

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 82
collegevergadering d.d. 02-07-2024
raadsvergadering d.d. 25 september 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder J. Smeets

ons kenmerk 209542
team RGP MAN
steller T.J.S. van Eijk
telefoonnummer +31 77 2079636
e-mail t.vaneijk@venlo.nl
datum 23 mei 2024
bijlage(n) 4
datum verzonden

Onderwerp

Vestigen voorkeursrecht appartementen, garageboxen en bergingen - Geresstraat

Advies

Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet verschaft de gemeente zich voorrang bij aankoop van onroerende zaken benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. De onderhavige onroerende zaken worden voorzien ten behoeve van de transformatie aan de Geresstraat in de wijk Vastenavondkamp te Venlo.

Aanleiding

In het kader van de herontwikkeling aan de Geresstraat, is het noodzakelijk dat de gemeente de regie en sturing heeft op de ontwikkeling van deze omgeving. De gemeente kan de regie en sturing hebben door de voor de ontwikkeling benodigde onroerende zaken te verwerven. De gemeente Venlo is voornemens om de Geresstraat te herontwikkelen waarbij aan de gronden een andere niet-agrarische functie wordt toebedacht die afwijkt van het huidige gebruik. De gemeente zal de Geresstraat gaan aanwijzen als een moderniseringslocatie.

Hiernaast is het van belang dat wordt voorkomen dat deze onroerende zaken ter speculatie door derden worden verworven. Het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken bevestert de eigendomssituatie van de eigendomsposities en de appartementsrechten en zal bijdragen aan het voorkomen van speculatie.

Juridische context

De onroerende zaken hebben op basis van het bestemmingsplan "Stadsdeel Blerick" de bestemming "Wonen". Aangezien op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden wordt nu gesproken over functies in plaats van bestemmingen. In het kader van de Omgevingswet kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen waaraan een niet agrarische functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de functie. Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor onroerende zaken die in de nabije toekomst een andere functie krijgen

Raadsvoorstel

dan een agrarische functie of een andere functie wordt toebedeeld dan de huidige functie. Het vestigen van een voorkeursrecht kan ook als de locatie als functie moderniseringslocatie krijgt.

Uit de parlementaire behandeling van de oude Wet voorkeursrecht gemeenten blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden uitgelegd dat deze alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook bevestigd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (zie onder meer AbRvS 18 december 2013, 201300165/1/A3). Uitgangspunt is dat deze jurisprudentie ook geldend blijft onder de Omgevingswet.

In de Geresstraat is er geen sprake van een functiewijziging, wonen blijft wonen, mogelijk wel een andere woonfunctie. Voor het project Geresstraat geldt echter dat het projectgebied Geresstraat aangewezen kan worden als moderniseringslocatie. De begrenzing van de moderniseringslocatie is/wordt gelijk aan het vastgestelde projectgebied zoals vastgesteld in de aanvraag Volkshuisvestingsfonds.

Een moderniseringslocatie is een locatie waar een gewenste functie aanwezig is, maar waar de kwaliteit van de bebouwing niet meer acceptabel is. De aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of worden vervangen door gelijksoortige bebouwing (artikel 4.18 OW). De aanwijzing als moderniseringslocatie wordt meestal gebruikt in het kader van stadsvernieuwing, artikel 4.18 (aanwijzen moderniseringslocaties). De moderniseringsbepaling houdt in dat bij het omgevingsplan locaties kunnen worden aangewezen waar de bestaande binnenstedelijke bestemming wordt gehandhaafd; de kwaliteit hiervan is echter niet meer acceptabel. Gedacht moet worden aan modernisering van de bestaande bebouwing door samenvoeging van panden en inpandige doorbraken, of door sloop van panden en vervangende nieuwbouw van soortgelijke, gemoderniseerde bebouwing in nagenoeg gelijke omvang. Zolang deze modernisering niet is voltooid, wordt het gebruik geacht af te wijken van het plan, ook al is het feitelijk gebruik van het bouwwerk in overeenstemming met het plan. De 'Aanpak Geresstraat' kan gezien worden als modernisering. Modernisering betekent daarnaast ook het verduurzamen en toekomstbestendig maken van een woning. Denk hierbij aan bestaande woningen van het gas afhaken, isoleren (spouw, dak en glas) etc.

Er wordt voldaan aan beide criteria, waardoor de gemeente op de onroerende zaken een voorkeursrecht kan vestigen. Als eerste neemt het college een zelfstandig voorkeursrechtbeschikking op basis van artikel 9.1. lid 2 Ow. Deze beschikking dient binnen 3 maanden opgevolgd te worden door een zelfstandig voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1. lid 1 onder c Ow van de gemeenteraad. Hiermee vestigt de gemeenteraad dan een voorkeursrecht voor een periode van 3 jaren.

