

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV		Datum	Akk	Bespr.	Overleg	
datum	bestuurlijk verantw.	B	3/7	<i>[Handwritten Signature]</i>		
		W	03/07	<i>[Handwritten Signature]</i>		
		W	3/7	<i>[Handwritten Signature]</i>		
	primair verantw.	W	3/7	<i>[Handwritten Signature]</i>		
		W	3/7	<i>[Handwritten Signature]</i>		
		S	3/7	<i>[Handwritten Signature]</i>		
030250698		Datum beslissing		- 3 JULI 2018		

Ambtenaar:	de heer M. van der ROV <small>5.1.2.e</small>	Raad	ja
Afd/team:	ROV	Commissie	nee
Directie:	mr. A. Heijkamp	- advies	
Inspraak :	nee	- bijstand	
Bijlage(n) :	-kadastrale kaart; -perceelslijst; -concept raadsvoorstel; -besluit college afschrift gerechtigden; -tekst Staatscourant;	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	nee
		Communicatie	nee
		Datum	2 juli 2018

Onderwerp

Voorlopige aanwijzing gronden op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Samenvatting

Om de toenemende groei op de woningmarkt goed te kunnen opvangen, wordt geadviseerd om de gronden ten noorden van de Hullerweg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Dit gebied kan de nieuwe ontwikkellocatie worden voor de gemeente om de woningbouwproductie voor de langere termijn op te vangen. Deze locatie sluit goed aan op het woningbouwplan Molenbeek.

De gemeente heeft ambities om het gebied zelf te ontwikkelen. Als grondproducent voert zij zelf regie op de ruimtelijk ontwikkeling. Daarmee heeft zij een actieve sturing om de woningmarkt toekomstbestendig te maken. De gemeente heeft dan regie op de juiste woningen op het juiste moment.

De Wet voorkeursrecht gemeenten stelt de gemeente ook in de gelegenheid om zelf de gronden te verwerven op het moment dat daaraan behoefte bestaat. Zij wordt niet belemmerd door speculatie en prijsopdrijvend effect. Bovendien voorkomt de gemeente de inmenging van partijen die een ander beeld over de woningproductie en locatie hebben. De Wvg stelt de gemeente dus in staat om regie op de ontwikkeling te behouden.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. Op grond van het bepaalde in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden voorlopig aan te wijzen voor de duur van maximaal 3 maanden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15,24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening 05-S-92 en de daarbij behorende perceelslijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 6 juni 2018 (eigendomsinformatie) en de stand per 13 juni 2018 (hypotheekinformatie).
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van de betreffende procedure, gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzenprocedure).
3. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant van 4 juli 2018 en in Nunspeet Huis aan Huis van 10 juli 2018 opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 van de Wvg ontstaat en dit besluit in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden een mededeling bevattende een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing te zenden.
4. Dit besluit tot voorlopige aanwijzing gedurende zes weken met ingang van 5 juli voor een ieder ter inzage tijdens openingstijden bij het gemeentehuis van Nunspeet, Markt 1 te Nunspeet.
5. Op grond van het bepaalde in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de gemeenteraad, conform het bij dit besluit behorende concept-raadvoorstel voor te stellen gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
6. Met betrekking tot het concept-raadvoorstel toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzenprocedure). Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 5 juli 2018 hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadvoorstel naar voren te brengen.
7. De portefeuillehouder mandateren om met de grondeigenaren in het gebied 't Hul Noord in onderhandeling te treden over de aankoop van de grond onder het voorbehoud van taxatie van de marktconforme grondprijs.

COLLEGEVERGADERING VAN:

NR.:

BESLISSING COLLEGE:

TOELICHTING

Aanleiding/probleemstelling

Uit de actualisatie van de woonvisie blijkt dat de woningproductie sneller gaat dan verwacht. De beschikbare woningbouwlocatie Molenbeek is vermoedelijk sneller volgebouwd dan voorzien. Met een aantrekkende economie is Nunspeet bezig met een inhaalslag op de woningproductie. Bovendien laat de actualisatie zien dat Nunspeet tot 2025 een groei kan verwachten van ongeveer 900 woningen. Deze groei zal aanhouden tot 2030.

Met de huidige druk op de woningmarkt heeft de gemeente de ambitie om de potentie van Nunspeet als aantrekkelijke woonomgeving optimaal te benutten. De verwachte groei laat nieuwe ontwikkellocaties toe binnen de gemeente. Als de gemeente aan de vraag van de markt wil blijven voldoen, is een beschikbare ontwikkellocatie nodig als de woningbouwlocatie Molenbeek volgebouwd is.

Het overwegend agrarisch gebied ten noorden van de Hullerweg - begrensd door de Oude Zee- weg, Hullerweg en Kolmansweg- sluit als ontwikkellocatie voor de woningproductie goed aan op Molenbeek. Het is daarom een logisch vervolg om de woningproductie van Nunspeet op te van- gen. In het structuurplan 1995 is deze locatie –aangeduid als 't Hul-Noord- al aangemerkt als ontwikkellocatie voor de langere termijn. De in 1995 geldende bezwaren ten aanzien van de slechte ontsluiting op de infrastructuur is ondervangen door de komst van de rondweg. Ook werd destijds de gevolgen voor de landbouw als tamelijk groot ervaren. Dit lijkt 23 jaar later als iets minder groot te zijn.

