

Nota van Beantwoording zienswijzen

Thematische en individuele behandeling zienswijzen – concept raadsvoorstel vestiging Wvg 't Hul Noord

Omdat het merendeel van de ontvangen zienswijzen inhoudelijk eenzelfde strekking hebben is gekozen om de zienswijzen thematisch te behandelen. Daarom zijn in deze nota van beantwoording de ingediende zienswijzen thematisch samengevat en beantwoord. Indien een zienswijze individueel van aard is, dan is deze zienswijze separaat opgenomen.

De behandeling geschiedt in tabelvorm, waarin het volgende is opgenomen:

- De eerste kolom geeft het nummer weer van de betreffende inhoudelijke reactie.
- De tweede kolom geeft het nummer weer van de betreffende indiener(s).
- De derde kolom geeft een samenvatting weer van de ingebrachte zienswijze (cursief) en het antwoord hierop.
- De vierde kolom geeft weer of de ingebrachte zienswijze aanleiding heeft gegeven tot een wijziging van het concept raadsvoorstel

	de hieronder aangebrachte cijfers corresponderen met de nummers van de indieners van de zienswijzen.	samenvatting zienswijze (cursief) en beantwoording	eventuele aanpassing / wijziging
--	--	--	----------------------------------

Thema 1: Verankering en onderbouwing collegebesluit tot vestiging Wvg			
	Indiener 1, 3	<i>De gestelde woningbouwbehoefte van 900 woningen in de periode 2017-2024 is op geen enkele manier is onderbouwd.</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
		De woningbouwbehoefte tot 2025 is in opdracht van de gemeente onderzocht door bureau Attrivé. De gemeenteraad heeft hierover op 31 mei jl. besloten. Het ter discussie stellen van de onderbouwing van dit rapport valt buiten het besluit tot aanwijzing van de grond als zijnde grond waarop de artikelen van de Wvg van toepassing zijn.	
	Indiener 1, 2, 3	<i>Indieners geven aan dat de ontwikkeling van het plan 't Hul-Noord in strijd is met het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid. De toekomstige bestemming is onvoldoende aannemelijk.</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit

		<p>De recente woningbehoeftecijfers tot 2025 laten zien dat binnen Nunspeet een groei van 900 woningen is te verwachten. Hierbij is de verwachting dat deze groei niet kan worden opgevangen met het benutten van de bestaande voorraad en het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Een uitbreidingslocatie zal nodig zijn om de vraag in voldoende mate op te vangen. De gemeente kiest voor de uitbreidingslocatie die daarbij het meest aannemelijk is. De grondslag hiervoor is het locatieonderzoek uit het structuurplan van 1995, waarvan de uitgangspunten van dit onderzoek weer zijn getoetst. De inhoudelijke ruimtelijke inpassing met ondermeer welke omvang deze locatie krijgt en op welke wijze de woningbouw wordt ingepast met inachtneming van het behoud en benutten van de bestaande kwaliteit en landschap zal uit nadere studie moeten blijken. Uit de jurisprudentie volgt dat inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is, dat van de togedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan nog niet (op perceelsniveau) worden aangegeven welke bestemming precies zal worden toegekend. Voorts heeft de Raad van State (RvS) in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast (ondermeer ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871 en 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295). Binnen de reikwijdte van artikel 5 Wvg lijkt de toekomstige bestemming voldoende aannemelijk.</p>	
	Indiener 1, 3	<p><i>Indieners stellen dat de onderbouwing ten aanzien van de aanwijzing te algemeen en ondoordacht is. Verzocht wordt om de plannen eerst goed uit te werken.</i></p>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
		<p>Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg volgt dat de wetgever met de invoering van de Wvg heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken om door middel van het vestigen van een voorkeursrecht een instrument te bieden waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden (ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332; ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089).</p>	
<p>Thema 2: Locatiekeuze</p>			

	Indiener 1, 3	<i>Indieners stellen dat geen sprake is geweest van een integrale afweging met betrekking tot alle betrokken belangen waaronder de aanwezigheid van karakteristieke landschapselementen.</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
		Het valt buiten de contouren van de Wet voorkeursrecht gemeenten om een integrale ruimtelijke afweging te maken. De Wvg is bedoeld om de positie van de gemeente te beschermen bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling en de daarin besloten integrale ruimtelijke belangen als aanwezigheid van karakteristieke landschapselementen e.d.	
	Indiener 1, 3	<i>Alternatieve locaties voor (kleinschalige) woningbouw zijn niet tot onvoldoende onderzocht. Er zijn volgens indieners geschiktere locaties voor woningbouw met minder landschappelijke impact binnen de gemeente Nunspeet, dan 't Hul Noord. Die daarmee ook aansluiten aan de kleinschalige uitbreidingen waarover onder ander in de ontwerp omgevingsvisie van de gemeente Nunspeet wordt gesproken.</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
		De gemeente kiest voor de uitbreidingslocatie die daarbij het meest aannemelijk is. De grondslag hiervoor is het locatieonderzoek uit het structuurplan van 1995, waarvan de uitgangspunten van dit onderzoek weer zijn getoetst. De inhoudelijke ruimtelijke inpassing met ondermeer welke omvang deze locatie krijgt en op welke wijze de woningbouw wordt ingepast met inachtneming van het behoud en benutten van de bestaande kwaliteit en landschap zal uit nadere studie moeten blijken.	
	Indiener 1	<i>Indiener vraagt zich af hoe de gemeente de ontsluiting van 't Hul Noord goed kan waarborgen in verband met de het in het structuurplan genoemde knelpunt 'ontsluiting' in relatie tot de uitspraak van de Raad van State (200907364/1/R2) waarin de gemeente zich op het standpunt stelt dat de Bovenweg niet geschikt is als ontsluitingsweg.</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
		Het valt buiten de reikwijdte van het besluit tot aanwijzing van de grond als grond waarop de artikelen van de Wvg van toepassing zijn om thans een zorgvuldige afweging te maken over de ontsluiting van het gebied met de toebedachte bestemming. Dit zal uit een nadere ruimtelijke studie moeten blijken.	
Thema 3: Tijdstip vestiging voorkeursrecht en terinzagelegging			
	Indiener 1	<i>Indieners geven aan dat de gemeente met het vestigen van een voor-</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot

		<i>keursrecht in de (zomer)vakantieperiode op gespannen voet staat met behoorlijk bestuur.</i>	wijziging van het besluit
		Uit de Algemene wet bestuursrecht volgt niet dat het niet zou zijn toegestaan om een besluit te nemen dan wel ter inzage te leggen gedurende de zomervakantieperiode. Dit wordt bevestigd in de jurisprudentie (ABRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:379; ABRvS 14 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1751; ABRvS 15 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ7941). Ook de Wvg verzet zich hier niet tegen. De procedure is zorgvuldig en op de juiste wijze verlopen. Aan de wettelijke vereisten is voldaan. Van onbehoorlijk bestuur is dan ook geen sprake.	

Thema 4: Evenredigheid/Belangenafweging			
	Indiener 1, 2	<i>Indieners geven aan het aangewezen gedeelte (de weidegrond) niet los kan worden gezien van hun resterende eigendommen in het gebied. Door de Wvg alleen op de weidegrond te vestigen, verliest het overblijvende zijn waarde en gebruiksmogelijkheden. Bovendien maakt hun eigendom slechts een beperkt deel uit van het totale plangebied. De gemeente dient het hele perceel aan te kopen inclusief woning en overige opstallen.</i>	Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
		De Wet voorkeursrecht gemeenten stelt de gemeente in een voorkeurspositie als de grondeigenaar het voornemen heeft om de in de aanwijzing betrokken gronden te vervreemden. Zolang de grondeigenaar dit voornemen niet heeft, kan de gemeente hem hiertoe op grond van de Wvg niet dwingen. Als de gemeente zelf het initiatief neemt om de grond aan te kopen, kan zij overwegen om het hele perceel aan te kopen. Deze afweging valt buiten de contouren van de Wvg. Bovendien past de woning zelf goed binnen de toebedachte toekomstige bestemming van het gebied, waardoor de noodzaak om de Wvg te vestigen op de woning, erf en eventuele overige opstallen niet aanwezig is. Daarbij is ook van belang dat de wetgever zelf bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332; ABRvS 27	

		oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862).	
--	--	---	--

Bijlage – Nummering indieners digitale (en mondelinge) zienswijzen

Num-mer	Datum zienswijze	Belang	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1.	31 juli 2018	Eigenaar	5.1.2.e			Nunspeet
2.	7 augustus 2018	Eigenaar				Nunspeet
3.	10 augustus 2018	Eige-naar/bewone r				Nunspeet