Raadsvoorstel

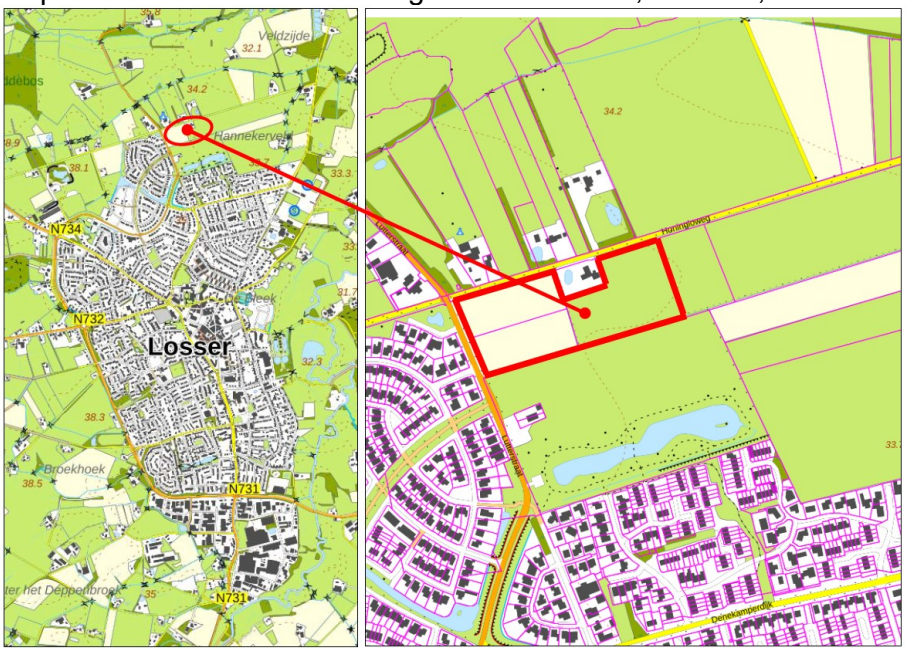
Onderwerp	Vestiging van het voorkeursrecht (Wvg) op gronden locatie Hannekerveld		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Ontwikkeling en Strategie	Datum	7 maart 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	22Z02442 22.0027817

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, percelen en perceelsgedeelten aan te wijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is; De percelen zijn vermeld op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening en de bij dit voorstel behorende perceelslijst, dit voor een periode van drie jaar, waarbij binnen deze periode een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan zal worden vastgesteld;
2. De door [naam opnemen] ingebrachte zienswijze(n) wel/niet gegrond te verklaren.

Inleiding

De gemeente Losser heeft ambities op het gebied van woningbouw. Een belangrijke zoeklocatie om deze ambities te verwezenlijken is het gebied ‘Hannekerveld’, ten noorden van de kern Losser. De locatie Hannekerveld is de enige haalbare ruimtelijke mogelijkheid voor een grootschalige uitbreidingslocatie woningbouw aangrenzend aan de kern Losser en bestaand woongebied. Aan de oostzijde van de kern zijn er beperkingen vanwege de ligging van het waardevolle en beschermde Dinkeldal, aan de westzijde het gebied drinkwaterwinning Enschede-Losser met ruimtelijke beperkingen en aan de zuidzijde het bedrijventerrein De Zoeker Esch. Een deel van de gronden in en rondom het Hannekerveld is reeds in bezit bij gemeente Losser. Voor een deel is er sprake van particulier bezit. Om een integrale gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren is het gewenst om een aantal percelen te verwerven. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie H, nummers 9362, 9363, 10503.



Deze drie percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 37.865 m^2. De eerste stap in dit proces is de voorlopige aanwijzing door het college op grond van artikel 6 Wvg. Dit wordt ook wel de voorbescherming genoemd. De voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht is in het gemeenteblad gepubliceerd. Het voorkeursrecht is ingegaan een dag na publicatie. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na inwerkingtreding van het voorlopige aanwijzingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 in werking treedt. Om de aanwijzing te laten voortduren is het dus noodzakelijk dat de gemeenteraad ingevolge artikel 5 van de Wvg besluit om de gronden aan te wijzen.

Beoogd effect
Actief sturing geven en regie houden voor wat betreft gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van grootschalige woningbouw in de kern Losser.

Argumenten
1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Losser.
Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop. Zij geeft op die manier actief sturing en houdt regie voor wat betreft gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van grootschalige woningbouw in Losser. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project als wanneer de gemeente wel gronden in het bezit heeft. Het college kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten ervoor dat voorkomen wordt dat grondspeculanten grondposities innemen. Grondspeculatie maakt de te bouwen woningen duurder en kan voor vertraging zorgen.

1.2 Doel vestigen voorkeursrecht is regie houden
Het doel van het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake van een verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente afhankelijk wordt van projectontwikkelaars en/of grondspeculanten.

1.3 Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten
Op grond van artikel 3 Wvg, tweede en derde lid, dient bij het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing een duidelijk overzicht te worden betrokken waarop de aanwijzing betrekking heeft. Daarom is bij dit besluit bij dit besluit een kadastrale tekening opgenomen en een daarbij behorende perceelslijst. Hierop is duidelijk aangegeven op welke percelen de aanwijzing betrekking heeft, waarmee wordt voldaan aan artikel 3 Wvg, tweede en derde lid.

1.4 Bevoegdheid gemeenteraad
Op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5, lid 1 Wvg is het een bevoegdheid van de raad om een zogenoemd voorkeursrecht te vestigen op gronden. 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. Het planologisch voornemen betreft het realiseren van een uitbreidingslocatie voor grootschalige woningbouw. De betreffende percelen zoals opgenomen in de kadastrale overzichtstekening en perceelslijst hebben op grond van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied nu nog de bestemming ‘Agrarisch – 1’. Het gebruikt wijkt hiermee af van de toegedachte bestemming. Gezien het planologisch voornemen betreft de toegedachte bestemming een niet-agrarische bestemming.

1.5 Besluit heeft een maximale werkingsduur van drie jaar
Een aanwijzingsbesluit op grond van artikel 5 Wvg heeft een maximale werkingsduur van 3 jaar. Dat wil zeggen dat het aanwijzingsbesluit / het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of een bestemmingsplan / omgevingsplan is vastgesteld waarin de eerder aangewezen gronden zijn opgenomen.

1.6 Er is geen sprake van beperking van eigendomsrechten
Het te vestigen voorkeursrecht heeft niet tot gevolg heeft dat de grondeigenaar het eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot doel dat de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop verschaft op de gronden. Mocht de gemeente er met een grondeigenaar niet uitkomen wat betreft de grondprijs, dan bepaalt de onafhankelijke rechter de grondwaarde (gelet op de mogelijkheden die het perceel biedt). De rechter beschermt de gemeente zo ook tegen onredelijk hoge vraagprijzen.

1.7 De ruimtelijke haalbaarheid is op hoofdlijnen beoordeeld
Voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht is het - vanwege een zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming - gewenst om de globale (ruimtelijk-economische) haalbaarheid inzichtelijk te maken. De ruimtelijke haalbaarheidsscan is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel. De ruimtelijke haalbaarheidsscan voorziet in een uitwerking van de beleidsmatige, ruimtelijk en planeconomische haalbaarheid op hoofdlijnen, gelet op het huidige abstractieniveau, mate van concreetheid en de fase van de planvorming. De ruimtelijke haalbaarheidsscan is opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

1.7a Het besluit past binnen beleidsmatige ambities op het gebied van woningbouw
Ambities op het gebied van woningbouw zijn vastgelegd in diverse beleidsdocumenten op verschillende niveaus. Een belangrijk en actueel document is de regionale “Woondeal Twente 2023-2030”, waarin de locatie (Uitbreidingslocatie Wonen Losser) door de provincie en de gemeente is aangewezen als sleutelproject woningbouw Twente voor 130 woningen tot en met het jaar 2030. Het voornemen om Hannekerveld (gefaseerd) tot ontwikkeling te brengen als woningbouwlocatie sluit daarmee aan bij de regionale ambitie om de urgente woningbouwopgave te realiseren.

