GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 9 juli 2024

Voorstelnummer : Z-24-133848/D/24/332439

Onderwerp : **Raadsvoorstel en raadsbesluit Brugkadestrook**

Stadskanaal, 21 juni 2024

Beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op meerdere onroerende zaken in de Brugkadestrook in Stadskanaal, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer 2024.04.16_16:40 (bijlage 1) en de bijbehorende perceellijst (bijlage 2), vermeldende de kadastrale aanduiding, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 15 april 2024;

2. Toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken aan de belanghebbenden door toezending van deze beschikking, per aangetekende brief.

3. Toepassing te geven aan artikel 16.32b van de Omgevingswet en bekend te maken van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en deze bekendmaking conform 16.32b jo artikel 12 van de Bekendmakingswet te publiceren in het Gemeenteblad;

4. De voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen na bekendmaking ervan aan de belanghebbenden ter inschrijving aanbieden in de openbare register van het kadaster.

5. Te bepalen dat de voorkeursrechtbeschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan daarvan.

Aan de raad

Inleiding

De gemeente Stadskanaal staat voor een woningbouwopgave van 800 woningen voor 2030. Een belangrijke locatie binnen de kern van Stadskanaal is daarvoor het gebied tussen het Stadskanaal, De Buinerweg, Emmastraat en het spoor van de STAR. Op deze plek stonden in het verleden meerdere flats van Lefier, met in totaal ongeveer 120 woningen. Daarnaast staan aan de Brugkade nog enkele bestaande woningen en de voormalige scheepswerf Holtman. In het Masterplan Regiocentra wordt de hele zone tussen het centrum van Stadskanaal en het Mercurius Businesspark (MBP) aangeduid als ontwikkelgebied. Het is de wens dat het toekomstige station Stadskanaal op het MBP gerealiseerd wordt. Daarmee is de Brugkadestrook een interessante ontwikkellocatie voor woningbouw en dienstverlening.

Op 19 maart 2024 heeft het college besloten om strategisch een woning aan te kopen, de Brugkade 8 te Stadskanaal. De Brugkadestrook is een potentiële woningbouwlocatie in onze gemeente. De locatie, waar in het verleden de drie Philipsflats stonden, ligt al geruime tijd braak. Vanuit het versnellingsteam woningbouw zijn de kansrijke locaties in onze gemeente in kaart gebracht. De Brugkade is hier één van met hoge potentie. Gezien de grootte van het perceel kunnen een aanzienlijk aantal woningen worden gerealiseerd. Het beoogde woonprogramma voorziet in circa 100 woningen. Dit plan kan al dan niet gefaseerd worden uitgevoerd.

Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente Stadskanaal haar onderhandelingspositie voor de aankoop van een strategische locatie versterken.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen ingediend.

Op 24 april 2024 heeft het college besloten een ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit voor een periode van 4 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit hebben van 1 mei tot en met 28 mei 2024 ter inzage gelegen. De eigenaren van de onroerende zaken zijn schriftelijk geïnformeerd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Voorkomen prijsopdrijvend effect.

Met dit voorkeursrecht wordt voorkomen dat meerdere partijen met de grondeigenaar in onderhandeling kunnen treden en er mogelijk een prijsopdrijvend effect ontstaat door grondspeculatie.

1.3 De voorwaarden voor het toepassen van voorkeursrecht zijn aanwezig.

Op basis van de Omgevingswet kan een gemeente een voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. In het voorliggende geval hebben de onroerende zaken diverse functies, zoals wonen en bedrijvigheid. Daarnaast worden gedeelten van de onroerende zaken gebruikt als grasland voor hobbydieren. De toegedachte functie voor de Brugkadestrook is woningbouw, gecombineerd met waterberging en groen. Voor de locatie van de voormalige scheepswerf Holtman wordt een kantoorfunctie toegedacht.

1.4 De locatie is noodzakelijk voor de woningbouwopgave.

In april 2022 presenteerde het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is het snel aanpakken van de woonopgave. In dit programma is onder andere de ambitie vastgesteld om tot 2030 landelijk 900.000 woningen te realiseren. Om dit te bereiken wil het Rijk prestatieafspraken maken met provincies. De provincie Groningen heeft in het proces om te komen tot de regionale woondeal de provincie opgedeeld in 3 regio's, hetgeen voor onze gemeente heeft geresulteerd in de Woondeal 2022-2030 regio Oost-Groningen welke in januari 2023 door het college is vastgesteld. Binnen deze woondeal is afgesproken dat de gemeente Stadskanaal tot 2030 800 woningen realiseert.

