

Datum

7 oktober 2021

Onderwerp

beslissing op bezwaar bestendiging voorkeursrecht
artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten
ten behoeve van Stadsuitbreiding Ravenstein
Noordwest

Aantal bijlagen

invullen

De raad van de gemeente Oss;

gelet op het advies van de Commissie Bezwaarschriften van 10 augustus 2021
over het besluit van 15 april 2021 van de raad van de gemeente Oss op grond van de Wet
voorkeursrecht gemeenten (Wvg);

besluit:

1. het advies van de Commissie Bezwaarschriften d.d. 10 augustus 2021 over te nemen en aan dit besluit ten grondslag te leggen;
2. het raadsbesluit d.d. 15 april 2021, inhoudende de aanwijzing op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van de gronden gelegen in het gebied Ravenstein, te heroverwegen en te herroepen de aanwijzing van een gedeelte van circa 2.840 m2 van perceel kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie D, nummer 202;
3. vanwege de herroeping van de aanwijzing van het onder 2. genoemde perceelgedeelte:
 - het kadastraal overzicht met nummer PDMS#4431645 d.d. 17 februari 2021 in te trekken en te vervangen door het kadastraal overzicht met tekeningnummer vg210812RavensteinGR d.d. 12 augustus 2021, en;
 - de perceellijst d.d. 15 april 2021 in te trekken en te vervangen door de perceellijst d.d. 7 oktober 2021;
4. het raadsbesluit d.d. 15 april 2021 voor het overige, met aanvulling van de motivering die is opgenomen in het raadsvoorstel bij dit raadsbesluit, in stand te laten;
5. de ingediende bezwaren voor het overige ongegrond te verklaren, en de door bezwaarmakers gevraagde proceskostenvergoeding af te wijzen;
6. de uitvoering van dit besluit, waaronder de bekendmaking van het besluit en het advies van de Commissie Bezwaarschriften aan bezwaarmakers, over te laten aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Om de regie op toekomstige ontwikkelingen in Ravenstein te houden en ongewenste grondspeculatie te voorkomen, heeft het college van burgemeester en wethouders op 22 februari 2021 besloten dat gronden in het gebied worden aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De aangewezen gronden liggen in het deelgebied Elleboogstraat, dat aan de noord- en oostzijde wordt begrensd door de Dorpenweg en aan de west- en zuidzijde door de Elleboogstraat, het Stationspad en de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen. Het gebied grenst aan de westzijde van de bestaande dorpskern Ravenstein.

Bij besluit d.d. 15 april 2021 heeft uw raad de aanwijzing bestendigd voor de duur van drie jaren. In het raadsvoorstel bij dit besluit is de volgende motivering/onderbouwing opgenomen:

"De gemeente heeft op het gebied van de volkshuisvesting de doelstelling geformuleerd te voorzien in de actuele woningbehoefte en het zijn van een aantrekkelijke woongemeente. Op basis van de geactualiseerde prognoses van de provincie Noord-Brabant is er een forse opgave voor de woningbouw, vooral voor de periode 2020-2030.

Op basis van het in 2019 geactualiseerde portefeuillemanagement wonen (PFM) is berekend dat er een woningopgave van circa 900 woningen is voor het landelijk gebied. De huidige plancapaciteit tot en met 2028 bedraagt iets minder dan 750 woningen. Er dus extra plancapaciteit nodig om aan de toekomstige woonbehoefte te voldoen. Een deel van deze extra plancapaciteit moet aan de randen, aansluitend op de bestaande stad en infrastructuur worden ontwikkeld. Eén van deze gebieden is het kerncluster Ravenstein.

Voor Ravenstein is een basisopgave geformuleerd van circa 300 tot 350 woningen tot 2035. In het PFM wordt opgemerkt dat dat er een dringende behoefte aan plannen voor woningbouw in Ravenstein is, en dat een aanvullende plancapaciteit nodig is om in de woningbehoefte te kunnen (blijven) voorzien. Ook wordt opgemerkt dat Ravenstein door de strategische ligging en goede bereikbaarheid ten opzichte van de stedelijke as Den Bosch-Oss-Nijmegen kan voorzien in een extra woonbehoefte op een meer regionale schaal.

