

Datum

28 maart 2023

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Ravenstein

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met het bouwen van minimaal 300 woningen in Ravenstein locatie Stationskwartier.
2. De grenzen van het plangebied als volgt te bepalen:
 - a. Locatie sportvelden inclusief naastgelegen agrarisch perceel;
 - b. Locatie Bendelaar voor zover door de gemeente Oss aangekochte grond;
 - c. Locatie stationsplein; de directe omgeving van het station.
3. Als tijdelijke oplossing alle sportactiviteiten van VESTA'19 uiterlijk 1 juli 2025 te clusteren op het sportpark in Demen/Onder d'n Plag.
4. Om voldoende speelcapaciteit te creëren, het trainingsveld op het sportpark in Demen te vervangen door een kunstgrasveld.
5. De geraamde investeringskosten van € 600.000 te onttrekken uit de algemene reserve.
6. Met VESTA'19 de haalbaarheid van een permanente locatie voor het sportpark, waaronder het sportpark in Demen, te onderzoeken.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 23 februari 2021 heeft het college ingestemd met omvangrijke woningbouw in Ravenstein rondom het station. Hiervoor is een formeel voorbereidingstraject gestart en zijn gronden op de Bendelaar aangekocht. Ook het sportpark Den Ong (momenteel in gebruik door VESTA'19) is onderdeel van de woningbouwlocatie. Het plan moet nu een concreet vervolg krijgen.

In november 2022 is door het Rijk een versnellingssubsidie toegekend aan de gemeente Oss. Hiermee is een gewijzigd inzicht ontstaan over de realisatie van dit project. De subsidie van 4 miljoen euro is een bijdrage in de aanleg van een tunnel voor langzaam verkeer onder het spoor in Ravenstein om zo bij te dragen aan versnelling van de realisatie van het woningbouwprogramma. De tunnel, of een andere vorm van ongelijkvloerse kruising, is een voorwaarde van ProRail om in te kunnen stemmen met het bouwproject voorbij het spoor. Een van de uitgangspunten vanuit het Rijk is dat we minimaal 300 woningen versneld realiseren (start bouw 2025). Om de versnelling te realiseren en daarmee de subsidie te ontvangen is het noodzakelijk dat er op korte termijn al gezocht wordt naar een andere locatie voor de voetbalclub. In het eerder genoemde collegebesluit van 23 februari 2021 bestond nog de mogelijkheid dat de voetbalclub deels zou verhuizen en deels op deze locatie zou blijven. Dat is niet mogelijk als we 300 woningen (versneld) gaan realiseren. De locatie van de voetbalclub zal dan in zijn geheel, en op korte termijn beschikbaar moeten komen.

Welk resultaat willen we bereiken?

1. Het realiseren van een aantrekkelijke woonwijk met 300 woningen inclusief een tunnel voor voetgangers en fietsers onder het spoor. We willen starten met de bouw begin 2025.
2. Sportpark Den Ong in Ravenstein op 1 juli 2025 afstoten voor woningbouw.
3. Clustering van alle sportactiviteiten van VESTA'19 op het bestaande sportpark in Demen/Onder d'n Plag vanaf 1 juli 2025.
4. Het trainingsveld op het sportpark in Demen/Onder d'n Plag medio 2024 vervangen door een kunstgrasveld.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het bouwen van 300 woningen valt binnen onze eigen opgave om te voorzien in de woonbehoefte in Ravenstein en ook binnen de regionale afspraken.

Het realiseren van 300 woningen in het stationskwartier in Ravenstein past binnen het woonbeleid en we kunnen hiermee voldoen aan de versnellingsopgave. We realiseren een programma met veel sociale woningbouw en betaalbare woningen conform onze woonvisie. De keuze voor de locatie is al gemaakt in het collegebesluit van 21 februari 2021. Nu willen we het besluit nader specificeren van "omvangrijke woningbouw" naar "minimaal 300

woningen". Uit de "ambitie en verkenning woningbouw Ravenstein" blijkt er een woningbehoefte van ruim 120 woningen te zijn voor Ravenstein. Dat is alleen om in de eigen woningbehoefte te voorzien. In de woonvisie Oss worden voor Ravenstein nog zogenaamde "plus-potentie" benoemd waarmee ook in de woonvraag vanuit de grotere regio kan worden voorzien. De ligging aan het spoor en snelweg maakt Ravenstein aantrekkelijk voor mensen uit de regio om zich er te vestigen. Om hierin te kunnen voorzien kunnen we nog 250 woningen realiseren bovenop basisopgave van 120. De uiteindelijke vraag zal mede bepaald worden door de vraag vanuit de regio. De geplande 300 woningen passen binnen de vraag zoals deze in de Ambitie en Verkenning Woningbouw Ravenstein beschreven staat.

1.2 We hebben 4 miljoen subsidie toegezegd gekregen voor de aanleg van een tunnel voor fietser en voetgangers onder het spoor om zo een versnelling van de woningbouw te bewerkstellingen.

In november 2022 hebben we een subsidie toegekend gekregen van 4 miljoen euro vanuit het Rijk. Dit moet bijdragen aan een versnelling van de bouw van 300 woningen. De subsidie wordt gebruikt voor de aanleg van een tunnel onder het spoor voor fietsers en voetgangers. De subsidievoorwaarden zien toe op de realisatie van 300 woningen.

2.1 Om een grondexploitatie op te kunnen stellen en een stedenbouwkundig- en bestemmingsplan te kunnen maken is het noodzakelijk de grenzen van het plangebied vast te stellen.

De sportvelden en het agrarisch perceel ernaast hebben duidelijke grenzen. Op de Bendelaar is grond aangekocht door de gemeente waarmee deze ook vaste grenzen heeft. Het stationsgebied is wat flexibeler wat begrenzing betreft. De omvang ervan zal afhangen van de ingrepen die nodig zijn om het tunnel goed in te passen in de bestaande omgeving. Om de Bendelaar goed te ontsluiten moeten we nog grond kopen aan de Bendelaar. Hierover zijn al afspraken vastgelegd met de grondeigenaar, Van de Wetering

3.1 300 woningen realiseren kan alleen als de voetbalclub verhuist.

De gebieden die we bij het stationskwartier op het oog hebben (sportpark Den Ong en de Bendelaar) zijn gekozen voor het realiseren van de 300 woningen. In het collegebesluit van 21 februari 2021 wordt nog gesproken over mogelijkheid van een gedeeltelijk omzetten van het sportpark naar woningen waarbij de voetbalclub tijdelijk het huidige hoofdveld behoudt en een nieuw veld krijgt naast het huidige hoofdveld. Maar om 300 woningen te realiseren is het noodzakelijk dat het hele terrein en het er naast liggende agrarische perceel omgezet worden

naar een woonbestemming. De locatie van de voetbalvelden ligt binnen bestaand stedelijk gebied waar het zwaartepunt van de woningbouw moet komen te liggen.

3.2 De Bendelaar aan de andere kant van het spoor is landelijk gebied.

Om hier te kunnen bouwen is instemming nodig van de provincie. Uitgangspunt voor de provincie is dat woningbouw zoveel mogelijk in het bestaande stedelijk gebied moet plaatsvinden. Vandaar dat de gehele locatie van de voetbalclub nu voor woningbouw moet worden ingezet. Op die manier komt daar het zwaartepunt te liggen.

3.3 We starten op korte termijn met de voorbereidingen voor de verhuizing van de voetbalclub.

Eerder is in een gesprek met VESTA'19 (fusieclub VV Ravenstein en SDDL Demen) besproken dat het Ravensteinse deel binnen een termijn van zeven jaar zal verhuizen. Ook is door de gemeente in een bijeenkomst met inwoners van Ravenstein aangegeven dat het verplaatsen van de voetbalclub als laatste stap zal plaatsvinden. Zodat de voetbalclub zo lang mogelijk kan blijven zitten. Echter als gevolg van de toegekende subsidie en daarbij horende voorwaarde van minimaal 300 woningen en de versnelde realisatie daarvan komt verhuizing al mogelijk eerder in beeld. Om aanspraak op de subsidie te kunnen maken dient er in 2025 gestart te worden met de bouwactiviteiten. Aanzien volgens prognoses van Pro-Rail de tunnel niet in 2025 al gereed zal zijn, zal er met woningbouw op het voetbalterrein moeten worden gestart. Daarom dient nu al gestart te worden met de voorbereidingen om te zorgen dat de voetbalclub met ingang van 1 juli 2025 kan verhuizen. Zolang er nog niet met de (voorbereiding van de) bouw is gestart kunnen de gronden nog voor voetbal gebruikt worden, maar het is wel van belang dat de voorbereiding voor de verhuizing dan gereed zijn dat zodra de schop de grond in gaat, de voetbalclub ook daadwerkelijk kan verhuizen.

