

Datum

23 oktober 2025

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 1 sub c
Omgevingswet voorkeursrecht Kardinaal de
jongstraat (Schadewijk)

Aantal bijlagen

5

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet bij voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende percelenlijst en het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht d.d. 12 september 2025 met nummer wv250912SchadewijkBW
2. Te bepalen dat aan de locatie waarvan de onroerende zaken deel uitmaken een niet agrarische functie wordt toegedacht, te weten: 'maatschappelijke voorzieningen', terwijl het huidige gebruik van de locatie afwijkt van deze functie.
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
5. De uitvoering van dit besluit, waaronder de kennisgeving, inschrijving in de openbare registers en bekendmaking aan de eigenaren en rechthebbenden, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het college heeft op 15 september 2025 besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op twee onroerende zaken gelegen aan de Kardinaal de Jongstraat in de Schadewijk in Oss. Het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd in verband met de voorgenomen verplaatsing van de scholen IKC De Regenboom en De Teugelaar naar de huidige locatie van het Verdihuis.

Om het voorkeursrecht te bestendigen en te verlengen moet de raad binnen drie maanden besluiten om een definitief voorkeursrecht te vestigen. Het voorgestelde raadsbesluit voorziet hierin. De redenen om het voorkeursrecht te vestigen zijn de volgende.

In Schadewijk is ruimte nodig voor een nieuw schoolgebouw voor basisschool De Teugelaar en IKC de Regenboog. De huidige schoolgebouwen zijn bouwkundig in slechte staat, sluiten niet meer aan bij de doelgroep, en/of liggen op een niet-optimale locatie. Dat geldt ook voor het pand van het Verdihuis. We willen dat (regionale) stedelijke voorzieningen zoals de verschillende onderdelen van het Verdihuis beter verspreid worden dan nu. Daarom willen we de onderdelen die het Verdihuis uitvoert naar een

of meerdere locaties buiten de wijk verplaatsen. Op de huidige locatie van het Verduhuis en de directe omgeving kan vervolgens een nieuw schoolgebouw voor De Teugelaar en De Regenboog worden gerealiseerd. De huidige locaties van De Teugelaar en De Regenboog komen beschikbaar voor andere voorzieningen en woningbouw.

Voor de verplaatsing van De Teugelaar en De Regenboog naar de nieuwe locatie heeft de gemeente de beschikking nodig over gronden van derden. Daarom, en om het proces met betrekking tot de verplaatsing te waarborgen en daarop regie te kunnen houden is het gewenst om een voorkeursrecht op de voor de herontwikkeling benodigde gronden te vestigen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Wettelijke grondslag

De wettelijke grondslag voor het vestigen van een definitief voorkeursrecht door de raad is in dit geval artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Aan de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen onroerende zaken moet een niet-agrarische functie worden toegedacht. Het advies is om aan de onroerende zaken de functie 'maatschappelijke voorzieningen' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de onroerende zaken. Het huidige gebruik is voor woondoeleinden. Deze toe te denken functie is niet al toegedacht in het omgevingsplan of in een gemeentelijke omgevingsvisie of programma. Ook is niet eerder al een voorkeursrecht gevestigd op de betrokken onroerende zaken.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies en de vestiging van het voorkeursrecht draagt bij aan het realiseren van de verplaatsing van De Teugelaar en IKC De Regenboog naar de beoogde nieuwe locatie. De huidige locaties van De Teugelaar en De Regenboog komen beschikbaar voor andere voorzieningen en woningbouw. Hiermee beoogt de gemeente een verbetering van de kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen en de leefbaarheid in de Schadewijk. Door het vestigen van een voorkeursrecht op de voor de verplaatsing benodigde gronden van derden behoudt de gemeente maximale grip om de beoogde ontwikkeling.

Welke resultaat willen we bereiken?

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op een aantal onroerende zaken gelegen binnen de voorziene schoollocatie. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Daardoor verkrijgt de gemeente een sterke positie bij de verwerving van de objecten en behoudt zij de regie. Het gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht is dat eigenaren, die hun onroerende zaken wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Daardoor verkrijgt de gemeente een sterke positie bij de verwerving en behoudt zij de regie op de ontwikkeling van de locatie.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Herontwikkeling is in het belang van leefbaarheid van de Schadewijk

De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn benodigd voor de verplaatsing van De Teugelaar en De Regenboog. De huidige schoolgebouwen zijn bouwkundig in slechte staat, sluiten niet meer aan bij de doelgroep, en/of liggen op een niet-optimale locatie, zodat verplaatsing naar een nieuwe locatie aangewezen is. De huidige locaties van De Teugelaar en De Regenboog komen beschikbaar voor andere voorzieningen en woningbouw. Het vestigen van het voorkeursrecht draagt daarmee bij aan de verbetering van de kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen en de leefbaarheid van de Schadewijk.

1.2 Sterke positie bij verwerving

Door de vestiging van het voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de bij het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken. Indien de grondeigenaar zijn grond wil verkopen ("vervreemden") moet hij de grond eerst aanbieden aan de gemeente. Daardoor behoudt de gemeente maximale regie bij de herontwikkeling van de locatie.

1.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

Het vestigen van een voorkeursrecht behoeft een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de betrokken eigenaren/zakelijk gerechtigden.

Tegenover het belang van de eigenaren/zakelijk gerechtigden om hun eigendom/zakelijke rechten vrijelijk te kunnen vervreemden staat het algemeen belang. De verplaatsing van het Verduihuis, De Teugelaar en De Regenboog is in het belang van de leefbaarheid in de Schadewijk en dient daarmee dient het een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om grip te kunnen houden op de (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van de huisvesting van De Teugelaar en De Regenboog.

Uit de rechtspraak blijkt dat de wetgever bij de invoering van het instrument van het voorkeursrecht het met het vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Dit financiële belang hoeft dus niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is in de jurisprudentie geoordeeld dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is, waarbij een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

Als bescherming van de eigenaren en beperkt gerechtigden geldt dat zij niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden. Verder bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder de prijsvaststelling door de rechter

en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. De aan het voorkeursrecht gekoppelde aanbiedingsprocedure voorziet erin dat de vervreemder zijn eigendom of beperkt recht kan verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs. Indien de gemeente besluit dat zij niet bereid is om het aangeboden goed voor een marktconforme prijs te verwerven staat het de vervreemder gedurende drie jaren vrij om het aangeboden goed te vervreemden aan derden.

Wij menen op grond van het bovenstaande dat de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemene belang dat de gemeente dient met de vestiging van het voorkeursrecht.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Bezwaren en procedures

Grondeigenaren en rechthebbenden kunnen bezwaar maken tegen de aanwijzing van hun onroerende zaken. In dat geval is een (bestuursrechtelijke) procedure aan de orde. Bezwaar maken is alleen mogelijk tegen de vestiging van het voorkeursrecht en de daarmee samenhangende verplichting om de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Er kan nog geen bezwaar gemaakt worden tegen het voornemen om op deze locatie een ontwikkeling te realiseren. Dat kan pas in de toekomstige planologische procedure.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De vestiging van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen; die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van de gronden. In het geval van een mogelijke aanbieding van gronden waarop een voorkeursrecht rust zal het college moeten besluiten of de gemeente de gronden in beginsel zal aankopen. Indien de gemeente daartoe besluit en zij geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaar is het mogelijk dat de grondeigenaar de gemeente verzoekt om de prijs voor de gronden door de rechtbank te laten vaststellen.

b. Communicatie, bekendmaking en zienswijzen

Bij de voorbereiding van de voorkeursrechtbeschikking speelt artikel 4:8 van de Awb een rol. Dit artikel verplicht een gemeente om, voordat zij een beschikking geeft waartegen een belanghebbende, die de beschikking níet heeft aangevraagd, naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze naar voren te brengen, indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en die gegevens niet door de belanghebbende zijn verstrekt.

Het ontwerp raadsvoorstel- en besluit is gelijktijdig met het collegebesluit aan de in het kadaster vermelde rechthebbenden toegezonden. De rechthebbenden hebben bezwaar kunnen maken tegen het voorlopig voorkeursrecht en zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren brengen over het voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een definitief voorkeursrecht.

Na uw besluit vindt kennisgeving van de terinzagelegging plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van uw besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent. Verder wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan ingeschreven in de openbare registers.

Zienswijzen

Het college heeft het besluit tot vestiging van het voorlopige voorkeursrecht genomen op 15 september. Tegen dit besluit staat de mogelijkheid tot bezwaar en voorlopige voorziening open met een termijn van 6 weken. Dit is tot 27 oktober. Op het moment van schrijven is nog geen zienswijze bekend.

c. Uitvoering

Het college zal zorgdragen voor de uitvoering van het raadsbesluit, waaronder de bekendmaking aan belanghebbenden, de kennisgeving in het Gemeenteblad en de inschrijving in de openbare registers.

d. Overlegd met

Er is extern overlegd met Dirkzwager advocaten & notarissen N.V..

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit)
3. Grondtekening met nummer wv250912SchadewijkBW d.d. 12 september 2025 (maakt onderdeel uit van het besluit)
4. **NIET OPENBAAR** concept brief aan eigenaar
5. Concept kennisgeving in het Gemeenteblad

Samenvatting

De gemeente heeft het voornemen De Teugelaar en IKC De Regenboog te verplaatsen naar de huidige locatie van het Verdihuis in Oss. Voor deze verplaatsing heeft de gemeente de beschikking nodig over gronden van derden.

Om het proces met betrekking tot de verplaatsing van De Teugelaar en De Regenboog te waarborgen en daarop regie te kunnen houden is het gewenst om een voorkeursrecht op de voor de herontwikkeling benodigde gronden te vestigen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Het besluit voorziet in de vestiging van een definitief voorkeursrecht op onroerende zaken ten behoeve van de toegedachte functie "maatschappelijke voorzieningen". Het huidige gebruik van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken is gebruik voor woondoeleinden. Het

besluit treedt in werking nadat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers.