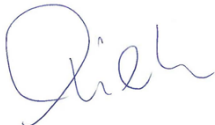


<b>Onderwerp</b>	<b>Vestigen voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Campusgebied Midden te Lelystad</b>	
<b>Portefeuillehouder</b>	S. Kruis	<b>Geheim</b>
<b>Portefeuille</b>	Grondzaken	
<b>Programma</b>	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	
<b>Taakveld</b>	8.3 Wonen en bouwen	
<b>Aan</b>		
<b>Datum vergadering</b>	College 23 april 2024	
Steller Functie	M. Madoc, C. Olsman projectmanagement	
<b>Bijlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grondtekening I van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht</li> <li>2. Grondtekening II van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht</li> <li>3. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht</li> <li>4. Publicatietekst Gemeentebblad</li> <li>5. Voorbeeld brief</li> <li>6. Zakelijke beschrijving</li> <li>7. Ontwerp raadsvoorstel</li> <li>8. Planning</li> </ol>	

<b>Integrale afstemming</b>
Steller is verantwoordelijk voor integraliteit incl. duurzaamheid/ fin./jur./com-control en afgestemd met portefeuillehouder.

De burgemeester,

De secretaris,



A.E.H. Baltus



J.S.W. Ozenga

<b>Voorgesteld besluit:</b>
-----------------------------

1. Op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid (**de Woo**) ten aanzien van dit collegebesluit geheimhouding op te leggen op dit collegebesluit met bijlagen tot aan de inschrijving in de openbare registers op 24 april 2024.
2. Ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Lelystad, voor de duur van maximaal 3 maanden, met de aantekening dat op deze onroerende zaken niet eerder door het college van burgemeester en wethouders van Lelystad (het College) een voorkeursrecht is gevestigd.
  - 2a. Dat gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb), de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan dit collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.
  - 2b. Dat aan de hiervoor bij 1. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie "Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen" wordt toegedacht welke functie

afwijkt van het huidige gebruik als nuts- en kantoorgebouw. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.

2c. Dit collegebesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het collegebesluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal.

2d. Dit collegebesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na bekendmaking).

3. Ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, de raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c van de OW, conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel, en daartoe thans dit ontwerp raadsvoorstel ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

## **Inleiding:**

### Campusgebied Midden

Sinds 2017 is er samen met diverse stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie voor de Campuszone. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie heeft er in 2021 een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals het snelfietspad en PorteuM. In het voorjaar van 2022 is er gestart met de bouw van 303 woningen in opdracht van Woningcorporatie Centrada en een particulier initiatief van Eureka voor de ontwikkeling van 66 woningen in het Campusgebied.

In december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van Campusgebied Midden. Het college heeft in juni 2023 besloten om met een alternatief ontwikkelproces voor Campusgebied Midden verder te gaan. Hierin wordt de tenderprocedure naar voren gehaald ten opzichte van een meer traditionele uitvoering van het ontwikkelproces. Hierover was de Raad voor de zomer 2023 geïnformeerd. Naar aanleiding van dit besluit is er een Nota van Uitgangspunten ontwikkeld die als onderlegger voor de tender dient, zodat marktpartijen vroegtijdig betrokken kunnen worden bij de planvorming. Deze Nota is januari 2024 vastgesteld door de Raad. Het Campusgebied Midden kent momenteel al een mix van voorzieningen zoals scholen, kantoren en sport. Om van het gebied de beoogde gemengde stadswijk te maken, wordt de aanwezige mix van woonvormen verder uitgebreid.

### Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven wat de haalbaarheid van het Campusgebied Midden als gemengde stadswijk onder druk zou zetten.

### Voorkeursrecht

Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of waar zij grip op krijgt haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

- 1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
- 2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

### Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad kunnen de eigenaren (en beperkt gerechtigden) niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet direct de markt op.

Slechts in het geval de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

#### Betrokken onroerende zaken

Zie voor de betrokken onroerende zaken de bijgevoegde grondtekeningen I en II van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaken, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster, naar de stand van 22 april 2024) (**bijlage 1, 2 en 3**).

#### Beoogd resultaat

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

- 1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
- 2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Voor meer uitleg over de het voorkeursrecht wordt verwezen naar **bijlage 6**.

#### **Argumenten:**

1. Op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid (de Woo) ten aanzien van dit collegebesluit geheimhouding op te leggen op dit collegebesluit met bijlagen tot aan de inschrijving in de openbare registers op 24 april 2024.

Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de vestiging van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad geheim gehouden wordt. Zouden belanghebbenden eerder op de hoogte worden gebracht dan bestaat de kans dat vóór de inwerkingtreding van het collegebesluit koopovereenkomsten en/of optieovereenkomsten worden aangegaan die inbreuk kunnen maken op de werking van het voorkeursrecht.

Belanghebbenden worden/zijn niet in de gelegenheid gesteld om voorafgaand hun zienswijze (ingevolge artikel 4:8 van de Awb) naar voren te brengen tegen het collegebesluit. Artikel 4:11 van de Awb biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredig bevoordeling van bij dit collegebesluit betrokken belanghebbenden dient ten aanzien

van dit collegebesluit, tot 24 april 2024 (dit is de dag van bekendmaking in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) geheimhouding te worden opgelegd. **Pas op 24 april 2024 is dit collegebesluit niet langer geheim.**

2. Ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Campusgebied Midden te Lelystad een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Lelystad, voor de duur van maximaal 3 maanden, met de aantekening dat op deze onroerende zaken niet eerder door het college van burgemeester en wethouders van Lelystad (het College) een voorkeursrecht is gevestigd.

2a. Dat gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb), de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan dit Collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.

2b. Dat aan de hiervoor bij 2. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie “Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidige gebruik als nuts- en kantoorgebouw. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.

