



## Commissie Bezwaarschriften

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

**onderwerp:**

Verweerschrift inzake bezwaar Wet  
voorkeursrecht gemeenten 't Hul

Noord namens de 5.1.2.e  
de 5.1.2.e en 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

Geachte commissie,

De 5.1.2.e de 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
(hierna: 5.1.2.e 5.1.2.e) hebben bij brief van 10 augustus jl. tijdig bezwaar gemaakt tegen het  
aanwijzingsbesluit van het college van 3 juli jl. Gelet op artikel 6 lid 3 Wvg wordt het bezwaar ge-  
acht 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 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 (Wvg) de gronden voorlopig aan te wijzen als zijnde gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg 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 bestendigd. 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 Wvg 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 13 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 nummers 9216 ged., 3205 en 9215 rust het voorkeursrecht van de gemeente, waarmee Klompenburg c.s., als eigenaar van voornoemde gronden, is aan te merken als belanghebbende.

#### *Bezwaargronden*

Het bezwaar van belanghebbende is samen te vatten dat een uniek agrarisch gebied en landschap wordt opgeofferd voor woningbouw. Belanghebbende verzoekt de gemeente om eerst de plannen uit te werken en te kijken naar alternatieve locaties. Belanghebbende heeft hiervoor verschillende locaties aangedragen. Wij adviseren het college en de raad dat de argumenten en de onderbouwing van het bezwaar geen aanleiding geven om de aanwijzingsbesluiten ter zake te heroverwegen. Dit zullen wij in hieronder 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.

De Woonvisie en woningmarktprognose laat een toenemende groei in woningbehoefte zien. De gemeente denkt na hoe de verwachte woningbehoefte tot 2030 en verder binnen de gemeente kan worden opgevangen. De bestaande voorraad en beschikbare locaties kunnen de woningbehoefte kwalitatief en kwantitatief niet geheel gaan voorzien. Daarom kijkt de gemeente naar de uitbreidingslocatie 't Hul-Noord. Deze locatie is een logisch vervolg na gereedkoming van de wijk Molenbeek.

De wens van de gemeente is om op een zorgvuldige manier invulling te geven aan de woningbehoefte. De gemeente wil voor de toekomst een aantrekkelijke woongemeente blijven voor haar inwoners en zorgen dat starters en doorstromers binnen de gemeente de juiste woning blijven vinden. De gemeente wil een gezonde vraag-aanbodverhouding van de woningmarkt in stand houden en deze toekomstbestendig maken. Dit bereikt de gemeente onder meer door te streven om de juiste woning op het juiste moment te bouwen. De gemeente is van mening dat dit alleen kan worden bereikt door actieve sturing en regie op de woningproductie. De Wet voorkeursrecht gemeenten draagt hierbij aan mee. Het is beschermingsinstrument die de gemeente in de gelegenheid stelt om de plannen verder uit te werken en te concretiseren zonder dat ongewenste verkopen, prijsopdrijvende grondposities worden ingenomen en grondspeculaties ontstaan.

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 kwanti-

tatief). De door belanghebbende 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.

In dit stadium van de planvoorbereiding kan overigens 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 (onder meer 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

