

Nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het besluit ex artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor de locatie Oss West (het Brand)

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het Wvg-besluit
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het Wvg-besluit ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Op 2 april 2019 besloot het college het voorkeursrecht van toepassing te verklaren voor de locatie Oss West (het Brand). Dit besluit (artikel 6 van de Wvg) geldt voor een periode van maximaal 3 maanden. Binnen die periode moet de gemeenteraad een besluit nemen over het vestigen van het voorkeursrecht. Indien de gemeenteraad instemt, dan geldt de Wvg voor 3 jaar. Dit besluit vervangt het besluit van het college.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het besluit van het college. Een bezwaar tegen het collegebesluit moet tevens gezien worden als een bezwaar tegen het raadsbesluit. Vooraf is het echter wenselijk om de bezwaren eerst als zienswijzen in te brengen bij het raadsvoorstel

De gemeente heeft 2 reacties (bezwaar/zienswijzen) ontvangen, ingediend door 4 belanghebbenden.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop. Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (ingediend door Sumrin advocaten, namens 3 belanghebbenden)

In deze zienswijze geeft Sumrin advocaten de volgende vier punten aan.

1. *Er wordt betwist dat we aan de wettelijke eisen voldoen voor het vestigen van het voorkeursrecht. Hiermee wordt bedoeld op een strookje van twee meter van de aangewezen gronden die nu al de bestemming 'wonen' hebben in het bestemmingsplan Buitengebied.*

Wij zijn het niet eens met deze stelling. Ten eerste spreekt de wet van afwijkend gebruik. De strook grond kan dan wellicht bestemd zijn voor wonen, maar wordt op dit moment niet als zodanig gebruikt. Het perceel heeft duidelijk een agrarische inrichting (grasland). Ten tweede kan de Wvg wel gevestigd worden op een dergelijke strook, als er sprake is van een verdichting van de bestemming wonen. Gelet op de wens van de raad om een scala aan woningtypes te realiseren (huur, koop, rij, vrijstaand, enz.) is hier sprake van een verdichting.

Ondanks dat de zienswijze niet hoeft te leiden tot een aanpassing, hebben we toch voor de duidelijkheid besloten om de begrenzing van de bestemming 'wonen' aan te houden voor de begrenzing van het deel van het perceel waar de Wvg op van toepassing is. Deze zienswijze is dan ook deels gegrond.

2. *Het is voor de bewoners niet duidelijk op welk deel van hun grond nu de Wvg is gevestigd.*

In de percelenlijst geven we duidelijk aan om welk kadastraal perceel het gaat en hoe groot het gedeelte is wat wordt aangewezen als grond waar het voorkeursrecht voor geldt. De exacte locatie wordt duidelijk op de bij het besluit behorende tekening. Dit punt is dan ook niet gegrond.

3. *Men kan zich niet vinden in een tweedeling van het eigendom. Dit zien zij als een inbreuk op hun eigendom.*

Het klopt dat we de percelen van de indieners slechts gedeeltelijk hebben aangewezen. Wij mogen de gronden met de bestemming/gebruik wonen niet aanwijzen, met uitzondering van delen waar een duidelijke verdichting wordt nagestreefd (zie eerste punt van deze zienswijze). Aan de Brandstraat zien we echter geen aanpassing van de structuur en de kavelgrootte. De huidige situatie is dus al in lijn met de gemeente plannen. Er is dus geen reden om die gronden aan te wijzen.

Het staat overigens de eigenaren vrij om het totale vastgoed aan de gemeente aan te bieden. Artikel 11 lid 3 biedt de mogelijkheid om het perceel in zijn geheel aan te bieden, als dit gezien kan worden als één samenhangend geheel.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het besluit.

4. *Ten vierde kunnen cliënten zich niet verenigen met het voorkeursrecht, omdat procedures over gezondheidsaspecten die gepaard gaan met agrarische bedrijven in de omgeving het eigendomsrecht van cliënten gedurende lange tijd kunnen frustreren.*

Een deel van de gronden in het plangebied Oss West (het Brand) vallen binnen de de 2 km-cirkel rond de geitenhouderij aan de Mikkeldonkweg in Oss. Deze zone heeft echter geen juridische status. Het is een niet-bindend advies van de GGD. Binnen deze zone zou de mogelijke kans op longontsteking iets groter zijn. Er is echter op dit moment geen enkele reden waarom die zone de verdere ontwikkeling van de locatie in de weg zou staan. Daarnaast doet deze cirkel niets af van de wens van de gemeenteraad om op deze plek woningen te willen gaan realiseren. Mocht echt blijken bij de komende bestemmingsplanprocedure dat dit toch een belemmerende factor is, dan pakken we dat probleem op dat moment aan op de juiste manier. Dit punt is dus niet gegrond.

Conclusie

De aanwijzing van de percelen aan de Brandstraat wordt qua begrenzing gelijk getrokken met de begrenzing van de bestemming "wonen" in het "bestemmingplan Buitengebied".

Zienswijze 2 (ingediend door belanghebbende)

- 1. Indieners geven aan in hun handelen belemmerd te worden doordat er nog te veel onduidelijk is over de toekomstige plannen voor deze locatie*

De gemeenteraad kan de Wvg van toepassing verklaren voor een gebied waar een andere bestemming op is bedacht dan de huidige bestemming (artikel 5 Wvg). In dat geval is er vaak niet meer dan een globale stedenbouwkundige schets. Deze schets moet binnen 3 jaar verder worden uitgewerkt in een structuurvisie, dan wel een bestemmingsplan. Daar gaan we de komende tijd aan werken.

De Wvg is overigens geen belemmering voor de normale bedrijfsvoering. Het regelt alleen dat, mochten indieners zelf besluiten om hun grond te verkopen, zij die grond eerst aan ons moeten aanbieden.

Conclusie

deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen om de Wvg te vestigen.