

Inleiding:

In het kader van R.O.O.S. is de zone tussen spoor en Spoorstraat (Spoorzone) aangewezen als één van de ontwikkellocaties om invulling te geven aan de gemeentelijke ambities. Met de ontwikkelingen rondom de verplaatsing van Cloetta doet zich de kans voor om de gemeentelijke ambities ook langs de noordzijde aan de Spoorstraat te laten landen en hiermee een nieuwe ontwikkellocatie tot aan de Gastelseweg beschikbaar te krijgen. De betreffende locatie aan de Spoorstraat/Gastelseweg maakt geen onderdeel uit van Cloetta, maar de zone zou bij voorkeur als één stedenbouwkundig samenhangend geheel tot ontwikkeling gebracht moeten worden.

De betreffende locatie aan de Spoorstraat betreft een deels verouderd en deels braakliggend bedrijventerrein, waarop momenteel maar enkele bedrijfsgebouwen gevestigd zijn. Binnen Roosendaal bestaat behoefte aan ruimte voor nieuwe woningbouw en nieuwe bedrijvigheid. De locatie Spoorstraat-Noord kan hier, al dan niet gefaseerd, een bijdrage aan leveren. Deze gebiedsontwikkeling voorziet in de realisering van een nieuw gemengd gebied met ruimte voor wonen, kantoren, dienstverlening, detailhandel en bedrijvigheid..

De gemeente wil bij genoemde gebiedsontwikkeling 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 aan de Spoorstraat 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. Het voornemen bestaat om de huidige bedrijfsbestemming van de aangewezen gronden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling te wijzigen naar de enkelbestemmingen 'wonen', 'kantoor', 'detailhandel' en 'bedrijf'.

Dit zijn alle niet-agrarische bestemmingen. Voorts geldt dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van genoemde toegedachte bestemmingen. Van afwijkend gebruik is ook sprake indien het gaat om een met het bestaande gebruik vergelijkbaar, maar beter of intensiever gebruik. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht.

Beoogd effect:

De mogelijkheid om de zone ten noorden van de Spoorstraat, bestaande uit de Cloetta-locatie en de onderhavige locatie Spoorstraat/Gastelseweg, op termijn en eventueel gefaseerd, bij voorkeur als één stedenbouwkundig samenhangend geheel tot ontwikkeling te brengen voor nieuwe woningbouw en nieuwe bedrijvigheid.

Argumenten:

1.1 *Het besluit voorkomt grondspeculatie.*

Een voorkeursrecht maakt (speculatieve) grondtransacties onmogelijk en maakt (minnelijke) verwerving makkelijker. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld 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. De grondeigenaar kan na de vestiging van het voorkeursrecht alleen aan ons verkopen. Indien we er minnelijke niet uitkomen kan als ultiem middel onteigening volgen.

- 1.2 *Het besluit voorkomt ongewenste transacties.*
Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
- 1.3 *Het besluit faciliteert een efficiënter verwervingsproces.*
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.
- 1.4 *Het algemeen belang is zwaarwegender.*
Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar. 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.
- 2.1 *De afgelopen 3 jaar is er geen voorkeursrecht gevestigd op de percelen.*
Het dient eenduidig te zijn dat (gedeelten van) percelen niet eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht betrokken zijn geweest. Aangezien als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht geldt dat gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.
- 3.1 *Het voorkeursrecht na 3 jaar bestendigen te bestendigen middels een planologische titel.*
Het door de raad alsdan besloten voorkeursrecht duurt drie jaar. Om het voorkeursrecht daarna zo nodig te bestendigen is een planologische titel nodig (bestemmingsplan of structuurvisie en vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt een omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan).
- 4.1 *Zienswijze procedure voor eigenaren.*
De eigenaren van (en eventueel: de beperkt gerechtigden tot) de in het besluit betrokken percelen zijn gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit kenbaar te maken.

Kanttekeningen en risico's:

- 1.1 *Vervolgproces kent strakke termijnen.*
De wettelijke termijnen die zijn opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, om fatale termijnen gaat. Indien een vervreemder te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het college van burgemeester en wethouders binnen 6 weken te besluiten of de bereidheid bestaat om de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om binnen 4 weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet in acht nemen van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft

aangeboden, gedurende een periode van drie jaar vrij is om te vervreemden aan een willekeurige derde. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de onroerende zaak gevestigd.

1.2 *Bepaling van de aankoopprijs.*

Indien het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een 'te koop'-aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, een beginselbesluit neemt om gronden voor de gemeente te verwerven, kan een koopovereenkomst tot stand komen. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs zou de gemeente alleen na het volledig doorlopen (op verzoek van de grondeigenaar) van een prijsvaststellingsprocedure verplicht kunnen worden om de gronden inclusief eventuele opstallen daadwerkelijk af te nemen tegen de alsdan door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendom de regiefunctie van de gemeente.

1.3 *Aankoop mogelijk onder voorbehoud van beschikbaar stellen krediet*

Nadat voor de gebiedsontwikkeling Spoorstraat-Noord een visie is opgesteld wordt een grondexploitatie ingericht. Indien als gevolg van de WvG gronden worden aangeboden kan aankoop tot het moment dat er een grondexploitatie is vastgesteld alleen geschieden onder voorbehoud besluitvorming van het College, alsmede onder een expliciet voorbehoud dat de gemeenteraad krediet ter beschikking stelt.

1.4 *De raad dient het voorkeursrecht binnen 3 maanden te bestendigen.*

Indien de gemeenteraad de aanwijzing niet bestendigt binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit, dan 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.

Na visievorming voor de locatie wordt een grondexploitatie ingericht voor de ontwikkeling. Indien de nu aangewezen gronden door de betrokken eigenaar aangeboden worden aan de gemeente vindt (tot de vaststelling van de grondexploitatie) aankoop enkel plaats onder voorbehoud van besluitvorming door het college en het beschikbaar stellen van krediet door de gemeenteraad.

Het risico dat de gemeente verplicht wordt om tot aankoop over te gaan is overigens 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.

Vervolgtraject en verantwoording:

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Indien binnen deze periode een omgevingsvisie of omgevingsplan wordt vastgesteld (de planvorming zal onder vigeur van de Omgevingswet plaats vinden), waarin aan de betreffende gronden een van het bestaande gebruik afwijkende functie wordt toegedacht respectievelijk wordt toegekend, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd. De intentie is om

als eerstvolgende planologische grondslag een omgevingsplan vast te stellen. De vaststelling van het omgevingsplan zal geschieden na het tijdstip van 1 januari 2024 waarop de Omgevingswet in werking zal zijn getreden. Onder de werking van de Omgevingswet wordt de duur van het voorkeursrecht met de vaststelling van het omgevingsplan verlengd met een periode van 5 jaar. Deze periode kan eenmalig met 5 jaar worden verlengd.

Communicatie:

Bekendmaking in het Gemeenteblad

De terinzagelegging van het aanwijzingsbesluit met bijbehorende stukken wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie in het Gemeenteblad.

Kennisgeving aan belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van, en eventuele beperkt gerechtigden tot, de in het besluit betrokken percelen na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4a. Kennisgeving aan belanghebbenden en 4b. Bijlage bij kennisgeving aan belanghebbenden.

Inschrijving

Binnen vier dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad dient het besluit ter inschrijving aangeboden te worden aan het Kadaster.

Burgerparticipatie:

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsbesluit. Dat is een verplichting die uit de wet (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht) voortvloeit.

Zienswijzen

Op het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend zodat er geen aanleiding is het raadsvoorstel en/of het raadsbesluit aan te passen.

Rechtsbescherming:

Bezwaar

Het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar (en eventueel later beroep) open staat.

Eventuele bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 31 oktober 2023 worden tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit van 21 december 2023. Door de korte termijn tussen het aanwijzingsbesluit van het college en het aanwijzingsbesluit van de raad, komt deze regeling er in de praktijk op neer dat de gemeenteraad een beslissing op de ingediende bezwaren moet nemen.

Bijlagen:

1. Perceelslijst met kenmerk PL-30478855-02
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30478855-02
3. Publicatie voor in het Gemeenteblad