De gemeente wenst zelf regie te voeren over de woningproductie. De gemeente heeft daarom de ambitie zelf de grondproducent van het gebied te worden om er voor te zorgen dat de juiste woningen op het juiste moment wordt gebouwd. De Wet voorkeursrecht gemeenten helpt de gemeente haar positie te behouden en te versterken.

Doelstelling

Met de aanwijzing van gronden in het gebied ten noorden van de Hullerweg als gronden waarop de artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, heeft tot doel:

- de gemeente een beter uitgangspunt verschaffen op de onroerend goed markt;
- gemeenten met de in 1985 in werking getreden Wvg in staat worden gesteld om hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van het ruimtelijk beleid te versterken;
- het voorkeursrecht gedurende het planproces tevens als beschermingsinstrument dient, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegen gegaan;
- het voorkeursrecht voorts prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomt, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig wordt beïnvloed;
- Om uiteindelijk als gemeente eigenaar van de aangewezen gronden te worden om zo een bijdrage te leveren aan een gezonde vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt en deze toekomstigbestendig te maken;

Risico's voorkeursrecht

	Risico	Beheersmaatregel
1	De grondeigenaren voelen zich overvallen door de vestiging van het voorkeursrecht	Een dag na het besluit van uw college informeren wij de grondeigenaren over het besluit en met welk doel het besluit is genomen. De eigenaren worden bovendien voor een gesprek uitgenodigd.

2	De grondeigenaren bieden de met voorkeursrecht bezwaarde gronden te koop aan de gemeente	Overwegen om de gronden aan te kopen en hiervoor financiële middelen reserveren om de aankopen op te vangen.
3	De grondeigenaren dienen bezwaar, beroep en zienswijze in tegen het besluit van uw college danwel de gemeenteraad	Een goed gemotiveerd verweer voorbereiden zodat het besluit in stand blijft.

Alternatief

In het gebied zijn wij al benaderd door een partij die heeft aangegeven dat een agrariër met 15 ha grond deze aan de gemeente wil verkopen. Dit is mede de reden dat er nu voortvarend aan deze voorbescherming is gewerkt, zodat de gemeente de regie kan blijven voeren in een ontwikkeling.

Het alternatief is dat de gemeente de grond niet aanwijst ten behoeve van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De markt zal grondposities innemen en daarmee een rol spelen in de woningproductie tot 2025. De gemeente stuurt vanuit haar publiekrechtelijke regievoering. Het veroordeelt de gemeente tot een actieve samenwerking met marktpartijen om te komen tot een goede ruimtelijke ontwikkeling waarin de beleidskaders van de Woonvisie dienen te worden verankerd. De vraag is of op deze wijze de beleidskaders in voldoende mate zijn te verankeren.

Bovendien loopt de gemeente het risico dat speculanten grondposities innemen waardoor de ruimtelijke ontwikkelingen financieel niet haalbaar zijn of dat de ontwikkelingen vertragen of überhaupt niet door gaan.

Communicatie

- persbericht ja, publicatie Staatscourant en Nunspeet Huis aan Huis
- website/pagina nee
- belanghebbenden/omwonenden afzonderlijk informeren ja
- zo ja, op welke wijze brief met als bijlage het collegebesluit, concept-raadsbesluit, tekst Staatscourant, kadastrale kaart en perceelslijst
- inspraak mogelijk ja
- op welke wijze bezwaar en beroep

Advies

1. Op grond van het bepaalde in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden voorlopig aan te wijzen voor de duur van maximaal 3 maanden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15,24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening @@@@ en de daarbij behorende perceelslijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per @@ juni 2018.
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van de betreffende procedure, gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzenprocedure).
3. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant van 4 juli 2018 en in Nunspeet Huis aan Huis van 10 juli 2018 opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 van de Wvg ontstaat en dit besluit in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden een mededeling bevattende een **zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing te zanten**.

4. Dit besluit tot voorlopige aanwijzing gedurende zes weken met ingang van 5 juli voor een ieder ter inzage tijdens openingstijden bij het gemeentehuis van Nunspeet, Markt 1 te Nunspeet.
 5. Op grond van het bepaalde in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de gemeenteraad, conform het bij dit besluit behorende concept-raadvoorstel voor te stellen gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
 6. Met betrekking tot het concept-raadvoorstel toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzenprocedure). Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 5 juli 2018 hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadvoorstel naar voren te brengen.
 7. De portefeuillehouder mandateren om met de grondeigenaren in het gebied 't Hul Noord in onderhandeling te treden over de aankoop van de grond onder het voorbehoud van **taxatie van de marktconforme grondprijs.**
-