De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden in de gelegenheid gesteld gedurende een periode van 6 weken na de ter inzagelegging (voorkeursrechtbeschikking) hun zienswijzen

Raadsvoorstel

kenbaar te maken tegen het voorgenomen raadsbesluit. Indien er zienswijzen worden ingediend, zal een reactienota via het college aan de raad worden voorgelegd. Ook kunnen belanghebbenden binnen 6 weken tegen de besluiten van het college en de raad bezwaar aantekenen. Uitgaande van besluitvorming van het college op 2 juli 2024, dient de gemeenteraad uiterlijk in haar vergadering van 25 september 2024 omtrent het voorkeursrecht te beslissen.

Toelichting besluitvormingsprocedure

Het vestigen van een voorkeursrecht van onroerende zaken als bedoeld in de Omgevingswet vangt aan met het nemen van een zelfstandig voorkeursrechtbeschikking door het college op basis van artikel 9.1. lid 2 Ow. Gelet op het bepaalde in artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het daarbij niet noodzakelijk om toepassing te geven aan inspraak (of: om eigenaren te horen conform artikel 4:8 Awb). De reden hiervoor is gelegen in de vereiste spoed en/of dat het doel alleen bereikt kan worden als belanghebbenden niet van tevoren in kennis worden gesteld. De voorkeursrechtbeschikking van het college van B&W heeft een maximale geldigheidsduur van 3 maanden. Daarna vervalt het van rechtswege. Deze beschikking gaat in na de inschrijving ervan in de openbare registers van het kadaster.

Binnen deze 3 maanden dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis van artikel 9.1. lid 1 sub c van de Omgevingswet. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie of moderniseringslocatie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan.

Het vaststellen van een omgevingsvisie of een programma in combinatie met artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet heeft tot gevolg dat de werking van het voorkeursrecht wordt verlengd met een periode van 3 jaar vanaf het moment van ingaan daarvan, tenzij voor dat moment de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toebedeeld in een omgevingsplan. Deze stap (vaststellen omgevingsvisie of programma) is niet noodzakelijk. Het al dan niet vaststellen van een omgevingsvisie of programma is afhankelijk van het antwoord op de vraag of de gemeente (gelet op de start van de ontwikkeling) binnen een periode van 3 jaar een omgevingsplan wil en/of kan vaststellen.

Er wordt rekening mee gehouden dat de gemeente, alvorens een omgevingsplan vast te stellen, eerst een omgevingsvisie of programma zal vaststellen. De reden hiervoor is dat voor de ontwikkeling van aan de Geresstraat, naar een moderniseringslocatie en/of een andere woonfunctie en/of een andere niet-agrarische functies er meer tijd nodig is voor het vaststellen van een omgevingsplan. Het vaststellen van een omgevingsplan in combinatie met artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet brengt met zich mee dat het voorkeursrecht wordt verlengd met een periode van 5 jaar na het ingaan van het voorkeursrecht, met de mogelijkheid tot verlenging van die geldingsduur met nog eens 5 jaar op de wijze als omschreven in artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet.

Raadsvoorstel

Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, beoogt de gemeente meer regie te kunnen voeren op deze herontwikkeling en mogelijk eigendom te verkrijgen aan de Geresstraat te Venlo.

Argumenten

1. *Door het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente een betere positie krijgen in het gebied als een eigenaar over gaat tot verkoop*

De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting aan de Geresstraat te Venlo, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken in de locatie. De Omgevingswet bevat een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen drie jaar een planologisch besluit wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De periode waarin voor de eigenaren enige onzekerheid bestaat ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke invulling is daardoor begrensd.

2. *Ter inzagelegging*

Toepassing te geven aan artikel 16.32b Omgevingswet door de voorkeursrechtbeschikking voor eenieder ter inzage te leggen gedurende 6 weken. De stukken die ter inzage worden gelegd zijn: de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad tot het vestigen van het voorkeursrecht met bijbehorende bijlagen, zoals de hiervoor genoemde bijlage 1 en bijlage 2.

3. *Werkingsduur*

Op grond van de wet duiden dat het besluit op grond van artikel 9.4. lid 1 onder a Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.

4. *Tegen het raadsbesluit kan bezwaar en beroep worden ingesteld*

Indien de raad besluit tot machtiging van het college dan kan het college namens de raad optreden in procedures.

Kanttekeningen

1.1 *Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt aan de Geresstraat te Venlo*

Raadsvoorstel

Eigenaren worden niet verplicht hun onroerende zaken te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. Eigenaren c.q. zakelijk gerechtigden kunnen er voor kiezen zelf hun onroerende zaken te ontwikkelen. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Het vestigen van een voorkeursrecht betekent in basis dat de gemeente de eigendomsposities minnelijk kan verwerven indien een eigenaar wenst te verkopen en geen volledige schadelosstelling hoeft te betalen, zoals dat bij een gedwongen onteigening wel het geval is.

1.2 *De voorkeursrechtbeschikking van het college is geen garantie dat de gemeente het recht van eerste aankoop houdt*

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar en beroep (inclusief voorlopige voorziening) in te stellen tegen het besluit (de voorkeursrechtbeschikking). Daarnaast is het mogelijk dat de raad de voorkeursrechtbeschikking van het college niet bestendigt.

