



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 gemeenten 't Hul Noord namens 5.1.2.e

5.1.2.e

Geachte commissie,

De 5.1.2.e en 5.1.2.e hebben voor zichzelf en namens de bewoners van 5.1.2.e bij brief van 18 juli jl. 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 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 groeioprognose 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, ongewenste prijsopdrijving en ongewenste verkopen. Dit brengt de financieel economisch uitvoerbaar-

heid 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 (Wvvg) de gronden voorlopig aan te wijzen als zijnde gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvvg 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 Wvvg 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.

Ontvankelijkheid

De gronden van de 5.1.2,e en 5.1.2,e alsmede 5.1.2,e 5.1.2,e zijn niet aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15,24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e alsmede de bewoners van 5.1.2,e / 5.1.2,e worden met het aanwijzingsbesluit niet direct geraakt in hun belangen. De 5.1.2,e en 5.1.2,e alsmede de bewoners van 5.1.2,e / 5.1.2,e hebben derhalve geen voldoende objectief, actueel, eigen persoonlijk belang dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen dat rechtstreeks wordt geraakt door de vestiging van het voorkeursrecht en zijn derhalve niet aan te merken als belanghebbende in dit aanwijzingsbesluit.

Wij adviseren het college en de raad om de 5.1.2,e en 5.1.2,e alsmede de bewoners van 5.1.2,e / 5.1.2,e niet ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar.

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.

Bij de planuitwerking wordt de omgeving van het gebied ook 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 verrat, staat vanzelfsprekend bezwaar en beroep open.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen.

5.1.2,e

5.1.2,e