en gegeten en nog zoveel meer. Verschillende organisaties houden er een klein kantoor met vrije inloop aan, zoals Alwel en Amarant. De muren van het vrijstaande wijkhuis staan inmiddels sinds 1972 en zijn dus getuige geweest van bijna vijftig jaar samenzijn van inwoners van Westrand. Het dak van het wijkhuis is recent vernieuwd en houdt ze wel weer 10 à 15 jaar droog.

Het heeft cliënte gelet op haar rol in de wijk dan ook enigszins verbaasd, dat ze op generlei wijze door uw gemeente betrokken is bij de Gebiedsvisie die uw raad in april heeft vastgesteld. De Gebiedsvisie zelf beweert van wel, maar dat is echt niet het geval geweest. Cliënte heeft vanaf omstreeks 2011 tot en met 2020 contacten met uw gemeente onderhouden over een mogelijke verhuizing van het wijkhuis, maar omdat de plannen keer op keer niet van de grond kwamen en de contactpersonen zich in snel tempo bleven opvolgen zijn die contacten in 2020 op initiatief van cliënte beëindigd en heeft zij besloten om te investeren in de bestaande locatie op het Sint Lucasplein, te beginnen met een nieuw dak. Cliënte is niet van plan om het centrale en vrijstaande gebouw binnenkort te verlaten. Zowel de grond als het gebouw zijn haar volle eigendom en zij zal dat recht laten gelden.

Het college van B&W heeft in het vaststellen van de Gebiedsvisie aanleiding gezien om alvast te besluiten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op, onder andere, het perceel van mijn cliënte aan het Sint Lucasplein, waar het vrijstaande wijkhuis op is gebouwd. Thans stelt het gemeentebestuur aan u voor om in aanloop naar het omgevingsplan de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen voor de voorgeschreven duur van drie jaar.

Met het voorkeursrecht wordt beoogd om uw gemeente de regie te laten houden bij de uitvoering van uw plannen. Het college heeft er evenwel aan voorbij gezien, dat in het onderhavige geval waarschijnlijk niet de projectontwikkelaars van dit land een belemmering zullen vormen voor de uitvoering van de Gebiedsvisie Westrand, maar wel mijn cliënte.

Cliënte kan zich namelijk helemaal niet vinden in uw Gebiedsvisie voor de Westrand. Meest sprekend daarvoor is de volgende zinsnede in de Gebiedsvisie:

"In het centrale hart krijgt ook het Huis van Westrand een plek en draagt een groene en klimaatadaptieve openbare ruimte en programmering van diverse activiteiten bij aan ontmoeting tussen diverse doelgroepen".

Cliënte vindt het fijn dat er aan haar gedacht is, maar dit geeft haar niet het gevoel dat ze in uw visie haar huidige centrale en vrijstaande plek mag behouden. Dat ziet ze ook bevestigd in de omschrijving van de sleutellocaties en de globale opzet van het Sint Lucasplein. Alhoewel de precieze locatie van het wijkhuis nog nergens concreet wordt genoemd heeft het er alle schijn van dat ze wordt 'ondergebracht' in een verzamelgebouw met boven of onder haar een parkeergarage en naast en achter haar diverse andere functies. Cliënte voelt daar niet voor, De activiteiten in het wijkhuis hebben een relatief grote ruimtelijke uitstraling vanwege met name geluid en cliënte wenst daarom letterlijk vrije ruimte om haar gebouw heen. Zij wenst geen burens in hetzelfde pand die daar last van kunnen hebben. Evenmin wenst zij haar ruimte te huren of in een Vereniging van eigenaars te beheren. Zij wenst zelf de regie te behouden.

Cliënte weet dat de strekking van uw visie niet ter discussie kan worden gesteld in relatie tot het wel of niet vestigen van een voorkeursrecht. Het leek haar desalniettemin goed om met u haar zienswijze op (ook) die Gebiedsvisie te delen. Dan weet u namelijk ook dat het bestendigen van het voorlopige voorkeursrecht niet zal leiden tot het beoogde doel, Cliënte zal namelijk niet haar medewerking

verlenen aan de gekozen ontwikkelrichting. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument, zodat cliënte zelf bepaalt of ze verkoopt of niet. Ze zal dat gelet op uw visie bewust niet doen. Uw gemeente heeft er dus niets aan.

Het is kortom de zienswijze van cliënte dat uw gemeente niets opschiet met een voorkeursrecht op het perceel van uw cliënte. Zij geeft uw raad om die reden in overweging om het voorlopige voorkeursrecht dat het college heeft gevestigd niet te bestendigen.”

Gemeentelijke reactie op hetgeen in de zienswijze Helio advocaten mediators naar voren wordt gebracht.

Allereerst wordt van gemeentezijde opgemerkt dat een goede buurthuisfunctie in de Westrand onderschreven wordt, reden waarom voornoemde functie ook (voor het leeuwendeel) met gemeenschapsgeld in stand is gehouden.

De zienswijze Helio advocaten mediators richt zich op de totstandkoming en inhoud van de door de gemeenteraad op 4 april 2024 vastgestelde visie “een kansrijk en compleet Westrand in 2040” waarin haar cliënte zich niet kan vinden. Zoals in de zienswijze zelf ook expliciet wordt onderkent (laatste alinea bladzijde 2) kan voornoemde visie niet ter discussie worden gesteld in relatie tot het wel of niet vestigen van een voorkeursrecht. Deze argumenten in de zienswijze leiden dan ook niet tot een wijziging in het voorgestelde raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad. Terzijde wordt hier van gemeentezijde opgemerkt dat zij – gelet ook op de door cliënte in 2020 beëindigde contacten – juist graag in gesprek blijft, hetgeen overigens niet wegneemt dat het aan de gemeenteraad van Roosendaal is en blijft om de ruimtelijke regie te voeren.

Verder geeft de zienswijze Helio advocaten mediators aan dat het voorkeursrecht een passief verwervingsinstrument is en dat haar cliënte (gelet op de visie een kansrijk en compleet Westrand in 2040 waarin zij zich klaarblijkelijk niet in kan vinden) bewust niet tot verkoop zal overgaan en er derhalve niets wordt opgeschoten met het vestigen of bestendigen van een voorkeursrecht. Het is juist dat er hier sprake is van een passief verwervingsinstrument en dat er dus geen verplichting tot verkoop aan de gemeente ontstaat. Dat is inherent aan het voorkeursrecht. Doel van het voorkeursrecht is dat verkoop aan derden, behoudens wettelijke uitzondering, niet mogelijk is dan nadat in dit geval de eigendom aan de gemeente te koop wordt aangeboden. Dat cliënte nu aangeeft dat zij dat mogelijk niet van plan is, doet voor de gemeente niet een zelfde rechtspositie ontstaan als het vestigen van een voorkeursrecht. Cliënte kan immers bijvoorbeeld van standpunt wisselen en aan derden verkopen als er geen voorkeursrecht is gevestigd. Daarnaast conserveert een voorkeursrecht de eigendomspositie ten behoeve van een mogelijke actieve (minnelijk of onteigening) verwerving door de gemeente om haar ruimtelijke plannen te kunnen realiseren.

Conclusie: de zienswijze Helio advocaten mediators leidt niet tot een wijziging van het voorgenomen raadsbesluit.

Ad 2 Reactie AK Advocaten

De brief van 22 juli 2024 is gericht aan het college. Deze brief is namens het college, via de griffie, aan de gemeenteraad gezonden. De brief verzoekt om voordat er een voorkeursrecht wordt gevestigd in overleg te treden over de mogelijke aankoop van de percelen in eigendom van de twee in de brief genoemde cliënten.

Gemeentelijke reactie op hetgeen in de brief van 22 juli 2024 “reactie AK Advocaten” naar voren wordt gebracht.

Op 24 juli 2024 is AK Advocaten bericht dat het college op 24 juni 2024 reeds een voorkeursrecht heeft gevestigd, dat dit is ingeschreven in de kadastrale registers en de gemeenteraad is voorgesteld dit voorkeursrecht op 12 september 2024 te bestendigen. Verder is er gewezen op de publicatie in het gemeenteblad van 26 juni 2024 en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en/of rechtsmiddelen. Tevens is er aangegeven dat de reactie van 22 juli 2024 zou worden verwerkt in deze zienswijzen nota. Tenslotte is er bericht dat voor zover de brief van 22 juli 2024 gezien dient te worden als een uitnodiging tot onderhandeling de reactie van de gemeente op 24 juli 2024 gezien dient te worden als een besluit dat de gemeente Roosendaal in beginsel bereid is tegen nader overeen te komen voorwaarden tot aankoop over te gaan. Er is een afspraak met de gemachtigde en zijn cliënten gemaakt (27 augustus 2024) om kennis te maken in het kader van die onderhandelingen. Er zijn in de brief van 22 juli 2024 (reactie AK Advocaten) geen inhoudelijke gronden aangevoerd die zouden moeten leiden tot een andere besluitvorming door uw gemeenteraad. Partijen hebben wel een afspraak gemaakt om kennis te maken in het kader van vernoemd principebesluit van het college om te bezien of partijen het eens kunnen worden over de voorwaarden van den mogelijke aankoop. Een voorwaarde van gemeentezijde zal daarbij in ieder geval dienen te zijn het beschikbaar stellen van de financiële middelen tot aankoop door de gemeenteraad.

Conclusie: de reactie van AK advocaten leidt niet tot een wijziging van het voorgenomen raadsbesluit.

