

	datum	akk.	besp.	nader overleg
<b>B</b>				
<b>W</b>				

## RAADSVOORSTEL

Agendapunt	.
Nr.	.
Datum college	28 augustus 2018.
Raadsvergadering	27 september 2018.
Datum commissie	10 september 2018
Commissie	Commissie Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Aanwijzing voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

### Voorstel

*Gelet op de artikelen 2 en 5 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;*

*Aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening 05-S-92 en de daarbij behorende perceelslijst, vermeldende de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 6 en 13 juni 2018. De aangewezen gronden liggen in het landbouwgebied ten noorden van Hullerweg die de gemeente aanmerkt als toekomstige uitbreidingslocatie om de woningproductie en woninggroei van Nunspeet op te vangen.*

Nr.

---

Geachte raad,

### Inleiding

Teneinde de gemeente een beter uitgangspunt te verschaffen op de onroerend goed markt, is het gewenst om de gronden aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Het gaat hierbij om de navolgende gronden:

Plaatselijke aanduiding	In aanwijzing opgenomen grootte:			Kadastraal bekend:		
	ha	a	ca	Gemeente	Sectie	Nummer
Kolmansweg te Nunspeet	00	10	47	Nunspeet	B	6375
Kolmansweg te Nunspeet	00	00	08	Nunspeet	B	6373
Molenweg en Kolmansweg te Nunspeet	02	94	60	Nunspeet	B	4169
Hullerweg te Nunspeet	01	45	30	Nunspeet	B	5457
Hullerweg te Nunspeet	01	00	00	Nunspeet	B	5829
Hullerweg te Nunspeet	00	91	80	Nunspeet	B	3205
Hullerweg te Nunspeet	00	46	80	Nunspeet	B	5830
Hullerweg te Nunspeet	00	34	70	Nunspeet	B	4000

Nr.

Hullerweg 18, 8071 RN Nunspeet	00	16	40	Nunspeet	B	9216 ged.
Hullerweg te Nunspeet	01	87	60	Nunspeet	B	7686
Hullerweg te Nunspeet	00	10	80	Nunspeet	B	1490
Hullerweg te Nunspeet	00	10	70	Nunspeet	B	31
Hullerweg te Nunspeet	00	55	90	Nunspeet	B	1814
Hullerweg te Nunspeet	00	03	00	Nunspeet	B	1816
Hullerweg te Nunspeet	00	20	10	Nunspeet	B	1817
Hullerweg te Nunspeet	00	64	90	Nunspeet	B	1815
Hullerweg te Nunspeet	00	09	10	Nunspeet	B	1487
Hullerweg te Nunspeet	00	02	05	Nunspeet	B	1812
Hullerweg te Nunspeet	00	46	20	Nunspeet	B	9215
Hullerweg te Nunspeet	01	96	40	Nunspeet	B	6674
Hullerweg te Nunspeet	01	96	20	Nunspeet	B	6673
Kolmansweg te Nunspeet	01	78	60	Nunspeet	B	1810
Hullerweg te Nunspeet	01	91	10	Nunspeet	B	1811
Kolmansweg 15 te Nunspeet	00	40	30	Nunspeet	B	1301
Hullerweg te Nunspeet	00	49	90	Nunspeet	B	1813
Kolmansweg te Nunspeet	01	25	10	Nunspeet	B	5630
Kolmansweg te Nunspeet	02	44	60	Nunspeet	B	5631
Hullerweg te Nunspeet	01	40	00	Nunspeet	B	3750
Hullerweg 40, 8071 RN, Nunspeet	00	62	75	Nunspeet	B	5064 ged.
Hullerweg te Nunspeet	00	15	40	Nunspeet	B	3928
Hullerweg te Nunspeet	00	20	65	Nunspeet	B	3927
Hullerweg 44, 8071 RN, Nunspeet	00	18	95	Nunspeet	B	3926 ged.
Hullerweg te Nunspeet	02	42	65	Nunspeet	B	3929

Nr.

Kolmansweg te Nunspeet	01	33	95	Nunspeet	B	6329
Kolmansweg te Nunspeet	01	43	25	Nunspeet	B	6328
Oude Zeeweg 2 en 4, 8071 TM Nunspeet	04	08	80	Nunspeet	B	5828 ged.
Oude Zeeweg te Nunspeet	02	92	90	Nunspeet	B	6667
Oude Zeeweg te Nunspeet	01	04	90	Nunspeet	B	6666
Oude Zeeweg 6, 8071 TM Nunspeet	00	73	80	Nunspeet	B	8787 ged.

