

Pre advies college van B&W inzake de amendementen van het CDA, d.d. 16 april 2025

Het college acht het in het algemeen belang om dit gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat de gemeente de regie over deze de locatie behoudt en het gebied 't Groot Clooster integraal kan ontwikkelen. Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd door de gemeenteraad voor een termijn van drie jaar. De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat de eigenaar of beperkt gerechtigde verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom of beperkt recht op de eigendom over te gaan. Slechts in het geval dat de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan.

Het proces van de besluitvorming in de raad en de ingediende amendementen loopt parallel aan het formele traject waarin betrokkenen door het college ook actief zijn geweest op de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren tegen het eerdere besluit van het college van B&W. Tegen het besluit van voorlopig voorkeursrecht door het college van B&W zijn een aantal bezwaarschriften ingediend. De bezwaren die ingediend zijn tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders, gaan bij een besluit van de gemeenteraad van rechtswege over in dat besluit en worden uiteraard volgens de procedures van behandeling van bezwaarschriften, door de gemeente behandeld. Mocht daaruit onverhoopt blijken dat er een aanpassing van het gevestigde voorkeursrecht noodzakelijk is dan kan daartoe op dat moment tot besloten worden.

Amendement uitzondering gronden Sportpark

Door het CDA is het amendement “*Bestendigen voorkeursrecht percelen 't Groot Clooster met uitzondering van het Sportpark*” ingediend. In het amendement wordt onder meer aangevoerd dat de plannen rond 't Groot Clooster misschien door kunnen gaan zonder de gronden van Sportpark HBC – in eigendom van Stichting Sportpark H.B.C. (hierna: de Stichting) – en een voorkeursrecht zou volgens het CDA zorgen voor financiële problemen voor de Stichting en betrokken sportverenigingen. Volgens het amendement is volgens het CDA geen reden om bang te zijn voor verkoop van de gronden door de Stichting.

Advies College

Het aannemen van het amendement wordt door het College ontraden. Het voorkeursrecht beoogt de regie over de gebiedsontwikkeling rond 't Groot Clooster te behouden. De gronden van de Stichting vormen een belangrijk onderdeel van de beoogde gebiedsontwikkeling rond 't Groot Clooster. Een voorkeursrecht kan ook worden gevestigd als nog onzekerheid bestaat over de (exacte) planinvulling en omvang daarvan.

Door de wetgever is daarnaast bij de invoering van het voorkeursrecht een afweging gemaakt tussen het individuele (financiële) belang van een grondeigenaar en het algemene belang (de versterking van de positie van gemeente bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van ruimtelijke beleid, zie bijv. deze uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2020:1989). Het algemene belang

dat met het voorkeursrecht wordt beoogd bij de voorgenomen ontwikkeling van 't Groot Clooster maakt de gestelde financiële problemen daaraan ondergeschikt, dit los van de vraag of een voorkeursrecht daadwerkelijk tot financiële problemen leidt. Een eigenaar kan nog steeds vrijelijk de gronden gebruiken voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een (extra) financiering. Indien de Stichting geen reden heeft om de gronden te verkopen, is de vestiging van een voorkeursrecht voorts geen belemmering.

Tot slot hecht het college er aan om te benadrukken dat het gaat om een passief recht. Het college hecht zeer aan het belang van sport. Op het moment dat het sportpark financiële problemen zou ondervinden ten gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht (waartoe vooralsnog geen aanleiding is om daar vanuit te gaan) zullen we altijd in overleg treden.

Amendement uitzondering gronden Hoeve Nijverdal

Door het CDA is het amendement "*Bestendigen voorkeursrecht percelen 't Groot Clooster met uitzondering van Hoeve Nijverdaal*" ingediend. Het amendement wil (ook) de gronden van de boerderij niet met een voorkeursrecht belasten vanwege – kort samengevat – grote onzekerheid voor het bedrijf en onzekerheid over mogelijke opvolging in de toekomst. Daarnaast stelt het amendement dat een voorkeursrecht in de praktijk een sterfhuisconstructie is.

Advies College

Het amendement wordt door het College ontraden om vergelijkbare redenen zoals hiervoor genoemd. Het voorkeursrecht op de gronden van de boerderij beoogt de regie bij de voorgenomen gebiedsontwikkeling te behouden. Het voorkeursrecht is een passief instrument en bevat geen verplichtingen voor een eigenaar, uitgezonderd een aanbiedingsplicht bij voorgenomen verkoop van de gronden met voorkeursrecht. De eigenaren van de boerderij kunnen nog steeds "gewoon" gebruik maken van de boerderij inclusief de gronden waarop een voorkeursrecht rust en het bestaande gebruik kan onverkort worden voortgezet. Aan de planologische mogelijkheden verandert niets door de vestiging van een voorkeursrecht. Het College herhaalt dat de wetgever dit instrument aan de gemeente heeft gegeven. De wetgever heeft het dienstig geacht voor de positie van de gemeente om de regie die de gemeente uitgaande van het algemeen belang bij de gebiedsontwikkeling toe zou moeten kunnen vallen te laten prevaleren boven de individuele belangen van de betrokken eigenaar. Bij de totstandkoming van deze wet is daarover nagedacht en gediscussieerd, met als uitkomst deze wetgeving. De toepassing van het voorkeursrecht wordt in zijn algemeenheid als een evenwichtig instrument beschouwd dat de toets van de rechterlijke kritiek heeft doorstaan.

De wet bevat daarnaast diverse uitzonderingen op de aanbiedingsplicht voor de belanghebbenden, daaronder valt een vervreemding aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot tweede graad (art. 9.8 sub a Omgevingswet). Daarnaast bevat de wet een uitzondering op de aanbiedingsplicht vanwege door de eigenaar aannemelijk gemaakte gewichtige redenen (art. 9.10 Omgevingswet). Deze wettelijke bevoegdheden bieden mogelijkheden om de gronden met voorkeursrecht aan een derde over te dragen. Bij de

uitzonderingsbevoegdheid heeft het College een rol in de besluitvorming (art. 9.6 sub a Omgevingswet). Mocht de betrokken eigenaar een dergelijk verzoek tot het College richten dan zal daar met de verschuldigde zorgvuldigheid mee om worden gegaan. Nogmaals; zolang als de eigenaar niet wil vervreemden wordt hij niet belemmerd door het voorkeursrecht. De wetgeving is met alle benodigde waarborgen voor de eigenaar omgeven.