



Voorstel

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostationsomgeving Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 10 december 2024	Zaaknummer 2024 - 023320
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
Opsteller: Zeeuw Wouter		

Geadviseerd besluit

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 om het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet) toe te passen op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal, perceel A 2714 (conform perceellijst en grondtekening) te bekrachtigen.
2. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceelslijst met nummer PL-30408974-02, waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 15 oktober 2024.
4. Te concluderen dat het onder beslispoint 3 bedoelde perceel niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
5. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. De medewerker Geo-informatie van De Bedrijfsvoeringspartner te machtigen over te gaan tot

registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.

Raadsvoorstel

Inleiding

In 2021 is in opdracht van de provincie Zuid-Holland een rapport uitgebracht over de kansen en beperkingen van (sociale) woningbouw in Albrandswaard. Uitkomst van dit rapport is dat in Albrandswaard nog niet alle mogelijkheden voor woningbouw werden benut. Dat gold met name voor locaties binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Concreet is aangegeven dat rondom de metrostations op gebiedsniveau transformatiekansen zijn voor verdichting. De gemeente is hiermee aan de slag gegaan en heeft in het collegewerkprogramma opgenomen dat in 2023 onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van nieuwe bouwlocaties en van de transformatie van vastgoed, met als doel: het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De focus van dit onderzoek ligt op locaties bij metrostation Poortugaal en metrostation Rhooen. Voor eerstgenoemde locatie heeft een en ander geleid tot het eindrapport 'Ambitiedocument metrogebied Poortugaal'. Uit dit rapport blijkt dat de metrostationsomgeving Poortugaal potentie heeft voor woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen.

Voordat dit eindrapport openbaar wordt gemaakt is het noodzakelijk dat de betreffende locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht. Indien wij dit nu niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, een positie innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van deze locatie bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de verdere onderzoeken.

De gemeenteraad is na het collegebelsuit van 5 november 2024 geïnformeerd over het besluit en het vervolgproces door middel van een raadsinformatiebrief (nr: 2024-093231).

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied casu quo een eerste recht van koop op het in het besluit betrokken perceel.

De eigenaar van het betreffende perceel dient zijn eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de locatie en zelf 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

3.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Het voorstel past binnen het beleid zoals beschreven in het (CWP) College Werk Programma, dat gericht is op het toevoegen van (betaalbare) woningbouw nabij metrostation (speerpunt 1a). Dit voorstel sluit onder andere ook aan op landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. Het voorstel om een voorkeursrecht te vestigen op een cruciaal perceel binnen het plangebied is noodzakelijk om de grond onder controle te krijgen en grondspeculatie te voorkomen.

3.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk 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.

3.3 Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

3.3 Voorkomen buitensporige grondprijsstijgingen

Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

3.4 Mogelijkheid tot interveniëren

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. 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.

2.1/3.1 Vestigingscriteria en vestigingsgrondslag

Vestigingscriteria

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functie(s).

Het huidige gebruik van de locatie is grotendeels bedrijfsmatig en deels ten behoeve van opslag- en verkeersvoorzieningen. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie worden de functies wonen en groen met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Albrandswaard, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

In de vigerende omgevingsvisie 'structuurvisie Albrandswaard 2025', vastgesteld op 13 mei 2013, zijn voor de onderhavige locatie geen aanwijzingen voor de toegedachte functies c.q. beoogde herontwikkeling gegeven.

Gezien het alsdan ontbreken van een omgevingsvisie of een omgevingsplan, waarin de toegedachte functies zijn opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet is opgenomen dat voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komt een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Het globale beeld van de beoogde herontwikkeling is vastgelegd in het 'Ambitiedocument metrogebied Poortugaal', hetgeen dient als planologische onderlegger voor het voorkeursrecht.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie.

4.1 Geen strijd met herhalingsverbod

Verder is het perceel niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaar wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hem in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de eigenaar.

Daarbij is met de betreffende eigenaar overleg gevoerd over de beoogde herontwikkeling alsmede de inzet van het voorkeursrechtinstrument (zie hierna ook in de paragraaf 'Participatie en in - en extern overleg'). Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaar 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:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet 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;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Overleg gevoerd met

Dit voorstel is als integraal advies voorbereid in samenwerking met VDB Grondzaken en het interne gemeentelijk projectteam.

Kantttekeningen

3.1 Risico's

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen 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 gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), 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 volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

5.1 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht niet vrijblijvend

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, vraagt een verdere instandhouding dat voortvarend wordt gewerkt aan de planologische uitwerking en besluitvorming (uiterlijk binnen 3 jaar dient er een omgevingsvisie te zijn vastgesteld waarin de beoogde functies voor de locatie zijn opgenomen). Dit vraagt om een projectgerichte en integrale aanpak.

Uitvoering/vervolgstappen

Participatie en in - extern overleg

Hoewel de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht zich in beginsel niet leent voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden, heeft de gemeente hier in het onderhavige geval wel voor geopteerd. De gemeente heeft met de eigenaar een langdurige (werk)relatie, waardoor het onderling vertrouwen dermate hoog is dat de eigenaar vooraf is geïnformeerd over het gemeentelijke voornemen tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. De eigenaar heeft aangegeven de toelichting daarvoor te begrijpen en begrip te hebben voor de inzet van het voorkeursrechtinstrument. De eigenaar is dan ook niet overvallen door de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht door het college.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college geldt voor een periode van drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de raad tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht over te gaan, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De vestiging c.q.

bestendiging van het voorkeursrecht door raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

Inclusiviteitstoets

-

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendmaking door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaar). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Machtiging

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voort op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Bijlagen

1. Bijlage 1. Perceelslijst met nummer PL-30408974-02.docx
2. Bijlage 2. Grondtekening met nummer TK-30408974-02.pdf
3. Bijlage 3. Kopie publicatie Gemeenteblad (002).docx
4. Bijlage 4a. Format brief aan belanghebbenden (check.).docx
5. Bijlage 4b. Bijlage bij format brief aan belanghebbenden.docx
6. Eigendomsinformatie - Poortugaal A 2714 (1).pdf
7. Raadsbesluit (na 3-feb).docx

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostationsomgeving Poortugaal	Gemeenteraad: 3 februari 2025	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 december 2024,

overwegende, dat

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk (zaak nr: 2024-023320) d.d. 5 november 2024;

BESLUIT:

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 om het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet) toe te passen op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal, perceel A 2714 (conform perceellijst en grondtekening) te bekrachtigen.
2. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceelslijst met nummer PL-30408974-02, waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 15 oktober 2024.
4. Te concluderen dat het onder beslispoint 3 bedoelde perceel niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
5. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalft drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het

voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

7. De medewerker Geo-informatie van De Bedrijfsvoeringspartner te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.

Perceelslijst behorend bij voorkeursrechtbeschikking
Gemeente Albrandswaard, locatie metrostation Poortugaal

Lijst van een perceel in de kadastrale gemeente Poortugaal te Poortugaal, gemeente Albrandswaard, zoals deze voorkomt op de grondtekening met nummer TK-30408974-02, behorend bij de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet van de raad van de gemeente Albrandswaard van 3 februari 2025.

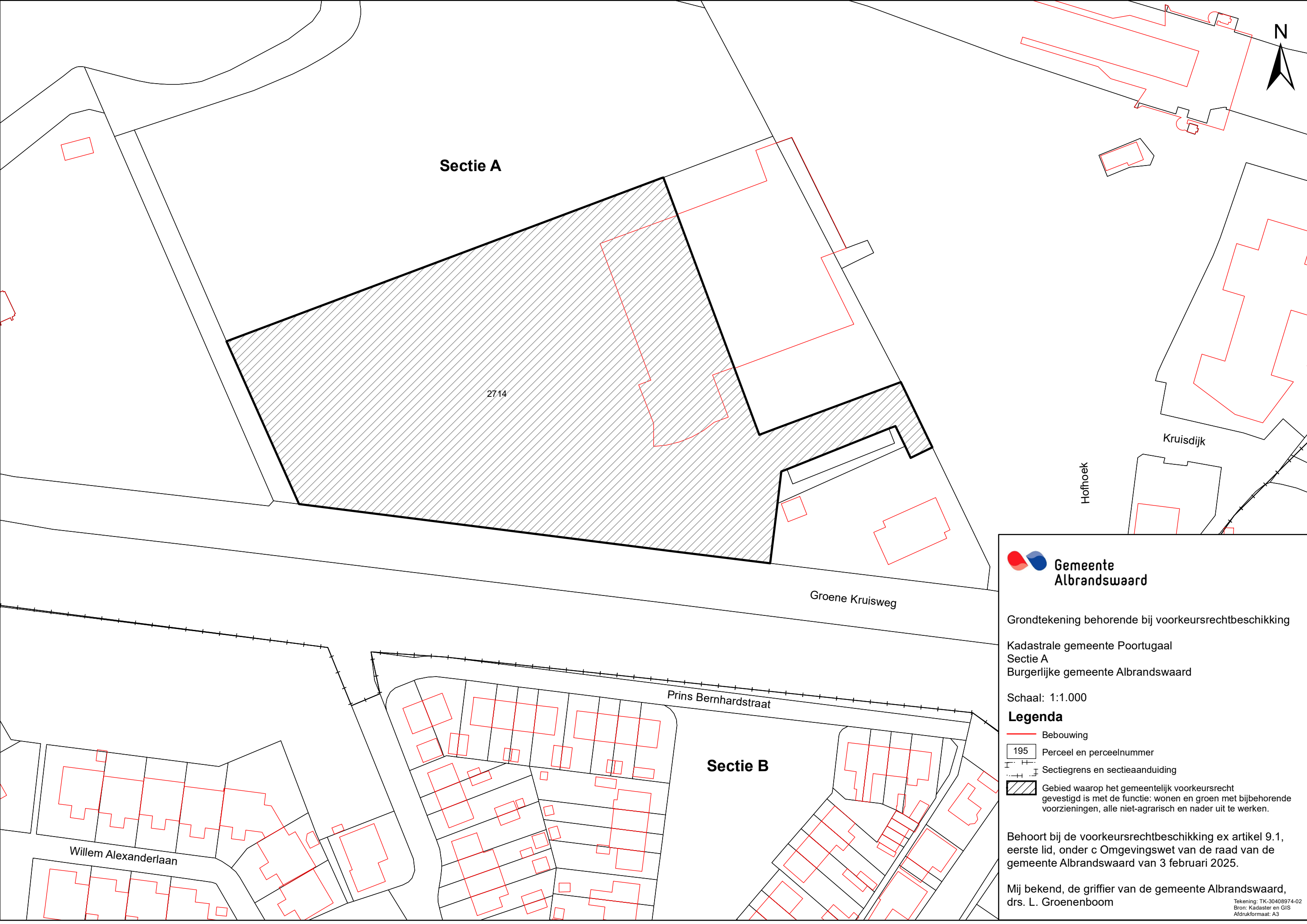
Kadastrale toestandsdatum per 15 oktober 2024.

	Omschrijving
sectie en nummer	A 2714
ter grootte van	13.487 m ²
in beschikking opgenomen	Geheel
omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
	Erf – tuin
eigenaar	Beheer- En Beleggingsmaatschappij Erica B.V.
beperkt gerechtigde	
opmerkingen	

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Albrandswaard van 3 februari 2025.

Mij bekend,
de griffier van de gemeente Albrandswaard,

drs. L. Groenenboom





**Gemeente
Albrandswaard**

Grondtekening behorende bij voorkeursrechtbeschikking

Kadastrale gemeente Poortugaal
Sectie A
Burgerlijke gemeente Albrandswaard

Schaal: 1:1.000

Legenda

-  Bebouwing
-  Perceel en perceelnummer
-  Sectiegrens en sectieaanduiding
-  Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is met de functie: wonen en groen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet van de raad van de gemeente Albrandswaard van 3 februari 2025.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Albrandswaard,
drs. L. Groenenboom

Tekening: TK-30408974-02
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3

Gemeente Albrandswaard

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostation Poortugaal

Kennisgeving in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken

Gemeenteblad van 5 februari 2025



**Gemeente
Albrandswaard**

Vestiging voorkeursrecht

De raad van de gemeente Albrandswaard heeft op 3 februari 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een onroerende zaak gelegen op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal. Meer specifiek heeft de vestiging van het voorkeursrecht betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Poortugaal, sectie A, nummer 2714, plaatselijk bekend als Hofhoek 3, 3176 PD Poortugaal. De onroerende zaak is nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met nummer PL-30408974-02, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 15 oktober 2024.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de herontwikkeling van de metrostationsomgeving Poortugaal conform de functies wonen en groen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. De gemeente wil regie houden en sturing te geven aan de voorgenomen herontwikkeling. 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 het in de beschikking betrokken perceel. De eigenaar van het betreffende perceel dient bij een voorgenomen vervreemding het perceel eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om het perceel te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om 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 zou kunnen worden verstoord.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaar). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen.

