Advies aan B&W

Onderwerp

Vestiging voorlopig voorkeursrecht ten behoeve van Stadsuitbreiding Ravenstein Noordwest (artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg))

Datum	22 februari 2021	**Naam en telefoon**	Lenard Schoonen (9569)mr.
Afdeling	Vastgoedbedrijf	**Portefeuillehouder**	F.F.G.P. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. Op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen, die zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende perceellijst en het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht met nummer PDMS#4431645 d.d. 17 februari 2021, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
2. Te bepalen dat aan deze gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "woongebied";
3. Aan de raad voor te stellen de voorlopige aanwijzing te bestendigen door op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wvg de onder 1. bedoelde percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
4. Met betrekking tot het ontwerp-raadsvoorstel en -raadsbesluit toepassing te geven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht, en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen gedurende de termijn van drie weken hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp raadsvoorstel en -besluit naar voren te brengen;
5. Dit voorstel en besluit openbaar te maken op de dag na de bekendmaking van de terinzagelegging van dit besluit in de Staatscourant, op woensdag 24 februari 2021, het besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister en te laten publiceren in Oss Actueel.
6. De raad voor te stellen om de verdere uitvoering van het besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente heeft op het gebied van de volkshuisvesting de doelstelling geformuleerd te voorzien in de actuele woningbehoefte en het zijn van een aantrekkelijke woongemeente. Op basis van de geactualiseerde prognoses van de provincie Noord-Brabant is er een forse opgave voor de woningbouw, vooral voor de periode 2020-2030.

Op basis van het in 2019 geactualiseerde portefeuillemanagement wonen (PFM) is berekend dat er een woningopgave van circa 900 woningen is voor het landelijk gebied. De huidige plancapaciteit tot en met 2028 bedraagt iets minder dan 750 woningen. Er dus extra plancapaciteit nodig om aan de toekomstige woonbehoefte te voldoen. Een deel van deze extra plancapaciteit moet aan de randen, aansluitend op de bestaande stad en infrastructuur worden ontwikkeld. Eén van deze gebieden is het kerncluster Ravenstein.

Voor Ravenstein is een basisopgave geformuleerd van circa 300 tot 350 woningen tot 2035. In het PFM wordt opgemerkt dat dat er een dringende behoefte aan plannen voor woningbouw in Ravenstein is, en dat een aanvullende plancapaciteit nodig is om in de woningbehoefte te kunnen (blijven) voorzien. Ook wordt opgemerkt dat Ravenstein door de strategische ligging en goede bereikbaarheid ten opzichte van de stedelijke as Den Bosch-Oss–Nijmegen kan voorzien in een extra woonbehoefte op een meer regionale schaal.

Om te voorzien in deze woningbouwopgave heeft de raad de Woonvisie Oss 2020 vastgesteld. In de Woonvisie is een versnellingsopgave geformuleerd om de woningproductie voor de korte termijn te verhogen van 350/400 naar ongeveer 600 woningen per jaar. In de Woonvisie is ook vastgesteld dat Ravenstein zogenaamde 'plus-kwaliteiten' heeft waarmee potentieel ook een woonvraag uit de grotere regio kan worden bediend. Om te in te spelen om de regionale woonbehoefte moeten in Ravenstein extra woonmilieus worden ontwikkeld.

Om een bijdrage te leveren aan de versnellingsopgave is de 'Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen' opgericht. De Taskforce meldt in haar rapportage van 8 december 2020 dat in Ravenstein mogelijkheden liggen voor woningbouw, maar dat de geplande ontwikkelingen aan het Hooghuis en nabij De Kolk te beperkt zijn voor de grote lokale behoefte en de regionale opgaven. De uitbreidingsmogelijkheden voor Ravenstein liggen aan de overkant van het spoor aan de noordelijke en westelijke zijde van de bestaande woonkern. Meer specifiek zijn er kansen nabij het spoorkwartier (sportvelden en de Bendelaar), maar ook nabij de Elleboogstraat.