2c. Dit collegebesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het collegebesluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal in te zien

2d. Dit collegebesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na bekendmaking).

### *2.1 Betere positie*

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt 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 het plangebied.

### *2.2 Beschermingsinstrument*

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

### *2.3 Voorkomen prijsstijgingen*

Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het

natuurlijke proces van aankoop en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een onroerende zaak door een eigenaar (of rechten op een onroerende zaak door een beperkt gerechtigde) is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

#### *2.4 Het collegebesluit fysiek en digitaal er inzage te leggen*

Het collegebesluit wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis en is digitaal in te zien op de projectwebsite van het campusgebied via: Project Campusgebied Midden | Gemeente Lelystad en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). Op deze manier worden de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

#### *2.5 In werking treden collegebesluit*

Dat dit collegebesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt 3 maanden (derhalve op 24 juli 2024) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Lelystad (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht besluit ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a, b of c van de OW besluit.

3. Ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, de raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c van de OW, conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel, en daartoe thans dit ontwerp raadsvoorstel ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

#### *3.1 Belangenafweging*

Alvorens het College en daarna de Raad besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken onroerende zaken het (toekomstig) gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving kan uitvoeren en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdriving.

Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigde op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht.

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat rechthebbenden verplicht worden om hun (rechten op de) onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is te vervreemden, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan.

De eigenaar blijft dus bevoegd zijn onroerende zaak te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, als de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functie te verwezenlijken.

Belanghebbenden doen soms een beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met het voorkeursrecht zou de gemeente inbreuk maken op het eigendomsrecht en/of de fundamentele rechten van het individu. De Hoge Raad en de Raad van State hebben beiden in uitspraken te kennen gegeven dat de wetgever met het voorkeursrecht heeft beoogd om de positie van de gemeente te versterken en er een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht wordt gemaakt. Door de wetgever is een "fair balance" getroffen tussen het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Zie HR 17 november 2000, nr. R00/015, LJN AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJN AE6739.

Van belang is voorts dat de OW en de Awb de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming bieden, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit een en ander kan niet worden gezegd dat in de OW niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling naar voren te brengen.

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht weegt aldus zwaarder dan het individuele belang.

#### **Kanttekeningen:**

De argumenten tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn beperkt. Het is echter goed om kennis te nemen van de volgende risico's.

##### 1. Aanbieden

De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de (rechten op) onroerende zaken aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop moeten plaatsvinden tegen de werkelijke waarde. Een aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties.

Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar of indien de gemeente besluit niet aan te kopen (de vestiging van het voorkeursrecht verplicht niet zonder meer om aan te kopen), dan volgt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak (eenmalig) aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar. Ook wanneer andere termijnen genoemd in de OW worden overschreden is dit de sanctie.

Het voorkeursrecht vervalt wel als er sprake is van een zogenoemd verlengd voorkeursrecht dat geldt voor vijf jaar en de gemeente koopt niet aan.

##### 2. Schadevergoeding

Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestending van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte functie niet in het omgevingsplan heeft opgenomen.

##### 3. Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

Omdat er binnen de gemeentegrenzen van Lelystad al veel is ingekocht door marktpartijen, is en blijft de kans groot dat er niet nog meer particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die de onroerende zaken willen verwerven. Mocht de grondeigenaar of beperkt gerechtigde toch een overeenkomst met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 9.22 van de OW. De rechter kan overeenkomsten aangegaan met het kennelijke doel om het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht te ondermijnen, vernietigen. Het belang van de gemeente bestaat vooral uit een tijdige realisatie van het omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

Het beginsel van zelfrealisatie blijft wel bestaan. Wel dient de eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid te zijn om de nieuwe functie te realiseren en te verklaren dat de nieuwe functie overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zal worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboemd worden maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. Voorts moet altijd nog maar blijken of een partij die zich beroept op zelfrealisatie daar ook aantoonbaar toe in staat is. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

Wel zal van de gemeente verwacht worden dat er snel en serieus wordt gereageerd op partijen die aangeven zelf te willen realiseren en daaromtrent met de gemeente in onderhandeling wensen te treden. De gemeente moet zich actief opstellen wat dat aangaat en de mogelijkheden daartoe onderzoeken.

#### **Financiën:**

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het collegebesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar/beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels.

Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs. De gemeente kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op de) onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus in principe wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijvoorbeeld doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

#### **Vervolg:**

##### Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging collegebesluit

De ter inzage legging van het collegebesluit van 23 april 2024 zal op 24 april 2024 gepubliceerd worden in het Gemeenteblad. Dat is te raadplegen op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 4**). Het collegebesluit wordt op dezelfde dag ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking. Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 24 april 2024 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit collegebesluit met de bijbehorende stukken: de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekeningen I en II en de lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd). Zie de bijgevoegde Voorbeeldbrief en Zakelijke beschrijving (**bijlage 5 en 6**).

Het onderhavige collegebesluit d.d. 23 april 2024 met de daarbij behorende stukken (de grondtekeningen I en II en de lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd) liggen vanaf 24 april 2024 gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien op de projectwebsite van het Campusgebied via de volgende link: <https://www.lelystad.nl/4/link-werkzaamheden/campusgebied.html>.

##### Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen collegebesluit

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een tegen het collegebesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het collegebesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

##### Ter inzage legging voorgenomen ontwerp raadsvoorstel

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het collegebesluit wordt het ontwerp raadsvoorstel (**Bijlage 7**) ter inzage gelegd. Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

##### Samenloop



Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging en vervolgens een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit en is het dus niet nodig om opnieuw bezwaar te maken.

#### Inschrijving

Het collegebesluit en daarna het ontwerp raadsvoorstel moeten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning (**Bijlage 8**).