

(ontwerp) Raadsvoorstel

Onderwerp

Aris van Broekweg 5 - Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

Gevraagd besluit

1. Op grond van artikel 9.1 Id 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak Aris van Broekweg 5 gelegen in het transformatiegebied Aris van Broekweg zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 12266 van 12 november 2024 en 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 7 november 2024.
2. Het College van B&W opdragen 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 Zaanstad; 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 wel/geen zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar.

(Correctief) referendum

Dit besluit is wel spoedeisend referendabel (zie [referendumverordening](#)), aangezien de gemeenteraad uiterlijk op 19 februari 2025 een besluit tot vestiging voorkeursrecht op het perceel Aris van Broekweg 5 genomen moet hebben. Als dat niet het geval is, vervalt het voorkeursrecht. Daarmee treedt dit besluit direct in werking.

Kernverhaal

In 2016 heeft de raad met vaststelling van het ambitiedocument MAAK Zaanstad besloten om de Aris van Broekweg aan te wijzen als transformatiegebied tot een woon- en werkgebied met bijbehorende voorzieningen. De gemeente werkt momenteel aan een gebiedsvisie waarin zij een uitwerking geeft van de transformatie aan het gebied. Om de gewenste transformatie vervolgens tot uitvoering te kunnen brengen, is het nodig dat gemeente ook grondpositie heeft in het gebied. De gemeente is eigenaar van het perceel Aris van Broekweg 1. Het naastgelegen onroerende zaak Aris van Broekweg 5 is particulier eigendom. Op dit perceel wil de gemeente het voorkeursrecht vestigen om haar regierol en belang bij de transformatie te waarborgen. De onroerende zaak Aris van Broekweg 5 wordt momenteel namelijk per inschrijving te koop aangeboden aan de markt.

De gemeente wil met het voorkeursrecht voorkomen dat een speculatieve werking en prijsopdrijvend effect optreedt met de verkoop door inschrijving. Dat zou de plannen voor en de haalbaarheid van de transformatie negatief kunnen beïnvloeden. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het transformatiegebied een positie verschafft,

waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed

De gemeente vestigt het voorkeursrecht op deze onroerende zaak omdat zij niet tot een transactie kan komen in een speculatief concurrerende en prijsopdrijvende werking. Dit zet de financiële haalbaarheid van en de ambities voor het transformatiegebied onder druk. Van de gemeente wordt verwacht dat de onroerende zaak tegen de werkelijke waarde -zoals bedoeld in de Omgevingswet- aankoopt op basis van een onafhankelijk en objectief verkregen taxatie.

Aanleiding

In 2016 heeft de raad met vaststelling van het ambitiedocument MAAK Zaanstad besloten om de Aris van Broekweg aan te wijzen als transformatiegebied tot een woon- en werkgebied met bijbehorende voorzieningen. Hoe deze transformatie er uit moet komen te zien, gaat bepaald worden in een ontwikkelkader (gebiedsvisie), waar momenteel aan gewerkt wordt. In dit ontwikkelkader zal bekeken worden welk programma en welke functies het meest passend zijn voor de verschillende kavels en ontwikkelvelden in het gebied Aris van Broekweg en omgeving. Vaststelling van dit ontwikkelkader door de gemeenteraad is voorzien voor de zomer van 2025.

In dit gebied staat momenteel het perceel Aris van Broekweg 5 te koop. Tot en met 23 november kan iedere geïnteresseerde partij een bod uitbrengen. Deze kavel is gelegen naast de Aris van Broekweg 1, dat in handen is van de gemeente en maakt een belangrijk onderdeel uit van het gebied op het moment dat besloten wordt tot transformatie naar woon- en werkgebied. Daarom is het wenselijk dat de gemeente ook het perceel op nummer 5 verwerft. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om een groter ontwikkelveld te in te richten. Met een groter ontwikkelveld kan de gemeente beter regie voeren op de invulling hiervan en daarmee het verwezenlijken van de (nog nader uit te werken) ambities voor het gebied en de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Denk hierbij een goed afgewogen woon-werkprogramma in een kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied, de realisatie van betaalbare en bereikbare woningen.

