

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Naam opsteller: Alexander Gelissen, Bryan Dinjens en Jolanda van der Schaft - Hendriks

Afdeling opsteller: Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed

Naam afdelingshoofd: Patricia Rompen

Verantwoordelijk Portefeuillehouder: Jaimy van Dijk

Zaaknummer: 202548175

Vergaderdatum: 26 augustus 2025

Vertrouwelijkheid: ja

Uiterste datum B&W vergadering: 26 augustus 2025

Reden: In verband met de termijn waarbinnen het voorkeursrecht door de gemeenteraad bekrachtigd dient te worden

Onderwerp omschrijving: Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' te Brunssum

Voorstel/Beslispunten:

Uw college wordt voorgesteld te besluiten:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder zijn betrokken in een voorkeursrechtbeschikking en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie 'Gemengd gebied voor wonen, detailhandel (supermarkt), parkeren, verkeer, water, groen en aanverwante voorzieningen' wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3);
2. Het voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie maanden als bedoeld in artikel 9.4 lid 3 van de Ow, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie maanden zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden;
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad alsmede deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina;
4. Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure op grond van artikel 4:11 onder a en onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure c.q. voorafgaande zienswijzemogelijkheid);



5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen met betrekking tot de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht;
6. De gemeenteraad voor te stellen om op de onder beslipunt 1 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow een definitief voorkeursrecht te vestigen, een en ander conform het bij dit besluit behorende raadsvoorstel en concept raadsbesluit (bijlage 4).

Besluit B&W:

CONFORM VOORSTEL


Burgemeester


gemeente sec



B&W Nota

1. Onderwerp:

Onderwerp omschrijving

Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' te Brunssum.

2. Waarom?

Uitgangssituatie

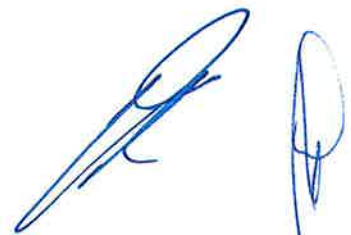
a. Aanleiding

In Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van totaal 900.000 woningen tot en met 2030.

In de op 9 maart 2023 ondertekende Woondeal Limburg is afgesproken dat minimaal 26.550 van deze woningen worden gerealiseerd in de provincie Limburg, met de ambitie om 20.000 extra woningen te realiseren bovenop deze opgave. De regio Parkstad heeft de ambitie om in de periode 2022 - 2031 in totaal minimaal 7.500 woningen te realiseren. Daarbij zet iedere gemeente in deze subregio zich in om, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, een fair share in de regionale opgave op zich te nemen, zoals aangegeven in onderstaande tabel uit de Woondeal Limburg (pag. 92).

Realisatie aantal woningen als gemeentelijk aandeel in de regionale opgave	<u>Gemeente Beekdaalen</u>	900 woningen
	<u>Gemeente Brunssum</u>	900 woningen
	<u>Gemeente Heerlen</u>	2.250 woningen
	<u>Gemeente Kerkrade</u>	1.250 woningen
	<u>Gemeente Landgraaf</u>	800 woningen
	<u>Gemeente Simpelveld</u>	225 woningen
	<u>Gemeente Voerendaal</u>	450 woningen

Vanuit de Woondeal Limburg heeft de gemeente Brunssum voor de komende jaren mitsdien een grote verdichtingsopgave. Deze ambitie sluit aan bij de doelen uit het coalitieakkoord raadsperiode 2022-2026 'Samen voor Brunssum' en de 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg - lokale woonvisie gemeente Brunssum 2023-2028' om te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen voor iedereen, als onderdeel van het realiseren en in stand houden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het gaat daarbij niet alleen om het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook om het transformeren van (leegstaand) vastgoed en de herstructurering van woningen die niet meer passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst, hetgeen zich laat doorvertalen in het verbeteren van aspecten als veiligheid, sociale cohesie, kwaliteit openbare ruimte en duurzame mobiliteit. Een van de potentiële ontwikkellocaties om binnenstedelijk te verdichten betreft het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', waarbij de gemeente wonen hand in hand wil laten gaan met een aantrekkelijke leefomgeving.



b. Huidige situatie/probleemstelling

Onder verantwoordelijkheid van de vorige coalitie is het project 'Stratenaanpak Parkstad Limburg' voor de Rumpenerstraat van start gegaan. Het project moet de gebieden rond de deelnemende straten een nieuw toekomstperspectief bieden. De hiervoor aangestelde transiticoaches hebben in gesprekken met de eigenaren verkend of er een wil is om mee te werken aan een transformatie van het (leegstaande) vastgoed. Op grond van de ervaringen die zijn opgedaan in dit project, de ontwikkelingen die zijn waargenomen in de Rumpenerstraat en de input van belangrijke stakeholders is conform de door het college op 25 april 2023 vastgestelde startnotitie 'Gebiedsaanpak entree Rumpenerstraat en Componistenwijk' geconcludeerd dat de opgave in de Rumpenerstraat vraagt om een bredere en meerjarige gebiedsaanpak, waarbij leefbaarheid het centrale motief vormt.

