

Memo

Van : mr. drs. Sharon Aldering
Aan : gemeente Dalfsen, t.a.v. David Roemers
Datum : 12 november 2020
Referentie : 237841/SMLA

Beoordeling zienswijze tegen voorgenomen raadsbesluit op grond van art. 2 jo. 5 Wvg

Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben op 29 september 2020 besloten om percelen (voorlopig) aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Het collegebesluit heeft tezamen met bijbehorende bijlagen, bevattende het kadastrale overzicht en de lijst met daarop de aangewezen percelen, de namen van de gerechtigden alsmede overige relevante gegevens ter inzage gelegen van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020. Tevens lag gedurende voornoemde periode het ontwerp-raadsbesluit ter bestemming van de (voorlopige) aanwijzing, alsmede het ontwerp-raadsvoorstel ter inzage. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen bij de raad indienen. Daarnaast konden belanghebbenden bij het college bezwaar maken tegen het collegebesluit.

In de genoemde periode is per e-mail één zienswijze binnengekomen van Stichting Habion, eigenaresse van de aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie K, nummers 9076 en 9078.

Ontvankelijkheid

Alleen belanghebbenden konden in de genoemde periode een zienswijze indienen. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 Awb). Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich dat uitsluitend eigenaren en beperkt gerechtigden (zoals genoemd in artikel 1 sub f Wvg) van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Het bovenstaande betekent dat Stichting Habion, als eigenaresse van aangewezen gronden, aangemerkt moet worden als belanghebbende.

De zienswijze is op 11 november 2020 per e-mail door de gemeenteraad ontvangen. In het begeleidend schrijven is vermeld dat tevergeefs is getracht de zienswijze per fax te verzenden. Een kopie van de zienswijze zou per post worden nagezonden. Hoewel de gemeente voor het indienen van zienswijzen op onderhavig raadsvoorstel niet de elektronische weg heeft opengesteld, betekent dat niet dat de zienswijze daarmee niet-ontvankelijk is. De indiener moet de



gelegenheid krijgen om zijn zienswijze alsnog op de juiste wijze in te dienen binnen een door het bestuursorgaan te bepalen termijn.

In de e-mail van 11 november 2020 is aangegeven dat de zienswijze tevens per aangetekend schrijven wordt nagestuurd. Voor het schriftelijke indienen van zienswijzen geldt de verzendtheorie. Dit betekent dat zienswijzen tijdig zijn ingediend als ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb). Ervan uitgaande dat de zienswijze per post uiterlijk op 18 november 2020 door de gemeente wordt ontvangen, is de zienswijze in dat geval binnen de zienswijzetermijn ingediend.

Ervan uitgaande dat Stichting Habion de zienswijze tijdig heeft ingediend en zij belanghebbende is, is zij ontvankelijk in haar zienswijze.

Inhoudelijke beoordeling

Stichting Habion stelt dat het vestigingsbesluit heel summier is in de omschrijving van de toekomstige bestemming. Verder merkt zij op dat zij bereid is in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot de gewenste bestemmingswijziging en bereid is vervolgens in overleg te gaan over verkoop van de percelen aan de gemeente.

Grondslag van de voorgenomen aanwijzing is artikel 2 jo. 5 Wvg, op grond waarvan de gemeenteraad gronden kan aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming. De gemeente heeft voor de betreffende locatie een andere (niet-agrarische) bestemming voor ogen, te weten wonen met een intensiever gebruik dan thans het geval is (mogelijk gestapelde bouw) en detailhandel, horeca, verkeer en openbaar groen. De gemeente wil deze locatie graag in eigendom verwerven om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De Wvg-aanwijzing stelt de gemeente in staat haar regierol bij deze ontwikkeling te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving te verbeteren en te voorkomen dat er grondspeculatie kan plaatsvinden.

Het voorgaande blijkt zowel uit het collegebesluit als uit het raadsvoorstel. Bovendien heeft het college Stichting Habion desgevraagd nog een nadere toelichting gegeven. Daarbij is aangegeven dat er informatie is gegeven over de Centrumvisie Dorp aan de Vecht en er is aangegeven op welke percelen in het centrum van Dalfsen nog meer voorkeursrechten zijn gevestigd.

Ten tijde van de vestiging hoeft nog geen duidelijkheid te bestaan omtrent de precieze invulling van de beoogde ontwikkeling of de financiële uitvoerbaarheid daarvan. De systematiek van de Wvg brengt met zich dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden gevestigd, vaak nog onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 Wvg, welke bepaling ertoe strekt dat de raad reeds vóór aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen, opdat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. Zie de uitspraak van de Afdeling van 22 oktober 2014



(ECLI:NL:RVS:2014:3786) en recent nog de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 22 oktober 2020 (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Tot slot, Stichting Habion is niet verplicht haar percelen te verkopen. Onderhavige Wvg-aanwijzing belet Stichting Habion evenwel niet om met de gemeente in overleg te gaan over verkoop van de percelen aan de gemeente. Op grond van artikel 11 Wvg kan zij de gemeente hiertoe een aanbod doen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen grond tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit. Verder zijn er geen zienswijzen binnen gekomen die aanleiding geven om het besluit voor de aanwijzing te wijzigen.