

Voorgenomen raadsbesluit

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten

Aanleiding

Bij besluit van 26 september 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in de gebieden Alting en Smalbroek gronden voorlopig aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Tevens heeft het college besloten om de gemeenteraad voor te stellen deze aanwijzing te bestendigen en definitief gronden aan te wijzen waarop voorkeursrechten rusten.

Het besluit van het college van burgemeester en wethouder en het voorgenomen besluit van de gemeenteraad zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad van 29 september 2023. Ook zijn alle eigenaren van gronden en beperkte rechten in de gebieden met een brief over de vestiging van voorkeursrechten geïnformeerd. Daarbij is aangegeven dat tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad een zienswijze kan worden ingediend.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend. In deze nota worden deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de zin van de vestiging van het voorkeursrecht geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassingen in het voorstel.

De zienswijzen

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Namen	Adres n	Beilen
2			Beilen
3			Beilen
4			Beilen
5			Beilen
6			Beilen
7			Beilen
8			Beilen
9			Beilen
10			Beilen
11			Beilen
	Beilen		
	Beilen		
	Beilen		
	Beilen		
	Beilen		
	Beilen		

Er zijn opmerkingen en argumenten die in meerdere zienswijzen terugkomen. Ten behoeve van de leesbaarheid van deze nota van zienswijzen is ervoor gekozen om deze veelvoorkomende opmerkingen en argumenten eerst in algemene zin te bespreken. Bij de behandeling van de separate zienswijzen wordt vervolgens voor die opmerkingen en argumenten naar deze algemene reactie verwezen.

Reactie op veelvoorkomende zienswijzen

Vanuit reacties en gevoerde gesprekken, is duidelijk naar voren gekomen dat mensen zich overvallen voelen. Dit is helaas inherent aan het instrument, omdat het risico onaanvaardbaar is als er in tussen het informeren van betrokken grondeigenaren en het vestigen van het voorkeursrecht toch grondtransacties plaatsvinden. Het tijdig informeren van betrokken grondeigenaren hebben we volgens de geldende regels gedaan. Om er voor te zorgen dat de eigenaren van de betrokken gronden als eerste wisten dat er een voorkeursrecht is gevestigd, zijn op donderdag 28 september jl. de aangetekende brieven verstuurd. Deze vestiging van het voorkeursrecht is tot zaterdagmiddag 12:00 onder embargo geweest. Dat deze tijd in een aantal gevallen niet voldoende was om betrokken eigenaren te informeren, vinden wij spijtig.

Veel indieners van zienswijzen maken zich zorgen over de woningbouwplannen in Alting en Smalbroek. Zij vrezen voor de gevolgen die deze plannen hebben voor hun woon- en leefomgeving. Ook worden redenen genoemd die maken dat de gebieden niet geschikt zouden zijn voor woningbouw. Deze redenen hangen bijvoorbeeld samen met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de ligging ten opzichte van de Rijksweg A28 en Natura 2000-gebieden en het vrije uitzicht dat behouden moet worden.

Hoe begrijpelijk deze zorgen ook zijn, ze spelen in deze procedure in beginsel geen rol. Wat in deze procedure voorligt, is het besluit om gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet voorkeursrecht gemeenten biedt om voorkeursrechten te vestigen. Met dit besluit wordt niet besloten over de woningbouwplannen als zodanig.

De gemeente heeft besloten om voorkeursrechten te vestigen om te voorkomen dat gedurende de komende periode sprake zal zijn van ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving. Het vestigen van voorkeursrechten geeft de gemeente tijd om verder onderzoek te doen naar de ontwikkelmogelijkheden en de haalbaarheid ervan in beide gebieden, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden. Inhoudelijke argumenten over de mogelijke woningbouwplannen horen dus niet thuis in deze procedure. Bij eventuele planontwikkelingen betreft de gemeenten omwonenden en andere belanghebbenden in een zorgvuldig ontworpen participatieproces. Uiteraard worden de zorgen vanuit de omgeving wel meegenomen in het proces en bij de besluitvorming over het aanwijzen van deze gebieden als woningbouwlocaties. In het kader van een participatieproces is er ruimte om ideeën over en bezwaren tegen de plannen met de gemeente te delen.