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

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard heeft eerder op 5 november 2024 op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet besloten om de

Vervolg publicatie

betreffende onroerende zaak voorlopig aan te wijzen als grond waarop het voorkeursrecht toepassing is. Het (voorlopig) voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet vervalt op het tijdstip dat onderhavig voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet in werking treedt.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat kennis wordt gegeven in het Gemeenteblad 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 5 februari 2025, voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage zijn gelegd op het gemeentehuis, Stationsstraat 4, 3161 KP Rhoon. Voor de actuele openingstijden verwijzen wij u naar de gemeentelijke website.

Ter voldoening aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet zijn de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link:

<http://www.albrandswaard.nl/ter-inzage>.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 5 februari 2025. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de raad van de gemeente Albrandswaard, Postbus 1000, 3160 GA Rhoon.

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.

Indien belanghebbenden tijdig bezwaar hebben gemaakt tegen de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 tot het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht op de betreffende onroerende zaak en dit voorkeursrecht vervalt omdat onderhavige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

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 vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50950, 3007 BL Rotterdam.

Vervolg publicatie

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer W. de Zeeuw van de gemeente Albrandswaard, via telefoonnummer 010-5061111.

Albrandswaard, 5 februari 2025.

Burgemeester en wethouders van Albrandswaard.



**Gemeente
Albrandswaard**

Aantekenen

Beheer- En Beleggingsmaatschappij Erica B.V.
T.a.v. het bestuur
Hofhoek 3
3176 PD POORTUGAAL

Uw brief van: ...
Uw kenmerk: ...
Bijlage(n): 4

Ons kenmerk: ...
Contact: W. de Zeeuw
Doorkiesnummer: 010-5061702
E-mailadres: w.d.zeeuw@albrandswaard.nl
Datum: 4 februari 2025

Onderwerp: Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostationsomgeving
Poortugaal

Geachte heer Binder,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u rechthebbende op het perceel te Poortugaal, gemeente Albrandswaard, kadastraal bekend als gemeente Poortugaal, sectie A, nummer:

- 2714, groot 13.487 m²

De raad van de gemeente Albrandswaard heeft op 3 februari 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het hierboven genoemde perceel. Het college van burgemeester en wethouders van Albrandswaard heeft eerder op 5 november 2024 op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet besloten om het voorkeursrecht voorlopig van toepassing te verklaren op het hierboven genoemde perceel. Dit voorkeursrecht vervalt op het tijdstip dat onderhavig voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet in werking treedt.

De locatie is aangeduid als toekomstig gebied met als functies wonen en groen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Het nu gevestigde voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn toegedacht in de omgevingsvisie.



Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Albrandswaard mogelijk te maken zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op genoemd perceel is voor u alleen van belang als u van plan bent het perceel te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw aangeboden perceel aan anderen vervreemden. Als u uw perceel niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met het gevestigde voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** is een nadere toelichting over de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht opgenomen, waarin ook is vermeld hoe de procedure er uit ziet als u uw perceel wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.



Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze brief met bijlagen. Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers, treedt het voorkeursrecht in werking.

Kennisgeving en terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken worden gepubliceerd in het Gemeenteblad van 5 februari 2025, te raadplegen via <https://www.officiëlebekendmakingen.nl>.

Met ingang van 5 februari 2025 liggen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en grondtekening, voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis, Stationsstraat 4, 3161 KP Rhoo. Voor de actuele openingstijden verwijzen wij u naar de gemeentelijke website. Ook kunt u deze stukken digitaal raadplegen via voornoemde publicatie in het Gemeenteblad.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad van 3 februari 2025 staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt als belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 5 februari 2025.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Albrandswaard, Postbus 1000, 3160 GA Rhoo.

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.

