

Zaaknummer 0302-AZK-53249

Instantie De Commissie bezwaarschriften Gemeente Nunspeet

5.1.2.e / gemeente Nunspeet

Datum 4 december 2018, 19 30 uur

PLEITAANTEKENINGEN

Geachte commissie,

- 1 Clienten maken bezwaar tegen de plannen van het college om op hun perceel alsmede op omliggende percelen een voorkeursrecht te vestigen, mede 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
- 2 Het is niet vereist dat voor elk perceel duidelijk is of het kan worden ingepast. Wél moet voldaan zijn aan de voorwaarde dat verwezenlijking van de gewenste toekomstige bestemming voldoende aannemelijk is te achten.⁴ Daarbij is in dit kader van belang dat de gewenste toekomstige bestemming strijdig is met provinciaalbeleid en dat totaal niet duidelijk is of de beoogde woningbouw voorziet in een toekomstige behoefte.
- 3 In dat kader wijs ik allereerst op het volgende:
- 4 Het gebied waar het voorkeursrecht op is gevestigd valt op grond van de Omgevingsverordening Gelderland onder het Beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk en het Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone. Hieronder staat een kaart afgebeeld waaruit dit volgt.

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

⁴ Rechtbank Utrecht d d 20 november 2009, Zoekresultaat - inzien document ECLI:NL:RBUTR:2009:BK4399



5. In de van toepassing zijnde artikelen (artt. 2.7.1 en 2.7.2) is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen dit deel van het gebied niet mogen voorzien in nieuwe functies en dat grootschalige ontwikkelingen (zoals de beoogde woningbouw) sowieso niet mogelijk zijn, tenzij limitatief en cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - er geen reële alternatieven aanwezig zijn;
 - er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - de negatieve effecten op de kernwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 - de overblijvende negatieve effecten op de kernwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

6. Het college erkent ook dat de provincie "kritisch" is. Kennelijk zal er nog overleg plaatsvinden met de provincie om te bezien of er invulling kan worden gegeven aan woningbouw op de beoogde locatie. Evenwel stelt het college dat de Wvg in casu kan worden ingezet als instrument om invulling te geven aan het provinciaal beleid. Hoe dat mogelijk is, is voor cliënten in elk geval een raadsel: op grond van provinciaal beleid wordt immers geen ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw. Dat de toekomstige bestemming kan worden gerealiseerd is dan ook geenszins aannemelijk.

7. Voorts "onderzoekt" het college kennelijk thans of de locatie een geschikt gevolg is van de woningbouwlocatie Molenbeek. Wat dit onderzoek uiteindelijk gaat opleveren is echter nog de vraag. Ook dit laat de mogelijkheid open dat de locatie uiteindelijk niet geschikt is voor woningbouw.

8. Het college heeft er voorts geen blijk van gegeven dat zij onderzoek heeft gedaan of er sprake is van behoefte aan meer woningbouw en, zo ja, welke alternatieven eventueel geschikt zouden zijn. In feite wordt er hierdoor in een veel te vroeg stadium een voorkeursrecht gevestigd, terwijl de woningbehoefte niet is gestaafd aan de hand van prognoses. Een en ander dus nog los van het feit dat woningbouw in strijd is met het provinciaal beleid.

9. Kort en goed, cliënten menen dat de kans op verwezenlijking van de gewenste toekomstige bestemming onvoldoende aannemelijk is. Het voorkeursrecht, kan om die reden niet worden gevestigd.

→ alle jenseits

FCL! NL: RVS: 2000: ~~AA~~9232