3. Wat?

Gewenste situatie

a. Wat willen we bereiken

Om betere omstandigheden te creëren voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten de eigenaren van en houders van beperkte rechten op de desbetreffende onroerende zaken bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente Brunssum uitnodigen om te onderhandelen over de verwerving van de aangeboden onroerende zaak of zaken. Dit maakt dat de gemeente een actieve en regisserende rol kan spelen bij de uitvoering van haar plannen. Ook wordt voorkomen dat de onroerende zaken in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, zonder dat deze eerst aan de gemeente ter verwerving worden aangeboden. Daarnaast beoogt de gemeente door de vestiging van een voorkeursrecht prijsopdrijving door grondspeculatie te voorkomen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

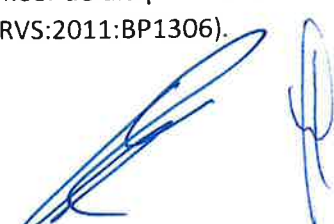
b. Kaders

De grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht staat in hoofdstuk 9 van de Ow. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van artikel 9.1 lid 1 van de Ow kan het college een voorlopig voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Dit volgt uit artikel 9.1 lid 2 van de Ow.

c. Argumenten en overwegingen

1.1 Er wordt voldaan aan de vereisten tot vestiging van een voorkeursrecht

Uit het wettelijk kader volgt dat een voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Daarnaast dient het huidige feitelijke gebruik van die toegedachte functie af te wijken. Daarbij volgt uit de wetsgeschiedenis dat ook wanneer een functie voorziet in een vergelijkbaar maar 'intensiever' of 'kwalitatief beter' gebruik dan het daadwerkelijke gebruik van afwijkend gebruik kan worden gesproken (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).



De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op onroerende zaken die zijn gelegen in de oksel van de Rumpenerstraat, de Joseph Haydenstraat en het Bodemplein te Brunssum, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2). Op basis van het bestemmingsplan 'Centrum 1e herziening', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is aan de desbetreffende onroerende zaken de bestemming 'gemengd - 1' of 'gemengd - 2' toegekend waarbij gedeeltelijk de functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1' en 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' van kracht zijn. Op dit moment zijn deze onroerende zaken ook als zodanig in gebruik. De gemeente heeft voor de locatie waarvan de onroerende zaken deel uitmaken de functie 'Gemengd gebied voor wonen, detailhandel (supermarkt), parkeren, verkeer, water, groen en aanverwante voorzieningen' toegedacht, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3). Uw college ontkomt er bij de omschrijving van de toegedachte functie echter niet aan een vrij algemene en abstracte formulering te hanteren. Indien met het vestigen van het voorkeursrecht zou moeten worden gewacht totdat een per perceel uitgewerkt gedetailleerde functie voorhanden is, zouden de doelstellingen van het voorkeursrecht niet kunnen worden gerealiseerd. Aan de toepassing van artikel 9.1 lid 2 van de Ow is derhalve inherent dat van de toekomstige functie respectievelijk ruimtelijke ontwikkeling van het gebied nog slechts een globaal beeld bestaat. Dat het huidige gebruik van een deel van de op de voorkeursrechtbeschikking betrekking hebbende onroerende zaken mogelijk in overeenstemming is met één van de toegedachte functies neemt niet weg dat de gemeente voor de locatie waarvan die onroerende zaken deel uitmaakt ook andere (niet-agrarische) functies toedenkt dan het huidige gebruik. Daar komt bij dat de gemeente voor deze locatie een intensiever en kwalitatief beter gebruik beoogt dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik, door onder andere het binnenstedelijk verdichten met een intensievere woonfunctie als gevolg van de toevoeging van woningen alsmede het transformeren van het (leegstaand) vastgoed, zoals hiervoor onder 'Aanleiding' en 'Huidige situatie/probleemstelling' is toegelicht. Dit betekent dat het bestaande feitelijke gebruik van de onroerende zaken die nodig zijn voor de (her)ontwikkeling van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' afwijkt van de in deze beschikking toegedachte functie. Derhalve wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 2 van de Ow gestelde vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht.

1.2 Uitgezonderd van de vestiging van het voorkeursrecht

In de vast te stellen voorkeursrechtbeschikking van uw college zijn niet betrokken de onroerende zaken die weliswaar deel uitmaken van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', maar waarvan het eigendom toekomt aan de gemeente. Dit geldt ook voor de onroerende zaken waarover de gemeente met de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden ontwikkelafspraken heeft gemaakt dan wel die reeds passend zijn in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

1.3 Verbod tot vestiging van een voorkeursrecht

Uit artikel 9.3 van de Ow volgt dat het voor een bevoegd gezag niet is toegestaan om een voorkeursrecht te vestigen binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een eerder voorkeursrecht van hetzelfde bestuursorgaan. Voor de betrokken onroerende zaken is geen sprake van een eerder gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht.

1.4 Belangenafweging

Een gemeentelijke voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Door de wetgever is in de Ow voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden



door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, regels ten aanzien van de procedure en regels ten aanzien van de rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Ow opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Zo kan toch tot vervreemding worden overgegaan als dat aan de echtgenoot of geregistreerd partner is, of aan bepaalde bloed- of aanverwanten. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Daarnaast is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs worden verkregen. Op grond van artikel 16.122 van de Ow stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. De omstandigheid dat de desbetreffende onroerende zaken eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden, betekent dus niet dat de prijs lager dan de werkelijke waarde zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar de belangen van de gemeente bij de herstructurering en transformatie van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken, anders dan dat zij, bij de wens om de onroerende zaak of het beperkte recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Tegenover de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken staat het algemene belang om te voorzien in de behoefte om kwalitatieve en betaalbare woningen toe te voegen, dat zich tevens laat doorvertalen in het verbeteren van woon- en leefklimaat, veiligheid, sociale cohesie, kwaliteit van openbare ruimte en duurzame mobiliteit. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het voorkomen van grondspeculatie. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht vanwege het algemeen belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken om deze eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

2.1 Geldingsduur voorkeursrecht

Uit artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit volgt dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht moet vermelden. Op grond van artikel 9.4 lid 3 van de Ow geldt het voorkeursrecht van het college voor een termijn van drie maanden na het ingaan ervan. Na die drie maanden vervalt het voorkeursrecht automatisch of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow ingaat. Om de gelding van het voorkeursrecht voort te zetten is mitsdien binnen die termijn van drie maanden een voorkeursrechtbeschikking nodig van de gemeenteraad.

3.1 Er moet worden voldaan aan de procedurele vereisten na het nemen van de voorkeursrechtbeschikking

Het besluit van het college moet op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Awb en de Bekendmakingswet bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Verder moet het bestuursorgaan kennisgeven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch publicatieblad. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

4.1 De toepassing van de voorbereidingsprocedure doorkruist het doel van het vestigen van een voorkeursrecht



In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder c van de Awb). De eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken raken anders op de hoogte van het voornemen, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Zij zouden dan nog snel de onroerende zaken aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en houders van beperkt rechten pas worden geïnformeerd nadat de voorkeursrechtbeschikking is genomen.

5.1 *Geheimhouding voor veiligstellen financiële en economische belangen*

Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid is het van belang om geheimhouding op te leggen betreffende de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen tot en met het ingaan van het voorkeursrecht. Hiermee wordt voorkomen dat de gewenste regie van de gemeente over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied wordt gefrustreerd.

6.1 *Een raadsbesluit is nodig om de voorkeurspositie van de gemeente te laten voortduren*

Zoals aangegeven wordt de gelding van het voorkeursrecht voortgezet als de gemeenteraad binnen een termijn van drie maanden na het ingaan van de beschikking van het college een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 van de Ow.

d. Kanttekeningen

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente

Als een eigenaar van of houder van een beperkt recht op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak dit ter verkoop aanbiedt aan de gemeente, moet het bevoegd gezag (het college) conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar of houder van een beperkt recht besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak of het beperkt recht tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar of houder van een beperkt recht en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaak of het beperkt recht daarop te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak of het beperkt recht rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat een eigenaar of houder van een beperkt recht – als hij zijn onroerende zaak of beperkt recht daarop wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak of beperkt recht wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak of beperkt recht waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank naar aanleiding van een prijsvaststellingsprocedure uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De andere situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder

(artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van laatstgenoemde situatie geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand het verzoek van de vervreemder om een prijsvaststellingsprocedure te starten heeft afgewezen, de termijn voor het starten van die procedure stilzwijgend heeft laten verstrijken of de prijsvaststellingsprocedure tussentijds heeft beëindigd.

