

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (WVG) op drie zoekgebieden
woningbouw



Gemeente Leusden

Oktober 2020



Inhoud

Inleiding.....	3
Zienswijze.....	4
1. Brief ontvangen 1 oktober 2020 ,.....	4
Bijlagen.....	6



Inleiding

Op 25 augustus 2020 heeft het college besloten tot de voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op drie zoekgebieden woningbouw. Bij dit besluit is ook besloten binnen een periode van drie maanden de raad voor te stellen dit voorkeursrecht definitief te vestigen. Naar aanleiding van dit raasvoorstel was er de mogelijkheid zienswijzen op het voorstel in te dienen. Het raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (WVG) op drie zoekgebieden woningbouw heeft van 27 augustus 2020 tot en met 10 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In het totaal is een zienswijze ontvangen, welke is samengevat en van een reactie voorzien.

Deze Nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijze.

De Nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijze en in welke mate deze aanleiding geven het raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (WVG) op drie zoekgebieden woningbouw aan te passen.

Zienswijze 1

1. Brief ontvangen 1 oktober 2020,

1.1 Ontvankelijkheid

Alleen belanghebbenden konden in de genoemde periode een zienswijze indienen. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 Awb). Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich dat uitsluitend eigenaren en beperkt gerechtigden (zoals genoemd in artikel 1 sub f Wvg) van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

In afwachting van een verklaring van erfrecht, wordt bij de beoordeling van de zienswijze ervan uitgegaan dat de reclamant erfgename is van in het kadaster vermelde eigenaar. Het bovenstaande betekent dat zij in dat geval, als eigenaresse van aangewezen gronden, aangemerkt moet worden als belanghebbende en ontvankelijk is in haar zienswijze.

1.2 Inhoudelijke beoordeling

Samengevat hebben de in de zienswijze genoemde bezwaren van indiener betrekking op twee onderwerpen:

1. twee onderdelen van planologische aard;
2. een onderdeel betreffende een verzoek tot inperking van de aanwijzing.

1. Planologische bezwaren

Uit de zienswijze kan worden afgeleid dat het (gedeeltelijk) aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Stoutenburg, sectie B nummer 3057 in gebruik is bij een derde en dat indiener mede in de hoedanigheid van ingebruikgever (mogelijk verpachter) van de gronden haar zienswijze indient. Op het adres Hessenweg 205 is een bedrijf gevestigd waarvan de eigenaar voor de uitoefening van zijn bedrijf gebruik maakt van de aangewezen gronden. Indiener stelt dat bovengenoemde bedrijf door de aanwijzing in de toekomst ernstig bedreigd wordt. Het perceel op voornoemd adres is niet in eigendom bij indiener en ook niet aangewezen op grond van de Wvg.

Verder wijst indiener er op dat ten zuidoosten van de boerderij op Hessenweg 205, in het aangewezen gebied, een hoge strook grond ligt van cultuur historische waarde welke van oudsher beschermd is (geweest). Indiener vindt het jammer als deze waarde verdwijnt vanwege woningbouw.

Voornoemde twee aspecten zijn planologisch van aard. Onderkend wordt dat indiener via de publicatie van het aanwijzingsbesluit van het college en de terinzagelegging van het ontwerpvoorstellen en –besluit van de raad geconfronteerd wordt met voorbereidingshandelingen die gericht zijn op ontwikkeling van woningbouw. Begrijpelijk is dat indiener deze gelegenheid aangrijp om haar visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de bestemming van het gebied aan de raad kenbaar te maken. Daarover gaat het onderhavige besluit echter niet. Aspecten van planologische aard staan in het kader van deze procedure niet ter beoordeling. De exacte invulling van het gebied is immers nog niet bekend. Deze zienswijze kan de aanwijzing van de gronden niet in de weg staan. Wel kan indiener (en eventuele andere belanghebbenden, waaronder mogelijk de eigenaar van het bedrijf) reageren bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan, waarvoor een apart besluitvormingstraject wordt doorlopen.

Verder is van belang dat indiener door de aanwijzing niet verplicht is om haar gronden te koop aan te bieden. De aanwijzing op grond van de Wvg houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van onroerende zaken binnen het aangewezen gebied, wanneer zij hun onroerende zaak willen vervreemden, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Alleen wanneer een rechthebbende het eigendom of beperkte recht wil overdragen, is hij/zij verplicht om dat recht eerst aan de gemeente aan te bieden. De aanwijzing betekent dus niet dat indiener verplicht wordt om haar eigendom te verkopen. Als indiener haar gronden wil vervreemden en deze aan de gemeente te koop aanbiedt, moet het college binnen zes weken besluiten of zij in beginsel (tegen een nader overeen te komen prijs) wil overgaan tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af of beslist zij buiten de genoemde termijn om in beginsel tot aankoop over te gaan, dan is de rechthebbende vrij om zijn recht onder dezelfde voorwaarden aan een derde te verkopen gedurende een periode van drie jaar. Voor de prijsbepaling zijn de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van overeenkomstige toepassing. Uitgangspunt is derhalve volledige schadeloosstelling.

Hoewel voornoemde planologische bezwaren nu niet ter beoordeling staan, wordt ten overvloede nog medegedeeld dat het (gedeeltelijk) aangewezen perceel van indiener geen cultuur historische waarde vertegenwoordigt noch een andere aangewezen (beschermde) status heeft.

2. Inperking van de aanwijzing

Indiener wijst er op dat zij zowel ambtelijk als bestuurlijk heeft aangegeven haar tuin te willen verlengen richting het noorden, gelijk aan de buurman aan de oostzijde. Uit de zienswijze kan worden opgemaakt dat indiener de aanwijzing wenst te beperken tot gelijk aan de grens tussen de percelen kadastraal bekend gemeente Stoutenburg, sectie B nummer 3212 en 2352.

De aanwijzing wordt gedeeltelijk aangepast. Bij de aanwijzing is rekening gehouden met de huidige inrichting van de gronden met woonhuis en tuin: deze zijn buiten de aanwijzing gehouden. Enkel de gronden die agrarisch in gebruik zijn, zijn aangewezen. Gezien de ligging van de tuinen van de naastgelegen percelen wordt de aanwijzing aangepast zodat de begrenzing gelijk loopt aan de tuin van het westelijk gelegen perceel (kadastraal bekend gemeente Stoutenburg, sectie B nummer 3058). Op deze wijze wordt de begrenzing van het aan te wijzen gedeelte logischer.

Daarnaast neemt dit neemt echter niet weg dat de gemeente grote waarde hecht aan een passende invulling van het gebied en hierbij voor zover mogelijk zoveel mogelijk rekening zal houden met de wensen van indiener. Met indiener zijn reeds gesprekken gevoerd en deze gesprekken zullen worden voortgezet teneinde een passende invulling van het gebied te realiseren.

1.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot beperkte aanpassing van het aanwijzingsbesluit. Er zal een aanpassing plaats vinden van het aan te wijzen gedeelte van het perceel kadastraal bekende gemeente Stoutenburg, sectie B nummer 3057. Deze aanpassing is weergegeven op de kaart behorende bij het raadsbesluit.

Verder zijn er geen zienswijzen binnen gekomen die aanleiding geven om het besluit voor de aanwijzing te wijzigen.



Bijlagen

1. Brief ontvangen 1 oktober 2020 (anoniem)