De gemeente wenst de regie op de ontwikkeling van het gebied te houden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om deze regie volledig te houden op de verdere uitwerking van het ontwikkelkader c.q. gebiedsvisie en het in ontwikkeling te brengen van het ontwikkelgebied. 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.

De kavel wordt op dit moment door middel van inschrijving via een makelaar aan de markt aangeboden. Hierbij geldt dat de met het voorkeursrecht te belasten onroerende zaak wordt verkocht aan degene die het hoogste bod met de beste voorwaarden uitbrengt. Het is niet uit te sluiten dat een marktpartij bereid is om boven de werkelijke waarde van het object te bieden omdat deze speculeert op een functiewijziging. Met deze wetenschap wordt de gemeente in de positie gebracht om mee te gaan met de mogelijke grondspeculatie op de toekomstige functie en prijsopdrijvende werking van de inschrijving. Dit kan de gemeente niet verantwoorden en zet de financiële haalbaarheid van en de realisatie van de ambities en beleidsdoelstelling voor transformatie van het gebied onevenredig onder druk. Met de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaak die geen eigendom is van de gemeente, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken onroerende zaak.

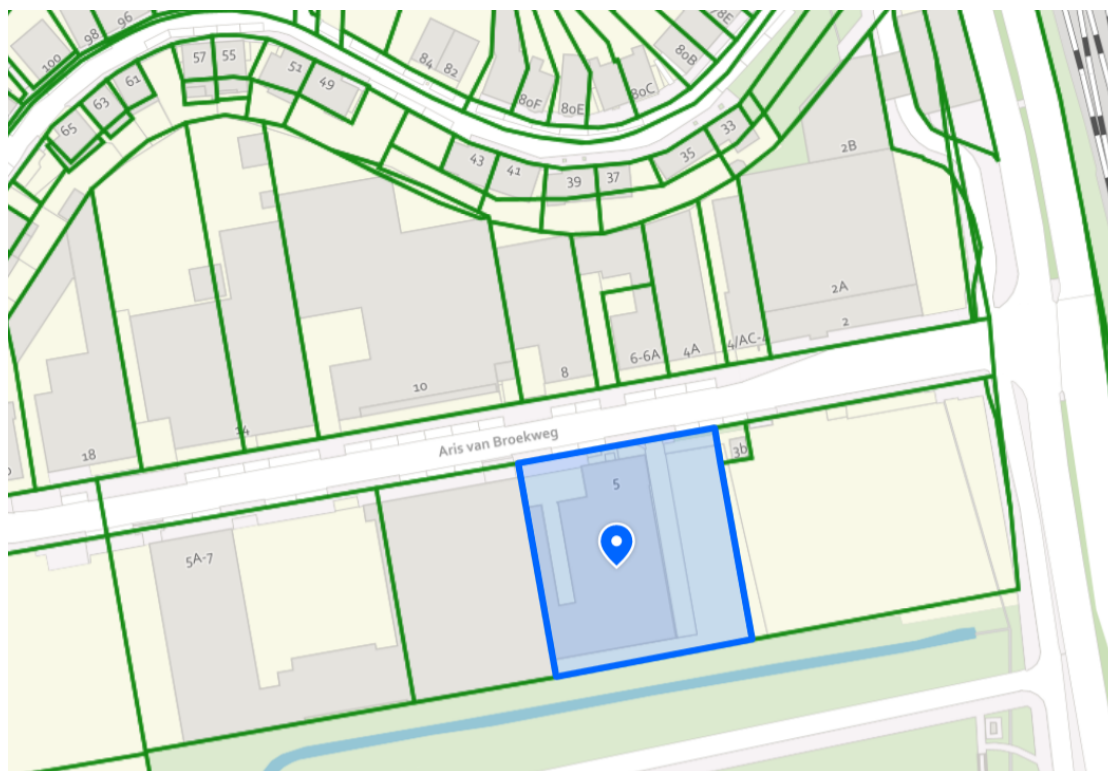
De huidige functie van de onroerende zaak kan de toebedachte functie van een mix van wonen en werken met bijbehorende voorzieningen-zijnde niet agrarisch- in een hoogwaardige leefomgeving niet vervullen.

De onroerende zaak heeft een oppervlakte van 1.701 m². De huidige bestemming is 'Bedrijventerrein'. In figuur 1 is een foto weergegeven van de huidige bebouwing op de locatie.



