

VERSLAG BEZWAARMAKERS E2 EN E3

Commissie Bezwaarschriften Elburg Nunspeet
Verslag openbare hoorzitting van
15 oktober 2024

Aanwezig:
Van de commissie : (voorzitter), (lid), (lid), (secretaris) en (adjunct-secretaris).
Gemeente : (jurist vastgoed - taxateur bij Vastgoed en Grondexploitatie van de gemeente Elburg) en (beleidsmedewerker Vastgoed en Grondexploitatie van de gemeente Elburg).
Belanghebbende(n) : (bezwaarmaker), (gemachtigde van van
Overigen : geen.

Onderwerp

De bezwaarschriften van , wonende aan ,
 , wonende aan , en ,
gevestigd aan , gericht tegen het besluit van het college van b en w van Elburg van 16 april 2024 en het besluit van de gemeenteraad van Elburg van 1 juli 2024 tot het vestigen van een voorlopig respectievelijk definitief voorkeursrecht op diverse percelen grond, gelegen ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg, waaronder percelen grond, die in eigendom zijn van bezwaarmakers.

De voorzitter opent de zitting om 13:47 uur en heet de aanwezigen van harte welkom bij de bezwarencommissie van de gemeente Elburg. De namen van de leden van de bezwarencommissie zijn te lezen op de bordjes voor hen: . En zijn naam is . Hij is vanmiddag voorzitter. Het was de bedoeling om op deze hoorzitting een tweetal bezwaarschriften te behandelen, gericht tegen besluiten tot vestiging van een voorkeursrecht op percelen grond ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg. Het ene bezwaarschrift is van () en het andere bezwaarschrift is van (). is echter niet verschenen. De voorzitter geeft aan dat hij de procedure van de bezwarencommissie niet meer hoeft uit te leggen. De bezwarencommissie is een adviescommissie. De commissie is onafhankelijk en onpartijdig. De commissie wordt in dit soort gevallen – als er een bezwaarschrift is – gevraagd om meestal het college van b en w maar in dit geval de gemeenteraad van een advies te voorzien over de te nemen beslissing op bezwaar. De commissie is een adviescommissie en neemt geen besluiten. Dat even in het kort. heeft bij de stukken ook een brief gekregen hoe de procedure is. Vanmiddag krijgt als eerste het woord om het bezwaarschrift van een nadere toelichting te voorzien. Dan wordt de vertegenwoordiger van de gemeenteraad gevraagd om daarop te reageren. Dan kan het zijn dat de commissie vragen heeft. Dat kan aan zijn. Het kan ook zijn aan de vertegenwoordigers van de raad. Daarna komt er nog een ronde (tweede termijn). Dat is ook de laatste ronde. De bezwarencommissie heeft heel veel stukken gekregen, waaronder het bezwaarschrift. Namens de gemeenteraad is een verweer geschreven. mag ervan uitgaan dat de bezwarencommissie dit alles heeft doorgenomen en met de inhoud ervan bekend is. De voorzitter vraagt dan ook om zich te beperken tot datgene wat hij van belang vindt om nog eens te benadrukken. Hij vraagt of dit alles helder is. De aanwezigen bevestigen dit.

De voorzitter geeft daarop het woord aan .