Indien u als belanghebbende tijdig bezwaar heeft gemaakt tegen de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 tot het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht op de betreffende onroerende zaak en dit voorkeursrecht vervalt omdat onderhavige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Voorlopige voorziening

Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50950, 3007 BL Rotterdam.

Vragen

Wij rekenen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u toch nog vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht, dan kunt u contact opnemen met de heer W. de Zeeuw, via bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

mr. drs. Florus van der Linden drs. Jolanda de Witte

Bijlagen:

1. Notitie over de voorkeursrechtregeling
2. Kopie voorkeursrechtbeschikking van 3 februari 2025 en bijbehorend raadsvoorstel
3. Kopie perceelslijst
4. Kopie grondtekening

N.B.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een bekendmaking te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.



Gemeente Albrandswaard

Behoort bij de brief betreffende de bekendmaking aan belanghebbenden van de voorkeursrechtbeschikking van de raad van de gemeente Albrandswaard d.d. 3 februari 2025 op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht

1. Betekenis van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.12 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen

Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale

verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;

- f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente

Als u het voornemen heeft om uw in de aanhef van de bekendmakingsbrief vermelde grond of uw beperkte recht, dat op de in de aanhef bedoelde grond is gevestigd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangende geheel vormen en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming

worden geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente

Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit. Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, dat mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. U mag hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden ook gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van zes weken waarin de gemeente dient te beslissen of zij in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen en het bevoegd gezag binnen die termijn van zes weken geen beslissing heeft genomen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing.

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij niet bereid zijn om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen (bij aangetekende brief). Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen

Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er onderhandeld wordt over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het

voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt een termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

- a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,

- b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
- c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met het voorkeursrecht belaste gronden of daarop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de betreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking daarvan.

De mogelijkheden van het indienen van bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze notitie is bijgevoegd.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024. Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Poortugaal A 2714](#)

Kadastrale objectidentificatie: 019290271470000

Locaties Hofhoek 3

3176 PD Poortugaal

BAG identificatie: [0613010000155832](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Hofhoek 5

3176 PD Poortugaal

BAG identificatie: [0613010000159302](#)

Kadastrale grootte 13.487 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 86514 - 430709

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

Ontstaan uit [Poortugaal A 2447](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 66398/142](#)

Ingeschreven op 30-06-2015 om 12:25

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 20800/23 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 29-12-2000

Overige aantekening Omgevingswet voorlopig voorkeursrecht

Betrokken (rechts)persoon [GEMEENTE ALBRANDSWAARD](#)



BETREFT	
Poortugaal A 2714	
UW REFERENTIE	
Informatiebeheer	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-11-2024 - 10:16	S11191063263
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-11-2024 - 14:59	07-11-2024 - 14:59
BLAD	
2 van 2	

Afkomstig uit stuk [Hyp4 89640/55](#)

Ingeschreven op 08-11-2024 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 17600/20 Rotterdam	Ingeschreven op 23-03-1998
	Hyp4 14283/17 Rotterdam	Ingeschreven op 03-01-1995
	Hyp4 12979/32 Rotterdam	Ingeschreven op 16-07-1993
Aanvullend stuk	Hyp4 17600/20 Rotterdam Is aanvulling op Hyp4 14283/17 Rotterdam	Ingeschreven op 23-03-1998
Naam gerechtigde	Beheer- En Beleggingsmaatschappij Erica B.V.	
Adres	Hofhoek 3 3176 PD POORTUGAAL	
Statutaire zetel	RHOON	
KvK-nummer	24083719 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



RAADSBESLUIT

Onderwerp	Datum vergadering/ agendanummer	Kenmerk
Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostationsomgeving Poortugaal	3 februari 2025	
Commissie: 20-1-2025		Openbaar: Ja
BBVnummer: 2024 - 023320		

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk (2024 - 023320.)
d.d. 5 november 2024;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal.
2. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceelslijst met nummer PL-30408974-02, waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 15 oktober 2024.
4. Te concluderen dat het onder beslispoint 3 bedoelde perceel niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
5. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop



betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeentebblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

7. De heer J. van de Wijngaart van afdeling Grondzaken van de gemeente Albrandswaard te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.
8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Albrandswaard in zijn openbare vergadering van 3 februari 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. Leendert Groenenboom

drs. Jolanda de Witte