

Aan de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet

datum	ons kenmerk	behandeld door	bijlage
12 december 2018	0302-AZK-52203, 0302-AZK-53126 0302-AZK-53249, 0302-AZK-53481 0302-AZK-53557, 0302-AZK-53561 0302-AZK-58329	5.1.2.e (U341) 25 93 68	0

onderwerp:
Bezwaarschriften tegen vestigen
Voorkeursrecht Wvg 't Hul Noord

Geachte raad,

Aanleiding

Op 27 september 2018 hebt u besloten gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. De aangewezen gronden liggen in het landbouwgebied ten noorden van de Hullerweg, die de gemeente aanmerkt als toekomstige uitbreidingslocatie om woningproductie en woninggroei van Nunspeet op te vangen. De gronden waarop Wvg is gevestigd, zijn opgenomen in een kadastrale tekening 05-S-92 en de daarbij behorende perceelslijst.

Tegen dit besluit hebben de volgende personen een bezwaarschrift ingediend:

5.1.2.e

-
-
-
-
-
-
-
-
-



Klomburg-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 5.1.2,e 5.1.2,e 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

Bezwaarden 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 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 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.

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 huidige 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