

Kennisgeving van terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking voor de onroerende zaken in het gebied bedrijventerrein Haveland te Rheden in de gemeente Rheden ingevolge artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet

Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Ow

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden heeft op 18 maart 2025 besloten om op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op vijf onroerende zaken gelegen in het gebied Haveland in de (kadastrale) gemeente Rheden.

Ligging, huidig gebruik en togedachte functie

Het voorkeursrecht is gevestigd op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij de beschikking behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst. De gronden hebben de bestemming/functie Bedrijventerrein, maar liggen momenteel braak. De togedachte functie is Wonen. Gelet daarop wijkt het huidige gebruik af van de togedachte (niet-agrarische) functie.

Beoogd effect

De vestiging van het (voorlopige) voorkeursrecht is bedoeld om sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling. Met het voorkeursrecht heeft de gemeente een recht van eerste koop op de percelen, waardoor de grondeigenaar de betrokken percelen bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Door vestiging van het voorkeursrecht, kan de gemeente regie houden op de haar voorgestane ontwikkeling in het gebied. Bovendien voorkomt het voorkeursrecht dat andere partijen zich in het gebied een positie verschaffen en/of eigendomsposities in het gebied worden versnipperd, waardoor de gemeentelijke regierol en de beoogde ontwikkelingen kunnen worden verstoord. Op die manier wordt grondspeculatie en prijsopdrijving voorkomen en kan de gemeente een regierol innemen in de ontwikkeling van de gronden.

Deze aanwijzing betreft een voorlopige aanwijzing voor de duur van maximaal drie maanden vanaf inwerkingtreding. De voorkeursrechtbeschikking van het college is in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, te weten op 19 maart 2025. Na drie maanden, of zodra de raad een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen ter bestendiging van het (voorlopige) voorkeursrecht, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege.

Gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken onroerende zaken, wanneer zij hun (recht op de) onroerende zaak willen vervreemden, het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van de aanbiedingsverplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 9.8 tot en met 9.10 Ow). Het voorkeursrecht heeft pas gevolgen als de eigenaar tot eigendomsoverdracht wil overgaan.

Eigenaren en beperkt gerechtigden hebben persoonlijk bericht ontvangen over de inhoud van de beschikking en de gevolgen hiervan.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking van het college ligt samen met de bijbehorende perceellijst (bijlage 2) en grondtekening (bijlage 3) met ingang van 21 maart 2025 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te De Steeg (Hoofdstraat 3, 6994 AB). De openingstijden van het gemeentehuis zijn van maandag t/m donderdag van 09.00 uur tot 17.00 uur en vrijdag van 09.00 uur tot 12.30 uur. De stukken zijn dezelfde periode tevens digitaal in te zien via deze kennisgeving op officielebekendmakingen.nl (ga naar 'Bekijk documenten').

Gelijktijdig liggen het ontwerpraadsvoorstel en de ontwerpraadsbeschikking tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht (bijlage 4) ter inzage op de hiervoor beschreven wijze.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Gedurende een termijn van zes weken, vanaf 21 maart tot en met 2 mei 2025, kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaarschrift (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden (postadres: Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg of digitaal, als u over een elektronische handtekening beschikt (DigiD) via de website van de gemeente Rheden: Bezwaar maken - Gemeente Rheden).

Als u bezwaar maakt tegen het besluit dan blijft het besluit van kracht. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen en wilt u hier iets tegen doen, dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kunt u alleen doen als u ook een bezwaarschrift heeft ingediend. Aan een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden. Ook dient u een kopie van uw ingediende bezwaarschrift mee te sturen. Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u te richten aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het verzoek om een voorlopige voorziening kan ook worden ingediend via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Dat kan alleen indien u over een elektronische handtekening (DigiD) beschikt. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Zienswijzen

Binnen drie maanden na inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking van het college dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen ter bestendiging/verlenging van het voorkeursrecht. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van vier weken, vanaf 21 maart tot en met 18 april 2025 hun zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen gemeenteraadsbeschikking schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de gemeenteraad van de gemeente Rheden (Postadres: Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg). Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de heer J. Nijenhuis, via telefoonnummer 06-21944071.

Als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht niet te bestendigen, dan komt het (voorlopige) voorkeursrecht dat is gevestigd door het college te vervallen. Indien de gemeenteraad besluit het voorkeursrecht te bestendigen door het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar en beroep instellen tegen dat raadsbesluit.

Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu al bezwaar en beroep in te stellen tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college, dan wordt dat bezwaarschrift en beroepsschrift, zodra de voorkeursrechtbeschikking van de raad werking is getreden, aangemerkt als te zijn gericht tegen de beschikking van de raad. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar en beroep dient in te stellen. Het maken van bezwaar en beroep schorst de werking van het besluit niet.

Nadere inlichtingen

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Nijenhuis, via telefoonnummer 06-21944071.

De Steeg, 18 maart 2025

Bijlagen

Bijlage 1 Voorkeursrechtbeschikking college
Bijlage 2 Perceellijst
Bijlage 3 Grondtekening
Bijlage 4 Ontwerp raadsvoorstel en -beschikking

Bijlage 1 Voorkeursrechtbeschikking college

BESLUIT TOT VESTIGING VOORLOPIG VOORKEURSRECHT EX. ART. 9.1 LID 2 VAN DE OMGEVINGSWET

Onderwerp: vestiging van een voorlopig voorkeursrecht voor de duur van drie maanden op percelen gelegen in het gebied bedrijventerrein Haveland te Rheden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden;

gelet op:

- artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
- artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid;
- artikel 4:11 aanhef en onder c van de Algemene wet bestuursrecht;
- het collegevoorstel d.d. [18 maart 2025];

b e s l u i t e n :

1. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op de gronden in Rheden, het gebied Haveland, kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 12 maart, voor de duur van maximaal drie maanden na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers (derhalve uiterlijk tot 19 juni 2025). De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. De gronden hebben de bestemming/functie Bedrijventerrein, maar momenteel worden de gronden niet gebruikt en liggen de gronden braak. De toegedachte functie is een woonfunctie.
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure en het beoogde doel de betrokken belanghebbenden met toepassing van artikel 4:11 aanhef en onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan per aangetekende en gewone post aan de eigenaren en eventuele bekende beperkt gerechtigden en het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via <https://www.officielebekendmakingen.nl> daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>), alsmede de voorkeursrechtbeschikking zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
4. Met toepassing van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen en te bepalen dat dit besluit niet eerder openbaar wordt gemaakt dan na de inschrijving in de openbare registers.
5. De raad voor te stellen om, ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, binnen drie maanden na inwerkingtreding daarvan over te gaan tot vestiging als bedoeld in artikel 9.1. lid 1 onder c Omgevingswet, conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en –besluit, en daartoe een ontwerp-raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

De Steeg, 18 maart 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,
Carol van Eert,
burgemeester.
Bart Drewes,
secretaris.

Bijlagen

1. Lijst van betrokken percelen (perceellijst)
2. Kaart van betrokken percelen (grondtekening)
3. Publicatietekst
4. Concept brieven aan rechthebbenden met bijlage (zakelijke beschrijving)
5. Concept raadsvoorstel en – besluit
6. Persbericht

MEDEDELINGEN

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit (dus tot en met 2 mei 2025) tegen dit besluit bezwaar indienen.

Dit kan bij:

gemeente Rheden (postadres: Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg)

Let op: Het bezwaar schorst de werking van dit besluit niet. Dit betekent dat het voorkeursrecht in werking treedt op de dag dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in het Kadaster.

Voorlopige voorziening

Belanghebbenden die een spoedeisend belang hebben en tevens bezwaar of beroep instellen/hebben ingesteld, kunnen een voorlopige voorziening bij de rechtbank aanvragen.

Dit kan bij de Rechtbank Gelderland

Afdeling Bestuursrecht

Postbus 9030

6800 EM ARNHEM

Let op: Het beroep schorst de werking van dit besluit in beginsel niet. Dit betekent dat het voorkeursrecht in werking treedt op de dag dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in het Kadaster.

Zienswijze

Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tegen de voorgenomen raadsbeschikking tot besteding van het door het college gevestigde voorkeursrecht. Dit kan binnen de termijn waarop de betreffende stukken ter inzage liggen, namelijk 21 maart tot en met 18 april 2025. Wilt u de stukken inzien, neem dan tijdens kantoortijden (van 08.30 tot 17.00 uur) contact met Dhr. J. Nijenhuis via telefoonnummer 06-21944071. U kunt de stukken op afspraak inzien bij de publieksbalie van het gemeentehuis. De stukken zijn tevens digitaal te raadplegen op officielebekendmakingen.nl (ga naar 'Bekijk documenten').

AFSCHRIFT

Bijlage 2 Perceellijst**behorend bij de Voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet, gemeente Rheden**

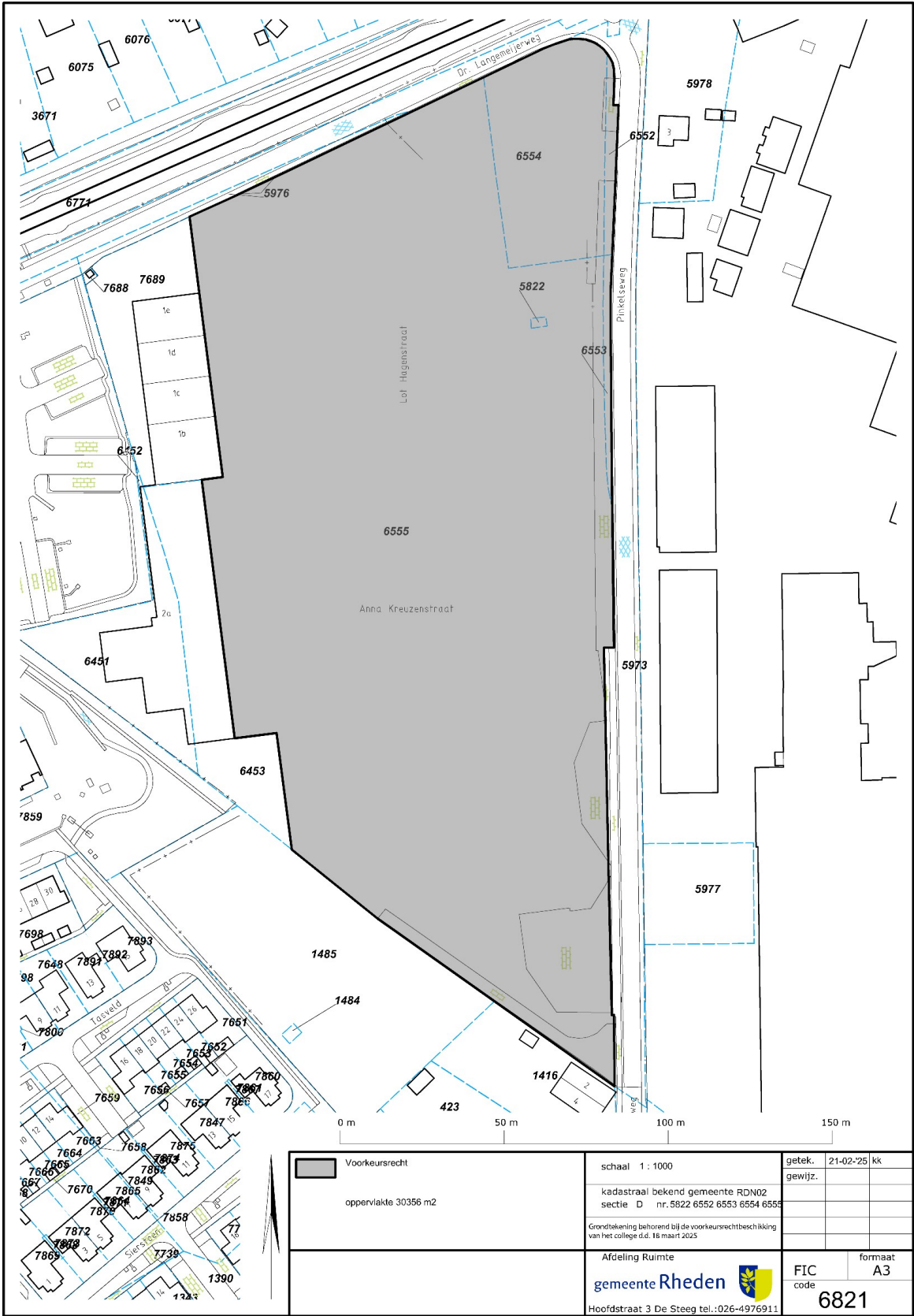
Percelen in de gemeente Rheden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet is gevestigd, zoals deze voorkomen op de grondtekening: Grondtekening behorend bij de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 18 maart 2025, d.d. 21-02-2025 behorende bij de Voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van Rheden d.d. 18 maart 2025 met kenmerk 2025-004269.

Vastgesteld bij beschikking van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2025 met kenmerk 2025-004269 naar de stand van de kadastrale registers per 12 maart 2025.

<i>Volgnummer</i>	<i>Kadastraal bekend als</i>	<i>Oppervlakte perceel (m²)</i>	<i>Eigenaar / beperkt gerechtigde</i>
1	gemeente Rheden, sectie D, nummer 5822	13	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Recht van opstal: Liander N.V.
2	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6552	190	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: gemeente Rheden
3	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6553	160	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: gemeente Rheden
4	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6554	2.180	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (op gedeelten van perceel): Liander N.V.
5	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6555	27.813	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (op gedeelten van perceel): Liander N.V.

Carol van Eert,
burgemeester.
Bart Drewes,
secretaris.

Bijlage 3 Grondtekening



Bijlage 4 Ontwerp raadsvoorstel en -beschikking

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp
Datum raadsvergadering
Thema programmabegroting
Portefeuillehouder
Zaaknummer

Vestiging voorkeursrecht Haveland
7 maart 2025
Volkshuisvesting
Paul Hofman
x

SAMENVATTING

Om de ontwikkeling van woningen in een gedeelte van het gebied Haveland veilig te stellen, wordt voorgesteld om het door het college gevestigde voorlopig voorkeursrecht te bestendigen.

VOORGESTELD BESLUIT

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 18 maart 2025, welke van rechtswege vervalt zodra deze raadsbeschikking ingaat.
2. De rechtsgevolgen van de beschikking van het college te bestendigen door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet op de gronden in Rheden, het gebied Haveland, kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 12 maart 2025. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. De gronden hebben de bestemming/functie Bedrijventerrein, maar momenteel worden de gronden niet gebruikt en liggen de gronden braak. De toegedachte functie is een woonfunctie.
3. Vast te stellen dat deze voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking treedt op het moment van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt drie jaar na inwerkingtreding ervan (derhalve op: [invullen datum drie jaar na inschrijving in de openbare registers]), tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht of toegedeeld in een omgevingsvisie of -programma of omgevingsplan.
4. Voor het perceel waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Het college op te dragen om deze voorkeursrechtbeschikking:
 - a. bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in de voorkeursrechtbeschikking vermelde eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden;
 - b. op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>);
 - c. zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
6. Bijgaande Nota van beantwoording van zienswijzen vast te stellen. [deze bepaling vervalt als er geen zienswijzen worden ingediend]

INLEIDING

De gemeente wil dat in het gebied Haveland woningen worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de Woonagenda, het coördinatiebesluit woningen Haveland (en de hieronder vermelde anterieure overeenkomst). De raad is voorgesteld in april 2025 te besluiten over het concept-Masterplan voor het gebied. Dit masterplan bevestigt de noodzaak om het gebied te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

De percelen hebben nu de bestemming Bedrijventerrein. Aan de eigenaar van de percelen, Trits Vastgoed Project X B.V. (hierna: "Trits Vastgoed"), zijn op 5 oktober 2023 twee omgevingsvergunningen verleend voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen. Om de ontwikkeling naar Wonen te bewerkstelligen, heeft de gemeente met Trits Vastgoed op 21 mei 2024 een anterieure overeenkomst gesloten om flexwoningen te (laten) realiseren. Trits Vastgoed had ter realisatie van de woningen afspraken gemaakt met C3 Living, een bouwbedrijf voor woningen, over de verkoop/levering van de gronden. Deze overeenkomst is echter ontbonden. Trits Vastgoed heeft begin maart jl. bovendien aangegeven te willen stoppen met de realisatie van de flexwoningen, de anterieure overeenkomst met de gemeente te willen ontbinden en om de percelen zo snel mogelijk te verkopen om uiteindelijk tot definitieve woningbouw over te kunnen gaan.

Mede met het oog op een mogelijke ontbinding van de anterieure overeenkomst en de reeds verleende omgevingsvergunningen voor bedrijfsverzamelgebouwen, heeft de gemeente geen zekerheid meer dat de gronden worden ontwikkeld ten behoeve van de toegedachte woningbouwfunctie. Hoewel een nieuwe ontwikkelaar zich recentelijk gezamenlijk met Trits Vastgoed heeft gemeld, doet dat niet af aan de onzekerheid gelet op het ontbreken van afspraken. Om de realisatie van de woningbouwontwikkeling veilig te stellen, heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd en wordt aan de raad voorgesteld om dit voorkeursrecht te bestendigen. Het voorkeursrecht zorgt er namelijk onder meer voor dat de gemeente sturing kan geven aan deze gebiedsontwikkeling en de gemeente breidt op deze manier haar regierol uit.

BEOOGD EFFECT

Het doel van het voorkeursrecht is grip krijgen op de ontwikkeling van de betreffende percelen in het gebied Haveland, zodat gestuurd kan worden op realisatie van woningen. Door het bestendigen van het voorlopig voorkeursrecht van het college behoudt de gemeente een recht van eerste koop op de betreffende percelen. Wanneer de eigenaar de percelen wil verkopen, dienen deze eerst aan de gemeente aangeboden te worden. Daarmee kan de gemeente grip krijgen op de eigendomssituatie en kan zij prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) voorkomen. Ongewenste transacties kunnen worden tegengegaan, zoals verkaveling en versnippering van het gebied. Het voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van woningen, doordat de gemeente het recht van eerste koop verkrijgt en de gemeente daardoor kan voorkomen dat derde partijen zich een grondpositie verschaffen in het gebied die de voorgestane ontwikkeling zouden kunnen frustreren.

Kortom, het (bestendigen van het voorlopig) voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van woningen door grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de gemeente een regierol te verschaffen.

ARGUMENTEN

1. Vrije overdraagbaarheid percelen wordt beperkt

De vestiging (c.q. bestendiging) van een (voorlopig) voorkeursrecht is mogelijk als het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de toegedeelde of toegedachte functie(s). In dit geval betreft het gronden met de bestemming/functie Bedrijventerrein, die momenteel niet worden gebruikt en braak liggen. De toegedachte functie is een woonfunctie. Deze toekomstige woonfunctie wijkt af van de huidige situatie. Vrije vervreemding van deze percelen zou de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze percelen wordt beperkt.

2. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op de percelen in het gebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht kan een ondersteuning betekenen bij het kunnen verwerven van benodigde percelen. De gemeente kan hierdoor een (grotere) regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

3. Het voorkeursrecht biedt bescherming

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.

4. Bestendiging van het door het college gevestigde voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente haar voorkeurspositie behoudt

Wanneer de raad geen voorkeursrechtbeschikking zou nemen, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan. De eigenaar van de betrokken percelen is vanaf dat moment weer vrij om de betrokken percelen aan eenieder te vervreemden. Dat is onwenselijk, omdat de gemeente een regierol wil innemen bij de voorgestane gebiedsontwikkeling.

5. Besluitvorming door de raad heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden

De belanghebbende is gedurende vijf weken (van [x] tot en met [x] 2025) in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de raadsvergadering een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de concept raadsbeschikking. De belanghebbende is per aangetekende brief op deze mogelijkheid geattendeerd.

6. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking na inschrijving daarvan

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending daarvan (per aangetekende post) aan de eigenaar en beperkt gerechtigden. Vervolgens wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf het moment van inschrijving treedt de voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking. Vervolgens wordt de voorkeursrechtbeschikking

met bijbehorende stukken (de perceellijst en grondtekening) voor eenieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis en digitaal.

KANTTEKENINGEN EN/OF RISICO'S

1. Het vestigen van een voorkeursrecht is niet in het belang van de grondeigenaar en zakelijk gerechtigden
Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de grondeigenaar en eventuele beperkt gerechtigden. Deze dienen, in geval van voorgenomen verkoop, de gemeente in de gelegenheid te stellen om de (rechten op de) betrokken percelen te kopen, behoudens een aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet.

Indien het algemeen belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar of beperkt gerechtigde, wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Omgevingswet al rekening heeft gehouden met die belangen. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. De gemeente kan de eigenaar of zakelijk gerechtigde in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De eigenaar of zakelijk gerechtigde beslist zelf of hij de betrokken (rechten op de) percelen wil verkopen.

