

OMVR Advocaten + Notariaat

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

Postbus 87
3840 AB Harderwijk



datum	ons kenmerk	raadsbesluit	behandeld door	bijlage
28 februari 2019	0302-AZK-53249	21 februari 2019	de heer 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e (0341) 25 99 11	1

onderwerp:
beslissing op bezwaar

Geachte 5.1.2,e

Op 7 augustus 2018 heeft u namens de 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 3 juli 2018 inhoudende de voorlopige aanwijzing van onder meer de gronden gelegen nabij de 5.1.2,e te Nunspeet als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24, 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 3 en 5 Wvg besloten om deze gronden aan te wijzen als gronden waarop artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Ingevolge artikel 6 lid 3 Wvg wordt uw bezwaar tegen het collegebesluit geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 27 september 2018.

De Commissie Bezwaarschriften heeft uw bezwaar in behandeling genomen. U heeft in dit kader aan de commissie te kennen gegeven om gebruik te maken van uw recht om gehoord te worden. Op 4 december 2018 heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarin u uw bezwaar heeft toegelicht.

De commissie heeft op 12 december 2018 de gemeenteraad geadviseerd om u ontvankelijk te verklaren in uw bezwaar, de bezwaren ongegrond te verklaren en daarmee haar besluit van 27 september 2018 ongewijzigd in stand te laten. Een afschrift van dit advies is als bijlage opgenomen.

Beslissing op bezwaar

Onder verwijzing naar bijgevoegd besluit, delen wij u mede dat de gemeenteraad in haar vergadering van 21 februari jl. het besluit heeft genomen om het advies van de Commissie Bezwaarschriften over te nemen. Dit betekent dat u ontvankelijk bent in uw bezwaar. De gemeenteraad acht uw bezwaren derhalve ongegrond en houdt daarmee haar op 27 september 2018 genomen besluit om de gronden van uw cliënt aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, ongewijzigd in stand.

Vergoeding van proceskosten

Overeenkomstig het advies van de Commissie Bezwaarschriften heeft de gemeenteraad eveneens besloten dat voor een vergoeding van proceskosten ex artikel 7:15 Awb geen aanleiding bestaat.

Nr.

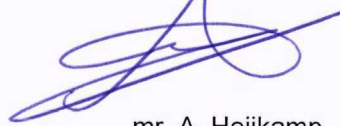
Beroep

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na verzending een beroepschrift indienen bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem, telefoonnummer 088 3612000. Het beroepschrift moet in ieder geval uw naam, adres, dagtekening, een omschrijving van het besluit en de gronden van het beroep bevatten. Daarnaast moet u een afschrift van dit besluit bijvoegen.

Als u of een derde belanghebbende beroep heeft aangetekend en u niet kunt wachten op de beslissing hierop, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht. Hiervoor zijn griffierechten verschuldigd.

Wij vertrouwen erop u hiermee te hebben geïnformeerd.

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



mr. A. Heijkamp



B. van de Weerd

Klompenburg-Westhuis zijn gezamenlijk eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B nummer 9216 gedeeltelijk.

Advies

De Commissie Bezwaarschriften (hierna: de commissie) adviseert u de 5.1.2,e namens De Hofstee VOF en de heer en 5.1.2,e mede namens bewoners van 5.1.2,e tot en met 16, niet ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar.

De commissie adviseert u de overige bezwaarden ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar en de bezwaren ongegrond te verklaren.

Voor vergoeding van proceskosten bestaat geen aanleiding.

Procedure

Volgens artikel 2 van de Verordening Commissie Bezwaarschriften Elburg en Nunspeet, is de commissie belast met de voorbereiding van de beslissing op deze bezwaarschriften.

De commissie heeft op grond van artikel 7 van de verordening onderzocht of de bezwaren op minnelijke wijze kunnen worden afgehandeld. Dit is niet haalbaar gebleken.

Op 4 december 2018 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij de heer 5.1.2,e de 5.1.2,e de 5.1.2,e en 5.1.2,e de bezwaren hebben toegelicht. Namens uw raad heeft de heer 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e gesproken.

Van het horen is een audioverslag beschikbaar.

Ontvankelijkheid

Het besluit om gronden aan te wijzen waarop artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Alleen een belanghebbende kan in bezwaar tegen dit besluit. Uit artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht blijkt dat onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

5.1.2,e 5.1.2,e hebben geen gronden in eigendom die in het bestreden besluit zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Hun belangen worden met het aanwijzingsbesluit niet direct geraakt.

