

COMMISSIE VOOR DE BEHANDELING VAN BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon (0529) 48 83 88
Fax (0529) 48 82 22

De gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Onderwerp

Advies inzake bezwaarschriften tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht

Dalfsen, 14 april 2020

Kenmerk: Z/19/609289

Geachte raad,

Bij besluit van 3 september 2019, bekendgemaakt in de Staatscourant op 4 september 2019, heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om o.a. het perceel, kadastraal bekend gemeente Dalfsen sectie K, nummer 8091 aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Per brief van 3 september 2019 bent u door het college persoonlijk in kennis gesteld van het besluit.

Tegen dit besluit heeft AKD, de heer H. Doornhof, Postbus 59280, (1040 KG) te Amsterdam, namens *bezwaarmaker X* te Dalfsen, bezwaar gemaakt.

Dit besluit is in uw vergadering van 25 november 2019 op voordracht van het college, bestendigd. Op 26 november 2019 is het besluit op de daartoe wettelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en is op 27 november 2019 in werking getreden.

Doordat uw raad dit zogenaamde 'bestendigingsbesluit' heeft genomen, wordt het door reclamant ingediende bezwaarschriften tegen genoemd collegebesluit op grond van artikel 6, lid 3 Wvg mede geacht gericht te zijn tegen het raadsbesluit.

Het bezwaarschrift is voor advies in handen gesteld van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften.

Namens de raad en het college is bij brief van 4 februari 2020 een verweerschrift ingediend.

De commissie heeft het bezwaarschrift behandeld in haar vergadering van 25 februari 2020. De heer **X** was, bijgestaan door zijn vrouw en de heer Botter van AKD bij deze hoorzitting aanwezig. Namens de raad was aanwezig de heer Roemers.

Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt. Als reclamant tegen uw beslissing op de bezwaarschriften in beroep gaan en de rechtbank hierom verzoekt, zal van de hoorzitting alsnog een schriftelijk verslag worden opgesteld.

I. Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Ingevolge artikel 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vangt de bezwarentermijn aan de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekend gemaakt. Op grond van artikel 3:41, eerste lid, van de Awb geschiedt de bekendmaking van besluiten die tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, door toezending of uitreiking aan hen, onder wie begrepen de aanvrager.

Het bestreden collegebesluit dateert van 3 september 2019 en is op 4 september 2019 bekend gemaakt in de Staatscourant. In dit besluit heeft het college besloten een tot voorlopige aanwijzing van de percelen gelegen aan de het Franse Pad en de Molendijk te Dalflen, kadastraal bekend sectie K, nrs. 8091,8397,8399,8586 en 10229.

In uw vergadering van 25 november 2019 heeft uw raad op voordracht van het college het voorkeursrecht op de betreffende percelen bestendigd. Dit besluit is op 26 november 2019 in de Staatscourant gepubliceerd en is op 27 november 2019 in werking getreden. De bezwaren zoals ingediend door de heer H. Doornhof van AKD, namens de heer **X** (hierna: reclamant) hebben betrekking op het perceel sectie K, nr 8091. Ingevolge artikel 6, lid 3 worden bezwaren die gericht zijn tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd, mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het door reclamant ingediende bezwaarschrift is 16 oktober 2019 ontvangen door uw college en is hiermee binnen de bezwarentermijn van 6 weken ingediend.

Hiernaast overweegt de commissie dat ingevolge de Awb bezwaar kan worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb). Aangezien reclamant eigenaar is van het perceel, welk perceel is gelegen binnen het bij het raadsbesluit betrokken gebied, is reclamant aan te merken als belanghebbende. De commissie acht reclamant ontvankelijk in zijn bezwaarschrift.

II. De bezwaren

Door reclamant zijn, onder verwijzing naar het ingediende bezwaarschrift, samengevat de volgende bezwaren aangevoerd:

Bevoegdheid

Omdat er een structuurvisie door de raad is vastgesteld voor het betreffende perceel, was het college onbevoegd te besluiten tot een voorlopige aanwijzing in de zin van artikel 6 WVG. Aan de aanwijzing is een ruimtelijk plan ten grondslag gelegd. Uit de wetsgeschiedenis, literatuur en jurisprudentie blijkt, dat het college niet bevoegd is om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen indien er een ruimtelijke plan is opgesteld. Het besluit moet met terugwerkende kracht worden herroepen.

Proces

Reclamant verzoekt het bezwaarschrift gegrond te verklaren zonder inschakeling van de bezwarencommissie.

Toezeggingen

In een gesprek d.d. 15 januari 2018 met de heer Van der Ploeg en de heer Roemers is de heer *X* vertelt dat er geen voorkeursrecht op hun perceel zou worden gevestigd. De heer *X* mochten op deze toezeggingen van de ambtenaren vertrouwen.

