Voorstel aan gemeenteraad

Datum
16 november 2021

Onderwerp
bestendiging voorkeursrecht artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van Stedelijke ontwikkeling Oss-West

Aantal bijlagen
4

1. Op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen, die zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende percelenlijst en het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht d.d. 12 november 2021 met nummer wvg211112OssWestGR, 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: "stedelijk gebied met wonen";
3. De uitvoering van dit besluit, waaronder de bekendmaking van de terinzagelegging, publicatie in het Gemeenteblad en mededeling aan rechthebbenden, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
Het college heeft op 16 november 2021 besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg.
Om het voorkeursrecht te bestendigen en verlengen moet de raad binnen drie maanden eveneens besluiten tot aanwijzing van de gronden op grond van de Wvg. Het bijgevoegde raadsbesluit voorziet hierin. De redenen om het voorkeursrecht te vestigen en vervolgens te bestendigen zijn de volgende.

De gemeente Oss wordt geconfronteerd met een forse woningbouwopgave. Om te kunnen voorzien in de Osse woningbehoefte is naast de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties ook woningbouw op buitenstedelijke locaties noodzakelijk. Oss-West is een van de gebieden waar een substantieel aantal woningen en voorzieningen kan worden gerealiseerd. De gemeente vindt de ontwikkeling van een eigentijds, gevarieerd en duurzaam nieuw woongebied in Oss-West van groot belang, om te voorzien in de woonbehoefte van het stedelijk gebied Oss-Berghem, maar ook uit de grotere regio. Oss-west is als nieuw stedelijk gebied bovendien essentieel om ook in kwalitatieve zin te kunnen voorzien in de benodigde differentiatie in de behoefte aan woonmilieus, prijssegmenten en woningtypen vanuit verschillende doelgroepen. Het nieuwe stedelijke gebied in Oss-West kan ook de regionale woningmarkt bedienen, en kan zo een groter deel van de woningbouwopgave van omliggende steden opvangen dan tot nu toe gebeurt.
De ambitie is om al in 2023 de eerste woningen in Oss-West te bouwen en vervolgens voortvarend in 15 jaar circa 3.000 woningen en voorzieningen in Oss-West te realiseren. De gemeente is nu bezig met het opstellen van een structuurvisie voor het stedelijk gebied Oss-West, waarin de

hoofdlijnen van de ontwikkeling van het gebied zullen worden vastgelegd. Naast de bouw van woningen zullen ook verstedelijkingsopgaven worden opgepakt die de stedelijke ontwikkeling voor Oss-West ontstijgen, zoals infrastructuur afstemming met bestaande stedelijke voorzieningen en de relatie met bestaand stedelijk gebied.
De druk op de woningmarkt is groot en er is een urgente noodzaak van versnelling van de woningbouw. In lijn met de provinciale prognose en de regionale afstemming voor het stedelijk gebied Oss-Berghem wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 6.800 tot 7.600 woningen tot 2040. Het zwaartepunt in de opgave ligt daarbij in de eerste 10 jaar. Uitgaande van een concrete plancapaciteit van circa 2.370 woningen (waarvan ca. 1.550 in juridisch harde plannen) binnen het stedelijk gebied Oss-Berghem is er een aanvullende behoefte aan circa 5.230 woningen. De ontwikkeling van Oss-West is van groot belang om hierin te kunnen voorzien, samen met de ontwikkeling van zachte binnenstedelijke herontwikkelingslocaties (verhouding circa 50%:50%). Oss-West moet gefaseerd tot stand komen, waarbij we eerst richten op de periode tot 2030-2032 met circa 1.500 woningen. De ontwikkeling loopt daarna door, ook na 2035.

Om de ambitie van een gedifferentieerd woningaanbod van 3.000 nieuwe woningen in combinatie met bijbehorende stedelijke voorzieningen te kunnen realiseren, is de stadsuitbreiding ten westen van Oss opnieuw beoordeeld en wordt nu uitgegaan van de ontwikkeling van een groter gebied dan eerder voorzien.

Om de beoogde uitbreiding te kunnen realiseren, is het gewenst dat de gemeente op termijn een aanzienlijk deel van de gebieden gelegen gronden in eigendom verkrijgt. De gemeente wil verder de regie houden op de ontwikkeling en potentieel onwenselijke ontwikkelingen voorkomen. Daarom heeft de raad bij besluiten van 23 mei 2019 en 15 april 2021 gronden in het gebied aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, en is het gewenst dat de raad nu ook op een aanzienlijk deel van de resterende gronden in het gebied Oss-West een voorkeursrecht vestigt.

De in 2019 aangewezen percelen zijn gelegen ten oosten van de kern Geffen, tussen de Veldstraat, Heestereweg en het Brempad. Het kadastraal overzicht bij het raadsbesluit van 23 mei 2019 is ter informatie bij het raadsbesluit gevoegd.
De in april 2021 aangewezen percelen zijn gelegen ten noordwesten van de kern Oss-West, respectievelijk tussen de Amsteleindstraat en de Brandstraat, op de westelijke hoek van de Mikkeldonkweg en de Huizenbeemdweg en tussen de Hoolbeemdweg en de sloot ten noorden van de Gewandeweg en de Huizenbeemdweg. Het kadastraal overzicht bij het raadsbesluit van 15 april 2021 is ter informatie bij het raadsbesluit gevoegd.

De nu aan te wijzen percelen zijn gelegen in het gebied ten westen van Oss, direct aansluitend aan de stad en aansluitend op de in mei 2019 en april 2021 aangewezen percelen. Het gebied is in het noorden begrensd door (het perceel ten oosten van) de N625 (John F. Kennedylaan), de watergang in het verlengde van de Korenbeemdweg, vervolgens ter hoogte van de Hertogswetering in het

gebied ten westen van de Kruiskampweg langs logische perceelsgrenzen naar het zuiden, vanaf de Vreestraat aan weerszijden van de Amsteleindstraat en de Beekschehoevestraat afbuigend naar het zuidoosten, tot de Heihoeksingel/Cereslaan.
De percelen zijn weergegeven op het kadastraal overzicht en op de percelenlijst behorende bij dit raadsbesluit.
Het college heeft op deze percelen bij besluit van 16 november 2021 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Om ervoor te zorgen dat het voorkeursrecht van kracht blijft is het gewenst en noodzakelijk dat uw raad binnen drie maanden na de datum van de voorlopige aanwijzing op de bewuste gronden een definitief voorkeursrecht vestigt.

De wettelijke grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht door de raad is – naast artikel 2 Wvg – artikel 5 Wvg. Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden door de raad kunnen worden aangewezen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet agrarische bestemming toegedacht, te weten ‘stedelijk gebied met wonen’. De huidige bestemming van de gronden is overwegend agrarisch (‘Agrarisch met waarden – Landschap’, ‘Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’, ‘Water’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bebouwingsconcentraties’, ‘overige zone – beperking veehouderij’, ‘overige zone – dekzandrand’, ‘overige zone – gemengd landelijk gebied’ en wetgevingszone – wijzigingsgebied 3.
De gronden zijn overwegend agrarisch in gebruik; op een aantal percelen is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en bijbehorende opstallen gelegen. De percelen zijn voor zover de gemeente bekend conform de huidige agrarische bestemming(en) in gebruik. Daarmee wijkt het gebruik van de aan te wijzen gronden af van de toegedachte bestemming ‘stedelijk gebied met wonen’.

In de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 is de locatie Oss-West 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.
De gemeente is bezig met de voorbereiding van een nieuwe structuurvisie voor het stedelijk gebied Oss-West.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit advies en de aanwijzing van de gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten dragen bij aan het realiseren van de woningbouwopgave van de gemeente. Door het vestigen van een voorkeursrecht op een aanzienlijk deel van de resterende gronden in het al eerder aangewezen

gebied Oss-West houden wij de maximale regie op de ontwikkeling van het gehele gebied Oss-West als stedelijke uitbreiding met woningbouw en stedelijke voorzieningen.

Welke resultaat willen we bereiken?
In verband met de stedelijke uitbreiding van Oss-West is de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht gewenst op de percelen die staan vermeld op de bij het besluit behorende percelenlijst.

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/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld. In dat geval blijft het voorkeursrecht voortduren, in het geval van de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan tot maximaal tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
Een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wvg blijft gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 juli 2022). Een onherroepelijk geworden voorkeursrecht op grond van de artikelen 2 en 5 Wvg wordt op grond van artikel 4.2 lid 3 Aanvullingswet grondeigendom gelijkgesteld met een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c Ow (voorkeursrecht op basis van een voorkeursrechtbeschikking). De geldingsduur van het voorkeursrecht blijft ongewijzigd, dus drie jaar.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
Sterke positie bij verwerving
Door de vestiging en bestendiging van het 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.

Speculatie en ongewenste ontwikkelingen tegengaan
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. Het voorkeursrecht op grond van de Wvg is daarvoor het geëigende instrument.

Wat zijn tegenargumenten of risico’s?
Bezwaren en procedures

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 de stedelijke ontwikkeling Oss-West 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 de 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.

Het ontwerp raadsvoorstel- en besluit is gelijktijdig met het collegebesluit aan de in het kadaster vermelde rechthebbenden toegezonden. De rechthebbenden kunnen bezwaar maken tegen de voorlopige aanwijzing en zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren brengen over het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht.
Er zijn tegen het ontwerpraadsbesluit *wel / geen* zienswijzen ingediend.

Het raadsbesluit met bijlagen wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De terinzagelegging zal conform wettelijk voorschrift worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, in het weekblad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Per aangetekende brief wordt mededeling van de aanwijzing aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden gedaan. 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 zorgdragen voor de uitvoering van het raadsbesluit, waaronder de bekendmaking en registratie in het Gemeenteblad en in het gemeentelijke beperkingenregister.

d. Overlegd met

Er is extern overlegd met Dirkzwager N.V.
Intern is de directeur Ruimte en Economie 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).

Samenvatting

In verband met de stedelijke ontwikkeling van Oss-West voor de realisatie van woningbouw en stedelijke voorzieningen heeft het college bij besluit van 16 november 2021 een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gevestigd. Het is gewenst dat de raad dit voorkeursrecht bestendigt met een besluit tot definitieve aanwijzing van de gronden. Door het voorkeursrecht 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 voorkeursrecht op grond van de artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ten behoeve van de toegedachte bestemming ‘stedelijk gebied met wonen’. Het besluit geldt voor de periode van maximaal drie jaar.