



Datum

16 APR 2024

Kenmerk

2024-0000215832

besluit

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Overwegende dat:

- de Minister van Defensie op 2 december 2022 het Strategisch vastgoedplan 2022 (SVP 2022) heeft gepubliceerd. Dit beoogt de operationele gereedheid van Defensie-eenheden te verhogen, de werk- en woonomstandigheden op de kazernes te verbeteren, de duurzaamheid van het vastgoed als onderdeel van de rijksbrede opgaven te ontwikkelen en exploitatiekosten te reduceren;
- het project Rucphen/Roosendaal onderdeel is van het SVP 2022. In dat project zoekt de Staatssecretaris van Defensie met de commissaris van de Koning van de provincie Noord-Brabant en de burgemeesters van de gemeenten Rucphen en Roosendaal naar een nieuwe locatie voor de kazerne van het Korps Commandotroepen;
- de Staatssecretaris van Defensie een voorkeurslocatie heeft geïdentificeerd die voldoet aan de eisen en randvoorwaarden voor de nieuwe kazerne van het Korps Commandotroepen en daaromaan deze voorkeurslocatie een nieuwe functie heeft toegedacht;
- de Staatssecretaris van Defensie voornemens is om ter realisatie van de kazerne voor het Korps Commandotroepen voor deze voorkeurslocatie een projectbesluit vast te stellen en dit besluit in overeenstemming met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld;
- gezien de belangen van Defensie de realisatie van de toegedachte functie op de voorkeurslocatie een nationaal belang betreft;
- het vestigen van een nationaal voorkeursrecht noodzakelijk is om maximale regie te kunnen voeren op het project, samenwerkingen met ontwikkelaars te voorkomen en speculatie tegen te gaan;
- op grond van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bevoegd is om een nationaal voorkeursrecht op een onroerende zaak te vestigen;
- voldaan wordt aan de criteria genoemd in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet, die bepalen dat een nationaal voorkeursrecht alleen kan worden gevestigd voor een ontwikkeling waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een

Datum

16 APR 2024

Kenmerk

2024-0000215832

provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegeëerd in een omgevingsplan;

- dat op de onroerende zaken waarop deze voorkeursrechtbeschikking betrekking heeft niet eerder door een ander bestuursorgaan een voorkeursrecht is gevestigd.

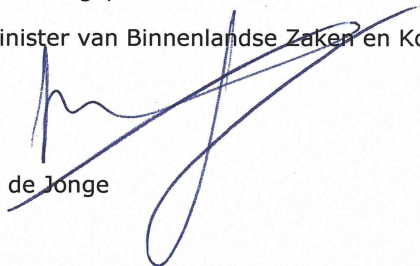
Besluit:

- een nationaal voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet;
- het nationaal voorkeursrecht te vestigen op de gronden aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst (bijlage A) en weergegeven op de grondtekening (bijlage B);
- het nationaal voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet waardoor de eerste mogelijke vervaldatum van het nationaal voorkeursrecht, gelet op artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, het tijdstip betreft waarop drie jaren zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending aan de eigenaren en houders van beperkte rechten die in bijlage A zijn vermeld;
- de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register;
- kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking door middel van terinzagelegging in de Staatscourant van 19 april 2024;
- deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken in fysieke zin ter inzage te leggen in het gemeentehuis van Roosendaal (HUIS van Roosendaal, Stadserf 1, 4701 NK te Roosendaal). Daarnaast zijn de voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken digitaal raadpleegbaar via de webpagina www.defensie.nl/nieuwekazerneKCT;
- de handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te verrichten.

's-Gravenhage,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge



Datum

16 APR 2024
Kenmerk
2024-0000215832

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur uw bezwaarschrift uiterlijk binnen zes weken na de datum van de bekendmaking van het besluit per post toe. Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

U kunt uw bezwaarschrift toesturen naar:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Afdeling Juridisch Adviseur
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Toelichting

Tegen de voorkeursrechtbeschikking kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Belanghebbenden zijn de eigenaar en alle rechthebbenden op de onroerende zaak die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

Na de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank. Daarna staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor beroep en hoger beroep zijn griffierechten verschuldigd. Als het beroep gegrond wordt verklaard, wordt dat griffierecht vergoed.

Voorlopige voorziening

Het indienen van bezwaar schorst de werking van de voorkeursrechtbeschikking niet. Dat betekent dat de gevolgen van het besluit niet worden gepauzeerd; de voorkeursrechtbeschikking blijft dus gelden. Een belanghebbende die bezwaar heeft ingediend, kan de president van de rechtbank vragen om de voorkeursrechtbeschikking te schorsen (voorlopige voorziening). Voor een verzoek tot een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Als het verzoek wordt toegewezen, wordt dat griffierecht vergoed.