1.3 *Aankopen door de gemeente kunnen worden gedaan, mits passend binnen de kaders van de anticiperende verwervingen*

Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun onroerende zaak willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente tot aankoop van deze onroerende zaken (en alle opstallen die daarop aanwezig zijn) overgaat. Met het beschikbare investeringsbudget voor de 'aanpak Geresstraat' kan 65% verworven worden.

Financiën

Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun onroerende zaak willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Verkoop geschiedt altijd op basis van een marktconforme prijs.

Het vestigen van dit voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen.

Participatie

Het voorstel aan de raad is voorbereid met een zienswijzeprocedure. De rechthebbenden zijn voor een periode van 6 weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit (voorkeursrechtbeschikking) van de gemeenteraad. Tegen het voorgenomen besluit/voorkeursrechtbeschikking zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend. Eventuele zienswijzen en reactie daarop worden aan de raad gestuurd ten behoeve van besluitvorming.

Raadsvoorstel

Tegens de voorkeursrechtbeschikking van het college alsmede het toekomstige mogelijk besluit van de gemeenteraad (voorkeursrechtbeschikking van de raad) staat bezwaar open.

Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken, na bekendmaking en ingaan van de beschikking bezwaar indienen tegen het besluit van het college (voorkeursrechtbeschikking).

Indien en voor zover de gemeenteraad een opvolgend besluit (voorkeursrechtbeschikking) neemt dan behoeft een rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Communicatie

Nadat het besluit (voorkeursrechtbeschikking van de raad) op 25 september 2024 is genomen wordt het besluit (voorkeursrechtbeschikking van de raad) op 27 september 2024 gepubliceerd in het Gemeentebblad en wordt de beschikking ingeschreven in de openbare registers, waarmee het voorkeursrecht in werking treedt. Iedere eigenaar en beperkt gerechtigde krijgt een aangetekende brief met bijlage over de werking van het voorkeursrecht alsmede een afschrift van de voorkeursrechtbeschikking.

Het besluit van het college kent een maximale werkingsduur van 3 maanden. Uiterlijk in de raadsvergadering van 25 september 2024 dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen, omdat anders op de gronden voor een periode van 2 jaren geen voorkeursrecht gevestigd kan worden op dezelfde grondslag.

Hiernaast kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad (voorkeursrechtbeschikking van de raad) bezwaar en beroep in stellen, zodat van een zorgvuldige rechtsbescherming nog steeds sprake is.

Raadsvoorstel

Vervolgprocedure raad

Inschrijving voorkeursrecht

Het voorkeursrecht dient binnen 4 dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers. Indien deze inschrijving niet in die termijn plaatsvindt dan vervalt de beschikking van rechtswege en dient een nieuw besluit te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in de Omgevingswet.

Zienswijzen op vestiging voorkeursrecht

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 6 weken zienswijzen in te dienen met betrekking tot de het vestigen van een voorkeursrecht op de betreffende onroerende zaken aan Geresstraat te Venlo. De gemeente heeft wel/geen zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

Bijlagen

1. Kadastrale tekening
2. Onroerende zakenlijst
3. Concept brief eigenaren met bijlagen
4. Publicatietekst

Raadsbesluit

onderwerp Vestigen voorkeursrecht Geresstraat
Raadsnummer 2024
raadsvergadering d.d. 25 september 2024

ons kenmerk 209542
steller T.J.S. van Eijk
telefoonnummer +31 77 2079636
e-mail t.vaneijk@venlo.nl
datum 23 mei 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 02-07-2024, registratienummer 209542;
gelet op artikel ;

besluit:

1. Tegen het voorgenomen besluit/voorkeursrechtbeschikking zijn wel/geen zienswijzen ingediend / De ingediende zienswijze(n) over het concept raadsvoorstel ontvankelijk/niet-ontvankelijk verklaren en (niet/deels) overnemen, overeenkomstig de vast te stellen Nota van Zienswijzen.
2. Ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub c van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 02 juli 2024. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende, gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en perceelslijst (bijlage 2). De lijst vermeldt de kadastrale aanduiding van de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte daarvan en de naam en vestigingsplaats van de eigenaar en zakelijk gerechtigden, volgens de openbare registers van het kadaster d.d. 12 augustus 2024
3. Toepassing te geven aan artikel 16.32b van de Omgevingswet door de voorkeursrechtbeschikking voor een ieder ter inzage te leggen. Deze ter inzage legging bekend te maken in het Gemeentebblad. De betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van het)

Raadsbesluit

vestigen van het voorkeursrecht, conform het bepaalde in artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt in te schrijven in de openbare registers. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het moment van inschrijving van een afschrift van deze beschikking in de openbare registers, conform het bepaalde in artikel 16:82a Omgevingswet;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 september 2024.

De griffier

De voorzitter

Marijke van de Plasse

Antoin Scholten