

Onderwerp	Beslissing op bezwaar voorkeursrechten Heino Noordwest en Raalte Noord
Zaaknummer	55195-2024
B&W vergadering	24 september 2024
Integrale advisering	Jolande de Vries (extern), Jos Strijtveen (planeconomie), Francisca Holtman (gebiedsontwikkeling)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink-Volkerink

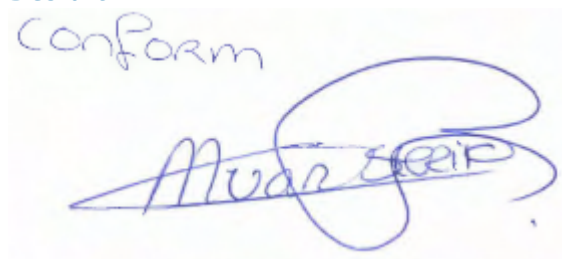
Bestuurssamenvatting

Ter ondersteuning van de woningbouwplannen in de gemeente Raalte heeft de gemeenteraad op 25 april 2024 voorkeursrechten gevestigd voor de gebieden Heino Noordwest, Raalte Noord en Raalte Spoorzone. Eén eigenaar heeft tegen het besluit van Raalte Noord bezwaar gemaakt en twee eigenaren (die een gezamenlijk eigendom hebben) hebben tegen het besluit van Heino Noordwest bezwaar gemaakt.

Beslispunten

1. In te stemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel en het raadsbesluit;
2. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Besluit



Inleiding

Ter ondersteuning van de woningbouwplannen in de gemeente Raalte heeft de gemeenteraad op 25 april 2024 voorkeursrechten gevestigd voor de gebieden Heino Noordwest, Raalte Noord en Raalte Spoorzone. Eén eigenaar heeft tegen het besluit van Raalte Noord bezwaar gemaakt en twee eigenaren (die een gezamenlijk eigendom hebben) hebben tegen het besluit van Heino Noordwest bezwaar gemaakt.

Hun bezwaren zijn voorgelegd aan de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie. Zij heeft de bezwaarmakers gehoord. Op basis van de bezwaren, de nadere toelichting van de bezwaarmakers en de reactie namens het gemeentebestuur heeft de bezwaarschriftencommissie geadviseerd de bezwaren ongegrond te verklaren (bijlage 3). Dit advies brengt de bezwaarschriftencommissie uit aan het orgaan dat moet besluiten over de bezwaarschriften, in dit geval de gemeenteraad. Met dit collegevoorstel stellen wij voor om de raad voor te stellen de bezwaren ongegrond te verklaren.



Beoogd effect

- Uitvoering geven aan de procedures over bezwaar uit de Algemene wet bestuursrecht;
- De versterking van de regiefunctie bij de ontwikkeling van de gebieden Heino Noordwest en Raalte Noord behouden door behoud van het voorkeursrecht.

Argumenten

1.1 De vastgestelde procedure is gevolgd

Als er een bezwaarschrift wordt ingediend tegen een besluit van het college of de raad, wordt deze volgens de Algemene wet bestuursrecht voorgelegd aan de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie. De commissie hoort de bezwaarmakers en geeft vertegenwoordigers van de gemeente de gelegenheid om op het bezwaarschrift te reageren. Op basis van al deze gegevens komt de bezwaarschriftencommissie tot een advies.

Het advies betreft een advies aan het orgaan dat de beslissing op bezwaar moet nemen. En ingevolge de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet moet het orgaan dat het primaire besluit heeft genomen, ook beslissen over het bezwaarschrift. In dit geval zijn de bezwaarschriften door artikel 9.1. lid 1 sub c van de Omgevingswet gericht tegen het raadsbesluit en zal dus de raad ook over de bezwaren moeten beslissen.

1.2 De bezwaarmakers zijn allen ontvankelijk

Er zijn in totaal twee bezwaarschriften ingediend. Deze zijn ingediend door eigenaren van percelen in het voorkeursrechtgebied. Volgens vaste jurisprudentie zijn eigenaren van percelen in het voorkeursrechtgebied altijd belanghebbend bij het besluit. Daarnaast voldeden de bezwaarschriften aan de daaraan gestelde eisen. De bezwaarmakers zijn daarom allen ontvankelijk. Het bezwaarschrift van de eigenaren in Heino Noordwest was ingediend tegen het collegebesluit. Omdat de termijn tussen het collegebesluit en het raadsbesluit tot vestigen zo kort is (3 maanden), heeft geen behandeling van dit bezwaarschrift plaatsgevonden. Daarom is wettelijk geregeld dat het besluit ook wordt gezien als een bezwaarschrift tegen het raadsbesluit. De raad is hiermee bevoegd tot beslissen omtrent het bezwaar.

Eerder is reeds een bezwaarschrift van een omwonende, die dus geen belanghebbende is bij het voorkeursrechtbesluit, kennelijk ongegrond verklaard. Dat was een bezwaar tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging. Dit bezwaar is derhalve al afgehandeld.

1.3 De bezwaren zijn ongegrond

Iedere bezwaarmaker heeft zijn eigen redenen om bezwaar te maken. De bezwaarschriftencommissie aan dat zij van mening is dat de raad zorgvuldig en op goede gronden tot zijn besluit tot vestigen van het voorkeursrecht is gekomen. Er wordt voldaan aan de eis dat sprake moet zijn van een andere toekomstige bestemming (functie) dan de huidige functie en ook de wettelijke grondslag voor het besluit, die gevonden is in artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet is volgens de bezwaarschriftencommissie juist. De bezwaarschriftencommissie ziet dan ook geen reden om de raad te adviseren om een ander besluit te nemen.

2.1 De besluiten kunnen in stand blijven

De bezwaarschriftencommissie heeft geoordeeld dat het primaire besluit, de vestiging van een voorkeursrecht op 25 april 2024 in stand kan blijven.

Duurzaamheid

Het voorkeursrecht of de beslissing op bezwaar heeft geen gevolgen voor de klimaatdoelstellingen van de gemeente Raalte. In de verdere ruimtelijke uitwerking zal wel aandacht worden besteed aan de klimaatdoelstellingen en duurzaamheid.



Kanttekeningen

1.1 Er staat tegen de beslissing beroep open.

Nadat uw raad over de bezwaarschriften heeft besloten, kunnen de bezwaarmakers beroep instellen bij de rechtbank. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht. Bezwaarmakers zullen daar in de brief volgend op de beslissing op bezwaar over worden geïnformeerd.

Financiën en Fiscale aspecten

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Vervolg

Na uw besluit worden de adviezen doorgeleid naar de raad ter besluitvorming. Na het raadsbesluit zullen de bezwaarmakers hierover schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

Communicatie

Na uw besluit tot doorgeleiding naar de gemeenteraad wordt er niet gecommuniceerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsvoorstel- en besluit Beslissing op bezwaar voorkeursrechten Heino Noordwest en Raalte Noord

Bijlage 2: Adviezen bezwaarschriftencommissie (geanonimiseerd 19160-2024 en 38075-2024)