Om te voorzien in deze woningbouwopgave heeft de raad de Woonvisie Oss 2020 vastgesteld. In de Woonvisie is een versnellingsopgave geformuleerd om de woningproductie voor de korte termijn te verhogen van 350/400 naar ongeveer 600 woningen per jaar. In de Woonvisie is ook vastgesteld dat Ravenstein zogenaamde 'plus-kwaliteiten' heeft waarmee potentieel ook een woonvraag uit de grotere regio kan worden bediend. Om te in te spelen om de regionale woonbehoefte moeten in Ravenstein extra woonmilieus worden ontwikkeld.

Om een bijdrage te leveren aan de versnellingsopgave is de 'Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen' opgericht. De Taskforce meldt in haar rapportage van 8 december 2020 dat in Ravenstein mogelijkheden liggen voor woningbouw, maar dat de geplande ontwikkelingen aan het Hooghuis en nabij De Kolk te beperkt zijn voor de grote lokale behoefte en de regionale opgaven. De uitbreidingsmogelijkheden voor Ravenstein liggen aan de overkant van het spoor aan de noordelijke en westelijke zijde van de bestaande woonkern. Meer specifiek zijn er kansen nabij het spoorkwartier (sportvelden en de Bendelaar), maar ook nabij de Elleboogstraat.

Op de korte termijn wil de gemeente een visie ontwikkelen op de ontwikkeling van het deelgebied Elleboogstraat tot woongebied. Dit gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Dorpenweg en aan de west- en zuidzijde door de Elleboogstraat, het Stationspad en de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen. Het gebied grenst aan de westzijde van de bestaande dorpskern Ravenstein en vormt daardoor een geschikte locatie voor het realiseren van toekomstige woningbouw. De locatie biedt ruimte voor circa 110 woningen.

De gemeente gaat er vooralsnog van uit dat voor het aan te wijzen gebied geen structuurvisie zal worden vastgesteld. Het gebied zal uiteraard wel te zijner tijd worden opgenomen in de voor het gehele grondgebied van de gemeente vast te stellen omgevingsvisie."

Tegen het raadsbesluit d.d. 15 april 2021 zijn drie bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

De raad heeft per bezwaar met een (uitgebreid) verweerschrift en een aanvullende reactie gereageerd op de ingediende bezwaarschriften. De Commissie heeft op 10 augustus 2021 haar advies over de ingediende bezwaarschriften uitgebracht.

Wat adviseert de Commissie Bezwaarschriften te besluiten?

Het advies van de Commissie Bezwaarschriften is bij dit verweerschrift gevoegd. In haar advies overweegt de Commissie Bezwaarschriften onder meer dat:

- geen sprake is van een foutieve aanwijzing, maar van een kennelijke verschrijving in de kennisgeving, die voor bezwaarden duidelijk was. Gelet hierop zijn bezwaarden volgens de commissie niet in hun belangen geschaad;
- het vestigen van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid van de raad betreft, die door de bestuursrechter terughoudend wordt getoetst;
- aan de aangewezen gronden een andere dan een agrarische bestemming is toegedacht, te weten 'woongebied', die afwijkt het huidige -agrarische- gebruik van de gronden;
- de raad bevoegd was om het onderhavige voorkeursrecht te vestigen;
- de bezwaren over de principeverzoeken, een zienswijze bij de raad en een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten geen onderdeel zijn van de procedure voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg;
- de motieven van de raad om het voorkeursrecht te vestigen, te weten het behoud van regie bij het realiseren van nieuwe woningen en het tegengaan van prijsopdrijving, in overeenstemming zijn met het doel en de strekking van de Wvg;
- bezwaarden door het bestreden besluit niet onevenredig in hun belangen zijn geschaad;
- na opvolging van dit advies geen herroeping van het besluit plaatsvindt en de raad volgens artikel 7:15 van de Awb de kosten niet hoeft te vergoeden.

De Commissie adviseert de raad om de bezwaren ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en de gevraagde vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Voorgestelde beleidskeuze

Uw raad wordt geadviseerd om, in navolging van het advies van de Commissie, de ingediende bezwaren ongegrond te verklaren, en het aanwijzingsbesluit d.d. 15 april 2021 in stand te laten.

Een van de bezwaarmakers heeft aangevoerd dat er geen noodzaak bestaat om zijn woonperceel met woonboerderij in de aanwijzing te betrekken. In het verweerschrift dat namens uw raad in de bezwaarprocedure is ingediend is overwogen dat het inderdaad onwaarschijnlijk is dat de bestaande woonboerderij met bedrijf aan huis zal worden 'wegbestemd', en dat nader zal worden overwogen of de aanwijzing op dit gedeelte van het perceel kan komen te vervallen. De Commissie heeft in haar advies verwezen naar deze overweging.

