

I

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE 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 West
(Hoorzitting 24 april 2018)

Dalfsen, 29 mei 2018

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u het advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: commissie) over de bezwaarschriften van diverse belanghebbenden gericht tegen het besluit tot vestiging voorkeursrecht op 89 percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen.

De bezwaarschriften zijn ter advisering in handen gesteld van de commissie. Dit advies is tot stand gekomen nadat de commissie op dinsdag 24 april 2018 een hoorzitting heeft gehouden en daarbij betrokkenen in de gelegenheid heeft gesteld te worden gehoord.

De commissie werkt onafhankelijk van het gemeentebestuur. Na de openbare hoorzitting brengt de commissie schriftelijk advies uit aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. Uw raad neemt vervolgens een besluit op de ingediende bezwaarschriften en maakt dit aan de betrokkenen bekend. Daarbij wordt vermeld van welke beroepsmogelijkheden gebruik kan worden gemaakt.

Advies

De commissie is tot de onderstaande conclusies gekomen en adviseert uw raad samenvattend het volgende:

- De commissie is van oordeel dat de bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.
- De commissie adviseert om in de beslissing op bezwaar een nadere motivering op te nemen inzake het aspect 'intensivering van gebruik' dat door reclamanten naar voren is gebracht.
- De commissie adviseert de verzoeken om proceskosten vergoeding af te wijzen.

De commissie heeft bij de totstandkoming van dit advies het volgende overwogen.

Aanleiding

Bij besluit van 12 december 2017, bekendgemaakt in de Staatscourant op 13 december 2017, 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 89 percelen, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De bij het besluit betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zijn door het college per brief in kennis gesteld van het besluit.

Tegen dit besluit hebben de volgende betrokkenen (opgesomd in willekeurige volgorde) bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen gelegen te Dalfsen West:

1. *Verwijderd i.v.m. privacy*
2. .
3. .
4. .
5. .
6. .
7. .

Bij deze hoorzitting is tevens gevoegd het mondeling ingebrachte bezwaar zoals gemaakt tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen gelegen te Dalfsen Oost, de schriftelijk aangevoerde gronden door (*verwijderd i.v.m. privacy*) zijn meegenomen in het advies van de commissie betreffende Dalfsen Oost (hoorzitting 24 april 2018):

8. *Verwijderd i.v.m. privacy*

Hierna worden de voorgenoemde betrokkenen aangeduid als reclamanten.

Dit besluit is in uw vergadering van 19 februari 2018 op voordracht van het college, bestendigd. Op 20 februari 2018 is het besluit op de daartoe wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en is op 21 februari 2018 in werking getreden.

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

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 12 december 2017 en is op 13 december 2017 bekend gemaakt in de Staatscourant. In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad op voordracht van het college het voorkeursrecht op de betreffende 89 percelen, bestendigd. Dit besluit is op 20 februari 2018 in de Staatscourant gepubliceerd en is op 21 februari 2018 in werking getreden. 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.

De uiteindelijke bezwarentermijn van het bestreden raadsbesluit eindigde daardoor op 4 april 2018.

De door reclamanten ingediende bezwaarschriften zijn voor het einde van de termijn door het college en uw raad ontvangen en zijn daardoor tijdig 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 reclamanten allen eigenaar, danwel middels een overeenkomst toekomstig eigenaar zijn van (een deel van) een perceel binnen het bij het raadsbesluit aangewezen gebied, zijn reclamanten aan te merken als belanghebbenden. De commissie acht reclamanten ontvankelijk in de door hen ingediende bezwaarschriften.

II. Hoorzitting

Op 24 april 2018 zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften. Alle reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Ter zitting heeft (*verwijderd i.v.m. privacy*) een pleitnotitie overgelegd. Deze pleitnotitie dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd en is als bijlage 1 bij dit advies gevoegd.

Namens uw raad was op de zitting aanwezig de heer D. Roemers als vertegenwoordiger en Mevrouw A. Vreman als adviseur.

Van de hoorzitting is een digitale geluidsopname gemaakt. Op verzoek is het mogelijk een exemplaar van deze opname aan reclamanten toe te zenden.

