

Datum

26 december 2019

Onderwerp

bestemming voorkeursrecht artikelen 2 en 5 Wet  
voorkeursrecht gemeententent behoeve van  
stedelijke uitbreiding Geffen

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 (PDMS#3951330 d.d. 19 oktober 2019) 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 10 oktober 2019;
2. Te bepalen dat aan deze gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten: "woongebied";
3. Te besluiten dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot bestemming van het voorkeursrecht
4. Te besluiten dat er geen nieuwe structuurvisie wordt vastgesteld;
5. De uitvoering van het besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

## **Wat is de aanleiding voor dit voorstel?**

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. Een 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 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 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.

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 ligt aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg in de rede.

Het college heeft op 29 oktober 2019 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 besluiten tot aanwijzing van de gronden op grond van de artikelen 2 Wvg in combinatie met artikel 5 Wvg. Het bijgevoegde raadsbesluit voorziet hierin.

## **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.

Het gevolg 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 daarmee 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?**

### *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.

### *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.

## **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 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.

## *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 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.

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.

Eén eigenaar heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Zij heeft namens haar laten reageren. Voor de inhoudelijke behandeling van deze zienswijze verwijzen we naar de informatiebrief / reactienota zienswijzen.

Het raadsbesluit zal conform wettelijk voorschrift worden gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit 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 de afdeling SRO betrokken.

## **Bijlagen**

- concept-Raadbesluit
  - Lijst van aan te wijzen percelen (maakt deel uit van het besluit);
  - Kadastraal overzicht met togedachte bestemming (maakt deel uit van het besluit);
  - Verkenning woningbehoefte en woningbouwprogramma Geffen;
  - Informatiebrief / reactienota zienswijzen.
-

## **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 voorkeursrecht op grond van de artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het besluit geldt voor de periode van maximaal drie jaar.