Figuur 1: Huidige bebouwing aan de Aris van Broekweg 5

De ligging van het perceel is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Ligging perceel Aris van Broekweg 5

Beoogd resultaat

Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn de rechthebbenden verplicht om, wanneer zij hun percelen wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het mogelijk om een groter ontwikkelveld te creëren, waarbij de gemeente meer sturingsruimte krijgt om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij de locatie Aris van Broekweg 5 verwerft en daarmee de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied belemmert. Dit kan voor (de haalbaarheid van) deze ontwikkeling een onevenredige beïnvloeding van het gemeentelijk belang betekenen.

Kader

1. Omgevingswet (hoofdstuk 9: voorkeursrecht)
2. Algemene wet bestuurswet
3. MAAK Zaanstad – ambitiedocument (2016/112587), waarin de Aris van Broekweg is aangewezen als transformatiegebied met ruimte voor wonen en werken.

Argumenten en afwegingen

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 argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschaft 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 van de onroerende zaak Aris van Broekweg 5. 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 heeft eigendom aan de Aris van Broekweg 1. Het in eigendom verkrijgen van Aris van Broekweg 5 geeft de gemeente kans om met een grotere grondpositie actief grondbeleid te voeren en de plannen onder haar regie tot stand te laten komen. Als de mogelijkheden van het voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat onroerende zaak aan de Aris van Broekweg 5 in handen komt van een (ontwikkende) marktpartij. Hierdoor kan een evenwichtige en snelle transformatie van het gebied-met de kwaliteit die de gemeente wenst- worden verstoord.

Belangen eigenaar worden niet onevenredig verstoord door vestigen gemeentelijk voorkeursrecht.

Uit jurisprudentie blijkt 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:

- uit het voorkeursrecht gemeente een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel.
- het voorkeursrecht gemeente 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. Ze zijn vrij om 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. In deze prijs wordt rekening gehouden met een eventuele bestemmingswijziging van de kavel in het kader van de op te stellen gebiedsvisie.

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van wonen, werken en bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen.

De onroerende zaak is op dit moment in gebruik als bedrijfslocatie. Aan de onderhavige percelen worden de functies van een combinatie van wonen, werk, onderwijsvoorzieningen met bijbehorende 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 c.q. bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van de toekomstige functies.

Duur

De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een programma of een omgevingsvisie voor de onroerende zaak c.q. transformatiegebied Aris van Broekweg te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 21 november 2024 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.

Belanghebbenden hebben hun zienswijzen wel/niet naar voren gebracht tegen het voorgenomen besluit. Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijze heeft het college het volgende overwogen.

Draagvlak

Eigenaar Aris van Broekweg 5 kan bezwaar hebben tegen vestiging voorkeursrecht.

Op dit moment is het voornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel Aris van Broekweg 5 nog niet bekend bij de eigenaar en de omgeving. Het vestigen van voorkeursrecht kan tot bezwaar leiden bij de eigenaar, omdat hiermee het verkoopproces dat de eigenaar voor ogen had verstoord wordt. De Omgevingswet waarborgt echter dat de eigenaar een reële prijs krijgt bij verkoop van het perceel, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele functiewijziging. Daarmee wordt de belangen van de eigenaar niet onevenredig geschaad.

Overige bedrijven/grondeigenaren aan de Aris van Broekweg

Daarnaast is het de verwachting dat het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel Aris van Broekweg 5 bij de overige grondeigenaren/bedrijven in het gebied mogelijk onrust kan veroorzaken. Ook kan dit mogelijk het participatieproces verstoren van het komen tot een ontwikkelkader voor de Aris van Broekweg. Om dit te voorkomen is, gelijktijdig met de publicatie van het vestigen van voorkeursrecht op de kavel aan nummer 5, aan alle

grondeigenaren en aan alle bedrijven in het gebied een brief gestuurd. In deze brief is toegelicht waarom de gemeente nu een voorkeursrecht vestigt op Aris van Broekweg 5 en welke relatie dat heeft met het op te stellen ontwikkelkader voor het gebied.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aan het besluit tot vestigen van het tijdelijke voorkeursrecht. Het voorkeursrecht betreft een passief beschermingsinstrument ten behoeve van de gemeente. Met dit gemeentelijk voorkeursrecht wordt de eigenaar van de kavel verplicht om eerst zijn kavel te koop aan te bieden aan de gemeente als hij van plan is zijn kavel te verkopen. Met het voorkeursrecht neemt de gemeente dus niet actief het besluit om de kavel aan te kopen. De financiële consequenties ontstaan pas op het moment dat de kavel aan de gemeente wordt aangeboden. Bij het besluit van het college om met de eigenaar van de kavel in onderhandeling te treden, zullen de financiële consequenties van deze aankoop in zicht worden gebracht. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat de businesscase voor de mogelijke ontwikkeling op deze grond geen tekort zal laten zien.

Juridische consequenties

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht kan zolang er geen grondtransactie geregistreerd is in het kadaster.

Aanbiedingsplicht eigenaar Aris van Broekweg 5

De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar verplicht wordt om zijn perceel te verkopen aan de gemeente. Wel betekent de vestiging van het voorkeursrecht dat als de grondeigenaar door wil gaan met de verkoop van de grond, hij verplicht is dit aan de gemeente te melden en de grond eerst moet aanbieden aan de gemeente (de aanbiedingsplicht).

Beginselbesluit college over aankoop grond

Als de grondeigenaar van plan blijft de kavel waarop het voorkeursrecht gevestigd is, te verkopen, dan meldt hij dit aan de gemeente. De verkoper dient aan B&W schriftelijke opgave te doen van de gronden die hij in beginsel wil vervreemden onder opgave van kadastrale gegevens en maten. Vervolgens moet B&W binnen zes weken de eigenaar schriftelijk mededelen of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de grond (tegen een nader overeen te komen prijs) aan te kopen (artikel 9.13 Ow). Dit betreft een beginselbesluit en nog geen enkele verplichting tot aankoop voor de gemeente. Hierna beginnen pas de onderhandelingen.

Wordt de termijn van zes weken overschreden of geeft het college aan geen gebruik te maken van het aanbod van de grondeigenaar, dan is deze vrij om, gedurende drie jaar de kavel die hij heeft aangeboden, te verkopen aan een ander (artikel 9.14 Ow). Het voorkeursrecht blijft wel op het perceel liggen. Een opvolgend eigenaar die de grond te zijner tijd wil vervreemden, zal die dus eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden.

Prijsvaststellingsprocedure

Als het college aangeeft binnen de termijn van zes weken wel te willen kopen, dan start de prijsvaststellingsprocedure en worden de onderhandelingen gestart over de verkoopprijs, waarbij de koopsom wordt bepaald door middel van een taxatie op basis van de werkelijke waarde conform artikel 15.22 van de Omgevingswet. Als de grondeigenaar er met de gemeente niet uitkomt, dan kan de grondeigenaar het college van B&W vragen de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De rechtbank benoemt dan één of meerdere

deskundigen om een advies uit te brengen over de prijs en doet binnen zes weken uitspraak. De kosten voor deze rechterlijke procedure, inclusief kosten van de deskundigen, zijn voor de gemeente. Na de uitspraak van de rechter kan de grondeigenaar (binnen drie maanden) de gemeente vragen de gronden aan te kopen tegen de door de rechter bepaalde prijs. De gemeente is verplicht deze prijs te betalen.

Vestigen voorkeursrecht gemeente is gebonden aan fatale termijnen

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 twee jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Bezwaar en beroep

Het raadsbesluit wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Communicatie/ vervolgtraject

De rechthebbenden worden per brief geïnformeerd over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

De kennisgeving van de terinzagelegging van de aanwijzing door het college wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad van Zaanstad van [datum] 2025. Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking¹ te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt.

Daarnaast ligt het besluit met ingang van [datum] 2025 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis van Zaanstad. Tegen het raadsbesluit staat bezwaar open.

De raad dient uiterlijk voor 20 februari 2025 het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht genomen te hebben.

¹ Dit raadsbesluit is tevens de voorkeursrechtbeschikking.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 Id 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak Aris van Broekweg 5 gelegen in het transformatiegebied Aris van Broekweg zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 12266 van 12 november 2024 en 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 7 november 2024.
2. Het College van B&W opdragen 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 Zaanstad; 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 wel/geen zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.

In de vergadering van-.....- 2025

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.