

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht ontwikkellocatie Hart van de Wijk (Rembrandtgalerij, Lucasplein en omgeving)

Vestiging voorkeursrecht

De raad van de gemeente Roosendaal heeft op 12 september 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid aanhef en onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Hart van de Wijk. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale grondtekening met kenmerk TK-30487655-02 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL-30487655-02, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 4 juni 2024.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de ontwikkellocatie Hart van de Wijk, zoals deze ook is benoemd in de door de gemeenteraad van Roosendaal op 4 april 2024 vastgestelde gebiedsvisie Westrand "Een kansrijk en compleet Westrand in 2040, maart 2024". Deze ontwikkellocatie Hart van de Wijk kent een vergaande versnippering van de eigendomssituatie. Het wordt wenselijk geacht dat de gemeente regie verkrijgt op deze locatie om de in de gebiedsvisie geschetste ontwikkeling te (laten) verwezenlijken. Deze regie kan de gemeente verkrijgen door in eerste instantie het vestigen van een wettelijk voorkeursrecht op deze locatie. En zo nodig daaropvolgend haar verdere publiekrechtelijke (verwervings-)instrumentarium actief in te zetten, met als ultimum remedium onteigening.

De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen, om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen in de gemeente. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij door hen voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen c.q. bij de realisatie van de ambities voor de ontwikkellocatie Hart van de Wijk zoals ook is beschreven in bovengenoemde gebiedsvisie. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente in positie om regie te voeren en over te gaan tot een actieve grondverwerving in het gebied. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord. Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de toegedachte functie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt. De gemeente zal daaropvolgend haar verdere publiekrechtelijke (verwervings-)instrumentarium actief inzetten, met indien nodig als ultimum remedium onteigening.

De aan de ontwikkellocatie Hart van de Wijk toegedachte functies maatschappelijk, wonen, werken, detailhandel, horeca, verkeer, natuur, park, groen een en ander nader uit te werken, betreffen allen niet-agrarische functies. Voor de ontwikkellocatie geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functies. Daarmee is aan beide vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken is op 16 september 2024 per aangetekende brief aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden) bekendgemaakt.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder op 24 juni 2024 besloten om een voorkeursrecht te vestigen op de onderhavige locatie op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht van het college vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door de gemeenteraad ingaat. Met de voorkeursrechtbeschikking van 16 september 2024 is het voorkeursrecht derhalve tijdig verlengd.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat in het Gemeenteblad kennis wordt gegeven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. Ter voldoening hieraan geven wij kennis dat de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en de grondtekening, met ingang van 17 september 2024, voor een periode van zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage liggen in het stadskantoor te Roosendaal, Stadserf 1, 4701 NK Roosendaal. Voor het inzien van de stukken maakt u van tevoren een afspraak via 0165 - 579 437. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 13 van de Bekendmakingswet zijn het besluit en de bijbehorende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: roosendaal.nl/hart-van-de-wijk.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 17 september 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de raad van de gemeente Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 24 juni 2024 worden geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Heeft u dus al een bezwaarschrift ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college, dan hoeft u geen bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad in te dienen.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer P.J. Aalderink van de gemeente Roosendaal via telefoonnummer 0165 - 579 437.

Roosendaal, 17 september 2024
Burgemeester en wethouders van Roosendaal