

Commissie Bezwaarschriften

datum	ons kenmerk	behandeld door	bijlage(n)
27 november 2018		5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	

onderwerp:

Verweerschrift inzake bezwaar gericht tegen de Wet voorkeursrecht gemeente 't Hul Noord namens de heer en

5.1.2.e

5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

1. Aanleiding

De heer en 5.1.2.e 5.1.2.e hebben bij brief van 14 augustus jl. tijdig bezwaar gemaakt tegen het aanwijzingsbesluit van het college van 3 juli jl. Gelet op artikel 6 lid 3 Wvg wordt het bezwaar geacht mede tegen het raadsbesluit van 27 september jl. te zijn gericht en wordt dit bezwaar als zodanig behandeld.

Achtergrond

Uit de actualisatie van de Woonvisie blijkt dat de woningproductie sneller gaat dan verwacht. De beschikbare woningbouwlocaties zijn daardoor sneller volgebouwd dan gedacht. Met een blijvende groeiprognose tot 2030 denkt de gemeente de woonbehoefte in deze periode niet volledig te kunnen opvangen met ruimtelijk verantwoorde (inbreiding-)locaties in de bestaande dorpskernen. De gemeente onderzoekt of de locatie 't Hul- Noord, dat wordt begrensd door de Hullerweg, Oude Zeeweg en Kolmansweg een geschikt vervolg is van de woningbouwlocatie Molenbeek. Een locatie die al langer in beeld is als zoeklocatie voor woningbouw. In het structuurplan van 1995 is deze locatie al aangewezen als ontwikkellocatie voor de langere termijn. De locatie sluit goed aan op de bestaande woongebieden en de Oostelijke rondweg.

De gemeente is daarom voornemens om het huidige overwegend (recreatief) agrarische gebruik en bestemming te wijzigen ten behoeve van een nieuwe locatie voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Daarmee krijgt het gebied 't Hul Noord een afwijkende bestemming toebedacht dan de huidige bestemming en gebruik. Binnen een afzienbare periode wordt de verdere planvorming voor het gebied geconcretiseerd, waarbij belanghebbenden worden betrokken en waarvoor belanghebbenden rechtsmiddelen kunnen aanwenden.

De gemeente vindt het belangrijk dat binnen de gemeente de juiste woning op het juiste moment wordt gebouwd. De gemeente wil daarom een actieve sturing op de woningproductie en daarmee een gezonde vraag- aanbodverhouding in stand te houden. Dit draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de woningmarkt binnen Nunspeet. Deze ambitie van de gemeente lukt alleen als de gemeente ook tijdens de planvorming voor het gebied 't Hul-Noord zicht kan blijven houden op de beschikbaarheid van de grond en daarbij niet wordt gehinderd door grondspeculatie, onge-

wenste prijsopdrijving en ongewenste verkopen. Dit brengt de financieel economisch uitvoerbaarheid van het plan in gevaar. De gemeente is dan niet meer in staat om in de volle breedte van de vraagbehoefte te sturen op de woningproductie. Met die wetenschap heeft het college besloten om op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden voorlopig aan te wijzen als zijnde gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Inmiddels heeft de raad in de raadsvergadering van 27 september jl. het voorkeursrecht voor de gemeente op grond van artikel 5 gedurende een periode van 3 jaar bestendigd. Met het besluit van de raad is het besluit van het college vervallen. Het besluit van de raad is wat de inhoud betreft gelijk te achten aan het collegebesluit. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg wordt het tegen het collegebesluit gemaakte bezwaar geacht mede tegen het raadsbesluit van 27 september jl. te zijn gericht.

De aanwijzingsbesluiten zijn besloten in de zin van artikel 1.3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende 6 weken met ingang van 5 juli jl. heeft het besluit van het college met bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Nunspeet. Het besluit van de raad heeft met bijbehorende bijlagen gedurende 6 weken met ingang van 1 oktober jl. ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Nunspeet.

Op de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie B nummer 3928 en 5064 ged. rust het voorkeursrecht van de gemeente, waarmee de heer en 5.1.2.e 5.1.2.e als eigenaar van voornoemde gronden, zijn aan te merken als belanghebbenden.

Het bezwaar van belanghebbenden is samen te vatten dat de belanghebbenden vraagtekens stelt of het gebied zich leent voor woningbouw en dat woningbouw in dit gebied in strijd is met het vigerende beleid en onvoldoende is onderbouwd. Daarnaast kan uit het bezwaar worden opgevat dat bij verwerving van de met voorkeursrecht belaste percelen, de gemeente het hele perceel (inclusief de buiten het voorkeursrecht gelaten erf met opstallen) aankoopt. Overigens zijn door belanghebbenden ook als zienswijzen naar voren gebracht, welke voorafgaand aan de raadsvergadering zijn behandeld in de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben de gemeenteraad geen aanleiding gegeven het aanwijzingsbesluit te wijzigen.

Wij adviseren het college en de raad dat de argumenten en de onderbouwing van het bezwaar geen aanleiding geven om de aanwijzingsbesluiten ter zake te heroverwegen. Dit zullen wij in hieronder nader toelichten.

Geschiktheid/In strijd met vigerend beleid/onvoldoende onderbouwd

Het gebied is overigens in de nog vast te stellen omgevingsvisie van de gemeente opgenomen als zoeklocatie voor woningbouw. Hier wordt in de raadsvergadering van 29 november 2018 definitief over besloten. Uit de Omgevingsvisie van de provincie blijkt dat de focus meer moet liggen op vraaggestuurde woningbouw waarbij zoveel mogelijk de bestaande voorraad wordt benut. De gemeente deelt de ambitie en focus van de provincie. Zij is met de provincie in overleg hoe de verwachte woningbehoefte tot 2030 en verder binnen de gemeente kan worden opgevangen.

De Woonvisie en woningmarktprognose laat een blijvende groei in de woningbehoefte zien. De gemeente denkt na hoe de verwachte woningbehoefte tot 2030 en verder binnen de gemeente kan worden opgevangen. De bestaande voorraad en beschikbare locaties kunnen de woningbehoefte kwalitatief en kwantitatief niet geheel gaan voorzien. Daarom kijkt de gemeente naar de uitbreidingslocatie 't Hul-Noord. Deze locatie is een logisch vervolg na gereedkoming van de wijk Molenbeek.

De wens van de gemeente is om op een zorgvuldige manier invulling te geven aan de woningbehoefte. De gemeente wil voor de toekomst een aantrekkelijke woongemeente blijven voor haar inwoners en zorgen dat starters en doorstromers binnen de gemeente de juiste woning blijven vinden. De gemeente wil een gezonde vraag- aanbodverhouding van de woningmarkt in stand houden en deze toekomstbestendig maken. Dit bereikt de gemeente onder meer door te streven om de juiste woning op het juiste moment te bouwen. De Wvg is daarom bedoeld om de gemeen-

te in de gelegenheid te stellen om de planvorming verder uit te werken en daarbij de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling kan behouden. (ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332; ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089).

In dit stadium van de planvoorbereiding kan nog niet op perceelsniveau worden aangegeven welke bestemming precies zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast (onder meer ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871 en 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

Bij de planuitwerking worden de belanghebbenden binnen het gebied betrokken. In dit proces wordt de geschiktheid van het gebied als woningbouw verder onderzocht, worden de groeicijfers afgezet tegen de fasering van de woningproductie in het gebied (kwalitatief en kwantitatief). De door belanghebbende aangedragen gronden van zijn bezwaar passen dan ook uitsluitend in de fase van planuitwerking waarin de discussie wordt gevoerd over de verwachte groei in woningbehoefte en de kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage van het gebied aan deze woningbehoefte. Tegen het juridische-planologisch proces waarin de planuitwerking wordt vervat, staat vanzelfsprekend bezwaar en beroep open.

Aankoop van het totaal

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Op grond van de Wvg heeft de gemeente geen actieve aankoopverplichting. Indien de belanghebbende geen voornemen heeft om zijn onroerende zaak te vervreemden, kan de gemeente op basis van de Wvg hem er niet toe dwingen. In de commissievergadering van 10 september jl. heeft de portefeuillehouder reeds aangegeven dat indien belanghebbende besluit om zijn met voorkeursrecht belaste percelen overeenkomstig artikel 10 lid 1 Wvg aan te bieden of daartoe onverhoopt gedwongen is, de gemeente bereid is samen met belanghebbende hiervoor een oplossing te vinden, e.e.a. binnen de kaders van artikel 11 lid 3 Wvg.

Gelet op vorenstaande, verzoeken wij uw commissie om het college en de gemeenteraad te adviseren om het bezwaar ongegrond te verklaren en de aanwijzingsbesluiten in stand te houden.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,

5.1.2,e