Reactie op zienswijzen m.b.t. Alting

1.	namen en adres
----	----------------

Indiener is teleurgesteld over de wijze waarop de gemeente heeft gecommuniceerd en over het feit dat er maar weinig tijd was om bezwaren tegen de plannen te maken.

Reactie:

Gezien het doel van het vestigen van een voorkeursrecht, heeft de gemeente er inderdaad voor gekozen om niet vooraf een bijeenkomst te organiseren voor de direct betrokkenen. Het risico zou dan ontstaan dat alsnog ongewenste grondtransacties plaatsvinden, hetgeen de gemeente met het vestigen van de voorkeusrechten juist wil voorkomen. Er is het vervolgproces ruimte voor het delen van ideeën over en bezwaren tegen de plannen.

Een recht van eerste koop voor de overheid is in strijd met artikel 1 en 15 van de Grondwet, nu de vrijheid wordt ontnomen om zelf een koper te kiezen.

Reactie:

De wetgever heeft de mogelijkheid van het vestigen van voorkeursrechten gegeven. Van strijd met de Grondwet is geen sprake.

De huidige woning en woonsituatie worden geweld aangedaan. Er zijn andere locaties die meer geschikt zijn, zodat wordt voorkomen dat gronden met cultuurhistorische, landschappelijke en waterkundige bezwaren worden aangetast. Alting is één van de weinige nog onaangetaste gebieden die ook een aantrekkingskracht heeft op toeristen. Er zijn vele diersoorten aanwezig. Deze argumenten maken dat niet voor Alting zou moeten worden gekozen waar het gaat om woningbouwlocaties.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Indiener geeft aan dat de vestiging van het voorkeursrecht wel invloed heeft op de woonomgeving en dat dit duidt op toekomstplannen ten aanzien van woningbouw. Hierdoor zal er sprake zijn van een waardevermindering.

Reactie:

Als de plannen definitief worden, geeft de wet een voorziening voor het vergoeden van daardoor geleden schade. Indiener kan daar een beroep op doen.

Alting komt in documenten als de woon- en de structuurvisie niet voor als potentiële locatie voor woningbouw.

Reactie:

Los van de inhoud van deze documenten, geldt dat op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar de meest kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw, op dit moment de locaties Alting en Smalbroek in beeld zijn. Argumenten om voor deze locaties te kiezen zijn o.a. de ligging ten opzichte van de kern Beilen, de aansluiting op bestaande wegenstructuur en de mogelijkheid om een aanzienlijk aantal woningen te realiseren.

2. namen en adres

Indieners maken zich zorgen over de gevolgen die de woningbouwplannen hebben voor onder meer de waarde van hun woning, het uitzicht en de verkeerstoename. Het realiseren van gasloze woningen is bovendien niet haalbaar en het waterwingebied mag niet worden verstoord. Ook kunnen de plannen gevolgen hebben voor het uitoefenen van de hobby

paardensport.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

De gemeente bezit al grond in Lieving en voor dit alternatief zou moeten worden gekozen.

Reactie:

Op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek in beeld. Lieving is in het onderzoek niet als kansrijke locatie voor woningbouw op de kortere termijn naar voren gekomen.

3. namen en adres

Indieners maken zich zorgen over de gevolgen die het voorkeursrecht heeft voor hun woning. Op een aantal kavels in het gebied is geen voorkeursrecht gevestigd. Indieners vragen zich af waarom op die kavels geen, en op hun kavel wel een voorkeursrecht is gevestigd.

Reactie:

De zorgen zijn begrijpelijk en zullen in het komende proces worden meegenomen. Daarbij kan ook behoud van de woning worden betrokken. De kavels waar indieners vermoedelijk op doelen, betreffen agrarische percelen waarmee al gespeculeerd is en die zijn opgedeeld in meerdere kleine kavels. De gemeente heeft er om die reden voor gekozen om op deze kavels geen voorkeursrecht te vestigen.

De waarde van de woning is door het voorkeursrecht gedaald en indieners vragen zich af welke prijs de gemeente dan voor hun woning zou betalen.

Reactie:

Wanneer de gemeente onroerend goed zou aankopen, dan dient zij daarvoor een marktconforme prijs te betalen.