2. Overschrijding van termijnen leidt ertoe dat kan worden vervreemd aan (een) derde(n)

Alle termijnen die zijn genoemd in hoofdstuk 9 Omgevingswet zijn zonder uitzondering **fatale** termijnen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de termijn die is verbonden aan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gemeente dient binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging te laten weten of zij bereid is op het aanbod in te gaan (artikel 9.13 Omgevingswet). Daarna kunnen partijen in onderhandeling treden. Gaat de gemeente niet op het aanbod in, of reageert zij daarop niet of te laat, dan is de eigenaar of beperkt gerechtigde gedurende drie jaar vrij om zijn/haar recht aan een willekeurige derde te vervreemden.

Ook de termijn die is verbonden aan een verzoek van de eigenaar of beperkt gerechtigde aan de gemeente om een prijsvaststellingsprocedure te volgen voor de bevoegde rechtbank is een fatale termijn (artikel 9.17 Omgevingswet). Indien de gemeente niet tijdig (binnen vier weken) een verzoek bij de rechtbank heeft ingediend om een oordeel over de prijs te geven, heeft dat als gevolg dat de eigenaar of beperkt gerechtigde (de rechten op) de percelen gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

3. De benodigde middelen voor aankoop grond zijn nog niet geborgd

De gemeente spreekt met het vestigen van het voorkeursrecht de intentie uit om de percelen, waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, te kopen. In de gemeentelijk begroting is nog geen rekening gehouden met deze investering en bijbehorende rentelasten. Voordat koper en verkoper overeenstemming hebben over de aankoopprijs, of de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank is doorlopen, zal de gemeenteraad moeten instemmen met de benodigde middelen. In dat geval kan namelijk sprake zijn van een aankoopverplichting. Onder bijzondere omstandigheden kan daarvan al eerder sprake zijn, en wel nadat een beginselbesluit tot aankoop is genomen of is ingegaan op het aanbod om in onderhandeling te treden.

4. De gemeente heeft niet zelf in de hand op welk moment zij tot actie moet overgaan

Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten of zij in beginsel (tegen nader overeen te komen voorwaarden) bereid is tot aankoop (zie tevens de toelichting omtrent de financiële aspecten van dit voorstel).

5. Er moet tijdig een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan worden opgesteld

Zonder het opstellen van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vervalt het door de raad gevestigde voorkeursrecht na het verstrijken van de termijn van drie jaar vanaf inwerkingtreding, tenzij voor het verstrijken van die termijn een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven.

FINANCIËN

De vestiging van het voorkeursrecht leidt niet direct tot financiële gevolgen behoudens de kosten voor de voorbereiding door een gespecialiseerd kantoor en publicatie van de voorkeursrechtbeschikking en de inschrijving in het Kadaster.

Indien de gemeente externe adviseurs inschakelt voor de behandeling van eventuele bezwaren en beroepen en juridische bijstand inschakelt in een mogelijke gerechtelijke procedure tegen de vestiging van het voorkeursrecht, komen die kosten vanzelfsprekend voor rekening van de gemeente. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of deze kosten zullen worden gemaakt.

In het geval van voorgenomen verkoop dient de eigenaar of beperkt gerechtigde de betreffende percelen en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Na aanbidding van een onroerende zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de betreffende percelen en/of beperkte rechten aan te kopen. Op het moment van aanbidding kan het college een afweging maken wél of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar of beperkt gerechtigde. Het college neemt binnen zes weken na het aanbod van de eigenaar of beperkt gerechtigde een beginselbesluit.

Indien wordt besloten in onderhandeling te treden met de aanbieder van de percelen en/of beperkte rechten, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde het college verzoeken om de prijs vast te laten stellen door de rechter. In dat geval is het college verplicht de rechter te verzoeken een prijsoordeel te geven. Na de beschikking door de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, is de gemeente verplicht om de percelen tegen die prijs te kopen. Dit geldt alleen in het geval de vervreemder van de gemeente verlangt dat de gemeente de betreffende grond koopt tegen de vastgestelde prijs. Deze prijs is door de rechter vastgesteld, maar komt tot stand na advisering door één of meerdere deskundigen die door de rechtbank zijn verzocht een advies over de prijs uit te brengen. Deze deskundigen krijgen de opdracht om de prijs vast te stellen. Hiermee wordt een prijs bepaald waarbij uit wordt gegaan van een overeenkomst die tot stand is gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar of beperkt gerechtigde als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper.

