



## Commissie Bezwaarschriften

datum	ons kenmerk	behandeld door	bijlage(n)
27 november 2018		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 heeft bij brief van 7 augustus jl. bezwaar tijdig 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 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, ongewenste 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 (Wvfg) de gronden voorlopig aan te wijzen als zijnde gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvfg 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 bestendig. 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 Wvfg 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*

Op de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie B nummer 3927 rust het voorkeursrecht van de gemeente, waarmee 5.1.2.e als eigenaar van voornoemde gronden, is aan te merken als belanghebbende.

Het bezwaar van belanghebbende is samen te vatten dat de belanghebbende zich beroept op zelfrealisatie van het perceel. Sedert 1982 onderneemt belanghebbende het initiatief om een woning op het perceel te realiseren. Hierover is hij met de gemeente in gesprek. De verzoeken ter zake zijn afgewezen. Daarnaast kan uit het bezwaar worden opgevat dat belanghebbende zich beroept op exploitatieschade of een schadevergoeding door uitrui van het perceel in kwestie tegen de andere helft van de twee-onder-één-kap-boerderij van belanghebbende.

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.

#### *Zelfrealisatie*

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Indien de belanghebbende geen voorzetten heeft om zijn onroerende zaak te vervreemden, kan de gemeente op basis van de Wvfg hem er niet toe dwingen.

Indien uit de planuitwerking zal blijken dat op het perceel woningbouw mogelijk blijkt en belanghebbende zich op zelfrealisatie zal beroepen, dan zal de gemeente met in achtneming van de heersende jurisprudentie dit respecteren, voor zover de belanghebbende blijkt hiertoe in staat te zijn.

Ten overvloede wordt vermeld dat in dit stadium van de planvoorbereiding nog niet op perceelsniveau kan worden aangegeven welke bestemming precies zal worden toegekend. Voorts heeft 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).

#### *Exploitatieschade*

Belanghebbende kan volledig beschikken over zijn eigendom. De exploitatiemogelijkheden van de eigendom worden niet belemmerd door het voorkeursrecht van de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij niet kan worden gezegd dat in de Wvfg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat belanghebbenden als eigenaren van het perceel niet langer de hun toekomende eigendomsrechten zouden kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat zij bij

het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen (vgl. ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871; ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666).

Van een schade als gevolg van het aanwijzingsbesluit kan geen sprake zijn. Het ligt buiten de systematiek van de Wvg om een schadeloosstelling toe te kennen of over te gaan tot vergoeding van schade hoe ook genaamd. De wetgever heeft zelf bij de tot stand koming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang 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).

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