Het bouwen van woningen in Alting doet afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied zoals ook beschreven in de Omgevingsvisie. Ook het water- en bodemsysteem in het gebied moet worden beschermd.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Er zou meer moeten worden ingezet op seniorenwoningen in de kern van Beilen, zodat er met doorstroming mogelijk voldoende woningen zullen zijn. Er zijn bovendien andere gronden in Beilen die meer geschikt zijn voor woningbouw.

Reactie:

Zoals in de besluitdocumenten over de vestiging van het voorkeursrecht ook is aangegeven, blijkt uit de woonvisie dat er voor de gemeente een grote woningbouwopgave is. Een groot deel van de noodzakelijk toe te voegen woningen zal in Beilen moeten worden gerealiseerd. De vraag is zo groot dat hieraan niet kan worden voldaan met het enkel toevoegen van seniorenwoningen en het daarmee stimuleren van doorstroming. Parallel aan het spoor van het Wervend Perspectief is de gemeente ook bezig om woningbouw gerealiseerd te krijgen

Met opmerkingen [naam]: Klopt dit wel? Want hier zijn we toch ook nog aan het kijken naar een mogelijke uitbreiding in kavels? Misschien iets minder stellig benoemen?

op inbreidingslocaties. De gemeente zet dus in op uitbreiden én inbreiden.

4. naam en adres

De woningbouwplannen voor Alting zijn zeer nadelig voor het akkerbouwbedrijf van de familie. Gevreesd wordt voor de exploitatiemogelijkheden daarvan, nu en in de toekomst (na bedrijfsopvolging).

Reactie:

De gevolgen voor het bedrijf van indiener worden betrokken bij het verdere onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen. Voor het overige geldt voor het door indiener genoemde argument dat deze, hoe begrijpelijk ook, niet thuis horen in deze procedure over de vestiging van voorkeursrechten.

5. naam en adres

Indiener verzoekt om de gebieden Alting en Smalbroek als twee verschillende gebieden te behandelen.

Reactie:

Beide gebieden zijn in het onderzoek naar locaties voor woningbouw kansrijke locaties naar voren gekomen. Beide gebieden zijn op dit moment onderwerp van verder onderzoek naar de woningbouw mogelijkheden en de haalbaarheid daarvan. Het voorkomen van ongewenste speculatie is voor beide gebieden relevant en komt voort uit de wens van de gemeente om actieve regie te kunnen voeren. Om die reden is ervoor gekozen om in beide gebieden gronden aan te wijzen waarop de Wvg van toepassing is.

Indiener meent dat het gebied Alting, met alle diersoorten en de in de Omgevingsvisie beschreven waarden, van woningbouw moet worden bespaard. Ontsluiting van het woningbouwgebied via de Molenstraat naar de kern Beilen is gezien de huidige verkeerssituatie geen haalbare optie.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Na het terugbrengen van de Beilerstroom naar de oude, meanderende loop, is woningbouw ook mogelijk aansluitend aan het Lievingerveld. Deze variant heeft meerdere voordelen en Alting zou ermee worden gespaard.

Reactie:

Op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn de locaties Alting en Smalbroek in beeld. Het gebied aansluitend aan Lievingerveld is in het onderzoek niet als voorkeurslocatie voor woningbouw op de kortere termijn naar voren gekomen. Het verplaatsen van de Beilerstroom past ook niet bij de doelstelling om al voor 2030 tot realisatie te komen.

6. naam en adres

Indiener heeft begrip voor de woningbouwopgave waar de gemeente voor staat, maar heeft bezwaren tegen de manier waarop de gemeente zonder overleg met betrokken inwoners keuzes maakt voor woningbouwlocaties.

Reactie:

Gezien het doel van het vestigen van een voorkeursrecht, heeft de gemeente er inderdaad

voor gekozen om niet vooraf met inwoners over de plannen te overleggen. Het risico zou dan ontstaan dat alsnog ongewenste grondtransacties plaatsvinden, hetgeen de gemeente met het vestigen van de voorkeursrechten juist wil voorkomen. Er zal in het proces ruimte zijn voor het delen van ideeën over en bezwaren tegen de plannen.

