

Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Craeft Advies

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlage
30 mei 2024	1158748			

Onderwerp: Aankoop 't Hul Noord/Verbreiding Bovenweg –

Geachte

Op 2 mei 2024 heeft de gemeente per aangetekende brief (kenmerk 1857) opnieuw een aanbod voor minnelijke verwerving van het bij haar in eigendom zijnde perceel grond Nunspeet B 5929 verzonden. Dit aanbod volgt op het aanbod van 14 maart 2022 en het hieraan voorgaande gesprek van 8 november 2021 en het opvolgende gesprek van 1 augustus 2023. Zoals ook al in de brief van 2 mei 2024 kenbaar is gemaakt wenst de gemeente dit perceel te verwerven ter uitvoering van het bestemmingsplan 't Hul Noord, die de realisatie van woningbouw in het gebied 't Hul-Noord mogelijk maakt.

Op vorengenoemde brief van 2 mei jl. heeft u namens uw cliënt, gereageerd. Het betreft geen inhoudelijke reactie op het aanbod. In uw reactie stelt u aan de gemeente een aantal procesvragen en stelt u de legitimiteit van de gemeente ten aanzien van het verwervingsproces ter discussie. Uit uw brief begrijpen we dat u het overleg met de gemeente over het aanbod, laat afhangen van de beantwoording van uw vragen en reactie op het standpunt.

Met brief reageren wij inhoudelijk op uw standpunt en vragen.

Uw standpunt: de verwerving van uw perceel is niet noodzakelijk noch urgent.

Onder behoud van uw recht dat u uw standpunt nader toelicht, bestrijdt u op grond van - overigens niet limitatief - artikel 11.5 sub b en c jo. artikel 11.7 lid 1 en 2 en artikel 11.11 Omgevingswet dat de verwerving van het perceel niet noodzakelijk en urgent is.

Wij zullen artikelgewijs nader ingaan op uw standpunt:

Artikel 11.5 sub b en c jo. artikel 11.7 lid 1 en 2 gaat over de noodzaak, urgentie en de onderbouwing hiervan.

Noodzaak

De gemeente beschikt over een vastgesteld omgevingsplan. Daarmee wordt het onteigeningsbelang aangetoond. De gemeente wenst dit bestemmingsplan te realiseren. Daarmee wordt de noodzaak van de verwerving aangetoond. Of noodzaak tot onteigening bestaat zoals bedoeld in artikel 11.5 sub b hangt af of met uw cliënt minnelijk overeenstemming

wordt bereikt. De gemeente streeft in ieder geval naar een minnelijke oplossing en zal overeenkomstig artikel 11.7 lid 1 hiervoor een redelijke poging ondernemen. Het reeds in 2021 ingezette proces en het vorengenoemde aanbod zijn onderdeel hiervan.

Zelfrealisatie

U stelt ook dat de noodzaak ontbreekt op grond artikel 11.7 lid 2 Omgevingswet. Dit artikel gaat over zelfrealisatie. Beroep op dit artikel is alleen mogelijk als uw cliënt een concreet en op uitvoering gericht plan heeft overlegd aan de gemeente waaruit duidelijk blijkt dat zij de door de gemeente beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik en het beheer zelf gaat realiseren op haar perceel. Hierbij geldt eveneens als randvoorwaarden dat zij ook aantoonbaar de kennis en de financiële middelen tot haar beschikking heeft. Dat gaat kort gezegd over of uw cliënt op haar percelen de bouw van de woningen, de aanleg van de (openbare) infrastructuur, het groen en het beheer hiervoor wat gepland is, kan realiseren binnen de randvoorwaarden en eisen van het exploitatieplan.

In de kader merken wij overigens op dat het noodzaakbeginsel voor de gemeente evident is. Voor de realisatie van het 't Hul-Noord als woningbouwontwikkeling zijn uitvoeringseisen gesteld in het vastgestelde exploitatieplan om de integraliteit van de woningbouwontwikkeling te waarborgen.

De gemeente ontvangt graag binnen 3 weken na dagtekening van deze brief van u een inhoudelijk gemotiveerde onderbouwing waarom uw cliënt als particuliere eigenaar op haar perceel Nunspeet B 5929 ter grootte van 1.00.00 ha. als onderdeel van exploitatiegebied 't Hul-Noord ter grootte van ruim 42 ha. in staat is om de nieuwe bestemming te realiseren binnen de uitvoeringseisen van het exploitatieplan en daarmee ook de integraliteit van het plan te waarborgen. Kunt hierbij ook aangeven of uw cliënt over de kennis en kunde beschikt om voor eigen rekening en risico de planontwikkeling op haar perceel grond op zich te nemen?

