



AANGETEKEND

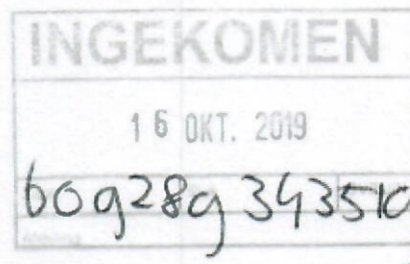
AAN College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

VAN mr. drs. H. Doornhof
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5223
FAX +31 88 253 5258
E-MAIL hdoornhof@akd.nl

Tevens per fax: 0529-488222

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA AMSTERDAM
POSTADRES Postbus 59280
1040 KG AMSTERDAM
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 15 oktober 2019
ONDERWERP Vestiging voorlopig voorkeursrecht perceel
bezwaarschrift
UW KENMERK DOC/19/336434; Z/19/606817
ONS KENMERK 274600.hxb



BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

Namens mijn cliënt, de heer (hierna:), wonende aan het Dalfsen, te dezer zake domicilie kiezende te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 2970 ten kantore van AKD (postbus 59280, 1040 KG Amsterdam), en voor wie ondergetekende in dezen optreedt als advocaat en gemachtigde, maak ik hierbij en derhalve tijdig bezwaar tegen uw besluit van 3 september 2019, verzonden 4 september 2019 (kenmerk DOC/19/336436), tot voorlopige aanwijzing van het perceel van als grond waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Alvorens tegen het hiervoor omschreven besluit bezwaargronden zal aanvoeren, hecht hij eraan om eerst kort in te gaan op de voorgeschiedenis.

ACHTERGROND

is sinds 28 juni 1989 eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Franse Pad 1, kadastraal bekend sectie K, nummer 8091 (hierna: het perceel). Sinds kort heeft de gemeente Dalfsen plannen ontwikkeld voor de directe omgeving van dit perceel. Dit blijkt uit het op 27 november 2017 door de gemeenteraad vastgestelde de structuurvisie 'Centrumvisie Dorp aan de Vecht' (hierna: de Structuurvisie).

De *gemeenteraad* is op basis van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) bevoegd om op dergelijke gronden – dus die zijn opgenomen in een structuurvisie – een voorkeursrecht te vestigen. Van die mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt. In

DATUM 15 oktober 2019
ONS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 2 van 4

bestreden besluit staat namelijk het navolgende over het betrokken bestuursorgaan en de wettelijke grondslag voor de aanwijzing (citaat):

'Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen hebben dit perceel bij besluit van 3 september 2019 geheel voorlopig aangewezen (...) De voorlopige aanwijzing vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. (...)

Het aangewezen perceel krijgt eveneens de toekomstige bestemming wonen, maar mogelijk een intensiever gebruik (gestapelde bouw). Ook wordt het mogelijk bestemd met de functies detailhandel en openbare ruimte, verkeersdoeleinden waaronder parkeren. In de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie is de oostzijde van het centrum aangeduid als locatie voor een bronpunt voor parkeren, de ontwikkeling naar een versterkte dorpsentree en een verbinding met de Bellingweer.'

Het perceel van **X** – dat is opgenomen in de structuurvisie – wordt dus door het college aangewezen en wel krachtens artikel 6 van de Wvg. Dit brengt **X** bij zijn bezwaargronden.

BEZWAARGRONDEN

College was niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

De eerste bezwaargrond is dat het college onbevoegd was om te besluiten tot een voorlopige aanwijzing in de zin van artikel 6 Wvg. In dit kader brengt **X** in herinnering dat er aan de aanwijzing een ruimtelijk plan ten grondslag is gelegd in de vorm van een structuurvisie. Uit de wetsgeschiedenis volgt echter zonneklaar dat er in voorkomend geval geen bevoegdheid is voor het college om een perceel krachtens artikel 6 Wvg aan te wijzen. In dit kader wijst **X** bijvoorbeeld op de navolgende passage uit de memorie van toelichting bij de Wvg (citaat):¹

'Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen voor de duur van maximaal 3 maanden. Aan een voorlopig voorkeursrecht ligt nog geen raadsbesluit of ruimtelijk plan ten grondslag.'

Als er reeds een ruimtelijk plan is vastgesteld, is het college dus niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Enkel de gemeenteraad kan in een dergelijk geval een voorkeursrecht vestigen. Dit wordt tevens bevestigd in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 18 november 1999, waarin de Afdeling stelt:

¹ Kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3, p. 57. (Onderstreping door AKD)

DATUM 15 oktober 2019
ONS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 3 van 4

'Niet in geschil is dat burgemeester en wethouders bij hun voorstel van 16 december 1997 aan de raad om voor gronden in het gebied Musschenberg een voorkeursrecht te vestigen, ten onrechte gebruik hebben gemaakt van de bevoegdheid die is neergelegd in artikel 8a van de Wvg [artikel 6 Wvg nieuw], nu het bestemmingsplan 'Musschenberg' op dat tijdstip reeds door de raad was vastgesteld.'² [Toevoeging: AKD]

Hieruit volgt eveneens dat indien er een ruimtelijk plan is vastgesteld (lees: bestemmingsplan of structuurvisie), het college van B&W niet bevoegd is om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

Naast de wetsgeschiedenis en rechtspraak, is ook in de literatuur overwogen dat er geen voorlopig voorkeursrecht door het college kan worden gevestigd als er al een ruimtelijk plan (zoals een structuurvisie) is vastgesteld. **X** wijst ter zake bijvoorbeeld op een recente publicatie in de Gemeentestem (Gst. 2019/130) van R.J. Lucassen. Hij schreef (citaat):

'Veelal volgt binnen de geldigheidsduur van maximaal drie maanden van een voorlopig voorkeursrecht een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad zonder dat er op dat moment een formeel-planologische grondslag in de vorm van een structuurvisie of bestemmingsplan voorhanden is. Zo'n besluit wordt wel aangeduid als een 'vervroegde aanwijzing'. In dit geval was dat echter uitgesloten, omdat er zowel een structuurvisie als een bestemmingsplan voor de betrokken locatie golden, en een vervroegde aanwijzing alleen kan plaatsvinden voor gronden die nog niet zijn opgenomen in een structuurvisie of bestemmingsplan.'³ (Onderstreping: AKD)

Aangezien de Structuurvisie – een ruimtelijk plan dat aan uw besluit ten grondslag ligt - reeds door de gemeenteraad is vastgesteld, was uw college niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het perceel van de heer **X**. Het bestreden besluit is daarmee dan ook in strijd met het recht genomen en dient derhalve met terugwerkende kracht te worden herroepen.

In de ogen van **X** is zijn bezwaar overduidelijk gegrond. Op basis van de wetsgeschiedenis, jurisprudentie en literatuur bestond er namelijk geen bevoegdheid voor het college om zijn perceel voorlopig aan te wijzen. Om die reden verzoekt **X** u om zijn bezwaar kennelijk gegrond te verklaren, dus zonder inschakeling van een adviescommissie en zonder hem te horen alsmede om aan hem een proceskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:15 Awb toe te kennen. **X** behoudt zich verder het recht voor om een voorlopige voorziening te vragen bij de rechtbank. Er zal separaat bezwaar worden gemaakt tegen een eventueel door de raad te nemen aanwijzingsbesluit.

² ABRvS 18 november 1999, nr. H01990100, r.o. 2.1.

³ ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638, m.nt. R.J. Lucassen, paragraaf 3 van de noot.

DATUM 15 oktober 2019
ONS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 4 van 4

Tot zover. Hoogachtend,

Hugo Doornhof

Advocaat
AKD

**AANGETEKEND**

AAN College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

VAN Mr. drs. H. Doornhof
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5223
FAX +31 88 253 5258
E-MAIL hdoornhof@akd.nl

Tevens per fax: 0529-488222

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA AMSTERDAM
POSTADRES Postbus 59280
1040 KG AMSTERDAM
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 11 november 2019
ONDERWERP Vestiging voorlopig voorkeursrecht perceel

UW KENMERK Aanvulling bezwaarschrift
DOC/19/336434; Z/19/609289
ONS KENMERK 274600

AANVULLING BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

Namens mijn cliënt, de heer **X**, wonende aan het _____ i te Dalfsen, te dezer zake domicilie kiezende te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 2970 ten kantore van AKD (postbus 59280, 1040 KG Amsterdam), en voor wie ondergetekende in dezen optreed als advocaat en gemachtigde, maak ik bij dezen een aanvulling op het bezwaarschrift van 15 oktober 2019 dat tegen uw besluit van 3 september 2019, verzonden 4 september 2019 (kenmerk DOC/19/336436), tot voorlopige aanwijzing van het perceel van **X** als grond waarop de Wet voorkeursrechten gemeenten van toepassing is (hierna: het bestreden besluit), is gericht.

