



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer L261535
Datum raadsvergadering 4 februari 2021
Portefeuillehouder W. Vos

Onderwerp Advies commissie bezwaarschriften inzake het bezwaarschrift tegen het raadsbesluit van 12 november 2020, betreffende de vestiging van een voorkeursrecht ex artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten op het perceel kadastraal bekend als gemeente Stoutenburg, sectie B, nr. 3057 met een totale grootte van 81.770 m²

Voorstel

Het college stelt u voor het bezwaarschrift van mevrouw [naam bekend bij griffie] (bezwaarde), gericht tegen het raadsbesluit d.d. 12 november 2020 ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten, een en ander met inachtneming van de overwegingen van de commissie.

Aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel vormt het bezwaarschrift d.d. 30 september 2020, gericht tegen het besluit namens het college van 26 augustus 2020, betreffende de vestiging van een voorkeursrecht ex artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de perceel kadastraal bekend als gemeente Stoutenburg, sectie B, nrs. 3057 met een totale grootte van 81.770 m².

Doel / Effect

Het nemen van een beslissing op het bezwaarschrift.

Argumenten

1. *De adviescommissie adviseert het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.*

Algemeen

Om ook na 2025 de gemeentelijke woningbouwopgave te kunnen realiseren zijn nieuwe locaties nodig voor woningbouw. In het Coalitieakkoord van het college staat dat er ruimte wordt gezocht voor nieuwe locaties waar na 2025 voor de Leusdense woningbehoefte kan worden gebouwd. Hiervoor heeft het college een raadsvoorstel 'Woning-bouwopgave na 2025; aanwijzen drie zoekgebieden' kenmerk L253108 van 25 augustus 2020 opgesteld. Uit dit raadsvoorstel blijkt dat de ruimte voor extra woningen in het stedelijk gebied beperkt is, derhalve zal een aanzienlijk gedeelte van de woningen in het buitengebied gerealiseerd moeten worden. Bij het onderzoek naar de invulling van de woningbouwopgave zijn een drietal zoekgebieden geïdentificeerd, twee zoekgebieden aan weerszijden van de kern Achterveld en een zoekgebied aan de zuidkant van de kern Leusden. Om te voorkomen dat in de zoekgebieden grondspeculatie en prijsopdrijving plaatsvinden en om de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen te behouden alsmede ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die de gemeentelijke opgave kunnen frustreren, wordt voorgesteld om op de



percelen in de zoekgebieden een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak niet tot verkoop van zijn recht mag overgaan, zonder dat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente is aangeboden.

Alleen gronden waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming intensiever is.

Op 26 augustus jl. heeft het college besloten om de raad voor te stellen het onderhavige voorkeursrecht te vestigen. Aan deze gronden wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan) uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten wonen' (zie artikel 2 juncto artikel 5 Wvg).

Specifiek

Op grond van artikel 6, eerste lid, tweede volzin, Wvg vervalt het collegevoorstel van rechtswege na verloop van drie maanden na dagtekening ervan, of zoveel eerder als de raad de in het voorstel begrepen gronden heeft aangewezen bij een besluit als bedoeld in de artikelen 3, 4 of 5, zodra dit in werking treedt.

Binnen drie maanden na dagtekening dient het collegebesluit van 26 augustus jl. te worden bestendigd via een besluit als bedoeld in artikel 3, eerste lid.

Op grond van artikel 9, eerste lid, Wvg, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan resp. inpassingsplan.

Om de werking van een voorkeursrecht niet op voorhand te bemoeilijken, wordt het collegevoorstel daartoe op grond van artikel 4:11, aanhef en onder c, van de Awb niet van tevoren ter visie gelegd. Bij het raadsvoorstel gebeurt dat wèl en kunnen zienswijzen worden ingediend.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 12 november 2020 de voorlopige aanwijzing door het college van de onderhavige percelen bevestigd (kenmerk L235306), gepubliceerd op 13 november 2020 in de Staatscourant nr. 59978 en het Gemeenteblad nr. 218204. De raad heeft naar aanleiding van de zienswijze van bezwaarde van 30 september jl. besloten tot aanpassing van het gedeelte van het perceel dat wordt aangewezen in het kader van het voorkeursrecht. De aanpassing heeft betrekking op de tuin behorende bij het huis gelegen aan de Hessenweg 245. De overige punten uit de zienswijze, de belemmering in de bedrijfsvoering en de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden in het terrein gaven geen aanleiding het voorstel aan te passen.

Op grond van artikel 6, derde lid, van de Wvg wordt, indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een (college-)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 te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Het bepaalde ingevolge artikel 6, eerste lid, tweede volzin, van de Wvg impliceert dat thans louter het bezwaar tegen het raadsbesluit van 12 november 2020 ter beoordeling staat.

Ten aanzien van de aangevoerde punten van bezwaar overweegt de commissie nog als volgt.

De percelen waar het voorkeursrecht op ziet vallen momenteel onder het bestemmingsplan Buitengebied 2009, en hebben daarin volgens de plankaart de bestemming Agrarisch



gebied. Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan binnen een bouwperceel met op de plankaart de aanduiding "intensieve veehouderij(tak)",
- b. bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als "grens kernrandzone" zijn aangeduid,
- c. instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen, zoals bomenrijen, singel- en laanbeplanting en waterlopen, voor zover de gronden op de plankaart als "waardevol landschapselement" zijn aangeduid,
- d. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid,
- e. extensieve openlucht recreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen, en f. bovendien voor een kanocentrum en een agrarisch loonwerkbedrijf, elk tot een vloeroppervlakte van 400 m², binnen het bouwperceel met op de plankaart de aanduiding "loonwerkbedrijf en kanocentrum".

Ten aanzien van de aangevoerde gronden van bezwaar merkt de commissie het volgende op.

Als bezwaarde in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, krijgt zij een reële prijs voor hetgeen zij verkoopt en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

Ter zitting ware de collegevertegenwoordiger om een reactie te vragen op de stelling van bezwaarde dat het verzoek om het plan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft Hessenweg 205 en Hessenweg 245 niet is overgenomen.

De bewoners van het perceel kunnen er blijven wonen zolang als zij willen; alleen bij plannen tot vervreemding dient bezwaarde haar perceel eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden (voor uitzonderingen op deze aanbiedingsplicht zie artikel 10, tweede lid, van de Wvg).

De commissie meent dat het vestigen van het voorkeursrecht in dit geval zwaarder dient te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan, afwegende het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individueel belang. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Te denken valt daarbij onder meer aan het feit dat de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden en de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de uitzonderingsgevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is.

De commissie is van oordeel dat het college een correcte belangenafweging heeft gemaakt en in redelijkheid tot het besluit van 26 augustus 2020 heeft kunnen komen.



De conclusie van de commissie is dan ook dat de bezwaren tegen het collegebesluit van 26 augustus 2020, inmiddels vervangen door het raadsbesluit van 12 november 2020, ongegrond dienen te worden verklaard en laatstgenoemd besluit in stand kan blijven.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

n.v.t.

Risico's

n.v.t.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Het versturen van de beslissing op bezwaar aan bezwaarde zodra de raad heeft besloten.

Bijlagen

- Advies cie [naam bekend bij griffie] Wvg d.d. 14 december 2020;
- Verslag cie [naam bekend bij griffie] Wvg d.d. 14 december 2020.

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 5 januari 2021, nummer L261535.

b e s l u i t:

- het bezwaarschrift van [naam bekend bij griffie] (bezwaarde), gericht tegen het raadsbesluit d.d. 12 november 2020 ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten, een en ander met inachtneming van de overwegingen van de commissie.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 4 februari 2021

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter