Voorstel aan gemeenteraad

Datum
7 oktober 2021

Onderwerp
beslissing op bezwaar bestendiging voorkeursrecht artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van Stadsuitbreiding Oss-West

Aantal bijlagen
invullen

De raad van de gemeente Oss;

gelet op het advies van de Commissie Bezwaarschriften van 3 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 de Commissie Bezwaarschriften d.d. 3 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 Oss-West, te heroverwegen en in stand te laten;
3. het ingediende bezwaar ongegrond te verklaren, en de door bezwaarmaker gevraagde proceskostenvergoeding af te wijzen;
4. de uitvoering van dit besluit, waaronder de bekendmaking van het besluit en het advies van de Commissie Bezwaarschriften aan bezwaarmaker, over te laten aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
Om de regie op toekomstige ontwikkelingen in Oss-West 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 drie afzonderlijke deelgebieden ten westen van de bestaande woonkern Oss-Wes. Het eerste gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Amsteleindstraat en aan de zuidzijde door de Brandstraat. Het tweede gebied ligt op de westelijke hoek van de Mikkeldonkweg en Brandstraat. Het derde gebied ligt tussen Hoolbeemdweg en de sloot ten noorden van de Gewandeweg en de Huizenbeemdweg.

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. Verder heeft de provincie Noord-Brabant in 2020 de prognoses voor de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad (per gemeente) geactualiseerd. Op basis van deze prognoses is er een nog forsere opgave voor woningbouw, vooral voor de periode 2020-2030, dan in PFM 2019 was berekend.

Om te voorzien in deze woningbouwopgave heeft uw raad de Woonvisie 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. Om een bijdrage te leveren aan deze versnellingsopgave is de 'Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen' opgericht. De Taskforce heeft in haar rapportage van 8 december 2020 vijf actielijnen geformuleerd die bijdragen aan de verdere versnelling van de woningbouwopgave. Eén van deze actielijnen is de transformatieopgave van het gebied Oss-West.

De basisopgave voor woningbouw in Oss-West bedraagt circa 2.500 tot 3.000 woningen tot 2035. Om deze opgave te kunnen realiseren wordt ingezet op de ontwikkeling van een nieuwe gebiedsontwikkeling aan de westzijde van Oss-West. De nieuwe stadsuitbreiding sluit aan op de bestaande woonkern en op de gebieden die al zijn gereserveerd voor stadsuitbreiding.

De gemeente heeft op meerdere gronden in Oss-West al een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Ook heeft de gemeente circa 25 hectare grond in dit gebied in eigendom, respectievelijk heeft zij afspraken gemaakt met een ontwikkelaar.
Om de ambitie van 2.500 tot 3.000 nieuwe woningen met een dichtheid van 20 woningen per hectare te kunnen realiseren is minimaal 125 en maximaal 150 hectare extra grond nodig. De bij het besluit van 22 februari 2021 aangewezen gronden komen vanwege hun ligging aansluitend aan de al voorziene stadsuitbreiding het meest in aanmerking voor de nieuwe ontwikkeling.

De door het college aangewezen en door uw raad aan te wijzen gronden liggen ten westen van de bestaande woonkern Oss-West. Deze gronden kunnen worden onderverdeeld in drie gebieden. Het eerste gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Amsteleindstraat en aan de zuidzijde door de Brandstraat. Het tweede gebied ligt op de westelijke hoek van de Mikkeldonkweg en Brandstraat. Het derde gebied ligt tussen Hoolbeemdweg en de sloot ten noorden van de Gewandeweg en de Huizenbeemdweg. Er is gekozen voor de aanwijzing van gronden op deze drie specifieke locaties omdat de aangewezen gronden aansluiten op gronden in eigendom van de gemeente resp. waarover zij al afspraken heeft gemaakt met een ontwikkelaar.

De aan te wijzen gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Om de uitbreiding te kunnen realiseren, is het gewenst dat de gemeente op termijn alle in de gebieden gelegen gronden in eigendom verkrijgt. De gemeente wil verder de regie houden op de ontwikkeling en potentieel onwenselijke ontwikkelingen voorkomen. Daarom heeft het college op 22 februari 2021 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd, en is het gewenst dat uw raad op de bewuste gronden een definitief voorkeursrecht vestigt."

Tegen het raadsbesluit d.d. 15 april 2021 is één bezwaar ingediend. Het bezwaarschrift is binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en is daarmee ontvankelijk.
De raad heeft met een (uitgebreid) verweerschrift gereageerd op de ingediende bezwaarschriften. Het verweerschrift is namens de raad op de hoorzitting van 26 juli 2021 ter overstaan van de Commissie Bezwaarschriften toegelicht. 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:

- 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;
- er geen sprake is van een uitzondering op de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 tweede lid van de Wvg;
- voor een ontheffing van de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 zesde lid Wvg noodzakelijk is dat de plannen van bezwaarmaker concreter moeten zijn, en dat deze ontheffing geen onderdeel uitmaakt van de procedure tegen het aanwijzingsbesluit;
- bezwaarde door het bestreden besluit niet onevenredig in zijn belangen is 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 het bezwaar 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, het ingediende bezwaar ongegrond te verklaren, het aanwijzingsbesluit d.d. 15 april 2021 in stand te laten en de gevraagde proceskostenvergoeding af te wijzen.

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 Oss-West 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 bezwaarden 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 bezwaarmaker. Bezwaarmaker zal 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 Oss-West 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.