

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
		W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
		S				
		Datum beslissing				

Ambtenaar:	5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e	Raad	ja
Afd/team:	ROV	Commissie	Ja
Directie:	mr. A. Heijkamp	- advies	
Inspraak:	nee	- bijstand	
		- t.k.n.	
Bijlage(n):	-kadastrale kaart; -perceelslijst; - raadsvoorstel; -tekst Staatscourant;	OR	nee
Portefeuillehouder:	J. Groothuis	Openbaar	Ja
		Communicatie	nee
		Datum	27 augustus 2018

Onderwerp

Aanwijzing gronden op basis van artikel 5 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 Hulleweg 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.

Op 2 juli jl. heeft uw college daarom besloten tot een voorlopige aanwijzing van gronden in 't Hul-noord als gronden waarop de artikelen van de Wvg van toepassing zijn. Binnen 3 maanden na dit besluit dient de gemeenteraad uw besluit op grond van artikel 5 Wvg te bestendigen.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. Op grond van het bepaalde in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de gemeenteraad, conform het bij dit besluit behorende raadsvoorstel 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.
2. Kennis te nemen van de ingebrachte zienswijzen en uw overweging ter zake

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 vangen. 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 ervoor 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;

Zienswijzen

Tegen het concept-raadsvoorstel zijn een drietal zienswijzen ingediend, waarvan de beantwoording staat in de nota van zienswijzen. Tegen het collegebesluit zijn 8 bezwaarschriften ingediend en deze worden behandeld in oktober of november in de commissie bezwaarschriften.

Communicatie

- | | |
|--|--|
| - persbericht | ja, publicatie Staatscourant en Nunspeet Huis aan Huis na raadsbesluit |
| - website/pagina | nee |
| - belanghebbenden/omwonenden afzonderlijk informeren | ja na raadsbesluit |
| - zo ja, op welke wijze | brief met als bijlage het college
besluit, concept-raadsbesluit,
tekst Staatscourant, kadastrale
kaart en perceelslijst |

Advies

1. 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.
 2. Kennis te nemen van de ingebrachte zienswijzen en uw overweging ter zake
-