



Raadsvoorstel

Raad d.d.	25 februari 2025	Portefeuillehouder	LKO
Commissie d.d.	11 februari 2025	Opsteller	kbie01
B&W d.d.	21 januari 2025	Zaaknr.	

Onderwerp

Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Verlengd Aangelag' te Wintelre

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op dertien percelen gelegen nabij Akkerweg en Biemerden, welke percelen liggen in het uitbreidingsgebied 'Verlengd Aangelag' in Wintelre. Dit zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk GPN.0210.24.1063b van 13 januari 2025 en de perceelslijst. De perceelslijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten. Een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 13 januari 2025.
2. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Eersel; en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster
3. Te concluderen dat er geen zienswijze is ingediend.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Eersel, en ook in de kern Wintelre, is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende jaren. Ook inwoners van de gemeente zijn op zoek naar goede betaalbare woningen. De woonbehoefte wordt versterkt door de woningkrapte lokaal en in de regio.

Om aan de vraag te kunnen voldoen, heeft de gemeente gezocht naar potentiële woningbouwlocaties buiten de grenzen van het stedelijk gebied. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 29 november 2022 de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' vastgesteld. Dit document kan onder de Omgevingswet worden beschouwd als omgevingsprogramma. Voor de kern Wintelre zijn in dit document verschillende potentiële uitbreidingslocaties verkend. Het uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag geniet de gemeentelijke voorkeur om de woonbehoefte voor Wintelre in te vullen. Op deze locatie beschikt de gemeente over relatief veel grondposities, zodat zij op de ontwikkeling en uitvoering van de woningbouwplannen actieve regie kan voeren.

Voor het uitbreidingsgebied is een ruimtelijke kader in voorbereiding. Dit ruimtelijk kader verkent de mogelijkheid om voor het plangebied ruimte te bieden voor ongeveer 325 tot 375 woningen in meerdere fases. In de nieuwe ontwikkeling kan, indien nodig, ook voorzien worden in ruimte voor

maatschappelijke voorzieningen. Het ruimtelijk kader ligt ter besluitvorming voor in de raadsvergadering van 25 februari 2025.

De huidige functie van de percelen kunnen de toebedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen-zijnde niet agrarisch- niet vervullen.

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen van de locatie Verlengd Aangelag die geen eigendom van de gemeente zijn, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf volledig de regie te houden op de verdere uitwerking en realisatie van de woningbouwlocatie met de toebedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen, zijnde niet agrarische. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed.

Wettelijk en/of beleidskader

- Omgevingswet (hoofdstuk 9: voorkeursrecht)
- Algemene wet bestuurswet
- Nota Grondbeleid gemeente Eersel
- Omgevingsvisie 2.0
- Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

Argumenten

1.1 *Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op de ontwikkeling van het plan, hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.*

De belangrijkste argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. 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 uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
- Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.
- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
- De gemeente beschikt in het uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag zelf over grondposities. Deze grondposities vormen de basis om het gebied onder regie van

de gemeente te transformeren tot een woningbouwlocatie die voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteit, woningprogrammering en betaalbaarheid van de woningen die de gemeente voor deze locatie voor ogen heeft. Met het voorkeursrecht voorkomt de gemeente dat marktpartijen inbreuk maken op deze gemeentelijke regie door ook grondposities in het gebied in te nemen. Deze posities van marktpartij met de mogelijke prijsopdrijvende werking kunnen leiden tot een verstoring van de planuitvoering waarbij de gemeente mogelijk concessies moet aanvaarden op de ruimtelijke kwaliteit, programmering en betaalbaarheid van het plan.