Toelichting

Aanleiding

Het Korps Commandotroepen (hierna: KCT) heeft een nieuwe kazerne nodig met meer ruimte. De huidige Engelbrecht van Nassaukazerne te Roosendaal is niet langer geschikt voor huisvesting en als opleidingscentrum voor het KCT. Het KCT kan op de huidige locatie niet verder groeien en ontwikkelen. Daarom is op 14 juli 2022 in overleg tussen de Staatssecretaris van Defensie, de burgemeesters van de gemeenten Roosendaal en Rucphen en de Commissaris van de Koning in Noord-Brabant het bestuurlijk voornemen opgevat om gezamenlijk een onderzoek te starten naar een alternatieve en grotere locatie.¹ Vanwege het maatschappelijke, sociaaleconomische en historische belang blijven de "groene baretten" wel in de regio Roosendaal/Rucphen. In het onderzoek vond een zorgvuldige afweging van verschillende belangen en mogelijke terreinen plaats. Deze eisen en randvoorwaarden die zijn gehanteerd voor dit onderzoek zijn te raadplegen via www.defensie.nl/nieuwekazerneKCT. In het onderzoek komt een gebied ter hoogte van de Antwerpseweg N262 naar voren als voorkeurslocatie. De ligging en omvang van deze locatie maken haar geschikt voor de eventuele realisatie van een nieuwe kazerne voor het KCT, waar alle benodigde faciliteiten aanwezig zijn.

De plannen voor een nieuw kazerne worden door de Staatssecretaris van Defensie verder uitgewerkt. De Staatssecretaris van Defensie kiest ervoor om in dit kader een projectbesluit vast te stellen. Met de vaststelling van een projectbesluit is de nodige tijd gemoeid. Daarnaast is de Staatssecretaris van Defensie voornemens om de benodigde gronden te kopen. Bij dit aankoopproces moet voorkomen worden dat de gronden in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de Staat. Ook beoogt de Staatssecretaris van Defensie regie te houden op de toekomstige ontwikkeling en speculatie met de gronden te voorkomen. Dit maakt dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op verzoek van de Staatssecretaris van Defensie een nationaal voorkeursrecht vestigt op de betreffende gronden.

Wettelijk kader

De grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht staat in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet kan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, als sprake is van een nationaal belang, een nationaal voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Dit laatste is specifiek geregeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Daarnaast volgt uit artikel 9.3 van de Omgevingswet dat het voor een bevoegd gezag niet is toegestaan om een voorkeursrecht te vestigen binnen twee jaar na intrekken of vervallen van een eerder voorkeursrecht van hetzelfde bestuursorgaan. Voor de betrokken onroerende zaken is geen sprake van een

¹ Kamerstukken II 2022/23, 36 124, nr. 12, bijlage 'Projectenoverzicht uitwerking Strategisch Vastgoedplan najaar 2022'.

eerder door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties gevestigd voorkeursrecht.

Motivering besluit

Huidige en toegedachte functie

Zoals aangegeven heeft de Staatssecretaris van Defensie een voorkeurslocatie in beeld. De voorkeurslocatie ligt in het buitengebied van Roosendaal. Het gaat om een locatie nabij het dorp Nispen. De begrenzing van de locatie bestaat aan de noord- en oostzijde uit de Kerkweg, aan de zuidzijde door de Heijbeeksestraat en aan de westzijde door de Oude Turfvaartsestraat. De locatie beslaat ruim 84 hectare en omvat achttien kadastrale percelen, in eigendom van verschillende eigenaren.

Op dit moment worden de gronden feitelijk gebruikt als natuur en agrarische grond. De functie die de Staatssecretaris van Defensie toedenkt aan de gronden is een militaire functie. Dat betekent dat het huidige gebruik niet overeenkomt met de functie die in deze beschikking aan de gronden wordt toegedacht. Daarmee voldoet deze beschikking aan de eisen van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Noodzaak/Nationaal belang

Op grond van artikel 97 van de Grondwet is de regering aangewezen voor de verdediging en bescherming van de belangen van het Koninkrijk en de handhaving en bevordering van de internationale rechtsorde. De Minister van Defensie voert deze driedelige taak uit namens de regering. In het kader van die taakuitvoering publiceerde de Minister van Defensie op 2 december 2022 het Strategisch vastgoedplan 2022 (SVP 2022). Met het SVP 2022 beoogt de Minister van Defensie de operationele gereedheid van Defensie-eenheden te verhogen, de werk- en woonomstandigheden op de kazernes te verbeteren, de duurzaamheid van het vastgoed als onderdeel van de rijksbrede opgaven te ontwikkelen en exploitatiekosten van kazernes te reduceren. De realisatie van de kazerne voor het KCT is onderdeel van het SVP 2022. Uit het eerder genoemde onderzoek komt de voorkeurslocatie in beeld als de meest geschikte locatie. Conclusie is dat de voorkeurslocatie het meest geschikt is voor de realisatie van de nieuwe kazerne van het KCT. De voorkeurslocatie is benodigd voor de uitvoering van het SVP 2022 en daarmee ook de nationale taakstelling van Defensie.

Zoals in de aanleiding aangegeven zet de Staatssecretaris van Defensie op dit moment concrete stappen om de nieuwe kazerne voor het KCT mogelijk te maken. De planologische uitwerking hiervan vindt plaats door middel van een projectbesluit. De Staatssecretaris van Defensie zal dit projectbesluit vaststellen. De planologische besluitvorming vindt dus plaats op het niveau van het Rijk. Parallel aan het planologische traject is de Staatssecretaris van Defensie voornemens om de benodigde gronden voor de kazerne te kopen. De Staatssecretaris van Defensie beoogt door middel van het vestigen van een voorkeursrecht te voorkomen dat de benodigde gronden in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de Staat. Eventuele grondspeculatie en versnippering van grondeigendom kan een snelle en doelmatige realisatie van de kazerne belemmeren. Ook wenst de Staatssecretaris van Defensie zelf regie te

Datum

16 APR 2024
Kenmerk
2024-0000215832

houden over de toekomstige ontwikkeling van de kazerne. Dit gezien het karakter van de werkzaamheden van Defensie en meer specifiek die van het KCT. Afhankelijkheid van derden (private partijen) voor de realisatie van de kazerne is om die reden niet wenselijk.

Belangenafweging

Een voorkeursrechtbeschikking in het algemeen en deze nationale voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de betreffende eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen. Door de wetgever is in de Omgevingswet 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, procedurele regels en regels ten aanzien van rechtsbescherming. De in (hoofdstuk 9 van) de Omgevingswet opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Ook 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 verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor eigenaren en beperkt gerechtigden dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de overheid moet worden aangeboden of daarop een overheidswerk wordt gerealiseerd, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar de nationale belangen van Defensie bij de nieuwe kazerne voor het KCT en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen anders dan dat zij, bij de wens om een perceel of beperkt recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de Staat. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Ook geldt dit voorkeursrecht voor een periode van slechts drie jaar. De belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen worden beschermd door regels uit de Omgevingswet. Tegenover de belangen van eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen staat het nationale belang van het bevorderen van de operationele gereedheid van defensie-eenheden door middel van het realiseren van een nieuwe kazerne voor het KCT. Het Rijk is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ontwikkeling en het voorkomen van speculatie met de gronden. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht vanwege het nationaal belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen om de percelen eerst aan de Staat der Nederlanden (hierna: Staat) aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

Datum

16 APR 2024
Kenmerk
2024-0000215832

Gevolgen

Met de vestiging van dit nationaal voorkeursrecht verkrijgt de Staat een voorkeurspositie op de betreffende percelen. Dat betekent dat de Staat een eerste recht van koop heeft op de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen percelen. Vanaf het moment dat deze voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende percelen bij voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de Staat benaderen. Dat houdt in dat de verkoper de Staat uitnodigt om te onderhandelen over aankoop van het perceel door de Staat. Met aankoop wordt bedoeld: 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 de onroerende zaak is onderworpen. In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit is nader uitgewerkt welke regels er gelden wanneer een eigenaar of houder van een beperkt recht op een perceel dit voor aankoop aanbiedt aan de Staat.

Geldingsduur voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet geldt dit voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar na het ingaan ervan. Na die drie jaar vervalt het voorkeursrecht automatisch. Als het voorkeursrecht (gedeeltelijk) vervalt, wordt daarvan mededeling gedaan aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. De mededeling bevat de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken waarvoor het voorkeursrecht vervalt.

Als binnen de termijn van drie jaar een nationale omgevingsvisie of nationaal programma wordt vastgesteld waarin de nieuwe functie wordt toegedacht, wordt de gelding van het voorkeursrecht op basis van een nieuwe grondslag voortgezet voor een wettelijk bepaalde termijn (op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a of b, van de Omgevingswet). De gelding van het voorkeursrecht wordt ook voortgezet als de nieuwe functie binnen de termijn van drie jaar in een omgevingsplan is toegedeeld. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als een binnen de termijn van drie jaar een projectbesluit wordt vastgesteld dat het omgevingsplan wijzigt.

Als het voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt, wordt het ingetrokken. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de Staatssecretaris van Defensie afziet van de ontwikkeling van de kazerne voor het KCT op de voorkeurslocatie.

Tot slot kan het voorkeursrecht ook zijn werking verliezen als de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties niet ingaat op een uitnodiging tot onderhandeling. Zoals hierboven toegelicht zijn de eigenaren en houders van beperkte rechten van het goed in die situatie voor een periode van drie jaar vrij om het perceel aan derden te verkopen.