

5.1.2,e 5.1.2,e
 5.1.2,e
 5.1.2,e

datum 30 juni 2020 **ons kenmerk** **behandeld door** de heer 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e **bijlage(n)**

onderwerp:
 Wet voorkeursrecht gemeenten

Geachte 5.1.2,e

Naar aanleiding van uw laatste emailbericht d.d. 5 juni jl. aan onze adviseur, 5.1.2,e der 5.1.2,e berichten wij u.

Wij hebben uw mail besproken in de collegevergadering van 30 juni jl. Ook hebben wij kennisgenomen van de mailwisseling tussen u en 5.1.2,e 5.1.2,e van de afgelopen maanden.

In uw mails maakt u zich zorgen om uw belangen en woongenot als in de toekomst 't Hul Noord zal worden bestemd als woningbouwlocatie.

De vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft geen onomkeerbaar besluit over de nieuwe ruimtelijke- planologische invulling van 't Hul-Noord. Dit onomkeerbare besluit vindt pas plaats als het bestemmingsplan gewijzigd is. Hiervoor is nog een lang traject te gaan. Desondanks begrijpen wij uw zorgen. U ervaart dit als de eerste stap die uiteindelijk ertoe zal leiden dat het 't Hul-Noord wordt bestemd als toekomstige woningbouwlocatie.

In 2019 hebben wij daarom getracht om met u te verkennen hoe wij uw zorgen zouden kunnen wegnemen. Deze gesprekken hebben helaas niet geleid tot een voor u bevredigend resultaat.

Wij blijven onverminderd bereid om met u in overleg te treden om gezamenlijk een passende oplossing te vinden. Wij nemen hierbij wel de grenzen in acht die u van een redelijk handelende overheid in de gegeven omstandigheid mag verwachten. Dit betekent dat de wettelijke kaders van de Wvg het uitgangspunt vormen voor een eventuele oplossing om uw zorg om uw woongenot in relatie tot de toekomst van 't Hul-Noord te verminderen.

In de eerdere gesprekken die u in de zomer 2019 heeft gevoerd met wethouder Groothuis, zijn twee oplossingsrichtingen geschetst die naar onze mening uw zorg zouden kunnen wegnemen:

1. U biedt uw perceel belast met Wvg formeel te koop aan. Op grond van artikel 11 lid 3 Wvg kunt u de gemeente schriftelijk verzoeken om de woning bij de aankoop te betrekken. Wij hebben aan de Raad toegezegd om een dergelijk verzoek zorgvuldig te overwegen. Binnen 6 weken verneemt u of wij bereid zijn om met u hierover in de onderhandeling te treden. De gemeente heeft u daarbij aangeboden om u te faciliteren in de afstemming van het aankoop- en verkoopproces van uw (nieuwe) woning. Wij kunnen u garanderen dat u niet in de positie komt dat u uw woning verkoopt aan de gemeente terwijl u nog niet beschikt over een nieuwe woning of -onverhoopt- de aankoop van de nieuwe woning niet doorgaat. Hierbij zijn wel de navolgende zaken van belang:
 - a. De aankoop van uw woning in het kader van de Wvg geschiedt op basis van de huidige marktwaarde van uw eigendom. Indien u zich niet kunt verenigen met het aanbod van de gemeente of het onafhankelijk taxatierapport die hieraan ten grondslag zal liggen, dan kunt de gemeente verzoeken om de rechtbank te vragen om waardendeskundigen aan te wijzen.
 - b. De Wvg kent geen aanvullende schadevergoeding bovenop de marktwaarde van uw woning. Dit betekent dat de gemeente u niet compenseert in het eventuele waardeverschil tussen uw bestaande eigendom en uw nieuwe woning.
 - c. Binnen de wettelijke kaders van de Wvg is er voor de de gemeente geen mogelijkheid om een rol te spelen in het aankoopproces van uw nieuwe woning, anders dan de afstemming die hierboven is genoemd. U dient zelf een nieuwe woning te kopen en u bent hiervoor zelf financieel verantwoordelijk.

2. Wij verkennen met u nu al op welke wijze uw eigendom kan worden ingepast in de toekomstige plannen van 't Hul-Noord. We hebben daarbij in de gesprekken van 2019 gezamenlijk een eerste globale verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor de realisatie van een groene bufferzone die uw eigendom afschermt van de eventuele toekomstige woningbouwlocatie. Hierbij zijn wel de navolgende zaken van belang:
 - a. Een zorgvuldige inpassing vloeit voort uit de goede ruimtelijke ordening van het toekomstige plan en het gebied. Vanuit de Wvg bestaat geen verplichting voor de gemeente om u te compenseren voor de eventuele vermindering van uw woongebot.
 - b. De bufferzone moet passen in de toekomstige stedenbouwkundige opzet en mag de gemeente niet belemmeren in de ontwikkelpotentie van het gebied: Kortom de inpassing moet logisch, redelijk en billijk zijn ten opzichte van de toekomstige inrichting;
 - c. De bufferzone wordt in de planvorming meegenomen. Er is sprake van een inspanningsverplichting met het behoud van de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeente.
 - d. Als de inrichting van de bufferzone de mogelijkheid geeft om uw huidige percelen uit te breiden, maken wij graag afspraken over het gebruik of eigendomsoverdracht hiervan. Vanzelfsprekend zijn daarbij marktconforme grondprijzen het wettelijke uitgangspunt.
 - e. Uw perceel blijft buiten de planontwikkeling. De regels van het huidige bestemmingsplan Buitengebied zullen op uw perceel blijven gelden met de bestemmingsmogelijkheden die binnen dit bestemmingsplan van toepassing zijn.
 - f. De bufferzone wordt pas gerealiseerd bij de planontwikkeling en de gemeente beschikt over de eigendom van de betrokken percelen.

Wij hopen dat deze brief u vertrouwen en comfort biedt om gezamenlijk te zoeken naar een passende oplossing. Graag vernemen wij of u op basis van de in deze brief genoemde uitgangspunten de gesprekken met ons wenst voort te zetten.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het College van burgemeester en wethouders,