Het voorliggende besluit voorziet erin dat de aanwijzing van het perceelgedeelte van de woonboerderij wordt herroepen en daarmee komt te vervallen. Deze woonboerderij ligt op het perceel dat met grondplannummer 1 is aangeduid op het kadastraal overzicht met nummer PDMS#4431645 d.d. 17 februari 2021 en opgenomen in de percelenlijst bij het raadsbesluit. Omdat de aanwijzing wel op een (onbebouwd)_gedeelte (van circa 2.840 m²) van dit perceel blijft rusten, voorziet dit voorstel in de intrekking en vervanging van dit kadastraal overzicht en de percelenlijst.

Aanvullende motivering

De aanwijzing van gronden in Ravenstein draagt ook bij aan de doelstellingen die door de Taskforce Wonen en Werken Oss zijn geformuleerd.

De Taskforce heeft een versnellingsopgave geformuleerd om op de korte termijn de woningproductie te verhogen van 350/400 naar ongeveer 600 woningen per jaar (gemeentebreed).

Tegelijkertijd heeft in september 2020 de provincie Noord-Brabant de provinciale woningbouwprognose geactualiseerd. De opgave voor de gemeente Oss is daarbij aanzienlijk verhoogd (in de Woonvisie 2020 vormde de prognose 2017 de basis).

Concreet voor Ravenstein betekent dit een woningbouwopgave van 300 tot 350 woningen in de periode 2020-2035.

Uitgaande van een bestaande capaciteit van circa 80 woningen op inbreidingslocaties binnen Ravenstein zelf en circa 25 woningen in Deursen-Dennenburg is er daarmee een aanvullende behoefte aan circa 195 tot 245 woningen in het cluster Ravenstein. Met de vestiging van het voorkeursrecht is ingespeeld op deze aanvullende woonbehoefte.

Welk resultaat willen we bereiken?

De eerdere aanwijzing van de gronden door uw raad draagt bij aan de doelstelling van de gemeente om te voorzien in de actuele woningbehoefte en het zijn van een aantrekkelijke woongemeente. Het realiseren van een nieuw woongebied in Ravenstein draagt bij aan de gemeentelijke en regionale woningbouwopgave, die in het raadsvoorstel bij het aanwijzingsbesluit nader is omschreven. Met het voorliggende raadsbesluit wordt de aanwijzing van deze gronden in stand gehouden. De gemeente behoudt daarmee de regie op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

Sterke positie bij verwerving

Door de instandhouding van het voorkeursrecht behoudt 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. Een voorkeursrecht op grond van de Wvg is daarvoor het geëigende instrument.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de bestuursrechter van de rechtbank Oost-Brabant. Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken na de datum van de verzending van het besluit aan belanghebbenden. Indien appellanten van oordeel zijn dat er sprake is van een spoedeisend belang, dan kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om schorsing van dit besluit.

In beroep gaan is alleen mogelijk voor bezwaardens 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 beroep worden ingesteld tegen het voornemen om op deze locatie woningbouw te realiseren. Dat kan pas in de toekomstige bestemmingsplanprocedure.

Waar moeten we rekening mee houden?

Communicatie en bekendmaking

Het raadsbesluit zal, inclusief dit voorstel en het advies van de Commissie Bezwaarschriften, per brief worden toegezonden aan de bezwaarmakers. Bezwaarmakers zullen daarbij worden geïnformeerd over de inhoud en gevolgen van het besluit, en worden gewezen op de mogelijkheid om binnen zes weken na de datum van verzending van de brief beroep aan te tekenen bij de bestuursrechter van de rechtbank Oost-Brabant.

Overlegd met

Er is extern overlegd met Dirkzwager N.V.

Intern is de afdeling SRO betrokken.

Samenvatting

Uw raad heeft bij besluit d.d. 15 april 2021 het door ons gevestigde voorlopige voorkeursrecht op gronden in het gebied Ravenstein bestendigd voor de duur van drie jaar. Tegen dit besluit zijn drie bezwaren ingediend en de Commissie Bezwaarschriften heeft geadviseerd over de bezwaarschriften. Het voorliggende besluit (de beslissing op bezwaar) voorziet in de ongegrondverklaring van de ingediende bezwaren en het afwijzen van de gevraagde proceskostenvergoeding. Verder voorziet het besluit in het laten vervallen van de aanwijzing voor een deel van de gronden waarop een woonboerderij ligt, en het in stand laten van de aanwijzing voor de overige gronden.