



Raadsvergadering : 9 juli 2024

Voorstelnummer : Z-23-126439/D/24/332447

Onderwerp : **Raadsvoorstel en raadsbesluit voorkeursrecht Geert Teisplein 1**

Stadskanaal, 21 juni 2024

Beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak Geert Teisplein 1 in Stadskanaal, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer 2024.04.16_15:35 en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduiding, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 9 april 2024;
 2. Toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken aan de belanghebbenden door toezending van deze beschikking, per aangetekende brief.
 3. Toepassing te geven aan artikel 16.32b van de Omgevingswet en bekend te maken van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en deze bekendmaking conform 16.32b jo artikel 12 van de Bekendmakingswet te publiceren in het Gemeenteblad;
 4. De voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen na bekendmaking ervan aan de belanghebbenden ter inschrijving aanbieden in de openbare register van het kadaster.
 5. Te bepalen dat de voorkeursrechtbeschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan daarvan.
-

Aan de raad

Inleiding

Het politiebureau in Stadskanaal is gevestigd op de locatie Geert Teisplein 1, nu kadastraal bekend te Onstwedde, sectie B, nummer 10337. Door een reorganisatie is de politie voornemens om het politiebureau in Stadskanaal te sluiten en de onroerende zaak te verkopen. De verwachting is dat de politie hiervoor gebruik zal maken van een openbare verkoopprocedure, zoals zij dit ook heeft gedaan bij andere locaties. Dit geheel in lijn en conform het Didam-arrest. De locatie Geert Teisplein 1 is centraal gelegen in het centrum van Stadskanaal en is daarmee van strategische waarde. De locatie is in beeld als toekomstige woningbouwlocatie. Om die toekomstige functie te kunnen realiseren is het gewenst om een voorkeursrecht te vestigen op deze onroerende zaak. Op die manier moet de eigenaar de onroerende zaak eerst te koop aanbieden aan de gemeente. In bijlage 1 is een grondtekening toegevoegd waarop de onroerende zaak is aangegeven. In bijlage 2 is een overzicht van het eigendom en andere zakelijke rechten te vinden.

Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente Stadskanaal haar onderhandelingspositie voor de aankoop van een strategische locatie versterken.

Argumenten

1.1 Er is geen zienswijze ingediend.

Op 24 april 2024 heeft het college besloten een ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit voor een periode van 4 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit hebben van 1 mei tot en met 28 mei 2024 ter inzage gelegen. De eigenaar van de onroerende zaak is schriftelijk geïnformeerd. Hierop is geen zienswijze ingediend.

1.2 Voorkomen prijsopdrijvend effect.

Met dit voorkeursrecht wordt voorkomen dat meerdere partijen met de grondeigenaar in onderhandeling kunnen treden en er mogelijk een prijsopdrijvend effect ontstaat door grondspeculatie.

1.3 De voorwaarden voor het toepassen van voorkeursrecht zijn aanwezig.

Op basis van de Omgevingswet kan een gemeente een voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. In het voorliggende geval heeft de onroerende zaak een bestaande maatschappelijke functie. De toegedachte functie voor de locatie is een woonfunctie.

1.4 De locatie is noodzakelijk voor de woningbouwopgave.

In april 2022 presenteerde het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is het snel aanpakken van de woonopgave. In dit programma is onder andere de ambitie vastgesteld om tot 2030 landelijk 900.000 woningen te realiseren. Om dit te bereiken wil het Rijk prestatieafspraken maken met provincies. De provincie Groningen heeft in het proces om te komen tot de regionale woondeal de provincie opgedeeld in 3 regio's, hetgeen voor onze gemeente heeft geresulteerd in de Woondeal 2022-2030 regio Oost-Groningen welke in januari 2023 door het college is vastgesteld. Binnen deze woondeal is afgesproken dat de gemeente Stadskanaal tot 2030 800 woningen realiseert. Binnen de woondeal zijn aantal sleutelprojecten/gebieden benoemd die absoluut noodzakelijk zijn om de aantallen uit de woondeal te behalen. Eén van de locaties die daarin wordt benoemd is het centrum van Stadskanaal. Uit een nadere verkenning en stedenbouwkundige analyse is naar voren gekomen dat het huidige politiebureau een prominente locatie is die een bijdrage kan leveren voor het centrum en die noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de aantallen welke zijn gesteld in de woondeal. Ook sluit deze locatie aan bij de kaders die zijn gesteld in de Woonvisie 2020-2025.

1.5 In het verleden de grondpositie om niet overgegaan aan politie.

De onroerend zaak was in het verleden reeds in bezit van de gemeente. Als gevolg van de Invoeringswet Politiewet 1993 is de onroerende zaak onder algemene titel (en om-niet) in 1996 overgegaan naar de Politieregio Groningen. Destijds was binnen deze invoeringswet een eerste recht van (terug)koop opgenomen voor de gemeente tegen een redelijke prijs. Per 14 november 2007 is de Invoeringswet Politiewet 1993 vervallen. Per 1 januari 2013 geldt de Invoerings- en aanpassingswet Politiewet 2012. Vanuit artikel 3 van deze wet is het onroerend goed eind 2013 in algemene titel in eigendom overgegaan naar de Nationale Politie (rechtspersoon). In de Invoerings- en aanpassingswet Politiewet 2012 is echter geen voorkeursrecht opgenomen ten behoeve van de gemeente, waardoor de politie niet meer gehouden is het onroerend goed als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het vestigen van het voorkeursrecht brengt de gemeente wederom alsnog in de positie om tot eerste koop over te gaan.

1.6 Omschrijving onroerende zaak en toegedachte functie

De voorkeursrechtbeschikking betreft de onroerende zaak in de gemeente Stadskanaal, plaatselijk bekend Geert Teisplein 1 te Stadskanaal en thans kadastraal bekend te gemeente Onstwedde, sectie B, grootte 5000 m2. Een kadastraal uittreksel van het perceel en een grondtekening zijn bijgevoegd. De zakelijk gerechtigden zoals ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster zijn vermeld in

bijlage 2.

Op basis van artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Omgevingswet kan de raad een voorkeursrechtbeschikking nemen voor locaties waar een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. In het geval van de locatie Geert Teisplein 1 is de bestaande functie maatschappelijk. De toegedachte functie is woningbouw.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het besluit van de gemeenteraad wordt per aangetekende brief bekend gemaakt aan de eigenaren van de onroerende zaken. Nadat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, zal de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven (artikel 16.82a Omgevingswet). Het voorkeursrecht vervalt na 3 jaar vanaf het moment waarop het is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Ook komen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken ter inzage te liggen in het KCC van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 te Stadskanaal, en digitaal via <https://www.officielebekendmakingen.nl> vanaf het moment van bekendmaking ervan in het elektronisch gemeenteblad van de gemeente Stadskanaal op 12 juli 2024, gedurende een periode van 4 weken, tot en met 9 augustus 2024.

Communicatie

Zoals hiervoor aangegeven.

Juridische consequenties

Procedure

De raad kan op basis van artikel 9.1 lid 1, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen voor een maximale duur van drie jaar. Mocht de eigenaar in deze periode willen overgaan tot verkoop, dan moet eerst bij de gemeente gevraagd worden of de gemeente wil overgaan tot aankoop van de onroerende zaak. In het geval de gemeente niet wil overgaan tot aankoop, of niet reageert binnen gestelde termijnen, kan de eigenaar de onroerende zaak aan derden aanbieden.

Bezwaar en beroep

Op 24 april 2024 heeft het college besloten een ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit voor een periode van 4 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit hebben van 1 mei tot en met 28 mei 2024 ter inzage gelegen. De eigenaren van de onroerende zaken zijn schriftelijk geïnformeerd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van het besluit bezwaar indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. Vervolgens staat de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep open.

Kosten, baten, dekking en subsidies

Mocht de grondeigenaar aan de gemeente willen verkopen dan zal bij de gemeenteraad een separaat kredietverzoek worden ingediend. De financiële dekking en de eventueel aanwezige risico's zullen daarbij worden benoemd. Omdat de eigenaar ook gebonden is aan wet- en regelgeving zal voor de verkoop een taxatie naar de waarde in het vrije economische verkeer moeten worden uitgevoerd, waarmee onderbouwd kan worden dat de verkoopprijs marktconform is.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 - grondtekening Geert Teisplein 1 (relevant voor besluitvorming)

Bijlage 2 - kadastraal uittreksel Geert Teisplein 1 (relevant voor besluitvorming)

Bijlage 3 - uitgaande brief grondeigenaar (ter informatie)

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer K. Sloots
burgemeester