█ begint eerst met een punt van procedurele aard. Dat betreft het toezenden van het verweer. Hij heeft dat afgelopen vrijdag ontvangen met begeleidende brief van 8 oktober. Dat is niet de termijn die uit de Algemene wet bestuursrecht volgt. Hij heeft het stuk wel gelezen, maar in het kader van het verwijt van de zorgvuldige voorbereiding wil hij het toch aanstippen. Het is ook niet niks voor zijn cliënt dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd, wat je daar ook van vindt. Het is vanuit dat oogpunt niet zorgvuldig om drie dagen voor de hoorzitting een verweerschrift in te dienen. █ heeft bezwaar aangetekend, omdat hij een aantal jaren geleden daar een perceel grond heeft verworven, een woning op heeft gebouwd en daar behoorlijk heeft geïnvesteerd. Vandaag ligt het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht voor en niet de ruimtelijke afweging als zodanig. Alleen moet het wel zo zijn dat in het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht enigszins aannemelijk wordt gemaakt dat aan de termijnen wordt voldaan en ook moet er een onderbouwing worden gegeven voor de noodzaak om zo'n zwaar middel in te zetten. █ vindt dat het landschap en de landschappelijke kwaliteiten toch onvoldoende in de belangenafweging zijn betrokken. Het gaat om de afweging of op dit moment dit middel volstaat en of dat noodzakelijk is. De evenredigheid geldt ook in het omgevingsrecht en wordt in de rechtspraak ook sterker aangezet. █ ziet de evenredigheid niet terug in het besluit. Ook vindt hij de financiële onderbouwing dat alles uitvoerbaar is, zeer beperkt. Dat zijn heel in het kort de bezwaren. De hoofdzaak: niet meewegen van de landschappelijke kwaliteiten, pas kort geleden heeft █ heel veel geïnvesteerd in zijn percelen. Je kunt zeggen dat op het moment dat █ wil verkopen of – wat aannemelijker is – dat uiteindelijk een minnelijk onteigeningstraject wordt opgestart, dan is er een bepaling dat het complex moet worden aangeboden, maar als je alle feiten op een rij zet, dan wordt er nu een heel zwaar middel ingezet, waarbij de belangen vervolgens niet worden afgewogen. Dat leidt tot een potentiële waardedaling van de componenten die wel of niet zijn aangewezen. Dat als inleiding. De rest volgt uit het bezwaarschrift.

De voorzitter merkt op dat █ inderdaad een heel uitgebreid bezwaarschrift heeft geschreven. Hij dankt █ daarvoor.

De voorzitter geeft daarop het woord aan █.

█ wil graag nog eerst 1 vraag stellen alvorens inhoudelijk te reageren. █ spreekt van een zwaar middel. Hoe ziet hij dat? Waar zit dat in?

█ wijst er op dat het vestigen van een voorkeursrecht een beperking van het eigendomsrecht oplevert. Er wordt een beperking opgelegd in het kader van de verkoop. Normaliter is dat om de markt te beschermen. Maar tegelijk ligt hier parallel aan een behoorlijke ruimtelijke verkenning. In het verweer wordt weliswaar geschreven dat de ruimtelijke verkenning een los spoor is, maar er liggen wel dwarsverbanden. Dat wordt ook toegegeven in het verweer. Het is wel een zwaar middel om op die manier te zeggen: Dit zijn onze plannen. Als je wilt verkopen, dan moet dit aan de gemeente. Terwijl je parallel daaraan het ruimtelijk spoor al inzet. Natuurlijk liggen daar verbanden. Moet dat? Het is wel een beperking voor de komende jaren. Dat zal █ met hem eens zijn.

█ zegt dat zij dat met █ eens is. Het is alleen wel de vraag of de inbreuk op het eigendomsrecht zodanig bezwarend is, dat de gemeenteraad niet tot dit besluit heeft kunnen komen. Dat raakt aan de belangenafweging en de evenredigheid die █ noemt in zijn bezwaar.

█ zegt dat hij daarover niet in discussie gaat met █. Dat is hier niet de plek daarvoor.

De voorzitter geeft aan dat dat zo is. De commissie wil het standpunt van de raad horen.

_____ zegt dat het gaat om de evenredigheid. Het is de vraag of dat in het raadsbesluit naar voren komt. Hij zegt van niet en _____ zegt van wel. Hij leest het amper terug in het raadsbesluit. De 'drietrapsraket', zoals we die sinds kort kennen, indachtig de Harderwijk-uitspraak, komt amper terug. Hij vindt het allemaal erg kort door de bocht.

