

Onderwerp

Vestiging voorlopig voorkeursrecht ten behoeve van stedelijke uitbreiding Geffen (artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg))

Datum	29 oktober 2019	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 (Wgv) de percelen, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende perceellijst en het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht met nummer PDMS#3951329 d.d. 21 oktober 2019, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wgv van toepassing zijn;
2. Met betrekking tot het collegebesluit op grond van artikel 4:11 sub c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzeprocedure);
3. De raad voor te stellen de voorlopige aanwijzing te bestendigen door op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wgv de onder 1. bedoelde percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn;
4. De raad voor te stellen om te bepalen dat aan deze gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten: "woongebied".
5. De raad voor te stellen dat er geen nieuwe structuurvisie wordt vastgesteld voor deze gronden
6. De raad voor te stellen om de verdere uitvoering van het besluit over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
7. Met betrekking tot het concept-raadsbesluit toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van twee weken hun zienswijzen ten aanzien van het concept-raadsvoorstel naar voren te brengen;
8. Het besluit tot voorlopige aanwijzing openbaar te maken één dag na publicatie van dit besluit in de Staatscourant, te weten op donderdag 31 oktober 2019.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente heeft de toekomstige bevolkings- en woonbehoefte in en rondom Geffen geïnventariseerd. Uit deze verkenning blijkt dat voor Geffen voor de komende tien jaar een woonbehoefte van ca. 155 tot 205 woningen bestaat. Deze woonbehoefte wordt ten dele ondervangen door de bestaande plancapaciteit en diverse herontwikkelingsprogramma's voor bestaande locaties zoals het voormalige gemeentehuis en diverse winkels. Desondanks blijft er een resterende behoefte van circa 75 woningen bestaan, gebaseerd op natuurlijke bevolkingsontwikkelingen. Vanwege de strategische ligging en goede bereikbaarheid van Geffen en de wens om ook een deel van de bovenlokale woonbehoefte binnen Geffen te realiseren, zal de totale woonbehoefte voor de komende tien jaar bestaan uit circa 150 tot 175 woningen.

Om de toekomstige woonbehoefte in Geffen te ondervangen, is in de verkenning een aantal ontwikkelingsrichtingen voorgesteld. Eén van deze ontwikkelingsrichtingen is het uitbreiden van de bestaande kern aan de zuidoostzijde van Geffen. Daarbij is concreet in beeld het gebied gelegen direct ten oosten van het Brempad en ten noorden van de Veldstraat en Heesterseweg. Dit gebied grenst aan de oostzijde van de huidige kern van Geffen en vormt, gezien de ligging en de mogelijkheid tot optimale verwevenheid met het aangrenzende landelijk gebied, een geschikte locatie voor het realiseren van toekomstige woningbouw.

De in het gebied gelegen gronden zijn slechts voor een deel 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. Teneinde de regierol van de gemeente te versterken en potentieel onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen, is het gewenst dat de gemeente op de gronden in het gebied, meer concreet 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. 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 – landschapswaarden'. De gronden zijn agrarisch in gebruik resp. liggen braak. Daarmee wijkt de toegedachte bestemming af van het huidige gebruik van de aan te wijzen gronden.

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 voorkeursbeschermt 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 wordt opgemerkt dat binnen het gebied Geffen-Oss (zeer) terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van bebouwing. 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.

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 Geffen gerealiseerd moeten worden. Door het vestigen van een voorkeursrecht op de aangewezen gebieden kan een groot deel van de woningbouwopgave van circa 150 tot 175 woningen in dit gebied worden gerealiseerd.

Welke resultaat willen we bereiken?

In verband met de uitbreiding van de kern Geffen is de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht gewenst op de percelen kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, nummers 315, 316, 336, 337, 338, 342 en 788 (alle volledig). De vestiging van het voorkeursrecht ziet op de realisatie van woningbouw in het aan te wijzen gebied ten oosten van Geffen.

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.

2. De gemeente moet de erven van een eigenaar aanschrijven.

De voorbereidingen voor deze Wvg-procedure lopen al sinds maart 2019. Recent is echter een van de eigenaren overleden. Zij stond in het kadaster nog aangemerkt als eigenaar van de gronden. Omdat wij geen inzage hebben in het testament, moeten we de 'erven van' aanschrijven. Dit is juridisch correct. We hechten er waarde aan om op te merken dat het opstarten van de Wvg procedure geen verband heeft met het overlijden van één van de eigenaren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 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.

1.2 De gemeente mist een integrale economische visie als basis voor verdere ontwikkelingen

De vestiging van het voorkeursrecht in Geffen-Oost past binnen de kaders van de woningbouwvisie van Oss. Zoals aangegeven in de stukken, is uitbreiding van de woningbouw in het buitengebied nodig voor opvang van de eigen behoefte en een deel overname van de behoefte vanuit de regio. De vestiging van de Wvg is dan ook wenselijk en noodzakelijk. Woningbouw is echter maar een deel van de totale economische visie van de gemeente. Om verdere ontwikkelingen naar de toekomst toe beter te kunnen regisseren, is een complete, integrale economische visie voor Oss noodzakelijk.

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.

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 niet 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 bestending 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 bestending van het voorkeursrecht.

Het collegebesluit zal conform wettelijk voorschrift 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 laten zorgen voor de uitvoering van het raadsbesluit, waaronder de bekendmaking en registratie in het gemeentelijke beperkingenregister.

Q2Tijdspad:

- 29 oktober 2019: collegebesluit ex artikel 6 Wvg
- 30 oktober 2019: publicatie Staatscourant besluit college
- 31 oktober 2019: openbaar maken en inwerkingtreding besluit college
- 1 november 2019: toezending besluit aan rechthebbenden
- 28 november 2019: adviescommissie Ruimte
- 19 december 2019: raadsbesluit ex artikel 2 en artikel 5 Wvg
- 20 december 2019: publicatie Staatscourant raadsbesluit
- 21 december 2019: toezending besluit aan rechthebbenden

d. Overlegd met

Er is extern overlegd met Dirkszager 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 concept-raadsbesluit;
- Verkenning woningbehoefte en woningbouwprogramma Geffen.
- Concept brieven
- Concept publicatie Staatscourant

Samenvatting

In verband met de uitbreiding van de kern Geffen 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. 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 bestending van het voorlopig voorkeursrecht op basis van artikel 2 en artikel 5 Wvg.