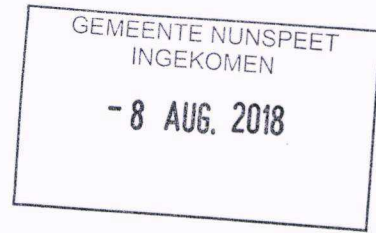


Gemeente Nunspeet
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 79
8070 AB Nunspeet



5.1.2.e

Inzake 5.1.2.e / Gemeente Nunspeet

Uw kenmerk 030250698

Ons kenmerk 20183678/WJA/WJA

Datum 7 augustus 2018

Tel direct (secr.) 5.1.2.e ; fax direct: 0341-419648

Email direct 5.1.2.e

Awb-bezwaar Wvg 't Hul Noord / Zienswijze

Geacht college,

- Hierbij bericht ik u op te treden voor de 5.1.2.e en 5.1.2.e wonende aan de 5.1.2.e te (5.1.2.e) Nunspeet. Cliënten overhandigden mij uw besluit van 5 juli 2018: "vestiging voorkeursrecht" alsmede het concept-raadsvoorstel van 3 juli 2018: "ontwerp aanwijzing voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten" (hierna gezamenlijk: het "**Besluit**"). Cliënten zijn door u tot en met 15 augustus 2018 in de gelegenheid gesteld om tegen het Besluit een bezwaar/zienswijze in te dienen. Tegen het Besluit dien ik namens cliënten hierbij bezwaar/zienswijze in.

Een kopie van het Besluit heb ik als **Productie 1** aan dit bezwaarschrift gehecht.

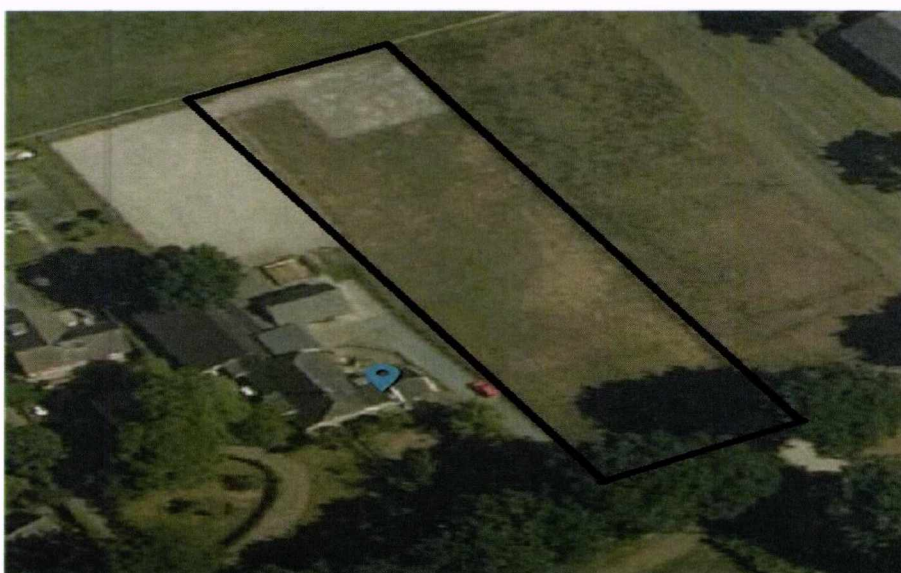
I. Feiten

- Cliënten hebben jarenlang in een rijtjeshuis gewoond. Nadat de kinderen waren "uitgevlogen" en de pensioengerechtigde leeftijd enigszins in zicht kwam, hebben cliënten zich beraden over een nieuw onderkomen, waarbij de drukte zou worden ontvlucht. Een plek dat vooral rust en ruimte zou bieden en geschikt zou zijn voor de vervulling van een grote wens van cliënten: het hobbymatig houden van paarden. Welnu, die plek hebben cliënten in 2007 gevonden aan de 5.1.2.e in Nunspeet, de huidige woning van cliënten. Cliënten hebben daarbij de intentie gehad daar jarenlang, tot ver na hun pensioen, te blijven wonen. Hun woning biedt immers alles wat zij wensen: rust, ruimte, uitzicht en een weiland. Hiermee is het perceel uitermate geschikt voor het houden van paarden.
- Cliënten zijn dan ook, zacht gezegd, buitengewoon onaangenaam verrast door uw Besluit. Daaruit volgt immers dat in de nabije toekomst in de omgeving - tot vlak naast hun woning - ruimte wordt geboden aan nieuwbouw woningen. Dit gaat niet alleen ten koste van de

landelijke omgeving, de rust en ruimte, maar ook ten koste van de hobbymatige exploitatie van paarden door cliënten.

II. Gronden bezwaar

4. Hieronder staat een afbeelding van het perceel van cliënten. Het deel dat met een zwarte lijn is omkaderd, betreft het perceel waarvan u, conform uw Besluit, voornemens bent een voorkeursrecht te vestigen (hierna: het "**weiland**"). De blauwe "plug" geeft indicatief de woning en het overige eigendom van cliënten aan.



Perceel vormt één geheel

5. Het totale perceel van cliënten betreft één kadastraal geheel en is kadastraal bekend: gemeente Nunspeet, sectie: B, nummer: 3926. Op het perceel staan diverse opstallen die cliënten gebruiken ten behoeve van hun paarden: één opstal wordt gebruikt om de paarden in te stallen. Voorts wordt er een opstal gebruikt ten behoeve van de opslag van voer en materiaal voor onder meer het berijden van de paarden. Noordwest van de woning ligt een paardenbak. Deze paardenbak loopt door tot op het weiland. De paardenbak wordt gebruikt om de paarden te berijden en het weiland is noodzakelijk voor het welzijn en de huisvesting van paarden. Dit om de paarden een paardwaardig bestaan te geven.
6. Cliënten maken, gelet op vorenstaande, bezwaar tegen uw nogal verwonderlijke handelwijze c.q. Besluit door uitsluitend op het weiland een voorkeursrecht te vestigen. De onroerende zaak is één geheel en mede daarom niet geschikt om te splitsen (bij een eventuele verkoop). De waarde van de onroerende zaak wordt in de optiek van cliënten grotendeels bepaald door de inrichting en het gebruik daarvan als geheel. Cliënten zijn dan ook niet voornemens om, bij verkoop van hun perceel, uitsluitend het weiland aan u te verkopen. Dit zou afbreuk doen aan de wijze waarop het perceel thans wordt gebruikt en geschikt is gemaakt – mede ten behoeve van paarden.
7. Zoals hiervoor uiteen is gezet, vormt het perceel dus één samenhangend geheel. Samengevat volgt dit uit het navolgende:

- op het perceel staan diverse opstallen die cliënten gebruiken ten behoeve van hun paarden;
 - op het perceel ligt een paardenbak die deels ook op het weiland ligt;
 - het perceel vormt één kadastraal geheel;
 - het weiland is noodzakelijk ten behoeve van het houden van paarden en/of het houden van andere dieren, zoals (pluim)vee. Het gehele perceel, inclusief weiland, is hierop ingericht;
 - het los koppelen van het weiland in verband met het vestigen van een voorkeursrecht en de eventuele verkoop daarvan, heeft tot gevolg dat het perceel niet meer geschikt is voor het houden van paarden en/of andere dieren zoals (pluim)vee.
8. Cliënten wensen dan ook te vernemen, voor zover in de toekomst een voorkeursrecht op het weiland wordt gevestigd, dat bij een eventuele verkoop van het perceel het college bereid is het volledige perceel aan te kopen en niet slechts het weiland. Dit in verband met de samenhang van de onroerende zaak als geheel.

Evenredigheid / belangenafweging

9. Het Besluit is voorts in strijd met het evenredigheidbeginsel en ontbeert een deugdelijke belangenafweging. Het weiland waar het voorkeursrecht op wordt gevestigd betreft slechts een zeer klein deel (ca. 0,47 %) van het gehele plangebied. Door het weiland in uw plannen mee te nemen, zal op langere duur het huidig gebruik daarvan niet voortgezet kunnen worden (en mogelijk zal op den duur het weiland onteigend worden). Dit zal ook ten koste gaan van de waarde van het totale perceel. Voorts zullen cliënten hun hobby niet meer kunnen voortzetten. In dat kader zal de paardenbak een andere functie moeten krijgen en zullen de opstallen overbodig raken. Een aanzienlijk deel van het perceel zal dus zijn waarde verliezen en zal compleet opnieuw ingericht moeten worden. Deze ingrijpende (nadelige) gevolgen staan niet in verhouding met het voordeel van de gemeente bij verkrijging van het weiland. De belangenafweging heeft in dat kader niet (kenbaar en) zorgvuldig plaatsgevonden.

Verwezenlijking bestemming onvoldoende aannemelijk

10. Zoals blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet voorkeursrechten gemeenten, heeft nog niet van de elk in de aanwijzing betrokken percelen duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Wel moet voldaan zijn aan de voorwaarde dat verwezenlijking van de toekomstige bestemming voldoende aannemelijk is te achten.
11. Cliënten maken bezwaar tegen de plannen om op hun perceel alsmede op omliggende percelen een voorkeursrecht te vestigen, omdat de kans op verwezenlijking van de gewenste toekomstige bestemming onvoldoende aannemelijk is, althans realisering van woningbouw in de voorgestane omvang moet wegens strijd met provinciaalbeleid niet realistisch worden geacht. Uit het provinciaal beleid¹ volgt immers een visie van minder groei en minder investeringen in nieuwbouwplannen. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie wil overcapaciteit van nieuwbouwplannen voorkomen. Overcapaciteit kan onnodig ruimtebeslag veroorzaken. De focus dient niet op nieuwbouw te liggen, maar op het benutten van de bestaande voorraad.² Voorts ligt de nadruk op het behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten van: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen.³

¹ Omgevingsvisie Gelderland (2014) alsmede de ontwerp-omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" (die recentelijk ter inzage is gelegd voor inspraak).

² Zie bijv. Omgevingsvisie Gelderland 2018 d.d. 4 januari 2018, p. 8, 25, 26, 28.

³ Omgevingsvisie Gelderland 2018 d.d. 4 januari 2018, p. 20.

12. De gewenste toekomstige bestemming (wonen) is dus onder meer in strijd is met vigerend provinciaalbeleid. Hierdoor wordt niet voldaan aan genoemde eis dat "verwezenlijking van de toekomstige bestemming voldoende aannemelijk is te achten".
13. Uw beleid(svoornemen) is voorts, doordat deze strijdt met provinciaal beleid, in strijd met de rechtszekerheid, althans de vestiging van het voorkeursrecht is niet deugdelijk gemotiveerd.

Vervolg?

14. Het doel dat cliënten met dit bezwaar voor ogen hebben is dat het voorkeursrecht niet op het weiland en niet op het plan betrekking hebbend gebied wordt gevestigd. Voor zover het Besluit (ongewijzigd) formele rechtskracht krijgt (eventueel na het doorlopen van bezwaar- en beroepsprocedures), dan zullen cliënten eisen dat bij een eventuele verkoop, de gehele onroerende zaak (dus inclusief de woning) wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente.⁴ Cliënten wensen daarom op voorhand te vernemen of het college bereid is de gehele onroerende zaak al dan niet van cliënten te kopen, dus ook dat deel waarop geen voorkeursrecht is gevestigd. Cliënten zijn thans bereid om hierover met u in gesprek te gaan. Afhankelijk van uw standpunt hieromtrent alsmede afhankelijk van uw beslissing op bezwaar, zullen cliënten zich beraden over het vervolg.

III. Conclusie

15. Gelet op vorenstaande verzoek ik uw college:

- a. het bezwaar gegrond te verklaren;
- b. het bestreden Besluit te herroepen;
- c. de kosten van professionele rechtsbijstand die cliënten hebben moeten maken met het indienen van dit bezwaar te vergoeden.

Om er zeker van te zijn dat dit bezwaarschrift u (tijdig) bereikt, heb ik deze zowel per gewone als per aangetekende post aan u toegezonden.

Met vriendelijke groet.

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

⁴ Vlg. art. 11 Wvg.

**AANTEKENEN**

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

datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage(n)
5 juli 2018	030250698	3 juli 2018	mevrouw 5.1.2,e 5.1.2,e (0341) 25 92 41	5

onderwerp:
Vestiging voorkeursrecht

Geachte 5.1.2,e

De gemeente Nunspeet groeit. Uit de actualisatie van de Woonvisie blijkt dat de woningproductie sneller gaat dan verwacht. De beschikbare woningbouwlocaties zijn daardoor sneller volgebouwd dan gedacht. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, onderzoekt de gemeente of het gebied 't Hul Noord, dat wordt begrensd door de Hullerweg, Oude Zeeweg en Kolmansweg een geschikt vervolg is van de woningbouwlocatie Molenbeek.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Nunspeet heeft bij besluit van 3 juli 2018 uw onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie B nummer 3926 ged., plaatselijk bekend 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e Nunspeet aangewezen op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Waarom heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd?

De huidige druk op de woningmarkt stelt de gemeente in de gelegenheid om de potentie van Nunspeet als aantrekkelijke woonomgeving optimaal te benutten. De verwachte groei van 900 woningen in de periode 2017-2024 met blijvende groeioprognose, laat nieuwe ontwikkellocaties toe binnen de gemeente.

De gemeente wenst een actieve rol in de woningproductie om zo een bijdrage te leveren aan een gezonde vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt en deze woningmarkt toekomstbestendig te maken. De gemeente wil daarom grip houden dat de juiste woningen op het juiste moment worden gebouwd.

Het overwegend agrarische gebied waarin uw grond ligt sluit als ontwikkellocatie goed aan op Molenbeek. In het structuurplan van 1995 is deze locatie al aangewezen als ontwikkellocatie voor de langere termijn. 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. In de verdere planvorming voor het gebied wordt de uiteindelijke toebedachte woonbestemming op de in de aanwijzing percelen geconcretiseerd.

Wat betekent het voorkeursrecht voor u?

Met de aanwijzing op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten heeft de gemeente een voorkeursrecht op uw in deze brief genoemde onroerende zaak gevestigd. Indien u voornemens bent om deze onroerende zaak te vervreemden, dient u op grond van artikel 10 lid 1 Wvg eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaak te verkrijgen en dit op grond van artikel 11 Wvg aan de gemeente kenbaar te maken.

Het college van burgemeester en wethouders besluiten zes weken na ontvangst van uw verzoek of de gemeente (al dan niet in beginsel) bereid is om uw onroerende zaak aan te kopen (art. 12 lid 1 Wvg).

Is de gemeente niet bereid om uw in deze brief genoemde onroerende zaak aan te kopen, dan heeft u gedurende drie jaar na deze beslissing van het college van burgemeester en wethouders de vrijheid om de onroerende zaak die u aanbiedt te vervreemden aan derden (art 12 lid 2).

Besluit het college van burgemeester en wethouders om uw in deze brief genoemde onroerende zaak wel aan te kopen, dan treedt de gemeente met u in onderhandeling. Overeenkomstig artikel 13 Wvg heeft u het recht om het college van burgemeester en wethouders te verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven.

Ter inzage

Het besluit van burgemeester en wethouders ligt tezamen met de bij het besluit behorende bijlagen met ingang van 5 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage tijdens openingstijden bij het gemeentehuis Nunspeet, Markt 1 te Nunspeet.

De in deze brief als bijlage opgenomen kaart is teruggebracht naar een handzaam formaat. De originele kaart (schaal 1:2000) waarop de aangewezen gronden zijn aangeduid, is onderdeel van het besluit en ligt voor een ieder ter inzage.

Bezwaar en voorlopige voorziening

U kunt gedurende zes weken met ingang van 5 juli 2018, onder vermelding van "AWB/BEZWAAR WVG 'T HUL NOORD" een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van Nunspeet, Postbus 79, 8070 AB Nunspeet.

Als u een bezwaarschrift indient en als onverwijlde spoed dat vereist, kunt u tevens de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, sector bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Zienswijze

Binnen drie maanden dient de raad het collegebesluit te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van gronden kunt u gedurende vier weken met ingang van 5 juli 2018 uw zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel schriftelijk dan wel mondeling naar voren brengen.

De schriftelijke zienswijze kan gericht worden aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van Nunspeet, Postbus 79, 8070 AB Nunspeet.

Mocht u mondeling uw zienswijze aan de gemeenteraad naar voren willen brengen, kunt u voor het maken van een afspraak contact opnemen met 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e telefoon 0341-259241.

Nadere informatie

U kunt zich voor nadere informatie over het besluit van het college wenden tot de heer 5.1.2,e 5.1.2,e
5.1.2,e 5.1.2,e telefoon 5.1.2,e 5.1.2,e

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en nodigen u binnenkort uit voor een persoonlijk gesprek.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,



mr. A. Heijkamp



B. van de Weerd

Nr.

Stukken ter inzage

- Zakelijke beschrijving collegebesluit Voorlopige aanwijzing gronden op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten van 3 juli 2018;
- Kadastrale tekening 05-S-92
- Perceelslijst
- Publicatie Staatscourant 4 juli 2018

Bijlage(n)

- Zakelijke beschrijving collegebesluit Voorlopige aanwijzing gronden op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten van 3 juli 2018;
- Kadastrale kaart
- Perceelslijst
- Publicatie Staatscourant 4 juli 2018

MVDT/

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp B. van de Weerd

	datum	akk.	besp.	nader overleg
B				
W				
W				
W				
W				
S				

CONCEPT-RAADSVOORSTEL

Agendapunt
 Nr.
 Datum college 3 juli 2018.
 Raadsvergadering 27 september 2018.
 Datum commissie
 Commissie
 Portefeuillehouder J. Groothuis.
 Onderwerp Aanwijzing voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Voorstel

- Op grond van het bepaalde in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de gemeenteraad, conform het bij dit besluit behorende concept-raadvoorstel voor te stellen gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
- Met betrekking tot het concept-raadvoorstel toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzenprocedure). Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 5 juli 2018 hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadvoorstel naar voren te brengen.

Geachte raad,

Inleiding

Teneinde de gemeente een beter uitgangspunt te verschaffen op de onroerend goed markt, is het gewenst om de gronden aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Het gaat hierbij om de navolgende gronden:

Plaatselijke aanduiding	In aanwijzing opgenomen grootte:			Kadastraal bekend:		
	ha	a	ca	Gemeente	Sectie	Nummer
Kolmansweg te Nunspeet	00	10	47	Nunspeet	B	6375
Kolmansweg te Nunspeet	00	00	08	Nunspeet	B	6373
Molenweg en Kolmansweg te Nunspeet	02	94	60	Nunspeet	B	4169
Hullerweg te Nunspeet	01	45	30	Nunspeet	B	5457
Hullerweg te Nunspeet	01	00	00	Nunspeet	B	5829
Hullerweg te Nunspeet	00	91	80	Nunspeet	B	3205
Hullerweg te Nunspeet	00	46	80	Nunspeet	B	5830
Hullerweg te Nunspeet	00	34	70	Nunspeet	B	4000
Hullerweg 18, 8071 RN Nunspeet	00	16	40	Nunspeet	B	9216 ged.
Hullerweg te Nunspeet	01	87	60	Nunspeet	B	7686
Hullerweg te Nunspeet	00	10	80	Nunspeet	B	1490
Hullerweg te Nunspeet	00	10	70	Nunspeet	B	31

Nr.

Hullerweg te Nunspeet	00	55	90	Nunspeet	B	1814
Hullerweg te Nunspeet	00	03	00	Nunspeet	B	1816
Hullerweg te Nunspeet	00	20	10	Nunspeet	B	1817
Hullerweg te Nunspeet	00	64	90	Nunspeet	B	1815
Hullerweg te Nunspeet	00	09	10	Nunspeet	B	1487
Hullerweg te Nunspeet	00	02	05	Nunspeet	B	1812
Hullerweg te Nunspeet	00	46	20	Nunspeet	B	9215
Hullerweg te Nunspeet	01	96	40	Nunspeet	B	6674
Hullerweg te Nunspeet	01	96	20	Nunspeet	B	6673
Kolmansweg te Nunspeet	01	78	60	Nunspeet	B	1810
Hullerweg te Nunspeet	01	91	10	Nunspeet	B	1811
Kolmansweg 15 te Nunspeet	00	40	30	Nunspeet	B	1301
Hullerweg te Nunspeet	00	49	90	Nunspeet	B	1813
Kolmansweg te Nunspeet	01	25	10	Nunspeet	B	5630
Kolmansweg te Nunspeet	02	44	60	Nunspeet	B	5631
Hullerweg te Nunspeet	01	40	00	Nunspeet	B	3750
Hullerweg 40, 8071 RN, Nunspeet	00	62	75	Nunspeet	B	5064 ged.
Hullerweg te Nunspeet	00	15	40	Nunspeet	B	3928
Hullerweg te Nunspeet	00	20	65	Nunspeet	B	3927
Hullerweg 44, 8071 RN, Nunspeet	00	18	95	Nunspeet	B	3926 ged.
Hullerweg te Nunspeet	02	42	65	Nunspeet	B	3929
Kolmansweg te Nunspeet	01	33	95	Nunspeet	B	6329
Kolmansweg te Nunspeet	01	43	25	Nunspeet	B	6328
Oude Zeeweg 2 en 4, 8071 TM Nunspeet	04	08	80	Nunspeet	B	5828 ged.
Oude Zeeweg te Nunspeet	02	92	90	Nunspeet	B	6667
Oude Zeeweg te Nunspeet	01	04	90	Nunspeet	B	6666
Oude Zeeweg 6, 8071 TM Nunspeet	00	73	80	Nunspeet	B	8787 ged.

Wetsgeschiedenis

Met de in 1985 in werking getreden Wet voorkeursrecht gemeenten worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken: gemeenten verkrijgen bij de vrijwillige verkoop van de onroerende zaak door eigenaren een voorkeurspositie. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument.

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet met een speculatief karakter, kunnen worden tegengegaan. Het voorkeursrecht voorkomt bovendien prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig wordt beïnvloed. De gemeenteraad heeft eerder gebruik gemaakt van het instrument om haar belangen in het gebied te waarborgen (vestiging van voorkeursrecht in Stationsomgeving en Molenbeek).

Het nationaal en provinciaal beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft op 17 juni 1996 geleid tot een wijziging van de Wvg. In het bijzonder kunnen op grond van de gewijzigde wet thans ook percelen door de gemeenteraad worden aangewezen waaraan door de gemeente in de toekomst een bestemming wordt toebedacht welke afwijkt van het huidige gebruik.

Nr.

Bij wet van 22 mei 2008 tot aanpassing van een aantal wetten met het oog op inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening alsmede regeling van overgangsrecht is de Wvg gewijzigd. De Wvg is aangepast aan de nieuwe planvormen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en is vereenvoudigd: als tijdig een opvolgend plan wordt vastgesteld dan behoeft het voorkeursrecht niet opnieuw in een apart besluit bestendig te worden. Indien niet tijdig een opvolgend plan wordt vastgesteld, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Planologische grondslag

De huidige druk op de woningmarkt stelt de gemeente in de gelegenheid om de potentie van Nunspeet als aantrekkelijke woonomgeving optimaal te benutten. De verwachte groei van 900 woningen tot 2025 laat nieuwe ontwikkellocaties toe binnen de gemeente. Als de gemeente aan de vraag van de markt wil blijven voldoen, is een beschikbare ontwikkellocatie nodig als de woningbouwlocatie Molenbeek volgebouwd is.

Het overwegend agrarisch gebied ten noorden van de Hullerweg - begrensd door de Oude Zeeweg, Hullerweg en Kolmansweg- sluit als ontwikkellocatie voor de woningproductie goed aan op Molenbeek. Het is daarom een logisch vervolg om de woningproductie van Nunspeet op te vangen. In het structuurplan 1995 is deze locatie –het plan aangeduid als 't Hul-Noord- al aangemerkt als ontwikkellocatie voor de langere termijn. Met de komst van de rondweg is het toekomstige woningbouw gebied te ontsluiten.

De gemeente wenst een actieve rol te vervullen om een bijdrage te leveren aan een gezonde vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt in Nunspeet en deze toekomstigbestendig te maken en te houden. De gemeente wenst daarom grip te houden dat de juiste woningen op het juiste moment worden gebouwd.

De aangewezen gronden in het gebied hebben thans overwegend een (recreatieve) agrarisch gebruik. De gemeente is voornemens om het huidige agrarische gebruik en bestemming te wijzigen ten behoeve van een nieuwe uitleglocatie voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Daarmee krijgt het gebied ten noorden van de Hullerweg een afwijkende bestemming toebedacht dan de huidige bestemming en gebruik. In de verdere planvorming voor het gebied wordt de uiteindelijke toebedachte woonbestemming op de in de aanwijzing betrokken percelen geconcretiseerd.

Werkingsduur

Het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg van 3 juli 2018 is in werking getreden de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging is bekend gemaakt.

Het besluit tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4, of 5 in werking treedt. Het college stelt de raad voor een besluit te nemen als bedoeld in de artikelen 2 en 5 Wvg.

Het te nemen raadsbesluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt ingevolge artikel 9 lid 3 Wvg van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Het ligt in de lijn der verwachting om binnen deze periode tot vaststelling van een structuurvisie waarin de in de aanwijzing betrokken gronden zijn opgenomen, over te gaan.

Nr.

Zienschwizen Algemene wet bestuurswet (Awb)

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 5 juli 2018 hun zienschwize ten aanzien van het concept-raadsvoorstel naar voren te brengen.

Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienschwizen heeft het college het volgende overwogen.

(voor zover van toepassing)

Argumenten/overwegingen

Naast een beter uitgangspunt op de onroerend goedmarkt, dient het voorkeursrecht gedurende het planproces ook als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegen gegaan. Daarmee voorkomt het voorkeursrecht prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waarmee de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen niet nadelig wordt beïnvloed.

Gezien de overweging van het college ten aanzien van de zienschwizen en naar aanleiding van de dynamiek van de markt stelt het college de raad voor om het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Nunspeet,

Gelet op de artikelen 2 en 5 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

Aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening 05-S-92 en de daarbij behorende perceelslijst, vermeldende de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 6 en 13 juni 2018. De aangewezen gronden liggen in het landbouwgebied ten noorden van Hullerweg die de gemeente aanmerkt als toekomstige uitbreidingslocatie om de woningproductie en woninggroei van Nunspeet op te vangen.

omvr

advocaten + notariaat

Postbus 87
3840 AB Harderwijk
www.omvr.nl