Proceskosten

Reclamant verzoekt om proceskosten.

Tijdens de hoorzitting zijn deze bezwaren door reclamant toegelicht.

III. Inhoudelijke beoordeling

Ingevolge artikel 2 en 4 Wvg kan de gemeenteraad (al dan niet op voorstel van het college van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6 Wvg) gronden voorlopig aanwijzen waarop van toepassing zijn de artikelen 10-15, 24 en 26 Wvg, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Doel Wet voorkeursrecht gemeenten

De commissie stelt vast dat de Wvg tot doel heeft gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. De Wvg geeft gemeenten de bevoegdheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die in de toekomst een nieuwe (of eventueel een intensievere) bestemming krijgen. Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust wil verkopen, moet deze eigenaar de grond eerst aan de gemeente aanbieden.

Het voorkeursrecht biedt bescherming tijdens de verdere planontwikkeling; het voorkomt namelijk ongewenste verkopen aan projectontwikkelaars of anderen.

Het instrument voorkeursrecht versterkt de gemeentelijke regiefunctie om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling in het plangebied. De gemeente wordt in staat gesteld als eerste en met uitsluiting van derden zich een grondpositie in het plangebied te verwerven of die positie te verstevigen. Hierdoor wordt de regisserende rol van de gemeente bij de ontwikkeling en de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan versterkt. De gemeente wordt een dominante speler in de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Beoordeling van de bezwaren

Reclamant geeft aan dat het college niet bevoegd was tot aanwijzing op grond van artikel 6 van de Wvg omdat er al een structuurvisie lag. De commissie stelt vast, zoals uit het voorgaande ook blijkt, dat hetgeen reclamant naar voren brengt geen grondslag vindt in de Wvg.

Het feit dat er al een structuurvisie (i.c. de Centrumvisie Dorp aan de Vecht) lag, staat niet in de weg aan de vestiging van een voorkeursrecht.

In de structuurvisie (Centrumvisie Dorp aan de Vecht) is de oostzijde van het centrum aangeduid als locatie voor parkeren, de ontwikkeling naar een versterkte dorpsentree en een verbinding met de Bellingeweer.

De commissie stelt vast dat in het besluit tot aanwijzing aan deze percelen de bestemming wonen (met een intensiever gebruik) met de daarbij behorende voorzieningen (zoals wegen, verkeer, groen, water en waterberging) wordt toegedacht, welke bestemming afwijkt van het huidige gebruik. De commissie stelt vast dat daarmee bij de toekomstige situatie van het onderhavige perceel sprake is van een niet agrarische bestemming en dat deze toekomstige bestemming afwijkt van het huidig gebruik.

De commissie is voor wat betreft de bestreden bevoegdheid van het college van oordeel dat uit de wettekst volgt, dat het college hierbij het bevoegde orgaan is tot voorlopige aanwijzing. Hierbij stelt de commissie tevens vast dat de raad dit besluit inmiddels heeft bekrachtigd.

De commissie concludeert dat hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de WVG, voor de vestiging van een voorkeursrecht. De commissie is van oordeel dat de bezwaren, voor zover hierop betrekking hebbend, ongegrond zijn.

Reclamant geeft aan dat er sprake is van het vertrouwensbeginsel. Reclamant geeft aan dat de *bezwaarmolte* toezeggingen zijn gedaan dat er geen voorkeursrecht op hun perceel zou worden gevestigd. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant verzocht om nadere stukken in te mogen dienen, naar aanleiding van het Wob (Wet openbaarheid van bestuur) verzoek dat tevens is ingediend bij het college en waar reclamant nog geen reactie op heeft ontvangen. De commissie heeft na afloop van de hoorzitting, bij brief van 17 maart 2020 aangegeven het verzoek in te willigen en reclamant een termijn van 2 weken te geven voor het indienen van nadere stukken, ingaande op de datum van verzending van de brief waarin het college het Wob verzoek van reclamant beantwoordt.

Bij brief van 17 maart 2020 heeft uw college het Wob verzoek van reclamant beantwoord.

De commissie heeft geen nadere stukken van reclamant ontvangen binnen de gestelde termijn van 2 weken na verzending van de brief waarin is besloten op het Wob verzoek. De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat aan de wettelijke eisen voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt voldaan.

Het bezwaar, voor zover dit betrekking heeft op het vertrouwensbeginsel, is ongegrond.

IV. Advies

Gezien het voorgaande adviseert de commissie om het bezwaarschrift van reclamant ongegrond te verklaren en het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Een afschrift van dit advies is door de commissie toegezonden aan de gemachtigde van reclamant.

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,

de voorzitter,
dhr. mr. A. Boukema

de secretaris,
mr. C. Blokzijl