III. De bezwaren

Door reclamanten zijn, onder verwijzing naar de ingediende bezwaarschriften en hetgeen ter zitting is ingebracht, samengevat de volgende bezwaren aangevoerd:

Vestigingsgrondslag Wvg

- Het volledige aangewezen Wvg-gebied is overwegend agrarisch gebied, echter zijn op een aantal percelen de bestemming Wonen gevestigd. Volgens het bestreden besluit zijn de met voorkeursrecht aangewezen percelen toegedacht met de bestemming "Wonen". Er wordt derhalve niet voldaan aan het zogenaamde vestigingsvereiste nu de toegedachte bestemming "Wonen" niet overal afwijkt van het feitelijke gebruik;
- Door de Wvg aanwijzing wordt gevreesd dat een landgoed niet meer voldoet aan de voorwaarden om als landgoed te worden aangemerkt. Hierdoor ontstaat kapitaalsvernietiging en aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Intensivering bestaand gebruik en duurzaamheid

- In casu is geen sprake van een verbetering / intensivering van het bestaande gebruik, nu het nieuwe gebruik enkel van toepassing is als er vooraf de aanwezige woning en garage worden gesloopt. Dit is echter in strijd met het de beweegreden van het bestreden besluit, t.w. de bescherming van het milieu (ook wel duurzaam bouwen genoemd). Slopen van de woning en garage zou een onevenredige belasting van het milieu betekenen en kapitaalvernietiging van reclamanten;
- Niet aannemelijk is dat het toegedachte gebruik (Wonen) afwijkend is van het huidige gebruik en staat onvoldoende vast wat het toekomstig gebruik van de met voorkeursrecht gevestigde percelen is. Zie ook de uitspraak van de ABRvS van 18-12-2013 met het kenmerknummer: 201300165/1/A3. Dat de gronden voor de bestemming Wonen is aangewezen, is onvoldoende om de aanwijzing te kunnen baseren op de artikelen 2 en 5 van de Wvg. De gemeente heeft nog geen duidelijke, concrete plannen met het aangewezen gebied, zo is er ook nog geen indicatie opgenomen voor bovenwijkse voorzieningen. De noodzaak van het opleggen van een voorkeursrecht is niet aangetoond.

Onjuiste vermelding wetsartikelen

- Gelet op voorstaande is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding, een ondeugdelijke belangenafweging en motivering (verwijzing naar reeds ingetrokken wetsartikelen).

Oneigenlijke toepassing

- Met de komst van de Grondexploitatiewet per 1 juli 2008 wordt aan de gemeente Dalfts en alle toelaatbare instrumenten gegeven om de door de gemeente Dalfts en benoemde taken (zoals waarborgen kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving) te kunnen uitvoeren. Hiervoor is de vestiging van een voorkeursrecht niet noodzakelijk.

Strijd met artikel 1 EVRM

- Reclamant (*verwijderd i.v.m. privacy*) beroept zich op de eerbiedigende werking van het eigendomsrecht waarop artikel 1 EVRM ziet.

Overige bezwaren

- Aantasting woongenot, verliezen van het weidse en landelijk uitzicht en rustige leefomgeving;
- Door het opleggen van het voorkeursrecht worden reclamanten in hun vrijheden beperkt. (geen keuzevrijheid in verkoop woning, ondermijning; onderhandelingspositie verkoop woning, geen keuzevrijheid in het maken van afspraken m.b.t. gebruik gronden, etc.);
- De woning is niet verkoopbaar;
- De gemeente heeft in het verleden niet doorgepakt en heeft aan de andere kant van Dalfts en uitgebreid. Nu deze keuze is gemaakt voor de raad hier niet op terug komen;
- Er wordt niet voor de Dalfts enaren zelf gebouwd.

Beroep vergoeding proceskosten

- De gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*) en de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*) doen beiden een beroep op vergoeding van de proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb.