De kosten van de prijsvaststellingsprocedure (en eventuele juridische, gespecialiseerde bijstand), het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen in dat geval ten laste van de gemeente.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Enmalige uitgaaf:	€ 0,-	€ 0,-
Investerings:	€ 0,-	€ 0,-
Structurele lasten:	€ 0,-	€ 0,-

UITVOERING

1. Bekendmaking, inschrijving en terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende post en zekerheidshalve per gewone post. De voorkeursrechtbeschikking moet binnen 4 dagen (vervaltermijn) na de bekendmaking ter inschrijving worden aangeboden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Vanaf het moment van inschrijving geldt het door de raad gevestigde voorkeursrecht.

De voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken wordt gedurende de bezwaartermijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarnaast zijn de stukken digitaal in te zien via 'documenten' op www.officielebekendmakingen.nl. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in het elektronisch Gemeentebblad (eveneens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl).

2. Vervolg

Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na inwerkingtreding daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toegedacht is in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een omgevingsvisie vast te stellen en daarna een omgevingsplan. Indien de raad een voorkeursrechtbeschikking neemt, dan moet binnen drie jaar na inwerkingtreding daarvan door de gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal drie jaar door. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal vijf jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals vijf jaar. Het is ook mogelijk om de omgevingsvisie over te slaan en direct een omgevingsplan vast te stellen.

Als een opvolgend besluit wordt genomen dan geldt vanaf dat moment de bijbehorende geldigheidsduur, ook als de vorige periode nog niet voltooid was. De raad hoeft het voorkeursrecht maar één keer te vestigen. Daarna loopt het automatisch door op basis van de nieuwe grondslag. Een nieuwe beschikking is niet nodig (behoudens voor de verlenging met vijf jaar nadat een omgevingsplan is vastgesteld).

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Belanghebbenden, zijnde de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen, hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling gedurende zes weken zienswijzen in te dienen (van [datum] tot en met [datum]). Indien er zienswijzen zijn, moeten deze bij de raad naar voren worden

gebracht in het kader van het onderhavige voorgestelde raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de aangewezen percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn [geen/aantal] zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben [wel/niet] tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking geleid. [Indien zienswijzen zijn ingediend; hier aangegeven dat en waarom die zienswijzen niet in de weg staan of leiden tot aanpassing van het (voorgenomen) besluit.]

De voorkeursrechtbeschikking wordt (zoals onder Uitvoering uitgebreid gemotiveerd) bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende en gewone post.

BIJLAGEN

1. Voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. [datum]
2. Lijst van betrokken percelen (perceellijst)
3. Kaart van betrokken percelen (grondtekening)
4. Publicatietekst
5. Concept brief aan rechthebbenden met bijlage (zakelijke beschrijving);

De Steeg, 18 maart 2025
Burgemeester en wethouders van Rheden,
Carol van Eert,
burgemeester.
Bart Drewes,
gemeentesecretaris.

ONTWERP RAADSBSCHIKKING

Onderwerp
Datum raadsvergadering
Zaaknummer

Vestiging voorkeursrecht Haveland
29 april 2025
x

De raad van de gemeente Rheden;

gelet op:

- artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 18 maart 2025, welke van rechtswege vervalt zodra deze raadsbeschikking ingaat.
2. De rechtsgevolgen van de beschikking van het college te bestendigen door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet op de gronden in Rheden, het gebied Haveland, kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 12 maart 2025. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. De gronden hebben de bestemming/functie Bedrijventerrein, maar momenteel worden de gronden niet gebruikt en liggen de gronden braak. De toegedachte functie is een woonfunctie.
3. Vast te stellen dat deze voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking treedt op het moment van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt drie jaar na inwerkingtreding ervan (derhalve op: [invullen datum drie jaar na inschrijving in de openbare registers]), tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht of toegedeeld in een omgevingsvisie of -programma of omgevingsplan.
4. Voor het perceel waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Het college op te dragen om deze voorkeursrechtbeschikking:

- a. bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in de voorkeursrechtbeschikking vermelde eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden;
 - b. op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>);
 - c. zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
6. Bijgaande Nota van beantwoording van zienswijzen vast te stellen. [deze bepaling vervalt als er geen zienswijzen worden ingediend]

De Steeg, 24 februari 2025
Carol van Eert,
voorzitter.
Coen Knipping,
griffier.