Binnen de woondeal zijn aantal sleutelgebieden benoemd die absoluut noodzakelijk zijn om de aantallen uit de woondeal te behalen. Eén van de locaties die daarin wordt benoemd is de Brugkadestrook in Stadskanaal, lopende van het Stadskanaal tot aan het Mercurius Businesspark(MBP). Uit een nadere verkenning en stedenbouwkundige analyse is naar voren gekomen dat woningbouw in deze zone noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de aantallen welke zijn gesteld in de woondeal. Dit is ook de inzet voor het Masterplan Regiocentra, waar de Brugkadestrook een schakelfunctie heeft tussen het centrum van Stadskanaal en de beoogde stationslocatie op het MBP. Ook sluit deze locatie aan bij de kaders die zijn gesteld in de Woonvisie 2020-2025.

1.5 Omschrijving onroerende zaak en toegedachte functie

De voorkeursrechtbeschikking betreft de onroerende zaak in de gemeente Stadskanaal, plaatselijk bekend de Brugkadestrook te Stadskanaal en thans kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie N, nummers 4449, 4450, 4451 en 4275, grootte respectievelijk 674, 230, 230 en 8452 m^2. Een kadastraal uittreksel van het perceel en een grondtekening zijn bijgevoegd. De zakelijk gerechtigden zoals ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster zijn vermeld in bijlage 2.

Op basis van artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Omgevingswet kan de raad een voorkeursrechtbeschikking nemen voor locaties waar een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. In het geval van de locatie Brugkade is de bestaande functie [wonen/bedrijf/groen]. De toegedachte functie is [woningbouw/dienstverlening/water/groen].

Kanttekeningen
1.1 Geen voorkeursrecht vestigen op eigendommen van Lefier.
Lefier heeft ook grondbezit in de Brugkadestrook. Het is de inschatting dat het niet noodzakelijk is om op die onroerende zaken een voorkeursrecht te vestigen. Dit komt omdat wij constructief met Lefier in gesprek zijn over ontwikkeling van de Brugkadestrook en zij mogelijk ook een rol kunnen spelen in de exploitatie.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Het besluit van de gemeenteraad wordt per aangetekende brief bekend gemaakt aan de eigenaren van de onroerende zaken. Nadat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, zal de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven (artikel 16.82a Omgevingswet). Het voorkeursrecht vervalt na 3 jaar vanaf het moment waarop het is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
Ook komen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken ter inzage te liggen in het KCC van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 te Stadskanaal, en digitaal via https://www.officielebekendmakingen.nl vanaf het moment van bekendmaking ervan in het elektronisch gemeenteblad van de gemeente Stadskanaal op 12 juli 2024, gedurende een periode van 4 weken, tot en met 9 augustus 2024.

Communicatie
Zoals hiervoor aangegeven.

Juridische consequenties
Procedure
De raad kan op basis van artikel 9.1 lid 1, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen voor een maximale duur van drie jaar. Mocht de eigenaar in deze periode willen overgaan tot verkoop, dan moet eerst bij de gemeente gevraagd worden of de gemeente wil overgaan tot aankoop van de onroerende zaak. In het geval de gemeente niet wil overgaan tot aankoop, of niet reageert binnen gestelde termijnen, kan de eigenaar de onroerende zaak aan derden aanbieden.

Bezwaar en beroep
Op 24 april 2024 heeft het college besloten een ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit voor een periode van 4 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit hebben van 1 mei tot en met 28 mei 2024 ter inzage gelegen. De eigenaren van de onroerende zaken zijn schriftelijk geïnformeerd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van het besluit bezwaar indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. Vervolgens staat de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep open.

Kosten, baten, dekking en subsidies
N.v.t.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1 - grondtekening brugkadestrook (relevant voor besluitvorming)
Bijlage 2 - overzicht eigendommen en andere zakelijke rechten (relevant voor besluitvorming)
Bijlage 3 - concept uitgaande brief eigenaren onroerende zaken (ter informatie)

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

KK/