IV. Inhoudelijke beoordeling

Algemeen

Toetsingskader

In de voorliggende zaak ligt slechts het bestreden besluit ter discussie, waarin de vestiging van het voorkeursrecht is neergelegd. De commissie heeft in dit kader enkel de rechtmatigheid en doelmatigheid van het bestreden besluit getoetst. Ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen waar het voorkeursrecht is gevestigd, wordt opgemerkt dat deze nog niet vastomlijnd en / of concreet zijn. De inhoudelijke bezwaren voor zover gericht tegen mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden dan ook niet inhoudelijk getoetst. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de structuurvisie. Hiertegen staat te zijner tijd de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze open.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De commissie stelt vast dat de raad ingevolge artikel 2 van de Wvg gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 6 Wvg kan het college van burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wvg van overeenkomstige toepassing zijn. Dit besluit vervalt drie maanden na dagtekening van rechtswege indien een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van het

voorkeursrecht op grond van artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt. Bij het raadsbesluit behoort een kaart waarop de betrokken gronden en de aan die gronden toegedachte bestemming zijn aangeduid.

Ingevolge artikel 4 Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking de gronden die in een structuurvisie zijn inbegrepen en waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voorts komen die gronden voor aanwijzing in aanmerking die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.

Ingevolge artikel 5 Wvg, komen in afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

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.

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:

1. Een toekomstige niet agrarische bestemming, én;
2. Een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidig gebruik.

Beoordeling van de bezwaren

Vestigingsgrondslag Wvg: intensivering bestaand gebruik en duurzaamheid

Reclamanten geven aan dat het bestreden besluit ook ziet op percelen die al een woonbestemming hebben. Van een intensivering van het bestaand gebruik is volgens reclamanten geen sprake. Ook zijn de plannen van de gemeente niet concreet uitgewerkt.

De commissie overweegt ten aanzien hiervan dat de Wvg niet alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen¹ ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bovenstaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.

De commissie verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 april 2012, nr. 200105317/1/A3, waarin is aangegeven:

"Aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is inherent dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelsniveau worden aangeduid welke bestemming zal worden toegekend. Voorts hoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast."

De commissie is van oordeel dat uit deze uitspraak volgt dat de Wvg niet voorschrijft dat er duidelijkheid moet zijn in hoeverre de bestemming leidt tot intensiever gebruik. Van de toegedachte bestemming bestaat in het onderhavige geval slechts een globaal beeld. Uit bovengenoemde jurisprudentie volgt dat de bestemming niet per perceelsniveau hoeft te zijn uitgewerkt.

De commissie is zich er van bewust dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg.

De commissie betreft hierbij tevens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 2 april 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC8501. In deze uitspraak wordt door eisers aangegeven dat de rechtbank eraan is voorbijgegaan dat de aanwijzing door de raad ook gronden omvat die een verkeersbestemming hebben, gronden die in de nabije toekomst niet voor woningbouw gebruikt kunnen worden en gronden die reeds een woonbestemming hebben. Volgens hen kunnen deze gronden niet in de aanwijzing betrokken worden, omdat de toegedachte bestemming van deze gronden niet afwijkt van het huidige gebruik ervan.

Ten aanzien hiervan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het volgende aangegeven:

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 maart 2004 in zaak nr. 200304767/1) is inherent aan de toepassing van artikel 8 van de Wvg dat ten tijde van de aanwijzing van de gronden nog slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming. In dat stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelniveau worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. Voorts hoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Nu de toegedachte toekomstige bestemming van de aangewezen gronden als geheel afwijkt van het huidige gebruik daarvan heeft de rechtbank terecht overwogen dat de aanwijzingsbevoegdheid van de raad vaststond en dat het, gelet op de onzekerheid van de definitieve invulling van het gebied Elspeet-Noord, waar de aangewezen gronden zijn gelegen, onlogisch noch onredelijk is dat de raad alle in het gebied liggende gronden in de aanwijzing heeft betrokken."

¹ Zie artikel 5 van de Wvg

De commissie stelt dat deze lijn in de jurisprudentie ook wordt voortgezet, en verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089, waarin is aangegeven dat:

"De Afdeling overweegt dat ook wanneer de toegedachte bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, van een afwijkend gebruik kan worden gesproken."