5.1.2,e nader gemotiveerde gronden over onder meer het economisch belang en de minimale richtafstand ten opzichte van de woningbouw vallen buiten de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

5.1.2,e 5.1.2,e hebben volgens de commissie geen voldoende objectief, actueel, eigen persoonlijk belang dat rechtstreeks wordt geraakt door de vestiging van het voorkeursrecht en dat hen in voldoende mate onderscheidt van anderen. 5.1.2,e 5.1.2,e zijn derhalve volgens de commissie niet aan te merken als belanghebbende bij het aanwijzingsbesluit. De commissie adviseert u hen niet ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar.

De overige bezwaarden zijn volgens de commissie wel ontvankelijk in hun bezwaar. Hierna gaat de commissie in op hun bezwaargronden.

Gronden van bezwaar

Bezwaarders hebben samengevat en zakelijk weergegeven de volgende gronden van bezwaar aangevoerd:

1. De Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland staan eraan in de weg dat de aangewezen gronden in de toekomst worden ingezet voor woningbouw. Prognosecijfers geven aan dat de woningbehoefte in de toekomst lager ligt dan waar nu van is uitgegaan. De woningbehoefte kan voor een groot deel in plangebied Molenbeek worden opgevangen. Voor de resterende behoefte zijn binnen de gemeente diverse inbreidingslocaties beschikbaar. Deze alternatieven zijn onvoldoende onderzocht. Het verwezenlijken van de beoogde bestemming op de aangewezen locatie is onvoldoende aannemelijk en daarmee ontbreekt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht.
2. Bij de voorbereiding van het besluit is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van betrokkenen. Door de aanwijzing wordt een inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht, worden bezwaarders belemmerd in hun contractsvrijheid en daalt de waarde van het onroerend goed.
3. Het voorkeursrecht is gevestigd op perceel B 3926 gedeeltelijk en perceel B 9216 gedeeltelijk. Het voorkeursrecht rust slechts op een gedeelte van genoemde percelen. De aangewezen gedeelten vormen echter een onlosmakelijk geheel met de rest van het perceel, waar opstallen op staan en dat als een geheel in gebruik is. De aangewezen gedeelten kunnen daarom alleen als geheel worden verkocht. Bezwaarders willen een toezegging dat de gemeente bereid is de gehele percelen aan te kopen en niet alleen het gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2 van de Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Op grond van artikel 6, lid 1, van de Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt.

Ingevolge artikel 6, lid 3, van de Wvg geldt dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, het bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Overwegingen

Besluitvorming

Op 3 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de agrarische gronden ten noorden van de Hullerweg die zijn begrensd door de Hullerweg, Kolmansweg en Oude Zeeweg, voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad dit besluit overgenomen en deze gronden aangewezen als gronden waarop voornoemde artikelen uit de Wvg van toepassing zijn. Dit raadsbesluit vervalt van rechtswege na drie jaar, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Motivering en houdbaarheid van het besluit

De gemeente wil de aangewezen gronden reserveren als toekomstige uitbreidingslocatie om de woningproductie en woninggroei van Nunspeet op te vangen. De aangewezen gronden in het gebied hebben nu een overwegend (recreatieve) agrarische bestemming. 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. In de verdere planvorming voor het gebied wordt de uiteindelijke toebedachte woonbestemming geconcretiseerd.

Het besluit is genomen om de gemeente een beter uitgangspunt te verschaffen op de onroerend goed markt.

Naast het verschaffen van een betere positie op de onroerend goed markt dient het voorkeursrecht gedurende het planproces ook als beschermingsinstrument. Waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan. Daarmee wordt voorkomen dat de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig wordt beïnvloed door prijsopdrijving vanwege tegen elkaar opbiedende marktpartijen.

Het bestreden besluit is gebaseerd op artikel 5 van de Wvg. Ingevolge dit artikel komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Aan deze voorwaarden is voldaan. Alle aangewezen gronden hebben op dit moment een (recreatieve) agrarische bestemming en aan deze gronden wordt voor de toekomst een woonbestemming toegedacht. De toekomstige woonbestemming wijkt af van het huidig agrarisch gebruik.

Aan het aanwijzingsbesluit ligt het Structuurplan kern Nunspeet 1995 ten grondslag. In dit Structuurplan zijn de gronden ten noorden van de Hullerweg al opgenomen als beoogd uitleglocatie voor woningbouw. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 29 november 2018 de Omgevingsvisie Nunspeet vastgesteld. In deze Omgevingsvisie is de locatie 't Hul Noord opnieuw aanwezen als zoekgebied voor woningbouw.

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Nunspeet is aangegeven dat als nadere uitwerking van deze Omgevingsvisie een structuurplan wordt opgesteld, waarin wordt ingegaan op de vraag of de zoeklocatie nog steeds de beste locatie is om te voorzien in de behoefte en wat de randvoorwaarden zijn om tot een goede ontwikkeling te komen. De intentie om deze locatie in te zetten voor (grootschalige) woningbouw zal in een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan nader vorm moeten krijgen. De gemeenteraad heeft hier drie jaar de tijd voor. Daarna vervalt het aanwijzingsbesluit van rechtswege.

Uit een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2000:AA9232) volgt dat aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg inherent is dat ten tijde van de aanwijzing nog slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming, ook wat betreft de omvang van het daarvoor benodigde grondgebied, zodat nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk hoeft te zijn of het kan worden ingepast.

Artikelen 2.7.1, 2.7.2 en 2.7.4 van de Omgevingsverordening Gelderland geven strikte regels ter bescherming van het Gelders Natuurnetwerk. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe functies worden mogelijk gemaakt, tenzij aan genoemde criteria en voorwaarden is voldaan. De Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland staan er daarmee op zichzelf niet aan in de weg dat de aangewezen gronden in de toekomst voor woningbouw worden bestemd. Bovendien kan van deze visie en verordening worden afgeweken.

Belangenafweging

De Wvg is een procedurele regeling en deze biedt voor het vestigen van een voorkeursrecht geen ruimte voor een afweging van belangen van betrokken eigenaren. Het aanwijzingsbesluit doet geen afbreuk aan de bestaande exploitatie- en gebruiksmogelijkheden van de aangewezen percelen.

Voorkeursrecht op een gedeelte van een perceel

In artikel 11, lid 3, van de Wvg is een specifieke bepaling opgenomen over vervreemding van onroerende zaken die ten dele in de aanwijzing zijn opgenomen maar een samenhangend geheel vormen. De vervreemder kan eisen dat dit geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente. Het is dus niet nodig dat op de percelen kadastraal bekend B nummer 5064 en B nummer 9216 als geheel een voorkeursrecht wordt gevestigd.

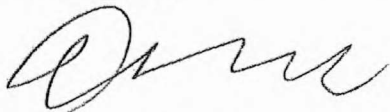
Wanneer het gedeelte waar het voorkeursrecht op rust een samenhangend geheel vormt met de rest van het perceel, kan van de gemeente worden geëist dat het als geheel wordt gekocht.

Conclusie

Alles overziend komt de commissie tot de conclusie dat het aanwijzingsbesluit in overeenstemming met de voorschriften van de Wvg is genomen en dat er geen redenen zijn om het besluit te herroepen. De aangevoerde bezwaargronden treffen naar het oordeel van de commissie geen doel.

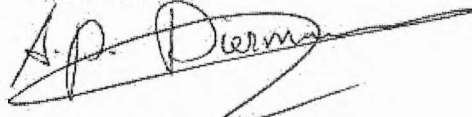
De commissie adviseert u daarom de bezwaren ongegrond te verklaren. Voor vergoeding van proceskosten ex artikel 7:15 van de Awb bestaat geen aanleiding.

De Commissie Bezwaarschriften,
de secretaris,



mr. S. van Klompenburg-Steutel

de voorzitter,



mr. A.P. Diermanse

030247550



Nr. 89

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nunspeet;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2019, nr. 89;

gelet op het raadsbesluit van 27 september 2018. en het advies van de Commissie Bezwaarschriften van 12 december 2018;

besluit:

1. het advies van de Commissie Bezwaarschriften over te nemen en de bezwaarden 1 en 2 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. het advies van de Commissie Bezwaarschriften over te nemen en de bezwaarden 3 t/m 7 ontvankelijk te verklaren en de bezwaren ongegrond te verklaren;
3. daarmee haar besluit van 27 september 2018 ongewijzigd in stand te laten;
4. op grond van het advies van Commissie Bezwaarschriften geen proceskosten ex artikel 7:15 Awb te vergoeden.

Vastgesteld ter openbare vergadering
van 21 februari 2019,

de griffier,

de voorzitter,