De gemeentelijke “Woonvisie 2021-2031” verwoordt de uitgangspunten, ambities en voornemens van de gemeente Losser voor de komende 10 jaar op het gebied van wonen. Voor de kern Losser is het noodzakelijk om in de periode 2021-2031 360 woningen toe te voegen aan de voorraad. De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Losser kan naar verwachting in de periode 2021-2031 door gebruikmaking van inbreidingslocaties worden ingevuld. Het bestemmingsplan Hannekerveld zal naar verwachting in 2025 kunnen worden vastgesteld. Er mag daarbij een planhorizon van 10 jaar worden gehanteerd. Dat betekent dat voor Hannekerveld gerekend kan worden met de behoefte aan woningen in de kern Losser tot 2035, vooropgesteld dat er redelijkerwijs niet op inbreidingslocaties in deze behoefte kan worden voorzien. Actuele Primos prognoses laten zien dat voor de periode 2032 t/m 2035 een groei van het aantal huishoudens in de gemeente Losser met circa 30 per jaar kan worden aangenomen. Hiermee kan de bouw van circa 80 tot 100 woningen in Hannekerveld worden gemotiveerd indien geen rekening wordt gehouden met het vooruitzicht dat het aantal huishoudens na 2035 zal dalen.

1.7b Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als motiveringseis in geval van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet ten eerste worden onderbouwd dat wordt voorzien in een behoefte. Ten tweede moet worden voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In de ruimtelijke haalbaarheidsscan is – voor zover nu mogelijk - uitgewerkt dat wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

1.7c De haalbaarheid voor wat betreft stikstofbelasting is inzichtelijk gemaakt
Er is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect stikstofbelasting. Deze belasting op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden wordt minder door de nieuwe woonwijk, omdat de stikstofbelasting door het huidige agrarische gebruik van het plangebied (met name ammoniakemissie door bemesting) komt te vervallen. Dit wordt ook wel interne saldering genoemd. Wel horen daarbij de volgende adviezen:

- De Honingloweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer.
- Gefaseerd te bouwen in het plangebied.

1.7d Vanuit planeconomisch oogpunt lijkt ontwikkeling haalbaar
Er is een verkenning opgesteld van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van in totaal circa negen hectare landbouwgrond tot woongebied. Daarbij is rekening gehouden met drie scenario's voor de aankoopprijs: laag, middel en hoog. De financiële verkenning wijst uit dat in alle scenario's kostendekkend kan worden geëxploiteerd.

1.8 Besluit draagt bij aan ambities coalitieakkoord gemeente Losser 2022-2026
In het coalitieakkoord gemeente Losser 2022-2026 "Groeien door ambitie" wordt ingezet op groei van het inwonersaantal naar 25.000. Het beleid rondom wonen zal deze ambitie moeten faciliteren. Dit besluit draagt hieraan bij.

2.1 Mogelijkheid tot indienen zienswijze geboden
Het voorlopige aanwijzingsbesluit is in het gemeenteblad algemeen bekend gemaakt, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De eigenaren zijn bij aangetekende brief geïnformeerd over het besluit van het College van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing. Tegen het voornemen zijn wel/geen zienwijzen ingebracht.

Kanttekeningen
1.1 Uitvoering van specifieke milieuonderzoeken is vereist
Voor een aantal milieuaspecten dient nog specifiek milieuonderzoek te worden uitgevoerd. Dit valt te lezen in de ruimtelijke haalbaarheidsscan zoals opgenomen in de bijlage. Het gaat om de aspecten geluid, bodem, archeologie, ecologie en water. Er dient eerst meer zicht te zijn op verwerving van de gronden voordat deze onderzoeken worden uitgevoerd.

1.2 Uitvoering milieuonderzoeken kan leiden tot vertraging of onmogelijkheid woningbouw
Het risico dient te worden benoemd dat uit de resultaten van de nog uit te voeren milieuonderzoeken kan blijken dat de planvorming duurder en/of complexer uitvalt door bijvoorbeeld een noodzakelijke archeologisch opgraving of beperkingen als gevolg van aanwezigheid van beschermde soorten. Dit kan mogelijkerwijs leiden tot vertraging of beperking van bouwmogelijkheden, die op voorhand niet zijn in te schatten.

1.3 Vanwege milieubeperkingen is mogelijk niet het hele gebied te bebouwen
Aan de overzijde van de Honingloweg bevindt zich camping de Veldzijde. Voor een camping geldt een richtafstand van 50 meter. De locatie is echter voorzien van een agrarische bedrijfsbestemming. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor het houden van 59 vleesstierkalveren. Hoewel het niet te verwachten is dat naar de toekomst op deze locatie nog sprake zal zijn van een kalverhouderij, moet wel rekening worden gehouden met de vergunde rechten. De geurbelasting van de vergunde rechten zal aan de hand van een V-stacks berekening inzichtelijk worden gemaakt. Zo wordt duidelijk welke milieubeperkingen gelden en wat dit betekent voor bebouwingsmogelijkheden.

1.4 Door vestiging voorkeursrecht ontstaat indirecte aankoopverplichting
Als een grondeigenaar zijn perceel, waarop de Wvg van toepassing is verklaard, aanbiedt aan de gemeente tegen een redelijke, marktconforme prijs, dan mag de gemeente dit aanbod niet zomaar weigeren.

1.5 Ontwikkelingen rondom stikstofproblematiek blijven dynamisch
Stikstofproblematiek is in gebiedsontwikkeling een grote onzekere factor gebleken de afgelopen tijd. Het valt niet te voorspellen hoe zich dit zal ontwikkelen in de toekomst. Daarom is de haalbaarheid omtrent stikstof zoals beschreven onder 1.7c naar huidig inzicht beschouwd.

1.6 Gevolgen indien geen voorkeursrecht wordt gevestigd
Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project als wanneer de gemeente wel gronden in het bezit heeft.

Financiële dekking van het voorstel
Aan de aanwijzing van gronden waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, zijn geen directe financiële consequenties verbonden. Eventuele uit de aanwijzing voortvloeiende verwervingen zijn onderwerp van een afzonderlijk besluitvormingstraject.

Er ontstaat wel een indirecte aankoopverplichting voor de gemeente. Als een grondeigenaar zijn perceel, waarop de Wvg van toepassing is verklaard, aanbiedt aan de gemeente tegen een redelijke, marktconforme prijs, dan mag de gemeente dit aanbod niet zomaar weigeren.

Er is een verkenning opgesteld van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van circa 9 hectare landbouwgrond tot woongebied. Voor de kostenontwikkeling, de opbrengstenontwikkeling en de renteontwikkeling is gerekend met de parameters die eind 2022 door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld voor de grondexploitaties.

Bij de aankoop van de gronden waarop voorkeursrecht wordt gevestigd is rekening gehouden met drie scenario's voor de aankoopprijs: laag, middel en hoog. De financiële verkenning wijst uit dat in alle scenario's kostendekkend kan worden geëxploiteerd.

Participatie
Voor het nemen van dit besluit is geen participatie benodigd.

Vervolg
Gezien het bepaalde in artikel 7, lid 1 Wvg dient het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders bekend te worden gemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.

Conform artikel 7, lid 2 Wvg dient de eigenaar te worden geïnformeerd over uw besluit. De mededeling dient te worden voorzien van een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Ingevolge artikel 5 Bvg2010 dient die mededeling per aangetekende post met ontvangstbevestiging te geschieden.

Bijlagen

07-12-2022	22.0031823	Kadastrale overzichtstekening	Nee
31-10-2022	22.0027833	Perceelslijst	Nee
31-10-2022	22.0027832	Ontwerp raadsbesluit	Ja
22-02-2023		Ruimtelijke haalbaarheidsscan inclusief bijlagen	Nee

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 7 maart 2023

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	C.A.M. Kroon