4.1 Met de voetbalclub is afgesproken om de plannen voor de verhuizing uit te werken als de planning voor het stationskwartier bekend is.

Voor VESTA'19 moet een vervangende accommodatie worden gevonden. Als stip op de horizon is een mogelijk nieuw sportpark ergens in 'groot Ravenstein' beoogd. De nieuwe realiteit is dat een nieuw sportpark in 2025 niet haalbaar is. Een alternatieve oplossing is de clustering van alle sportactiviteiten van VESTA'19 op het bestaande sportpark in Demen/Onder d'n Plag. Dit is met de aanleg van een kunstgrasveld op een bestaand trainingsveld wel voor 1 juli 2025 haalbaar (zie bijlage 1). De verhuizing van de voetbalclub is geen onderdeel van het project Stationskwartier Ravenstein maar wel een voorwaarde om dit

project uit te kunnen voeren. Beide trajecten zullen naast elkaar oplopen. Daar waar nodig zal overleg en afstemming plaatsvinden.

5.1 Het bestaande sportpark in Demen kunnen we op tijd geschikt maken voor de verhuizing van de voetbalclub.

Met de vervanging van het trainingsveld door een kunstgrasveld op locatie Onder d'n Plag creëren we voldoende speelcapaciteit voor VESTA'19. De investering hiervoor ramen we op circa € 600.000 en nemen we voor een integrale afweging mee in de Programmabegroting 2024-2027. Het bestaande club- en kleedgebouw voldoet aan de normen van de sportbonden.

6.1 Voor de definitieve locatie van het sportpark is aanvullend onderzoek nodig.

We kiezen nu voor een tijdelijke oplossing voor de vereniging op het sportpark in Demen. Met fusieclub VESTA'19 onderzoeken we vervolgens de haalbaarheid van de definitieve locatie voor het sportpark. Het sportpark is primair bedoeld voor sportvereniging VESTA'19. Optioneel is een verdere uitbreiding op termijn voor andere sporten van het dorpsraadgebied Ravenstein, al is dat vooral een wens van sportraad Ravenstein en voor de gemeente vooralsnog geen noodzaak. Het sportpark in Demen is één van de locaties die we gaan onderzoeken. Dit past namelijk bij de vastgoedvisie (zo efficiënt mogelijk gebruik van gebouwen / locaties) en is daarnaast de functioneel makkelijkst haalbare en meest betaalbare oplossing. Inmiddels is een verkennend locatieonderzoek opgestart.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

2.1 De provincie heeft nog geen groen licht gegeven voor de buitenstedelijke ontwikkeling.

Een groot deel van het gebied, De Bendelaar, ligt buiten de contour van het stedelijk gebied. Er is dus nog afstemming nodig met de provincie voordat we hier kunnen gaan bouwen. Het feit dat de subsidie verstrekt is mede met instemming van de provincie is gunstig maar nog geen instemming.

Stedelijke ontwikkelingen moeten in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.

2.2 Door te willen bouwen in landelijk gebied moet er in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering een investering in het landschap gedaan worden ter hoogte van 1% van de gronduitgifteprijs.

2.1 Er moeten nog een flink aantal zaken uitgezocht worden met betrekking tot water en waterberging, bodem, geluid, trillingen van het spoor en de invloed van bedrijventerrein De Kolk.

3.1 Het verhuizen van de voetbalclub kan op weerstand stuiten.

De club weet dat ze moet verhuizen maar er is nog onduidelijkheid over wanneer precies en waar de andere locatie zal zijn. Het Ravensteinse deel heeft moeite om te verhuizen naar het sportpark in Demen en heeft een voorkeur voor een nieuwe locatie aan de rand van Ravenstein. In het vorige collegeadvies van 23 februari 2021 was nog sprake van eventueel woningbouw op slechts een gedeelte van de voetbalvelden maar inmiddels is duidelijk dat de gehele ruimte van de vereniging nodig is voor de gewenste woningbouw. Het overleg met de voetbalclubs is na het vorige collegebesluit ook gestart maar heeft nog niet tot concrete afspraken of plannen geleid.

6.1 De mogelijke locaties voor het nieuwe sportpark zijn beperkt.

In de aanloop naar de uitwerking van woningbouwplan Stationskwartier hebben we bij VESTA'19 aangegeven een onderzoek te willen doen naar de toekomstige locatie van het sportpark. Behalve het bestaande sportpark/MFA in Demen gaan we ook andere locaties onderzoeken. Dit wordt niet eenvoudig. Een eerste verkenning levert het volgende op:

- Binnenstedelijk zijn geen geschikte locaties in Ravenstein beschikbaar
- Buitenstedelijk hebben we rondom Ravenstein geen grondposities beschikbaar voor sport
- De provincie is terughoudend om stedelijke functies zoals een sportpark in het buitengebied toe te staan
- Er is een bestaande sportaccommodatie beschikbaar in Demen, die ook al door VESTA'19 wordt gebruikt. Nieuwbouw op een andere plek is kapitaalvernietiging.
- Vertrek van sport uit Onder d'n Plag is een aderlating voor het succesvolle businessmodel. Bij vertrek van sport blijft een te grote accommodatie met overbodige functies achter.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

- Er zijn kosten gemaakt om gronden op de Bendelaar aan te kopen. In de overeenkomst is een nabetalingsregeling opgenomen. Ook moet er nog grond aangekocht worden voor de realisatie van de aansluiting van de Bendelaar op de Dorpenweg. De Bendelaar ligt lager dan Den Ong en zal waarschijnlijk opgehoogd moeten worden om de grond bouwrijp te kunnen leveren. Ook dit brengt extra kosten met zich mee.
- Er moet 1% van de grondopbrengst geïnvesteerd worden in landschapsverbetering
- De beoogde tunnel is meer dan alleen een tunnel onder het spoor. Door de ligging aan het station zal het station ook via de tunnel aan twee kanten goed bereikbaar moeten worden. Dat betekent het aanleggen van trappen, liften, extra fietsenstalling, etc... Allemaal zaken die kostenverhogend werken.
- De geraamde investering van € 600.000 voor het kunstgrasveld onttrekken we uit de algemene reserve.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

N.v.t.

c. Communicatie

- In januari 2023 is er een informatieavond over het woningbouwplan Stationskwartier gehouden waarbij alle belanghebbenden en belangstellenden welkom waren. Hier zijn meer dan 125 mensen bij aanwezig geweest.
- We hebben VESTA'19 en dorpsraad Ravenstein geïnformeerd over dit besluit.

d. Uitvoering en planning

- Met dit besluit kan het project concreet uitgewerkt gaan worden. We gaan de dialoog aan met Provincie, ProRail, het Waterschap en omwonenden. De onderzoeken die al gedaan zijn voor het bestemmingsplan en stedenbouwkundig zijn beoordeeld en de benodigde vervolgonderzoeken zijn in gang gezet of er zijn offertes voor opgevraagd. Denk hierbij onder andere aan Flora en Fauna, hydrologie, trillingen, archeologie. Zodra deze afgerond zijn weten we welke maatregelen nodig zijn en kan de planning verfijnd worden.
- De verhuizing naar het sportpark in Demen werkt afdeling Vastgoed de komende maanden uit met VESTA'19 en beheerstichting Onder d'n Plag.

Globale planning:

Januari t/m september 2023	overleg ProRail, provincie, V.d. Wetering en hydrologisch onderzoek
April 2023	stedenbouwkundig plan opstellen
Juli 2023	stedenbouwkundig plan akkoord
Augustus /september	vooroverleg en omgevingsdialoog
November/ december	ontwerpbestemmingsplan in procedure
Medio 2024	aanleg kunstgrasveld sportpark Demen
medio 2025	vrijgeven sportpark Ravenstein
2025	start bouw

Samenvatting

Voor het versneld realiseren van minstens 300 woningen op de woningbouwlocatie Stationskwartier Ravenstein is door het Rijk een subsidie toegekend voor een spoortunnel. Uiterlijk 2025 zal dan wel gestart moeten zijn met de bouw van de woningen. De

consequenties van de versnelde bouw van de woningen, en het feit dat de tunnel in 2025 nog niet gereed is, betekent dat de start van woningbouw op het sportpark Den Ong moet plaatsvinden. En dus dat bij de start van de bouw geborgd moet zijn dat de voetbalvereniging op een andere locatie verder kan voetballen. We beginnen daarom nu met de voorbereidingen voor het verplaatsen van het voetbal naar de locatie Onder 'd'n Plag in Demen. De verhuizing willen we uiterlijk eind juli 2025 hebben gerealiseerd. Met fusieclub VESTA'19 onderzoeken we de haalbaarheid van de definitieve locatie voor het sportpark.