De omvang van de aanbidding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen

Uitgangspunt is dat een eigenaar of houder van een beperkt recht vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar of houder van een beperkt recht zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te vervreemden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

e. Opties en keuze

Indien uw college niet conform voorstel besluit, kunnen de benodigde onroerende zaken voor de herstructurering en transformatie van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', zonder aanbiedingsplicht aan de gemeente, worden vervreemd aan anderen dan de gemeente. Eventuele grondspeculatie en versnippering van eigendom kan een snelle en doelmatige realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het gebied belemmeren.

Bovengenoemde keuze is evenwel niet wenselijk. Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente zelf regie houden over de toekomstige ontwikkeling, die onder andere voorziet in de behoefte om kwalitatieve en betaalbare woningen toe te voegen in Brunssum.

4. Hoe?

Wat gaan we ervoor doen?

a. Tijd

Zoals hiervoor toegelicht, wordt de gelding van het voorkeursrecht voortgezet als de gemeenteraad binnen een termijn van drie maanden na het ingaan van de beschikking van het college een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 van de Ow. Het daartoe strekkende raadsvoorstel en concept raadsbesluit wordt op 28 oktober 2025 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

b. Geld

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkte) proceskosten gemaakt. De kosten voor de eventuele aankoop van een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', waaronder mede begrepen de aankoop van onroerende zaken, heeft de gemeente een bijdrage van het Rijk vanuit het Volkshuisvestingsfonds en de Regio Deal Parkstad Limburg II, ontvangen.



Bij de nadere uitwerking van de herstructurering en transformatie van het gebied kunnen op termijn aanvullende budgetten nodig zijn. Uit de 'Programmabegroting 2025' volgt evenwel dat de gemeente Brunssum een goede netto schuldquota en solvabiliteitsrisico heeft. De structurele exploitatieruimte is goed (is positief) en de belastingcapaciteit is lager dan het landelijk gemiddelde. Hieruit kan worden geconstateerd dat de weerstandsratio in alle jaren meer dan het streefgetal 1,40 bedraagt en daarmee "ruim voldoende" is te noemen. Dit houdt in dat de gemeente "ruim voldoende" in staat is om de eventuele restrisico's (afgezet tegen een reële kans van voordoen) op te vangen bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

c. **Kwaliteit**

Het onderhavige bestuurlijk behandelvoorstel en de daarbij behorende bijlagen zijn voorbereid door c.q. in nauwe samenspraak met een ter zake deskundig adviesbureau. Van gemeentewege is bovendien een intern projectteam vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed betrokken in bij proces, waarin de procesregisseur, een planeconoom en een (plan)jurist zitting hebben.

d. **Inclusie**

Niet van toepassing.

e. **Informatie**

Procedure

Indien uw college conform voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 27 augustus 2025 bekendgemaakt aan de eigenaren van en houders van de beperkte rechten op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en treedt het voorkeursrecht in werking op het tijdstip van inschrijving.

Na het ingaan van het voorkeursrecht ligt het besluit van het college met de daarbij behorende bijlagen voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op de receptie van het gemeentehuis en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina. De kennisgeving van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

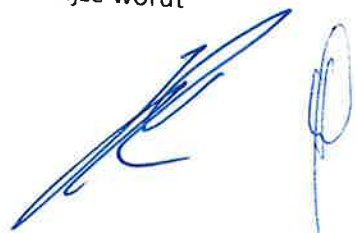
Bezwaar en voorlopige voorziening

Voor belanghebbenden (eigenaren en alle andere rechthebbenden op de onroerende zaak) bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het besluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Indien een belanghebbende ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en dit besluit vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, dan wordt het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad (artikel 16.32c van de Ow).

Zienswijze

Ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit hebben belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Indien er geen zienswijze wordt



ontvangen, behoeft het raadsvoorstel en het concept raadsbesluit geen wijziging en kan dit ongewijzigd worden aangeboden aan de gemeenteraad. Indien er wel een zienswijze worden ingediend, zal er een nieuw voorstel aan uw college worden voorgelegd.

f. Organisatie

Zie hetgeen is weergegeven onder het kopje 'Kwaliteit'.

g. Besproken met portefeuillehouder

De verantwoordelijk portefeuillehouder, wethouder Van Dijk, is gedurende het proces door de gemeentelijk projectleider op de hoogte gehouden over de stand van zaken en voorliggend voorstel is tijdens het portefeuillehoudersoverleg van 20 augustus 2025 met de wethouder afgestemd.

h. Afgestemd en advies opgevraagd bij betrokken afdelingen

Afgestemd met de betrokkenen vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed alsmede het externe adviesbureau.

5. Bijlagen:

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening
4. Raadsvoorstel en concept raadsbesluit