De voorzitter geeft aan dat dit helder is. Het is nu goed om te vernemen wat de vertegenwoordiger van de gemeenteraad daarover te zeggen heeft.

_____ zegt dat de punten die worden aangevoerd te maken hebben met de vraag of het besluit netjes, rechtmatig en zorgvuldig is genomen. En of er een goede belangenafweging is geweest. Zij gaat terug naar de reden van het voorkeursrechtbesluit. De reden daarvoor gaat terug tot 2022. Toen heeft het college van b en w aangegeven iets te willen doen aan de woningbehoefte in de gemeente Elburg. Het college van b en w wil woningen toevoegen aan het woningbestand. Vanaf 2022 tot februari/maart 2024 is onderzoek gedaan waar die woningbouw zou kunnen komen en hoeveel dat er dan kunnen zijn. Uit dat onderzoek is gekomen dat er behoefte is aan wel 1.000 woningen binnen de gemeente Elburg. Uit dat onderzoek is ook gekomen dat er drie locaties zijn waar die woningen gebouwd kunnen worden. Die liggen in 't Harde, Doornspijk en Elburg. En dan gaat het over het belang van de een en het belang van de ander. Het gemeentebestuur begrijpt het belang van _____ goed: hij heeft daar een hele mooie woning neergezet met een beetje grond erom heen. _____ had wellicht altijd gehoopt altijd in het buitengebied te kunnen blijven wonen. Het gemeentebestuur zoekt echter naar een locatie waar het ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar is om toch te kunnen voorzien in die behoefte aan die 1.000 woningen. Voor de kern Elburg gaat het dan om 600 woningen. Het gemeentebestuur is dan uitgekomen op dit gebied. _____ zegt dat het voorkeursrecht nu voor ligt. Maar het voorkeursrecht is niet los te zien van het ruimtelijk kader, want dat is wel de basis van dat voorkeursrecht. Als er geen plannen waren geweest, dan was er ook geen reden geweest voor dat voorkeursrecht. In dat onderzoek naar waar die 1.000 woningen zouden moeten komen is het aspect 'landschappelijk', 'natuur', bodem en water naar voren gekomen. Op basis van een eerste afweging tussen al die aspecten zijn deze locaties aangewezen als zoeklocaties voor woningbouw. En dat is helaas in de voor- of achtertuin van _____. Dat zal nader uitgewerkt moeten worden. Dat heeft de raad ook aangegeven. De raad heeft het college van b en w opdracht gegeven om het ruimtelijk document wat er nu ligt met de kaders uit te werken in een stedenbouwkundig plan. Dat ligt nu ook voor. Ieder heeft zijn eigen belang en ieder moet zijn eigen belangenafweging doen. Het gemeentebestuur zegt dat zij staat voor de behartiging van het algemeen belang om te voorzien in voldoende woningen en dat moet ergens komen. En dat moet worden afgewogen tegen de belangen van de grondeigenaren, die wellicht alles het liefst willen laten, zoals het is. Dat is natuurlijk een hele moeilijke afweging. Het enige wat het gemeentebestuur kan zeggen is dat zij het belang van het voorzien in voldoende woningen zo belangrijk vindt, omdat je gewoon kunt zien dat er zoveel schaarste is aan woningen. Er is gekeken naar de beste locatie waarop dat kan worden gerealiseerd en op dit moment lijkt de locatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost de beste locatie te zijn voor het bouwen van voldoende woningen. Het gemeentebestuur is bij het bepalen van de locatie niet over één nacht ijs gegaan. Er is daarvoor onderzoek gedaan en op basis van de uitkomsten van dat onderzoek is geconcludeerd dat de bewuste locatie een hele goede locatie is om dat te doen.

De voorzitter geeft aan dat _____ daarmee aangeeft dat het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen van onder andere _____ daarmee in verhouding staat.

_____ geeft aan dat dat klopt. We weten allemaal hoe noodzakelijk woningbouw is. Het gemeentebestuur denkt dat het voorkeursrecht daarbij helpt om de regie te houden op de gronden. Maar ook om ervoor te zorgen dat dat woningbouwprogramma wordt gerealiseerd waar de meeste behoefte aan is. Dat is ook de reden van het voorkeursrecht: om grip te houden op de gebiedsontwikkeling. Het gemeentebestuur is van mening dat in dit geval het algemeen belang zwaarder weegt dan de persoonlijke belangen van de verschillende grondeigenaren.

Ten aanzien van de financiële onderbouwing wijst [REDACTED] er op dat het gemeentebestuur in het verweerschrift een stuk tekst heeft opgenomen van de Memorie van Toelichting van de nieuwe Omgevingswet. Hier staat dat de wetgever de regeling van het voorkeursrecht van vroeger, de Wet voorkeursrecht gemeenten, overneemt. Beleidsneutraal heeft dat in vakjargon, maar ze hebben wel wat opmerkingen gemaakt. Een daarvan is dat gemeenten goed moeten nadenken of ze een voorkeursrecht willen opleggen en of ze tot ontwikkeling kunnen overgaan. Financieel gezien, is er een grondexploitatie opgesteld en die laat zien dat één en ander mogelijk is en als er dan nog een deficit is, dan kan de gemeente dat uit de algemene middelen betalen. Als je de Memorie van Toelichting doorneemt, dan blijkt daaruit dat het niet de bedoeling van de wetgever is dat je als gemeente alle gelden beschikbaar moet hebben om alle gronden in het voorkeursrechtgebied te kopen. Het gaat er om of de gemeente in dit geval een gezonde financiële huishouding kan voeren. Dat heeft het gemeentebestuur bekeken. Daar is ook onderzoek naar gedaan. De gemeente heeft ook een positief weerstandsvermogen. De gemeente heeft dus het geld in kas. Op basis daarvan heeft het gemeentebestuur er alle vertrouwen in dat zij deze potentiële woningbouwlocatie tot een financieel goed einde kan brengen.

[REDACTED] geeft verder aan dat [REDACTED] er ook op wijst dat er in het gebied veel landschappelijke waarden zijn. De gemeente Elburg is een gebied met heel veel landschappelijke waarden. Maar daarnaast blijft de behoefte aan woningbouw. Het gemeentebestuur ziet die noodzaak. Het gemeentebestuur ziet ook aantekeningen in het provinciaal beleid en in het huidige bestemmingsplan, die wijzen op een open gebied, op landschappelijke waarden. Deze aantekeningen maken een ontwikkeling voor woningbouw niet onmogelijk. Het gemeentebestuur zal rekening moeten houden met de kwaliteiten van het gebied en dat zal ook in de stedenbouwkundige schetsen naar voren komen. Het is echter niet zo dat die beleidsdocumenten woningbouw helemaal onmogelijk maken.

Wat de zwaarte van het middel (het vestigen van een voorkeursrecht) betreft, geeft [REDACTED] aan dat daar best veel over is gezegd en geschreven in de jurisprudentie. De rechter zegt meestal: als je wilt verkopen, dan moet je het eerst aan de gemeente aanbieden. Dan staan er in de wet een aantal criteria waar de gemeente aan moet voldoen. De gemeente moet de marktwaarde betalen, dus hetzelfde bedrag als dat een ander zou moeten gaan betalen. Als de gemeente en de aanbieder er niet uitkomen via minnelijke onderhandelingen, dan is er altijd een rechter die er nog iets over kan zeggen. In de situatie dat er een te laag aanbod wordt gedaan, dan is er al het nodige over gezegd en geschreven in de wet en rechtspraak. De rechtspraak geeft ook aan dat als er sprake is van een algemeen belang, dat de gemeente dan het instrument van het voorkeursrecht mag inzetten. [REDACTED] geeft aan dat zij niet kan zeggen of het vestigen van een voorkeursrecht een zwaar middel is. Zij kan zich wel voorstellen dat een grondeigenaar dit als een zwaar middel kan ervaren, gezien het voorkeursrecht, de ruimtelijke planvorming en de onzekerheid waar zij de komende 4 a 5 jaar in zitten. Sec het voorkeursrecht wordt door de bestuursrechter niet als een extreem zwaar middel gezien. Zeker ook omdat die waarborgen in de wet zijn opgenomen. Al met al, zeker gezien het feit dat er een redelijk plan ligt, is het gemeentebestuur van mening dat zij het voorkeursrecht mag vestigen. Dit laat onverlet dat het gemeentebestuur wel oog heeft voor het feit dat [REDACTED] daar een hele mooie woning heeft. Die zal op een goede manier moeten worden ingepast in de plannen. Ze laat het hierbij.

De voorzitter bedankt [REDACTED] voor haar inbreng en geeft daarop de andere leden van de bezwarencommissie gelegenheid tot het stellen van vragen.

[REDACTED] heeft een vraag voor [REDACTED]. Hij geeft dat bij de evenredigheid de motivering niet voldoende is. Volgens [REDACTED] moeten aanleiding en noodzaak omschreven zijn. Als je kijkt in het besluit dan wordt daar wel de aanleiding aangegeven: de behoefte aan (meer) woningen voor allerlei doelgroepen. Waarom is dit volgens [REDACTED] niet voldoende? Wat mist hij daar nog in?

[REDACTED] geeft aan dat het hier niet gaat om de vraag of er een aanleiding is tot woningbouw, maar om de vraag of er een noodzaak is voor de gemeente om in te grijpen in de grondmarkt om haar beleidsdoelen te realiseren. Uiteindelijk is dat het abstractieniveau wat er achter zit. Die vraag waarom de gemeente in de grondmarkt moet ingrijpen om haar beleidsdoelen te realiseren, die is wat hem

betreft niet beantwoord. In die zin wordt hij door het betoog van [REDACTED] ook op twee gedachten gesteld. In het verweerschrift wordt aangegeven dat het ruimtelijk traject een separaat traject is dat hier nauwelijks bij betrokken is. In het betoog van [REDACTED] hoort hij diametraal het tegenovergestelde. Als je uiteindelijk kijkt naar de evenredigheid, het is – hoe je het ook wendt of keert – een inbreuk. Als je dan kijkt naar de rechtspraak hoe het evenredigheidsbeginsel de laatste jaren is ontwikkeld, bijvoorbeeld de uitspraak-Gaswinning Groningen uit 2015, dan volgt daaruit dat als er sprake is van een grondrechtachtig verhaal, en dat is het eigendomsrecht toch ook vanuit het EVRM, dan moet je de risico's die met dat besluit samenhangen en de consequenties daarvan wel behandelen. En die behandeling ziet hij niet terug in het besluit. Wat is het risico dat de landschappelijke kwaliteiten uiteindelijk toch belemmerd worden door de woningbouw. Dat ziet hij niet terug. Wat is het risico dat de ontwikkeling uiteindelijk niet doorgaat. Hij hoort [REDACTED] zeggen dat er een grondexploitatie opgesteld is. Maar hij heeft die niet als een onderdeel van de belangenafweging afgelezen. Je zou dan denken: er is een GREX en uit die grondexploitatie volgt dat er een hoog percentage sociale woningbouw noodzakelijk is en dat de markt dat niet op kan pakken en dus vinden wij het als gemeente noodzakelijk om hierin te acteren, want anders komt de markt met een ontwikkelaar die alleen dure woningen wil. Dat soort overwegingen leest hij niet. Hij hoort nu wel dat die onderdeel uitmaken van de belangenafweging. Maar dat is in ieder geval kenbaar. Hij heeft hiermee zo goed mogelijk de vraag van [REDACTED] proberen te beantwoorden.

De voorzitter geeft het woord aan [REDACTED].

[REDACTED] heeft een vraag voor [REDACTED]. [REDACTED] heeft behoorlijk wat percelen grond die vallen binnen het voorkeursrechtgebied. Zijn woning is uiteraard niet aangewezen en daarmee niet beperkt. Bestaat er de mogelijkheid in de situatie, dat de woningbouw op deze locatie doorgaat en [REDACTED] wil daarom niet op deze locatie blijven wonen, dat de gemeente dan meer percelen van [REDACTED] aankoopt dan alleen de aangewezen percelen? Bijvoorbeeld ook het perceel waarop de woning staat? Of is dat uitgesloten?

[REDACTED] zegt dat deze mogelijkheid in de Omgevingswet zit. Als een perceel van een eigenaar is opgenomen in het voorkeursrecht, dan heeft de eigenaar de mogelijkheid om alles wat in samenhang met dat perceel bij elkaar hoort, dat in zijn geheel aan te bieden aan de gemeente. Dat kan zelfs als er een bedrijf of onderneming wordt gevoerd. Dat laatste doet zich in casu niet voor. [REDACTED] heeft daar geen bedrijf, wel een holding. Als je A zegt, moet je ook B zeggen. Op het moment dat het voor de eigenaar beter is om het in zijn geheel aan te bieden, dan moet die eigenaar dat vooral doen. En dan zal het college ook worden voorgesteld om voor het geheel de onderhandelingen te starten. En als dat niet zo is, dan is dat zo. De eigenaar is daarin vrij. De eigenaar is daarin leidend.

De voorzitter heeft nog een vraag over de financiële onderbouwing. Klopt het dat de grondexploitatie nog niet is vastgesteld? Er is al wel een voorbereidingskrediet gevraagd. Daar heeft de raad wel mee ingestemd.

[REDACTED] geeft aan dat dat juist is.

De voorzitter vraagt wanneer de grondexploitatie wordt vastgesteld.

[REDACTED] zegt dat dat vast ligt in het stedenbouwkundig plan.

De voorzitter merkt op dat de grondexploitatie dus deel uitmaakt van dat stedenbouwkundig plan.

[REDACTED] bevestigt dat. We hebben nu een globale grondexploitatie om te beoordelen of dit een haalbaar plan is. De gemeente wenst enerzijds haar ruimtelijke doelstellingen te realiseren, maar anderzijds moet dat dan ook kunnen. Die onderbouwing hebben we gegeven. We hebben gekeken naar de situatie dat er een negatief saldo ontstaat en daarbij de vraag beantwoord of de gemeente dat kan dekken.

De voorzitter geeft aan dat dat het verhaal is van het weerstandsvermogen.

[REDACTED] geeft aan dat dit juist is.

De voorzitter refereert aan de hierop betrekking hebbende bezwaargrond van [REDACTED]. Hij heeft aangegeven dat het maar de vraag is of het financieel haalbaar is. [REDACTED] geeft daarentegen aan dat met datgene wat er al berekend is en wat nu de positie en de meerjarenbegroting van de gemeente is, dat het woningbouwplan dan moet kunnen.

[REDACTED] bevestigt dit. In het ruimtelijk verhaal werken we van grof naar fijn en dat doen we ook met het financiële verhaal. Op het moment dat we het stedenbouwkundig verhaal meer duidelijk hebben, kunnen we ook de grondexploitatie verfijnen. Die verfijnde grondexploitatie zal dan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad samen met dat stedenbouwkundig plan.

De voorzitter geeft aan dat daarmee zijn vraag is beantwoord. U bent het dus niet eens met de hierop betrekking hebbende bezwaargrond van [REDACTED].

[REDACTED] geeft aan dat dat juist is. Zo heeft het gemeentebestuur het gedaan. Verder verwijst zij ook naar het raadsvoorstel. Ook in het raadsvoorstel staan de financiën aangegeven. Hieruit volgt dat het plan mogelijk is.

De andere commissieleden geven aan geen vragen meer te hebben.

De voorzitter heeft nog een vraag over de inpassing van de woning van [REDACTED]. Als de plannen concreter worden, dan wordt er gekeken naar de inpasbaarheid van de woning. Hoe werkt dat in de praktijk?

[REDACTED] zegt dat de basisgedachte is geweest om de woningen uit het voorkeursrecht te laten, omdat het gemeentebestuur ervan uitgaat dat die op de een of andere manier netjes kunnen worden ingepast in het stedenbouwkundig plan.

De voorzitter vraagt of er dan wordt gekeken naar hoe de woning er op dat moment uit ziet en of dit matcht met het op te stellen stedenbouwkundig plan?

[REDACTED] zegt dat je zo moet denken. [REDACTED] heeft een mooie, grote luxe woning. Dat betekent ook iets voor je stedenbouwkundige uitgangspunten. Daar moeten we dan een plek in vinden.

De voorzitter zegt dat er dan wordt gekeken naar iets wat daarvan in het verlengde ligt.

[REDACTED] bevestigt dit. Het moet wel passen bij het geheel. De panden die de gemeente wil inpassen moeten ook onderdeel worden van die nieuwe woonwijk.

De voorzitter zegt dat hij dan ook geen vragen meer heeft.

De voorzitter gaat over naar de tweede termijn.

[REDACTED] zegt dat hij moeite heeft met het feit dat er vandaag zo gemakkelijk overheen wordt gestapt over het feit dat het voorkeursrecht wordt gevestigd. Als hij kijkt hoe het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn opgebouwd dan wordt er eigenlijk met een natte vinger gezegd: "we hebben zoveel miljoen", en dat is het. Maar een onderbouwing leest hij daar niet in. Laten we elkaar daarin ook niets wijs maken, maar op het moment dat het voorkeursrecht er blijft en er wordt gewerkt aan een visie en we horen vandaag hoe ver die trein al op de rails staat, dan zit je al heel snel in de richting van een minnelijke onteigeningssituatie. Hij vindt dat de basis van het besluit en de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen, moeten kloppen. De mate van detailniveau vindt hij niet passen bij de verruimde reikwijdte van het evenredigheidsbeginsel in het omgevingsrecht en de reikwijdte die dit inneemt bij het voorkeursrecht. Hij heeft hierover ook geen steekhoudend verhaal gehoord waar hij dat moet lezen. Natuurlijk is er woningbouwbehoefte, maar hoe dat wordt opgedeeld en waarom dat noodzakelijk is, hoe de financiën moeten worden gezien, de grondexploitatie, hij leest dat maar zeer algemeen terug en de vraag is of dat uiteindelijk niet te algemeen is. De vraag stellen is wat hem betreft ook deze vraag beantwoorden. Wat hij er maar mee wil zeggen, het is enorm lastig om tegen een besluit als dit een

geslaagd bezwaar in te dienen en uiteindelijk gelijk te krijgen, omdat er sprake is van een machtspositie en een middel dat in de wet geregeld is. Maar het is wel aan het college van b en w en de gemeenteraad om dat goed op te bouwen en die opbouw van waarom nu deze locatie met deze financiën en met deze doorlooptijd af te wegen tegen de belangen van de grondeigenaren/omwonenden, waaronder in ieder geval die van [REDACTED]. Die belangenafweging mist hij. Daar laat hij het bij.

De voorzitter merkt op dat [REDACTED] zijn bezwaren hiermee helder heeft samengevat. Hij geeft daarop [REDACTED] het woord.

