

Commissie Bezwaarschriften

datum	ons kenmerk	behandeld door	bijlage(n)
27 november 2018		<small>5.1.2</small> <small>5.1.2,e</small> <small>5.1.2,e</small> <small>5.1.2,e</small>	

onderwerp
 Verweerschrift inzake Wet voorkeurs-
 recht gemeenten 't Hul Noord namens
 de 5.1.2,e en 5.1.2,e

Geachte commissie,

OMVR advocaten en notariaat heeft namens de heer 5.1.2 5.1.2 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e bij brief van 8 augustus jl. tijdig bezwaar gemaakt tegen het aanwijzingsbesluit van het college van 5 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, 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 3926 ged. rust het voorkeursrecht van de gemeente, waarmee de 5.1.2.e en 5.1.2.e als eigenaar van voornoemde gronden, zijn aan te merken als belanghebbende.

Het bezwaar van belanghebbende wordt uiteengezet door middel van vier onderbouwde argumenten. Wij adviseren het college en de raad dat deze argumenten en de onderbouwing geen aanleiding geven om de aanwijzingsbesluiten ter zake te heroverwegen. Dit zullen wij in onderhavig verweerschrift nader toelichten. Overigens is het bezwaar ook als zienswijze ingebracht en zijn de bezwaargronden derhalve ook reeds als zienswijze voorafgaand aan de raadsvergadering behandeld in de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben de gemeenteraad geen aanleiding gegeven het aanwijzingsbesluit te wijzigen.

Perceel vormt één geheel

Belanghebbende stelt dat het gedeelte van het kadastrale perceel waarop artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvfg van toepassing zijn niet los kan worden gezien van het resterende perceel waardoor een splitsing niet mogelijk is.

Standpunt gemeente

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Indien de belanghebbende geen voornemen heeft om het met voorkeursrecht belaste gedeelte van zijn onroerende zaak te vervreemden, kan de gemeente op basis van de Wvfg hem er niet toe dwingen. In de commissievergadering van 10 september jl. heeft de portefeuillehouder reeds aangegeven dat indien belanghebbende onverhoopt gedwongen is om de gehele onroerende zaak te verkopen, de gemeente bereid is samen met belanghebbende hiervoor een oplossing te vinden, en e.a. binnen de kaders van artikel 11 lid 3 Wvfg.

Evenredigheid/belangafweging

Belanghebbende meent dat het aanwijzingsbesluit in strijd is met het evenredigheidsbeginsel en dat er geen sprake is van een deugdelijke belangenafweging. De financiële belangen van belanghebbende zijn niet voldoende meegewogen ten opzichte van het algemene belang.

Standpunt 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 toekomstige 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). Indien de gemeente actief tot aankoop overgaat van het weiland (het gedeelte waarop het voorkeursrecht rust) geschiedt in het kader van het algemeen belang. De uitgangspunten van de Ontheffingswet bieden alsdan voldoende waarborg om de schade die rechtstreeks en noodzakelijk wordt geleden door de aankoop, te vergoeden (artikel 39 Ontheffingswet). De Wvg biedt geen titel om tot actieve aankoop over te gaan. Het is een beschermingsinstrument die de gemeente waarborgt dat –indien belanghebbende het weiland (waarop het voorkeursrecht rust) wenst te vervreemden, eerst overeenkomstig artikel 10 lid 1 Wvg aan de gemeente aanbiedt. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg zelf 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).

Verwezenlijking bestemming onvoldoende aannemelijk

Belanghebbende acht woningbouw in het gebied onvoldoende aannemelijk omdat het in strijd is met Provinciaal beleid. Daarmee wordt de rechtszekerheid aangetast.

Standpunt van de gemeente

Belanghebbende verwijst naar de Omgevingsvisie Gelderland van januari 2018 waaruit zou blijken dat het voornemen om het gebied te bestemmen tot woningbouw in strijd is met provinciaal beleid. De provincie is inderdaad kritisch als het gaat om uitbreiding van woningbouw. In de Omgevingsvisie valt te lezen dat de Provincie streeft naar een regionale samenwerking en afstemming over locaties voor onder meer wonen. Dit ten behoeve van goede en aantrekkelijke vestigingslocaties voor bewoners die aansluiten bij de behoefte nu en in de toekomst. De provincie wil meer 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. Duidelijk is dat de bestaande voorraad en beschikbare locaties de woningbehoefte niet geheel gaan voorzien.

De wet voorkeursrecht gemeenten wordt juist als instrument ingezet om invulling te geven aan het provinciaal beleid en om met de provincie te komen tot regionale afspraken en afstemming. In lijn met het provinciaal beleid is de wens van de gemeente juist om een gezonde vraag- aanbodverhouding in stand te houden en de woningmarkt toekomstbestendig te maken van de woningmarkt binnen Nunspeet. De gemeente streeft om de juiste woning op het juiste moment te bouwen. Dit kan alleen bereikt worden door actieve sturing en regie op de woningproductie waarbij de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten onvermijdelijk is.

Van een aantasting van de rechtszekerheid is geen sprake. Bij de planuitwerking worden de belanghebbenden van het gebied waar mogelijk 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 op dit punt 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.

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