- Het voorkeursrecht stelt de gemeente in de gelegenheid om transparant met de omgeving een participatietraject te starten over het ruimtelijk kader voor het gebied. Het voorkeursrecht voorkomt daarmee dat als gevolg van het participatietraject en de transparantie over de toebedachte ruimtelijke invulling van het gebied marktpartijen grondposities innemen. De ingenomen grondposities door marktpartijen kunnen de gemeente belemmeren in haar regiefunctie voor de verdere ontwikkeling van het uitbreidingsgebied

1.2 *Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.*

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- de vestiging van het voorkeursrecht reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

1.3 *Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen. De percelen zijn op dit moment in gebruik als overwegend agrarische gronden.*

Aan de onderhavige percelen worden de functies van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

De planologische grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan cq bestemmingsplan, omdat dit omgevingsplan cq. bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van de toekomstige functies.

1.4 De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsplan voor de percelen cq het Verlengd Aangelag-waartoe de onderhavige percelen behoren- te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

- 3.1 *Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 12 december 2024 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.*
- 3.2 *belanghebbenden hebben geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voorgenomen besluit.*

Alternatieven

Het alternatief is om het voorkeursrecht niet te bestendigen, waarmee het voorkeursrecht komt te vervallen. Daarmee loopt de gemeente het risico dat marktpartijen grondposities innemen in het gebied. Dit met grondspeculatie en prijsopdrijvend effect tot gevolg en kan leiden tot versnippering van de eigendom hetgeen een voortvarende ontwikkeling bemoeilijkt.

Daarnaast wordt de gemeente met betrekking tot de haalbaarheid en realisatie van de uitbreidingslocatie als woningbouwlocatie in zekere mate afhankelijk van de (financiële) belangen van deze marktpartijen. De haalbaarheid en kwaliteit van de uitbreidingslocatie en betaalbaarheid van de woningen kunnen hierdoor onevenredig worden beïnvloed.

Risico's

Financieel

De risico's van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop wordt aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft en de gebruikelijke risico's omtrent actieve grondpolitiek met zich meebrengt (in het kort: dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de woningbouwlocatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken).

Procedureel

Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar om de onderhandeling te starten, dan volgt een sanctie: de eigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden.

Verder is het van belang dat de termijnen in van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Financieel

Los van de ambtelijke en advieskosten – welke gedekt kunnen worden uit het krediet 'Cyclisch bouwen' – heeft de vestiging van het voorkeursrecht geen directe financiële gevolgen.. De financiële gevolgen treden op wanneer de met voorkeursrecht belaste gronden door de grondeigenaar aan de gemeente worden aangeboden. Op dat moment neemt het college daarover een apart besluit en zal aan uw gemeenteraad een krediet voor de aankoop worden gevraagd voor zover de aankoop niet past binnen het mandaat en/of het beschikbaar krediet 'anticiperende verwervingen'.

Communicatie/Participatie

Intern:

Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst

b) *Extern:*

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Eersel en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbende

Verder worden de eigenaren op het in het besluit betrokken perceel, na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, over de vestiging van het voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Planning

Na inschrijving rust het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar op de percelen. Binnen deze termijn dient uw gemeenteraad een omgevingsplan vaststellen om het voorkeursrecht te verlengen.

Bijlagen

1. Collegebesluit van 10 december 2024 en 21 januari 2024, corsa nrs. 24.28127 & 25.00753
2. Kadastrale kaart betreffende percelen, corsa nr. 25.00769
3. Lijst van aangewezen gronden, corsa nr. 25.00771
4. Publicatie Gemeenteblad Eersel, corsa nr. 25.00774

Eersel, 21 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.008

Onderwerp: Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Verlengd Aangelag' te Wintelre

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 11 februari 2025;

b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op dertien percelen gelegen nabij Akkerweg en Biemeren, welke percelen liggen in het uitbreidingsgebied 'Verlengd Aangelag' in Wintelre. Dit zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk GPN.0210.24.1063b van 13 januari 2025 en de perceelslijst. De perceelslijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten. Een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 13 januari 2025.
2. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Eersel; en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster
3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 februari 2025 (voortgezet op 27 februari 2025)

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters