

Commissie Bezwaarschriften

datum	ons kenmerk	behandeld door	bijlage(n)
27 november 2018		5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	

**onderwerp:**

Verweerschrift inzake bezwaar tegen het besluit inzake Wet voorkeursrecht gemeenten 't Hul Noord namens de

5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

Achmea rechtsbijstand heeft namens de 5.1.2.e bij brief van 13 augustus jl. tijdig bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van 5 juli jl. Op 5 november 2018 heeft Achmea rechtsbijstand tegen het raadsbesluit van 27 september jl. een gelijkkluidend bezwaarschrift ingediend namens de 5.1.2.e Gelet op artikel 6 lid 3 Wvg wordt het bezwaar tegen het aanwijzingsbesluit van het college geacht mede tegen het raadsbesluit 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 groeiprognoze 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 besluiten 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 1301 rust het voorkeursrecht van de gemeente, waarmee <sup>5.1.2.e</sup> als eigenaar van voornoemde gronden, is 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.

#### **De noodzaak ontbreekt voor een aanwijzingsbesluit**

Belanghebbende meent dat het niet waarschijnlijk is dat het gebied een woonbestemming zal krijgen vanwege de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast stelt belanghebbende dat de gemeente over voldoende plancapaciteit om de verwachte groei op te vangen en hiervoor het gebied 't Hul-noord niet hoeft aan te wenden. Indien het gebied toch een woonbestemming krijgt, dan beroept belanghebbende zich op het zelfrealisatiebeginsel.

#### *Standpunt gemeente*

Met een blijvende groei in woningbehoefte tot 2030 verwacht de gemeente dat de bestaande plancapaciteit onvoldoende zal zijn om met behoud van karakter van de kernen –gekenmerkt door laagbouw- aan de vraagbehoefte te voldoen. Aangezien het gebied 't Hul-noord reeds in 1995 aangemerkt is als logische uitbreidingslocatie voor de gemeente Nunspeet, wordt in de komende tijd de planvorming voor dit gebied verder geconcretiseerd. Overeenkomstig artikel 5 junc-to artikel 9 lid 2 Wvfg beschikt de gemeente over een periode van 3 jaar na dagtekening van het aanwijzingsbesluit om te komen tot een structuurvisie of een bestemmingsplan.

Uit de wetgeschiedenis van de totstandkoming van de Wvfg volgt dat de wetgever met de invoering van de Wvfg heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken om door middel van het vestigen van een voorkeursrecht een instrument te bieden waarmee speculatie kan worden tegengegaan. Daarnaast is de Wvfg bedoeld om de gemeente in de gelegenheid te stellen om de planvorming verder uit te werken en daarbij de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling kan behouden (ABRvS 11 juli 2018, ECLI NL RVS 2018 2332, ABRvS 8 april 2015, ECLI NL RVS 2015 1089).

Indien uit de planuitwerking zal blijken dat op het perceel woningbouw mogelijk blijkt en belanghebbende zich op zelfrealisatie zal beroepen, dan zal de gemeente met in achtname van de

heersende jurisprudentie dit respecteren, indien en voor zover de belanghebbende blijkt hiertoe in staat te zijn.

### **Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht**

Met de vestiging van het voorkeursrecht meent belanghebbende dat hij niet vrijelijk kan beschikken over zijn eigendom.

#### *Standpunt gemeente*

Belanghebbende kan volledig beschikken over zijn eigendom. De Wvg is een passief verweringsinstrument. De werking van de Wvg ziet er op toe dat wanneer belanghebbende het voorneemen heeft om zijn onroerende zaak -waarop het voorkeursrecht rust- te vervreemden, hij overeenkomstig artikel 10 lid 1 Wvg de onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbiedt. Het gebruik van de gronden wordt niet belemmerd door het voorkeursrecht van de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij niet kan worden gezegd dat in de Wvg 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 toekomende 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).

### **Het voorkeursrecht heeft een waardedrukkend effect**

Belanghebbende meent dat de gemeente een lagere vergoeding betaalt dan de waarde in het vrije economisch verkeer.

#### *Standpunt van de gemeente*

Van een waardedrukkend effect ten gevolge van de vestiging is geen sprake. Artikel 13 lid 4 Wvg waarborgt de belanghebbende de toepassing van artikel 40b t/m 40f Ow. Daarbij is ook van belang dat de wetgever zelf bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft 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, r.o. 2.2; ABRvS 27 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862, r.o. 2.5).

### **Het huidige gebruik wijkt niet af van de door de gemeente gewenste bestemming**

Belanghebbende meent dat de gemeente niet bevoegd is om de Wvg te vestigen op zijn grond. In de aanwijzing wordt onvoldoende aangegeven hoe belanghebbende zijn perceel gebruikt en hoe de toebedachte bestemming afwijkt van de huidige gebruik. Er wordt niet voldaan aan het vereiste van artikel 2 lid 2 Wvg omdat een omschrijving van de bestemming ontbreekt. De toebedachte bestemming moet voor het perceel exact worden omschreven.

#### *Standpunt van de gemeente*

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2010, 3<sup>e</sup> herziening 2018 rust op het aangegeven perceel de bestemming "Agrarisch" met dubbelbestemming "Waarde-randmeerkust". De gemeente is voornemens om in het gebied de bestemming te wijzigen ten behoeve van een nieuwe locatie voor woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen. Uit de jurisprudentie volgt dat inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is, dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan nog niet op perceelsniveau worden aangegeven welke bestemming precies zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast (ondermeer ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871 en 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

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