Op de korte termijn wil de gemeente een visie ontwikkelen op de ontwikkeling van het deelgebied Elleboogstraat tot woongebied. Dit gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Dorpenweg en aan de west- en zuidzijde door de Elleboogstraat, het Stationspad en de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen. Het gebied grenst aan de westzijde van de bestaande dorpskern Ravenstein en vormt daardoor een geschikte locatie voor het realiseren van toekomstige woningbouw.
De gemeente gaat er vooralsnog van uit dat voor het aan te wijzen gebied geen structuurvisie zal worden vastgesteld. Het gebied zal uiteraard wel te zijner tijd worden opgenomen in de voor het gehele grondgebied van de gemeente vast te stellen omgevingsvisie.

De in het gebied gelegen gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Om de uitbreiding te kunnen realiseren, is het gewenst dat de gemeente op termijn alle in het gebied gelegen gronden in eigendom verkrijgt. De gemeente wil daarnaast de regie houden op de ontwikkeling en potentieel onwenselijke ontwikkelingen voorkomen. Daarom is het gewenst dat de gemeente op de gronden in het gebied, meer concreet op de gronden die niet in haar eigendom zijn, een (voorlopig) voorkeursrecht vestigt op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

De wettelijke grondslag voor de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht door het college is artikel 6 Wvg. Artikel 6 Wvg voorziet erin dat gronden voorlopig door het college kunnen worden aangewezen, mits bij het hiertoe strekkende besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Advies aan B&W

Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet agrarische bestemming toegedacht, te weten ‘woongebied’. De huidige bestemming van de gronden is ‘agrarisch met waarden – landschap. De gronden zijn agrarisch in gebruik resp. liggen braak, met uitzondering van één perceel waarop een agrarische onderneming met bedrijfswoning en bijbehorende opstallen zijn gelegen. De percelen zijn op basis van de huidige bestemming in gebruik. Daarmee wijkt het gebruik af van de toegedachte bestemming ‘woongebied’.

Het voorliggende collegebesluit voorziet in de voorlopige aanwijzing van de in de percelenlijst opgenomen percelen. Het collegebesluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging is bekend gemaakt, en geldt voor maximaal drie maanden.

Om het voorkeursbescherming na de termijn van drie maanden te laten voortduren (“bestendigen”) dient de raad binnen deze termijn eveneens te besluiten tot aanwijzing van de gronden. De wettelijke grondslag voor de aanwijzing door de raad is -naast artikel 2 Wvg- artikel 5 Wvg.
Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming, worden aangewezen.
In de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 is de locatie Elleboogstraat niet als bebouwingscluster of potentieel uitbreidingsgebied aangemerkt. De Structuurvisie voorziet dan ook niet in een toegedachte bestemming voor de voorgenomen ontwikkeling van dit gebied. Om die reden is aanwijzing op grond van artikel 4 Wvg niet mogelijk, en ligt aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg in de rede. Het ontwerpraadsvoorstel en –besluit ter bestendiging van het voorkeursrecht zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Advies aan B&W

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies en de aanwijzing van gronden op grond van de Wvg dragen bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. In de Woonvisie 2020 is de versnellingsopgave geformuleerd om de woningproductie voor de korte termijn te verhogen van 350/400 naar ongeveer 600 woningen per jaar. Een deel van deze woningen zal in Oss-West moeten worden gerealiseerd. Verder draagt de aanwijzing bij aan de basisopgave om circa 300 tot 350 woningen tot 2035 in Ravenstein te realiseren.

Welke resultaat willen we bereiken?

In verband met de uitbreiding van de kern Ravenstein is de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht gewenst op de percelen kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie D, nummers 202, 1261, 1322, 1469 en 1470 (alle volledig). De vestiging van het voorkeursrecht ziet op de realisatie van woningbouw in het aan te wijzen gebied ten noordwesten van Ravenstein.
Het gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht is dat eigenaren, die hun gronden 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 het gebied.
Het raadsbesluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld. In dat geval blijft het voorkeursrecht voortduren, in het geval van de vaststelling van een bestemmingsplan tot tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De vestiging van de Wvg geeft de gemeente een sterke positie bij verwerving

Door de vestiging van een voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de gronden in het beoogde uitbreidingsgebied. 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 ontwikkeling en invulling van het gebied.

1.2 Het vestigen van de Wvg gaat speculatie en ongewenste ontwikkelingen tegen

Het is van belang dat speculatie en ongewenste ontwikkelingen (door de gronden in het gebied te verkopen dan wel daarop een opstalrecht te vestigen) in het gebied zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Tegen het Wvg besluit kunnen bezwaren worden ingediend

Grondeigenaren kunnen bezwaar maken tegen de aanwijzing van hun gronden. 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 woningbouw te realiseren. Dat kan pas in de toekomstige bestemmingsplanprocedure.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

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 bereikt geen overeenstemming met de grondeigenaar is het mogelijk dat de grondeigenaar de gemeente verzoekt om de prijs voor de gronden door de rechtbank te laten vaststellen. Indien de gemeente met de grondeigenaar tot overeenstemming komt zullen daarvoor middelen moeten worden gealloceerd.

b. Communicatie, bekendmaking en zienswijzen

Bij de voorbereiding van een aanwijzing 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.

Artikel 4:11, onder a en c, Awb biedt de mogelijkheid om in bepaalde gevallen toepassing van de hoorplicht van artikel 4:8 achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Deze situatie doet zich bij uitstek voor bij de voorlopige aanwijzing tot voorkeursrechtgebied krachtens een collegebesluit op grond van artikel 6 van de Wvg.

De uitzondering van artikel 4:11 Awb is niet aan de orde bij de bestendiging van het voorkeursrecht door de raad. Het ontwerp raadsvoorstel- en besluit zal dan ook gelijktijdig met het collegebesluit aan de in het kadaster vermelde rechthebbenden worden toegezonden.
De rechthebbenden kunnen bezwaar maken tegen de voorlopige aanwijzing en kunnen hun zienswijze naar voren brengen over het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Het collegebesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De terinzagelegging van het collegebesluit zal conform wettelijk voorschrift worden gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Wij doen verder per aangetekende brief mededeling van de aanwijzing aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Verder wordt het besluit ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister.

Bij het inzien van het aanwijzingsbesluit op het gemeentehuis zullen de coronamaatregelen leidend zijn. Eigenaren en gerechtigden zullen per brief over deze maatregelen en de actuele inzagemogelijkheden worden geïnformeerd.

c. Uitvoering

Het college zal zorgen voor de voorbereiding en uitvoering van het raadsbesluit, waaronder het opstellen van een eventuele nota van zienswijzen en de bekendmaking en registratie van het raadsbesluit in de Staatscourant en in het gemeentelijke beperkingenregister.

Q2Tijdspad:

22 februari 2021: collegebesluit ex artikel 6 Wvg
23 februari 2021: publicatie Staatscourant besluit college
24 februari 2021: openbaar maken en inwerkingtreding besluit college
24 februari 2021: toezending besluit aan rechthebbenden
1 april 2021: adviescommissie Ruimte
15 april 2021: raadsbesluit ex artikel 2 en artikel 5 Wvg
16 april 2021: publicatie Staatscourant raadsbesluit
19 april 2021: toezending besluit aan rechthebbenden

d. Overlegd met

Er is extern overlegd met Dirkzwager advocaten & notarissen N.V..
Intern is de afdeling SRO betrokken.

Bijlagen

- Lijst van aan te wijzen percelen (maakt deel uit van het besluit);
- Kadastraal overzicht met toegedachte bestemming (maakt deel uit van het besluit);
- Raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit;
- Conceptbrief aan eigenaren en gerechtigden;
- Conceptpublicatie Staatscourant;

Samenvatting

In verband met de uitbreiding van de kern Ravenstein voor de realisatie van woningbouw is de vestiging van een voorkeursrecht gewenst. Hierdoor kan de gemeente een actieve rol nemen bij het verwerven van de gronden in het beoogde uitbreidingsgebied en behoudt de gemeente de regie op de ontwikkeling. Het besluit voorziet in de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het besluit ziet verder op de voorbereiding van het raadsbesluit ter bestendiging van het voorlopig voorkeursrecht op basis van artikel 2 en artikel 5 Wvg.