Voorstel aan gemeenteraad

Datum
2 april 2019

Onderwerp
bestendiging voorkeursrecht artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten

Aantal bijlagen
5

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen die zijn opgenomen op het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht Oss West 02-05-2019 (PDMS#3800576) en de bijbehorende lijst van aan te wijzen percelen, die hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten vermeldt, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de toestand van 2 mei 2019;
2. Te bepalen dat aan deze gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten: "woningbouw".
3. De uitvoering van het besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De afgelopen tijd is geïnventariseerd op welke wijze de kern Oss verder uitgebreid kan worden om aan de toenemende woonbehoefte voldoen. Aan de hand van de opgestelde stedenbouwkundige visie zijn een aantal locaties onderzocht waar potentiele nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Hierbij is de locatie Oss-West als meest geschikte locatie naar voren gekomen.

De percelen ten westen van de kern Oss zijn niet in eigendom van de gemeente. Om de verdere ontwikkeling van de gemeente Oss te waarborgen is het noodzakelijk dat deze gebieden op termijn door de gemeente worden verworven. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente nu al voorsorteert op deze ontwikkelingen. Dit kan door het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op grond van de Wgv. Het voorkeursrecht wordt om die reden gevestigd op alle percelen in het gebied waarop volgens de nu de stedenbouwkundige visie naar verwachting woningbouw kan worden gerealiseerd.

De wettelijke grondslag voor de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht door de raad zijn de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (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 gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Aan de aan te wijzen gronden wordt aldus een niet agrarische bestemming toegedacht,

te weten woningbouw. Deze bestemming wijkt af van het huidige –agrarische- gebruik van de gronden. Hierbij wordt aangetekend dat in de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 weliswaar wordt opgemerkt dat het gebied Oss-West in de toekomst mogelijk verandert door de komst van de stedelijke uitbreiding Oss-West. De Structuurvisie bevat echter geen duidelijke aanwijzing voor een woningbouwbestemming, terwijl de beoogde ontwikkeling daarmee evenmin in strijd is. Om die reden ligt aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg in de rede. Er zal vooralsnog geen nieuwe Structuurvisie worden opgesteld.

Het college heeft op 2 april 2019 een besluit genomen tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is binnen drie maanden een raadsbesluit nodig, waarin de raad de betreffende gronden aanwijst op grond van artikel 2 Wvg in combinatie met artikel 5 Wvg.

Bij de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht is gebleken dat de begrenzing van het aangewezen gebied niet geheel overeenkomt met de huidige plangrenzen. Dit heeft geleid tot een beperkte aanpassing van de begrenzing van de aangewezen percelen, waarbij de percelen met grondplannummers 1, 2 en 3 voor een kleinere oppervlakte zijn aangewezen en de percelen met grondplannummers 4 en 5 voor een grotere oppervlakte. De nieuwe aangewezen oppervlakten zijn opgenomen in het bijgevoegde kadastraal overzicht en de percelenlijst.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit advies draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. In het collegeprogramma is aangegeven dat we 600 nieuwe woningen per jaar willen bouwen. Een deel hiervan zal in uitleglocaties gerealiseerd moeten worden. Dit voorstel maakt de bouw van ca. 750 tot 850 woningen mogelijk.

Welke resultaat willen we bereiken?
In verband met de uitbreiding van de kern Oss is de vestiging van het voorkeursrecht gewenst op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie N, nummers 56, 57, 58, 59, 60, 73 (allen gedeeltelijk zoals weergegeven op het kadastraal overzicht en de perceellijst), 67, 68, 72, 74, 76, 360, 299, 300, 302, 303, 338 en 339. De vestiging van het voorkeursrecht ziet op de realisatie van woningbouw in het gebied Oss-West.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
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 gebied Oss-West. Indien de grondeigenaar zijn grond wil verkopen (“vervreemden”) moet hij de grond eerst aanbieden aan de gemeente.

Speculatie tegengaan
Het is van belang dat speculatie met grond (door deze te verkopen dan wel daarop een opstalrecht te vestigen) in het gebied zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
Bezwaren en procedures
4 belanghebbenden hebben bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit om de Wvg van toepassing te verklaren. Deze bezwaren moeten gelijk gezien worden als een zienswijze tegen het ontwerp raadsbesluit. In de bijgevoegde nota van zienswijzen gaan wij hier op in.

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 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.

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.

Conform het bepaalde in artikel 4:8 Awb hebben wij de grondeigenaren en beperkt gerechtigden in het aan te wijzen gebied in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.
Voor de ingediende zienswijzen verwijzen wij naar de nota zienswijzen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Een kopie van het raadsbesluit zal gelijktijdig met een perceellijst worden toegezonden aan de rechthebbenden. 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 raadsbesluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Het collegebesluit wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Wij doen mededeling van de aanwijzing aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

c. Uitvoering

Het college zal zorgdragen voor de uitvoering van het raadsbesluit, waaronder de bekendmaking en registratie in het gemeentelijke beperkingenregister.

d. Overlegd met

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

Bijlagen

- Raadbesluit
- Lijst van aan te wijzen percelen (maakt deel uit van het besluit);
- Kadastraal overzicht met toegedachte bestemming (maakt deel uit van het besluit);
- Stedenbouwkundige verkenning locatie Oss West
- Reactienota zienswijzen

Samenvatting

In verband met de uitbreiding van de kern Oss (gebied Oss-West) voor de realisatie van woningbouw is de vestiging van het voorkeursrecht gewenst. Hierdoor kan de gemeente een actieve rol nemen bij het verwerven van de gronden in het beoogde uitbreidingsgebied. Dit besluit ziet in de vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 2 en artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het besluit geldt voor een periode van maximaal 3 jaar.