ACHTERGROND

Op maandag 15 januari 2018 hebben de heer **X** een gesprek gehad met twee ambtenaren inzake plannen van de gemeente in hun directe woonomgeving. Het gesprek vond plaats op verzoek van de heer **X**, naar aanleiding van het ter ore komen van geruchten over de op 27 november 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie Dorp aan de Vecht (hierna: de Structuurvisie). Het gesprek is gevoerd met de heer David Roemers, beleidsmedewerker vastgoed van de gemeente Dalfsen, en met de heer Wietze van der Ploeg, beleidsmedewerker en/of projectleider ruimtelijke ordening van de gemeente Dalfsen.

In het gesprek stelden de heer **X** de vraag of een (voorlopig) voorkeursrecht op hun perceel gevestigd kon worden, zoals dat reeds op diverse percelen in het buitengebied van Dalfsen was gedaan. Zowel mevrouw Van der Ploeg als de heer Roemers antwoordden dat er geen voorkeursrecht op hun perceel gevestigd zou worden. De heer **X** hoefden zich aldus geen zorgen te maken.

In tegenstelling tot deze toezeggingen, zagen de heer **X** zich alsnog geconfronteerd met de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op hun perceel.



DATUM 11 november 2019
ONS KENMERK 274600
PAGINA 2 van 2

AANVULLENDE BEZWAARGRONDEN

De heer mochten op de toezeggingen van de ambtenaren vertrouwen

De aanvullende bezwaargrond is dat de heer gerechtvaardigd mochten vertrouwen op de toezeggingen van de heer Roemers en de heer Van der Ploeg dat er geen (voorlopig) voorkeursrecht op hun perceel gevestigd zou worden.

Op grond van het vertrouwensbeginsel mogen burgers en bedrijven te goeder trouw immers vertrouwen op uitspraken en gedragingen van overheidsvertegenwoordigers. Hiervoor dient sprake te zijn van een 'toezegging', waarbij de nadruk moet worden gelegd op hoe een uitspraak bij een redelijk denkende burger overkomt en minder op wat het bestuursorgaan daarmee bedoelde (uitspraak ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, r.o. 11). Voorts dient de toezegging aan het bestuursorgaan te worden toegerekend. In dit kader merkt de Afdeling op dat een toezegging kan worden toegerekend aan het bevoegde orgaan, indien de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat degene die de toezegging heeft gedaan de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte (uitspraak ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, r.o. 11.3).

De ondubbelzinnige mondelinge uitspraak tijdens het gesprek van 15 januari 2018 van de heer Roemers en mevrouw Van der Ploeg dat er geen (voorlopig) voorkeursrecht op het perceel van de heer zal worden gevestigd, is onmiskenbaar een toezegging. Deze toezegging kan het bestuursorgaan worden toegerekend, nu de heer goede gronden hadden om te veronderstellen dat beide ambtenaren de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte. De heer hadden immers een gesprek aangevraagd om te praten over de Centrumvisie en over de voorkeursrechten die op diverse percelen in het buitengebied van Dalfsen waren gevestigd. Nu mevrouw Van der Ploeg en de heer Roemers beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening en vastgoed zijn en dit gesprek voerden, mochten de heer erop vertrouwen dat deze ambtenaren de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkten.

Op grond van het gerechtvaardigde vertrouwen van de heer is het bestreden besluit eveneens, dus naast de overige aangevoerde bezwaargronden, in strijd met het recht genomen en dient het derhalve met terugwerkende kracht te worden herroepen. De heer verzoekt u om zijn bezwaar kennelijk gegrond te verklaren en om aan hem een proceskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:15 Awb toe te kennen.

Hoogachtend,

Hugo Doornhof
Advocaat
AKD