[REDACTED] geeft aan dat in het raadsvoorstel wordt verwezen naar het document 'Woningbouwopgave Gemeente Elburg'. In dat document treft de lezer in de eerste hoofdstukken de behoefteconclusie ten aanzien van woningbouw aan. Daaruit blijkt werkelijk dat die woningbouw nodig is. Zij is het niet met [REDACTED] eens dat we al een zodanig mate van concreetheit hebben dat alles al in kannen en kruiken is. Ons is dat we onze woningbouwopgave hebben. Dat is de start van een gebiedsontwikkelingsproces. Die woningbouwopgave moet nader uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in een omgevingsvisie en een omgevingsplan. Wat de gemeente betreft, bevinden we ons op stap 1. Stap 1 betekent dat we een globaal beeld hebben van wat we willen doen, maar dat globale beeld is wel duidelijk genoeg dat we het hier (de percelen ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost) willen doen. Dan zullen we nog concreter moeten worden. De gemeente neemt onteigening totaal niet in de mond. Dat ligt vandaag niet voor en dat ligt morgen ook niet voor. Er kan een tijd komen dat de gemeente vanuit een passieve grondverwerving naar een actieve grondverwerving overgaat, maar dat moment is nu niet aan de orde. Dat is ook iets voor de gemeenteraad om over te beslissen. [REDACTED] vraagt zich ook af of het gemeentebestuur wel mag ingrijpen in het eigendomsrecht om beleidsdoelen te realiseren. De wet geeft die mogelijkheid in dit kader. In zoverre is zij het eens met [REDACTED]. De Omgevingswet geeft een drietal mogelijkheden om een voorkeursrecht te vestigen: op basis van een omgevingsplan, op basis van een omgevingsvisie of op basis van een onderbouwde zoeklocatie voor woningbouw. Dat laatste is hier aan de hand. Het gemeentebestuur is dan ook van mening dat zij in haar recht staat om dit voorkeursrecht toe te passen. En waarom wil het gemeentebestuur dit voorkeursrecht toepassen: dan verwijst zij naar het raadsvoorstel. Daar is aangegeven dat het gemeentebestuur het heel belangrijk vindt om de regie te houden. De regie op kwaliteit, de regie op woningbouwtype en de regie op wat gaan wij daar bouwen, ook de regie op de natuurlijke kwaliteit. Juist daarom vindt het gemeentebestuur het zo belangrijk om voor deze locatie naast ons ruimtelijk traject, wat we altijd hebben als overheid, ook het instrument van het voorkeursrecht toe te passen.

De voorzitter bedankt [REDACTED] voor haar betoog. Hij vraagt aan de commissieleden of er nog vragen zijn. Hij constateert dat er geen vragen meer zijn.

De voorzitter geeft aan dat de standpunten helder zijn. Het is helder wat partijen verdeeld houdt. De commissie heeft alle stukken kunnen lezen. De commissie heeft gehoord wat partijen naar voren wilden brengen op de hoorzitting. Hij wijst er nogmaals op dat de bezwarencommissie geen besluit neemt op het bezwaarschrift. De commissie is in staat om op basis van deze gegevens een advies uit te brengen aan de gemeenteraad over de te nemen beslissing op bezwaar. Hij kijkt hiervoor ook naar de secretaris, [REDACTED], om te vragen op welke termijn het mogelijk is om het advies gereed te hebben. [REDACTED] geeft aan dat het streven is dat het advies over ongeveer 4-5 weken klaar is. De voorzitter geeft aan dat het advies van de commissie vervolgens in handen wordt gesteld van de gemeenteraad. De raad vergadert minder vaak dan het college. Waarschijnlijk zal medio januari op de bezwaren worden beslist. Maar voor die tijd heeft de commissie haar advies uitgebracht. Bezwaarmaker krijgt daarvan een afschrift, zodat hij kan nalezen hoe de commissie tegen de bezwaren aankijkt en wat zij heeft geadviseerd.

De voorzitter dankt [REDACTED] en de vertegenwoordiging van de gemeenteraad voor hun komst en toelichting. Hij wenst hun wel thuis. De voorzitter sluit daarop de hoorzitting om 14:17 uur.

De Commissie voor de Bezwaarschriften,

[REDACTED]