Er is geen inhoudelijke onderbouwing van de woningbouwplannen in het eeuwenoude buurtschap Alting, noch in historisch perspectief, noch in toekomstig en persoonlijk perspectief. Indiener heeft haar woning verbouwd en levensloopbestendig gemaakt, met als doel in het bijzondere buurtschap te kunnen blijven wonen.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

De woningbouwplannen hebben gevolgen voor de waarde van de woning van indiener. Een tegemoetkoming in deze waardevermindering ligt voor de hand.

Reactie:

Als de plannen definitief worden, geeft de wet een voorziening voor het vergoeden van daardoor geleden schade. Indiener kan daar een beroep op doen.

Indiener heeft vernomen dat de gemeente reeds gronden heeft aangekocht in de strook tussen Nagtegael en Lieving. Het is onduidelijk waarom niet voor woningbouw op deze plek wordt gekozen.

Reactie:

Op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek in beeld. Het gebied aansluitend waar indiener op doelt is in het onderzoek niet als kansrijke locatie voor woningbouw op de kortere termijn naar voren gekomen.

7. namen en adres

Het tempo waarin de woningbouwplannen worden ontwikkeld baart indieners zorgen. Zij vrezen dat hiervoor onvoldoende wordt gezocht naar de minst ingrijpende methode om het doel van het bouwen van extra woningen te behalen. Indieners ervaren ook een achterstand ten opzichte van de gemeente.

Reactie:

Op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek in beeld. De achterstand die indieners ervaren, is begrijpelijk, maar ook onoverkomelijk. Er zal in het proces ruimte zijn voor het delen van ideeën over en bezwaren tegen de plannen.

De 37 woningen (inclusief een actief agrarisch bedrijf) in Alting genieten van de rust en het onverstoorde zicht. Dat moet behouden blijven.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis. Indieners bepleiten voor een gescheiden behandeling van de vestiging van voorkeursrechten in Alting respectievelijk Smalbroek.

Reactie:

Beide gebieden zijn in het onderzoek naar locaties voor woningbouw als kansrijk naar voren gekomen. Beide gebieden zijn op dit moment ook onderwerp van verder onderzoek naar de woningbouw mogelijkheden en de haalbaarheid daarvan. Het voorkomen van ongewenste speculatie is voor beide gebieden relevant, dit vanwege de wens van de gemeente om regie te willen voeren. Om die reden is ervoor gekozen om in beide gebieden gronden aan te wijzen waarop de Wvg van toepassing is.

Het gebied is ongeschikt voor woning, nu de ontsluiting naar de dorpskern problematisch zal zijn alsook gelet op aspecten als de ligging van het WMD-brongebied, hoogspanningsleidingen en grondwaterstanden.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Indieneren vragen zich af waarom niet wordt gekozen voor woningbouw bij Lieving.

Reactie:

Op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek in beeld. Lieving is in het onderzoek niet als kansrijke locatie voor woningbouw op de kortere termijn naar voren gekomen.

Indieneren wijzen op de financiële gevolgen die de woningbouwplannen voor hen zullen hebben.

Reactie:

Als de plannen definitief worden, geeft de wet een voorziening voor het vergoeden van daardoor geleden schade. Indiener kan daar een beroep op doen.

8. namen en adres

Indieneren hebben bewust voor deze plek midden in de natuur gekozen en hebben al heel veel geïnvesteerd in hun woning. Ze genieten van hun eigen dieren en de dieren die vrij in Alting leven. Woningbouw in Alting betekent dat alles wordt verwoest.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Door het realiseren van woningbouw in Alting gaat er veel natuur verloren. De landschappelijke en cultuurhistorische omgeving moet behouden blijven.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

9. naam en adres

Indiener vraagt zich af of de locatie Alting gelet op de ontsluitingsmogelijkheden wel zo geschikt is. De Molenstraat zoals deze nu is, is niet geschikt als ontsluitingsweg.

Reactie:

De exacte wijze van ontsluiting zal in het proces nader worden onderzocht. Voor dit moment is de veronderstelling dat er een geschikte wijze van ontsluiting gerealiseerd zal kunnen worden.