### **Wetsgeschiedenis**

Met de in 1985 in werking getreden Wet voorkeursrecht gemeenten worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken: gemeenten verkrijgen bij de vrijwillige verkoop van de onroerende zaak door eigenaren een voorkeurspositie. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument.

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet met een speculatief karakter, kunnen worden tegengegaan. Het voorkeursrecht voorkomt bovendien prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig wordt beïnvloed. De gemeenteraad heeft eerder gebruik gemaakt van het instrument om haar belangen in het gebied te waarborgen (vestiging van voorkeursrecht in Stationsomgeving en Molenbeek).

Het nationaal en provinciaal beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft op 17 juni 1996 geleid tot een wijziging van de Wvg. In het bijzonder kunnen op grond van de gewijzigde wet thans ook percelen door de gemeenteraad worden aangewezen waaraan door de gemeente in de toekomst een bestemming wordt toebedacht welke afwijkt van het huidige gebruik.

Nr.

Bij wet van 22 mei 2008 tot aanpassing van een aantal wetten met het oog op inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening alsmede regeling van overgangsrecht is de Wvg gewijzigd. De Wvg is aangepast aan de nieuwe planvormen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en is vereenvoudigd: als tijdig een opvolgend plan wordt vastgesteld dan behoeft het voorkeursrecht niet opnieuw in een apart besluit bestendig te worden. Indien niet tijdig een opvolgend plan wordt vastgesteld, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

### **Planologische grondslag**

De huidige druk op de woningmarkt stelt de gemeente in de gelegenheid om de potentie van Nunspeet als aantrekkelijke woonomgeving optimaal te benutten. De verwachte groei van 900 woningen tot 2025 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 Zeeweg, 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 –het plan aangeduid als 't Hul-Noord- al aangemerkt als ontwikkellocatie voor de langere termijn. Met de komst van de rondweg is het toekomstige woningbouw gebied te ontsluiten.

De gemeente wenst een actieve rol te vervullen om een bijdrage te leveren aan een gezonde vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt in Nunspeet en deze toekomstigbestendig te maken en te houden. De gemeente wenst daarom grip te houden dat de juiste woningen op het juiste moment worden gebouwd.

De aangewezen gronden in het gebied hebben thans overwegend een (recreatieve) agrarisch gebruik. De gemeente is voornemens om het huidige agrarische gebruik en bestemming te

Nr.

wijzigen ten behoeve van een nieuwe uitleglocatie voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Daarmee krijgt het gebied ten noorden van de Hullerweg een afwijkende bestemming toebedacht dan de huidige bestemming en gebruik. In de verdere planvorming voor het gebied wordt de uiteindelijke toebedachte woonbestemming op de in de aanwijzing betrokken percelen geconcretiseerd.

### **Werkingsduur**

Het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg van 3 juli 2018 is in werking getreden de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging is bekend gemaakt.

Het besluit tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4, of 5 in werking treedt. Het college stelt de raad voor een besluit te nemen als bedoeld in de artikelen 2 en 5 Wvg.

Het te nemen raadsbesluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt ingevolge artikel 9 lid 3 Wvg van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Het ligt in de lijn der verwachting om binnen deze periode tot vaststelling van een structuurvisie waarin de in de aanwijzing betrokken gronden zijn opgenomen, over te gaan.

Nr.

### **Zienswijzen Algemene wet bestuurswet (Awb)**

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 5 juli 2018 hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel naar voren te brengen.

Drie belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn samengevat in de als bijlage opgenomen Nota van Beantwoording zienswijzen. Het college heeft overwogen dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de gronden van de belanghebbenden buiten het toepassingsbereik van het door uw raad te nemen aanwijzingsbesluit te houden. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging hiervan.

De ingebrachte bezwaren tegen de vestiging van de Wvg worden via de bezwaarschriftprocedure afgehandeld.

### **Argumenten/overwegingen**

Naast een beter uitgangspunt op de onroerend goedmarkt, dient het voorkeursrecht gedurende het planproces ook als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegen gegaan. Daarmee voorkomt het voorkeursrecht prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waarmee de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen niet nadelig wordt beïnvloed.

### **Standpunt Commissie**

Dit onderwerp is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 10 september 2018 aan de orde geweest.

Nr.

**Stukken ter inzage**

- Kadastrale tekening 05-S-92
- Perceelslijst
- Publicatie Staatscourant 4 juli 2018

**Bijlage(n)**

- Kadastrale kaart
- Perceelslijst



Nr.

- Publicatie Staatscourant 4 juli 2018
- Nota van Beantwoording van zienswijzen
- Concept raadsbesluit

MVDT/

Burgemeesteren wethouders van Nunspeet,

de secretaris,                      de burgemeester,

mr. A. Heijkamp                      B. van de Weerd