Ad 3 zienswijze Four-D namens een viertal in de zienswijze genoemde partijen

de zienswijze brengt het volgende naar voren:

De zienswijze geeft aan dat: “onder aangeven met uw bestuur en in overleg geïnitieerd door Thuiszorg West Brabant toegewerkt naar het realiseren van een eigentijds gezondheidscentrum ten dienste van de wijk De Westrand.” En verder dat er in oktober 2022 de eerste contacten gelegd zijn met de deelnemende partijen en sedertdien de betreffende partijen (deze worden genoemd in de zienswijze Four-D” in een samenwerking actief zijn om het beoogde Gezondheidscentrum Westrand Roosendaal vorm te geven. Er naar aanleiding van de voortgang uitwerkingen plaatsvinden en e.e.a. inmiddels in een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd en het ontwerp van het beoogde centrum als bijlage is weergegeven in de onderste twee lagen van de toren op het BDO terrein.

Om te vervolgen dat: “e.e.a. voorziet in een hoogwaardig centrum waarin de belangrijkste eerste lijnszorg voor de wijk zal worden gerealiseerd. Zie ook de bijlage. De bedoeling in de tweede helft van dit jaar alle indieningsstukken gereed te hebben en omgevingsvergunning aan te vragen. De oplevering kan dan eind 2026 worden verwacht. Voor wat betreft de financiële paragraaf gelden de volgende uitgangspunten: Door deelnemende partijen wordt het gezondheidscentrum gehuurd, de inrichting wordt geïnvesteed door deelnemers. Door de deelnemers zijn derhalve met Four-D t.b.v. aankoop van de huidig in gebruik zijnde panden afspraken gemaakt om in deze inrichtingsinvestering tegemoet te komen. Nu uw gemeente de WVG heeft gevestigd komt de afwikkeling onder druk te staan en leidt tot grote onzekerheid, ook in de aanstaande ontwerpuitwerking. Om bovenstaande redenen verzoeken wij u vriendelijk om met ons in overleg te gaan om zo tot oplossing te komen.”

Reactie op de zienswijze:

Het initiatief om te komen tot een gezondheidscentrum voor de wijk Westrand is van gemeentezijde bekend. De ontwikkeling en realisatie van een gezondheidscentrum in de wijk Westrand wordt ook toegejuicht.

De gebiedsvisie “een kansrijk en compleet Westrand in 2040” geeft aan dat de ontwikkeling van een gezondheidscentrum wordt onderzocht en geeft verder voor wat betreft de BDO locatie in zijn

geheel, en op onderdelen voor wat betreft het gezondheidscentrum, richtinggevende uitspraken, alsmede randvoorwaarden. Het ontwerp zoals dat bij de zienswijze Four-D zit respectievelijk de uitwerking(en) daarvan zullen mede in het licht van voornoemde richtinggevende uitspraken worden bezien en dienen te worden getoetst aan de randvoorwaarden. Deze zienswijzenota is niet bedoeld om uitspraken te doen over de inhoud van deze ontwerpen en of de uitwerking(en) daarvan, dat dient op de daartoe geëigende plaats(en) te geschieden.

Voor wat betreft de genoemde uitgangspunten in de financiële paragraaf in de zienswijze Four-D het volgende. Dat er met de deelnemers in het kader van de samenwerking afspraken zijn gemaakt ten behoeve van de bij de deelnemers nu in gebruik zijnde panden (waarop dus een voorkeursrecht is gevestigd) betreft een afspraak tussen partijen waarbij de gemeente geen partij is. Het staat een vestiging of een bestemming van het voorkeursrecht niet in de weg. Eigenaren van de percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd dienen de percelen eerst te koop aan te bieden aan de gemeente – tenzij er sprake is van een wettelijk geregelde uitzondering – en hebben als ze dat doen recht op kort gezegd een marktconforme prijs (of meer technisch geformuleerd een prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk handelende koper). De eigenaren van de betreffende percelen kunnen deze te koop aanbieden aan de gemeente en alsdan zal de gemeente binnen zes weken een principe besluit tot aankoop dienen te nemen. Kortom in een marktconforme prijsbepaling en in een wettelijk met voldoende waarborgen voorziene procedure is voorzien. Four-D zelf is geen eigenaar van de percelen in het voorkeursrechtgebied en heeft derhalve “slechts” een afgeleid belang in het kader van de vestiging van het voorkeursrecht en is derhalve geen rechtstreeks belanghebbende. Dat Four-D mogelijk positie wil verwerven in het gebied waarin het voorkeursrecht is gevestigd weerhoudt de gemeente er niet van om zelf de regie in het gebied te willen voeren en daartoe een actief grondbeleid te willen voeren met het wettelijke instrumentarium – waar onder de vestiging van een voorkeursrecht - wat haar daartoe ten dienste staat. Een en ander neemt overigens niet weg dat er zoals gevraagd in overleg zal worden getreden om te bezien of partijen – onverminderd de wens van de gemeente om zelf regie op de ontwikkeling in dit plangebied te willen voeren – elkaar te kunnen helpen.

Conclusie: de zienswijze van Four-D namens de in de zienswijze genoemde partijen leidt niet tot een wijziging van het voorgenomen raadsbesluit.