Indiener vreest dat de historische en landschappelijke waarden van het gebied verloren gaan.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Het is geen goed idee om woningbouw te realiseren in de buurt van een waterwingebied.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Indiener vreest voor aantasting van zijn woonomgeving en de dier- en plantensoorten die op zijn perceel zijn ontwikkeld.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Indiener vraagt zich af of woningbouw in Smalbroek niet voldoende is.

Reactie:

Met enkel woningbouw in Smalbroek zal niet kunnen worden voldaan aan de woningbouwopgave die er ligt.

10. namen en adres

Indiener menen dat de Wro met de Grondexploitatiewet al voldoende mogelijkheden voor de overheid biedt. De noodzaak voor het vestigen van voorkeursrechten is dan ook niet aangetoond.

Reactie:

Met de instrumenten die indiener bedoelt, is niet verzekerd dat de gemeente regie houdt in de fase van de ontwikkeling waar we nu zitten. De gemeente acht het vestigen van voorkeursrechten wel noodzakelijk.

Indiener vrezen voor aantasting van hun woongenot en waardedaling, en vrezen dat er geen ruimte meer zal zijn om hun paarden te laten grazen.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Indiener hebben vragen over het cultuurhistorisch karakter van het gebied, de wijze van ontsluiting van de nieuwe woningen en de invloed op het waterwingebied. Zij vragen zich af of deze aspecten woningbouw in Alting niet onmogelijk of onwenselijk maken.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Indieners vragen zich af waarom niet wordt gekozen voor woningbouw op de locatie Lieving.

Reactie:

Op basis van het onderzoek dat in de afgelopen periode is gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek in beeld. Lieving is in het onderzoek niet als kansrijke locatie voor woningbouw op de kortere termijn naar voren gekomen.

Indieners pleiten voor het gesplitst besluiten over de locaties Alting en Smalbroek.

Reactie:

Beide gebieden zijn in het onderzoek naar locaties voor woningbouw als kansrijk naar voren gekomen. Beide gebieden zijn op dit moment ook onderwerp van verder onderzoek naar de woningbouwmogelijkheden en de haalbaarheid daarvan. Het voorkomen van ongewenste speculatie is voor beide gebieden relevant, dit vanwege de wens van de gemeente om regie te willen voeren. Om die reden is ervoor gekozen om in beide gebieden gronden aan te wijzen waarop de Wvg van toepassing is.

11.	-	namen en adressen
	-	
	-	
	-	
	-	
	-	

Reactie op zienswijzen m.b.t. Smalbroek

Voor genoemde personen hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend. Deze zienswijze bestaat uit een deel dat voor alle indieners geldt, en uit een deel waarbij per indiener een persoonlijke aanvulling wordt gegeven. Hierna wordt eerst de zienswijze besproken die voor alle indieners geldt. Daarna komen de zienswijzen van de verschillende betrokkenen aan de orde (voor zover nog niet behandeld bij de bespreking van de zienswijzen die door allen zijn ingediend).

Inhoud zienswijze van alle hiervoor genoemde indieners:

Indieners vinden het onzorgvuldig dat eigenaren van percelen waarop de voorkeursrechten zijn gevestigd, eerst in de krant over de vestiging van voorkeursrechten moesten lezen en pas daarna een brief ontvingen.

Reactie:

Het is begrijpelijk dat de berichten in de krant vragen oproepen. Bij de wijze van bekendmaking van de besluiten is evenwel gehandeld in overeenstemming met de regels die de wet daarvoor geeft.

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent een inbreuk op het recht op vrije eigendom en is daarmee in strijd met artikel 17 van het EU-Handvest.

Reactie:

Het eigendomsrecht wordt op zichzelf door het vestigen van de voorkeursrechten niet

aangetast. De wetgever heeft de Wvg vastgesteld en deze wet is niet in strijd met het Handvest waar indieners op doelen.

Indieners vragen zich af of de voorkeursrechten wel echt zijn gevestigd met het oog op woningbouw, of dat er ook plannen zijn voor uitbreiding van het bedrijventerrein Dambroeken.

Reactie:

De voorkeursrechten zijn uitsluitend met het oog op woningbouwplannen gevestigd. Vestiging van voorkeursrechten voor uitbreiding van het bedrijventerrein Dambroeken is niet aan de orde.

Er zijn ook voorkeursrechten gevestigd op gronden die al een woonbestemming hebben. Dat is in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Reactie:

Weliswaar rust op enkele percelen op dit moment al een woonbestemming, maar dit maakt niet dat op deze percelen geen voorkeursrecht kan worden gevestigd. Het is niet zo dat de wet alleen kan worden toegepast als sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, en wanneer er bijvoorbeeld meer woningen op de percelen worden gesitueerd en toegangs- en ontsluitingswegen worden aangelegd, kan een voorkeursrecht worden gevestigd. Dat blijkt uit de toelichting op de wet en ook de bestuursrechter heeft dat vaker zo geoordeeld.

Zienswijze

Indieners geven aan veel geïnvesteerd te hebben om op deze locatie met vrij uitzicht te kunnen wonen en paarden te houden. Zij menen dat het huidige woongenot behouden moet blijven. De locatie Smalbroek is bovendien gelegen op 1,5 km van een Natura 2000 gebied en op korte afstand van de snelweg, zodat de locatie ongeschikt is voor woningbouw.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

De regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt door inmiddels vertrokken bestuurders. Het is goed om nog eens goed te bekijken of er zoveel woningen bijgebouwd moeten worden, dit ook gelet op de prognose van de bevolkingsgroei.

Reactie:

De woningbouwopgave en de regionale woningbouwafspraken zijn wel degelijk actueel.

Zienswijze

Indieners geven aan veel geïnvesteerd te hebben om op deze locatie te kunnen wonen. Als ze hadden geweten dat er woningbouw zou komen, dan hadden ze een andere keuze gemaakt.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Zienswijze namen en adres

Indieners geven aan veel geïnvesteerd te hebben om op deze locatie te kunnen wonen. Ze vrezen voor vermindering van het woongenot en voor waardevermindering.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Als de plannen definitief worden, geeft de wet een voorziening voor het vergoeden van daardoor geleden schade. Indiener kan daar een beroep op doen.

Zienswijze namen en adres

Indieners geven aan veel geïnvesteerd te hebben in hun woning, ook vanwege het Plan Nagtegaal. Woningbouw in Smalbroek leidt tot nog meer verlies aan uitzicht en vermindering van woongenot.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Zienswijze naam en adres

Op het perceel van indiener is een zorgboerderij gevestigd. Gevreesd wordt voor het perspectief voor de medewerkers en deelnemers van de zorgboerderij.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis. In het verdere proces zullen ook de gevolgen voor de zorgboerderij worden betrokken.

Zienswijze naam en adres

Indieners geven aan veel geïnvesteerd te hebben om op deze locatie te kunnen wonen en hun hobby boeren te kunnen uitoefenen. Dit woongenot wordt weggenomen.

Reactie:

Zie in de inleiding van deze zienswijzennota: argumenten tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn begrijpelijk, maar horen in deze procedure niet thuis.

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft reeds tot gevolg dat het woongenot wordt aangetast. Door de onzekerheid is het bijvoorbeeld lastig te bepalen welke investeringen nog zinvol zijn.

Reactie:

Het is begrijpelijk dat indieners onzekerheid ervaren. De gemeente doet haar uiterste best om zo snel als mogelijk duidelijkheid te geven over de definitieve keuze van woningbouwlocaties en vervolgens over de verdere uitwerking van de plannen.

De wens om regie te houden betekent ook dat aan indieners de mogelijkheid wordt ontnomen om een passende prijs te ontvangen.

Reactie:

Wanneer gronden aan de gemeente worden aangeboden, kan de gemeente ervoor kiezen die gronden aan te kopen. Daarvoor zal de gemeente dan een marktconforme prijs moeten betalen.

Het stelt indieners teleur dat de inhoud van het Wervend Perspectief niet wordt gedeeld.

Reactie:

Zodra dit document voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zal het openbaar worden en is het document raadpleegbaar.

Indieners ontvangen graag een planning die wordt doorlopen om de woningbouw in Smalbroek te ontwikkelen.

Reactie:

Het streven is dat in het eerste kwartaal van 2024 het Wervend Perspectief Beilen voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Afhankelijk hiervan kan een planning worden gemaakt.

Ambtelijke aanpassingen

Er zijn geen ambtelijke aanpassingen in het raadsbesluit.