

RAADSVOORSTEL

0302-AZK-50662

Agendapunt	.
Nr.	.
Datum college	22 januari 2019.
Raadsvergadering	21 februari 2019.
Datum commissie	11 februari 2019
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Bezwaren Wet voorkeursrecht Gemeenten 't Hul-Noord.

Voorstel

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

Geachte raad,

Inleiding

Het college heeft op 3 juli 2018 de gronden in het gebied 't Hul-Noord aangewezen als gronden waarop de artikelen van Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Op 27 september 2018 heeft uw Raad het besluit van het College bestendigd. Tegen het besluit hebben 7 bezwaarden bezwaar gemaakt. Op grond van artikel 6, lid 3, Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt het bezwaar tegen het collegebesluit geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van uw Raad.

De Commissie Bezwaarschriften acht de bezwaarden 1 en 2 niet ontvankelijk. Zij hebben geen gronden in eigendom die in het bestreden besluit zijn aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht van toepassing is. Hun belangen worden met het aanwijzingsbesluit niet direct geraakt.

De bezwaarden 3 t/m 7 zijn wel ontvankelijk in hun bezwaar. Het bezwaar is gebaseerd op de navolgende gronden:

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 bezwaarden 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

Nr.

kunnen daarom alleen als geheel worden verkocht. Bezwaarden willen een toezegging dat de gemeente bereid is de gehele percelen aan te kopen en niet alleen het gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Argumenten/overwegingen

Het bezwaarschrift is door de Commissie Bezwaarschriften in behandeling genomen. Op 4 december 2018 heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij bezwaarden 4, 5 en 7 gebruik hebben gemaakt van hun recht om te worden gehoord.

De commissie concludeert dat de ingediende bezwaargronden niet leiden tot herroeping van uw besluit.

De commissie adviseert uw Raad om de bezwaarden 1 en 2 niet-ontvankelijk te verklaren omdat geen onvoldoende objectief, actueel, eigen persoonlijk belang aanwezig is dat rechtstreeks wordt geraakt door de vestiging van het voorkeursrecht en dat hen in voldoende mate onderscheidt van anderen.

De commissie adviseert bezwaarden 3 t/m 7 ontvankelijk te verklaren en de bezwaren ongegrond te verklaren. Hieraan liggen de navolgende overwegingen ten grondslag:

- *Motivering/houdbaarheid van het besluit:* het aanwijzingsbesluit voldoet aan voorwaarden die de Wet voorkeursrecht gemeenten stelt aan de vestigingsvereisten. Het 't Hul-Noord aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Een nadere uitwerking hiervan moet blijken uit structuurplan, waarvoor de gemeente overeenkomstig de Wvg een periode van 3 jaren de tijd heeft. De strijdigheid met de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Gelderland staan op zichzelf niet in de weg om de locatie in de toekomst (onder voorwaarden) te bestemmen voor woningbouw.
- *Belangenafweging:* De Wvg is een procedurele regeling en deze biedt voor het vestigen van een voorkeursrecht 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 het perceel:* De Wvg voorziet in een regeling als op een deel van de eigendom het voorkeursrecht is 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.

Ten aanzien van laatstgenoemde overweging heeft de portefeuillehouder in de commissievergadering van 10 september 2018 aangegeven dat indien zo'n situatie zich voordoet, de gemeente bereid is om met de betrokken grondeigenaar naar een passende oplossing te zoeken.

Voor de vergoeding van de proceskosten ex artikel 7:15 Awb bestaat geen aanleiding.

Het advies van de commissie geeft uw raad geen aanleiding om uw besluit van 28 september 2018 – al dan niet – gedeeltelijk te herroepen.

Standpunt commissie

Dit onderwerp is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 11 februari 2019 aan de orde geweest.

Stukken ter inzage

geen.