Urgentie

Voorts betwist u de urgentie van de verwerving. Overeenkomstig artikel 11.11 Omgevingswet ontbreekt de urgentie op het moment dat binnen drie jaar nadat de onteigeningsakte is ingeschreven in de openbare registers de gemeente niet is begonnen met de verwezenlijking van de beoogde bestemming. Onder verwijzing naar de planning die is opgenomen in het exploitatieplan, is de gemeente voornemens direct met de werkzaamheden aan te vangen op het moment dat zij kan beschikken over de gronden binnen de eerste bouwvelden van cluster 1 - al dan niet verkregen door middel van onteigening. Voor de goede orde: het perceel grond van uw cliënt valt binnen cluster 1 van deelgebied 1 met een verwachte uitvoeringsplanning 2025-2027. Daarmee wordt voldaan aan het urgentiebeginsel als bedoeld in artikel 11.5 sub c Omgevingswet.

Uw vragen over het aanbod

Naast uw vorengenoemde standpunt verzoekt u de gemeente om bevestiging en beantwoording van een aantal vragen over de verwerving en de onteigeningsprocedure. Hieronder vindt u de beantwoording van deze vragen.

1. De gemeente is bezig met de voorbereiding op een eventuele onteigeningsprocedure. Hierbij volgt de gemeente het zgn. "tweesporenbeleid". Naast de redelijke poging om het perceel van uw cliënt in der minne te verwerven, bereidt de gemeente de noodzakelijke voorbereidingen voor de door de gemeenteraad te nemen

onteigeningsbeschikking. Op het moment dat minnelijke overeenstemming uitblijft, wil de gemeente - zonder onoverkomelijk tijdsverlies - aan de gemeenteraad het voorstel kunnen voorleggen om te besluiten om tot onteigening over te gaan. Vanzelfsprekend volgt de gemeente hierbij de vereisten die binnen het onteigeningsrecht worden gesteld. Het feit dat u voornemens bent om een beroepsprocedure in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan doet hieraan niets af. Het noodzaakbeginsel van artikel 11.5 sub b jo. artikel 11.7 lid 1 wordt niet beperkt door de beroepsprocedure tegen de planologische maatregel. De onteigeningsbeschikking kan worden afgegeven op het moment dat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan, waarvan in onderhavige geval sprake is.

2. Met de planning die nu voorligt, zal aan de gemeenteraad gevraagd worden om eind 2024 of begin 2025 een onteigeningsbeschikking te nemen als hiervoor noodzaak bestaat.

Verzoek tot extra woning

Uw cliënt heeft de gemeente verzocht om mee te werken aan de realisatie van een extra woning op de locatie [redacted]. Dit verzoek lijkt uw cliënt te koppelen aan haar bereidheid om de gemeente tot een minnelijke overeenstemming te komen over de verkoop van haar perceel Nunspeet B 5929 in 't Hul-Noord aan de gemeente. In het e-mailbericht van [redacted] d.d. 16 mei 2024 hebben wij bericht dat het college heeft besloten om geen bouwkavels toe te staan, of toe te zeggen, die afwijken van het bestaande beleid of niet passen in de vigerende bestemming. Zeker niet als dit wordt betrokken in het minnelijk overleg voor grondaankoop ter voorkoming van onteigening en ter uitvoering van het bestemmingsplan. Het verzoek van uw cliënt voor een extra woning op het erf [redacted] maakt geen deel uit van de schadeloosstelling tot aankoop van het perceel in het gebied 't Hul-Noord en kan bovendien ook niet worden beschouwd als schadebeperkend aanbod overeenkomstig het onteigeningsrecht.

Vervolggesprek

Zoals wij ook al hebben aangegeven in onze brief van 2 mei jl. gaan wij graag over het gedane aanbod in overleg. Het primaire bespreekpunt zal in dit gesprek dan ook zijn of uw cliënt op basis van dit aanbod aanknopingspunten ziet om tot minnelijke overeenstemming te komen en of de gemeente in de schadeloosstelling compleet is. Om te voorkomen dat het aanbod van 2 mei jl. voor het gesprek komt te vervallen, verlengen wij met deze brief het gedane aanbod tot 1 augustus a.s. Binnen deze termijn kan dan het gesprek plaatsvinden, indien u dat namens uw cliënt wenselijk acht.

Wij benadrukken nogmaals dat de gemeente haar vertrouwen uitspreekt en van haar kant inspanningen zal verrichten om tot minnelijke overeenstemming te komen ten aanzien van de aankoop van het perceel grond van uw cliënt. Dit geschiedt vanzelfsprekend binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid en de uitgangspunten van het onteigeningsrecht.

Binnen twee weken na dagtekening van deze brief neemt het bestuurssecretariaat van de gemeente contact met u op voor het maken van een afspraak. Bij dit gesprek zullen wethouder Groothuis en [redacted] aanwezig zijn.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met [redacted]. Zij is bereikbaar op [redacted] [@nunspeet.nl](mailto:[redacted]@nunspeet.nl) of 06-[redacted].

Voor de volledigheid melden wij dat een kopie van deze brief naar [redacted] (te Nunspeet) is gestuurd.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,

[redacted]

[redacted]

Teammanager Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen