

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1399037
Datum: 16-09-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist en T.C. Pleijsier

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht locatie bedrijventerrein Welgelegen, Tholen

Voorstel

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen van 16 september 2025 tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen nabij het bedrijventerrein 'Welgelegen' in Tholen.
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende kadastrale grondtekening met kenmerk L10-111-1402.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b van de Ow betrokken is geweest.
4. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad is een zienswijze ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.
6. Bijgaande Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Tholen heeft het voornemen om te voorzien in de dringende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. De uitgifte van de bedrijfskavels is de afgelopen jaren voorspoedig verlopen. In 2024 is het bedrijventerrein met Welgelegen IV uitgebreid. Dit betrof ruim 10 ha. uitgeefbaar terrein. Dit is in de afgelopen 2 jaar geheel uitgegeven en voor een groot deel al bebouwd. De huidige voorraad op Welgelegen is nog slechts ca. 1,5 ha. De vraag is nog onverminderd groot. Zowel van bedrijven uit de gemeente Tholen als uit de regio. Het bedrijventerrein 'Welgelegen' is een logische locatie voor een substantiële uitbreiding die voorziet in die behoefte. De percelen liggen binnen de locatie in Tholen die blijkens de Omgevingsvisie Tholen in aanmerking komt voor bedrijventerreinontwikkeling. Dit sluit eveneens aan op provinciaal beleid voor bedrijventerreinen. Uitbreiding dient volgens de provincie immers zoveel mogelijk geclusterd plaats te vinden aansluitend op bestaande bedrijventerreinen.

Om meer grip op de beoogde ontwikkeling c. q. de uitbreiding van bedrijventerrein 'Welgelegen' te houden, kan het vestigen van het voorkeursrecht ingezet worden. Het college van burgemeester en

wethouders van de gemeente Tholen heeft om die reden op 16 september 2025 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, om het voorkeursrecht voor een opvolgende periode van drie jaar te laten gelden. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch). Daarom wordt uw raad voorgesteld om de daartoe benodigde raadsbeschikking te geven.

Doelstelling

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaren niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

2.1 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Daarnaast wenst de gemeente ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Door deze vestiging wordt de gemeente beter in staat gesteld om 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 vervullen bij de ontwikkeling van haar plannen. Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaren het voornemen hebben opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen, daarmee wordt de vrije overdraagbaarheid van deze gronden beperkt. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

2.1 Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt volgens de wetgever zwaarder dan het individuele belang van de eigenaren. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaren bij een voorgenomen verkoop hun percelen eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaren zijn dus niet vrij om te vervreemden aan wie zij willen. Deze beperking voor de eigenaren weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functie op de betrokken locatie.

Kanttekeningen en effecten

2.1 Het is van belang dat de termijnen in de Omgevingswet strikt worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. De 'sanctie' voor de gemeente is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. Ingeval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden tegen de werkelijke waarde, hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan

heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond rusten.

Financiën

Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële consequenties. Eventuele aanbiedingen en prijsoordeelsprocedures zouden ertoe kunnen leiden dat de gemeente aankopen doet dan wel gehouden wordt om medewerking te verlenen aan levering. Ten behoeve daarvan dient echter door de raad verwervings-krediet beschikbaar te worden gesteld.

Juridische gevolgen

Uitvoering

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd. Het is de intentie dat binnen bovengenoemde periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in het omgevingsplan wordt toegedeeld, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van vijf jaar wordt verlengd. Deze termijn kan eenmalig met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

Huidig gebruik, toekomstige functie en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee wettelijke vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte of toegedeelde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

De betreffende gronden zijn thans grotendeels voor agrarische doeleinden in gebruik. Op de grond is hoofdzakelijk uitbreiding van het huidige bedrijventerrein 'De Welgelegen' beoogd. In de Omgevingsvisie Tholen is de functie bedrijventerrein toegedacht. De vigerende functie zal in het omgevingsplan worden gewijzigd naar de functie bedrijventerrein, met bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch. Ook wijken de toegedachte functies af, dan wel zijn een intensivering c.q. verbetering van het huidige, feitelijke gebruik, waardoor sprake is van afwijkend gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervoor genoemde vestigingseisen.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat in de Omgevingsvisie Tholen de functie bedrijventerrein is toegedacht, het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functies en de percelen in de afgelopen twee jaar niet eerder betrokken is geweest in een aanwijzing ex artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet. De gemeente heeft de intentie om in het omgevingsplan aan de onderhavige percelen de functie bedrijventerrein toe te delen. Dit moet gebeuren binnen 3 jaar na het ingaan van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder b Ow.

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 16 september 2025 worden tevens geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Communicatie

Bekendmaking/inwerkingtreding/inschrijving/terinzagelegging/zienswijzen

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4. Brief aan belanghebbenden (format) 5. Bijlage bij brief aan belanghebbenden (de notitie).

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. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken voor eenieder ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad (bijlage 3).

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad. Over het ontwerp-raadsbesluit is een zienswijze ingediend. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen. De raad wordt voorgesteld de bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 6) vast te stellen.

Vervolg

De tijdsplanning voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is als volgt:

Donderdag 11 december 2025	Raadsbesluit ex artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet
Maandag 15 december 2025	Toezening bekendmakingsbrieven (aangetekend) met bijlagen aan belanghebbenden
Dinsdag 16 december 2025	Inschrijving voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers <i>Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven</i> Publicatie Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl Terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken, fysiek en elektronisch Ingangsdatum bezwaartermijn

Daarnaast worden de onderhandelingen met grondeigenaren onverminderd voortgezet om de gronden in gemeentelijk eigendom te verwerven.

Bijlage(n)

1. Perceelslijst met kenmerk P10-111-1402
2. Kadastrale tekening met kenmerk L10-111-1402
3. Publicatie terinzagelegging Gemeenteblad 16 december 2025
4. Brief aan belanghebbenden
5. Bijlage bij brief aan belanghebbenden
6. Nota beantwoording zienswijzen