De commissie is van oordeel dat uit het voorgaande volgt dat er geen sprake hoeft te zijn van een uitgewerkte bestemming op perceelsniveau. Dat bij de aanwijzing enkele percelen zijn meegenomen die een woonbestemming hebben, neemt niet weg dat er, gezien het totale gebied, wat voornamelijk een agrarisch karakter heeft, sprake is van aanwijzing van gronden waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Voor zover op de gronden een woonbestemming rust, is de commissie van oordeel dat voor deze gebieden een intensivering van de woonbestemming zal plaatsvinden. Deze intensivering hoeft nog niet op perceelsniveau te zijn uitgewerkt, zoals uit jurisprudentie blijkt. Tijdens de hoorzitting is hieromtrent namens de raad naar voren gebracht dat een intensivering van een perceel met een woonbestemming ook kan bestaan uit het aanleggen van kabels of leidingen onder de grond van het betreffende perceel. De commissie is van oordeel dat deze toelichting voldoende duidelijkheid biedt over een mogelijke intensivering van het gebruik. De commissie adviseert om deze nadere motivering in de beslissing op bezwaar op te nemen.

De commissie stelt vast dat ook het bezwaar van reclamanten, voor zover deze betreffen de mogelijke sloop van aanwezige gebouwen, hiermee geen doel treffen. Zoals hiervoor aangegeven hoeft een intensivering van het gebruik niet te bestaan uit sloop. Ook hoeft dit intensievere gebruik niet op perceelsniveau te zijn uitgewerkt. Een aanwijzing op grond van de Wvg ziet ook niet op het bewerkstelligen van sloopmogelijkheden, maar op het bewerkstelligen van een eerste aankooprecht voor de gemeente, ingeval reclamanten kun grond willen verkopen.

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt, dat ook het inplannen van bovenwijkse voorzieningen, zoals naar voregebracht door reclamanten, geen verplichting is die voortvloeit uit een aanwijzing op grond van de Wvg.

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat de bezwaren, voor zover betrekking hebben op de vestigingsgrondslag van de Wvg en een intensivering van bestaand gebruik, ongegrond zijn.

Landgoed

Voor wat betreft de bezwaren die zien op de aanwezigheid van een landgoed in de aanwijzing, merkt de commissie op dat de aanwijzing op grond van de Wvg ziet op het voorzien van een mogelijkheid voor gemeenten om hen het recht van eerste koop te geven, als de eigenaar zijn grond wil verkopen.

Reclamanten hebben aangegeven dat, om als landgoed te kunnen worden aangemerkt, zij over een bepaalde oppervlakte grond moeten beschikken die bij het landgoed behoort. De commissie stelt vast dat indien reclamanten niet overgaan tot het verkopen van grond, (wat zij aldus zelf in de hand hebben) ook de status van het landgoed niet wijzigt. De commissie concludeert dat de vestiging van het voorkeursrecht geen invloed heeft op de status van een landgoed.

Onjuiste vermelding wetsartikelen

Reclamanten geven aan dat in het bestreden besluit van het college wordt verwezen naar onjuiste, vervallen wetsartikelen. Reclamanten geven aan dat in het besluit van het college wordt geadviseerd om de artikelen 16 tot en met 23 van toepassing te verklaren. De commissie stelt vast dat de verwijzing naar deze artikelen inderdaad niet correct is. De commissie heeft tevens vastgesteld dat in het raadsbesluit wel wordt verwezen naar

de juiste wetsartikelen. De commissie is van oordeel dat pas bij het raadsbesluit het besluit van het college is bestendigd. Bij dit raadsbesluit zijn de juiste artikelen vermeld, waarmee de bezwaren, voor zover deze hier betrekking op hebben, ongegrond zijn.

De commissie is van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn voor zover deze zich richten tegen het per abuis noemen van onjuiste vermelding van wetsartikelen.

Oneigenlijke toepassing

Reclamanten geven aan dat er sprake is van oneigenlijke toepassing van de Wvg. Met de komst van de Grondexploitatiewet worden aan de gemeente Dalftsen alle toelaatbare instrumenten gegeven om de door de gemeente Dalftsen benoemde taken te kunnen uitvoeren. Vestiging van het voorkeursrecht is niet noodzakelijk.

De commissie stelt vast dat de aanwijzing van een gebied op grond van de Wvg een discretionaire bevoegdheid van de raad betreft. De commissie stelt vast dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg volgt, dat de wetgeving heeft beoogd om met de invoering van de Wvg de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. (Rb Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2017:7332).

De commissie stelt vast dat uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 22 november 2006 blijkt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Ook het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol. De commissie verwijst hierbij tevens naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666. In deze uitspraak is aangegeven dat:

"Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. (...) De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij- indien hij tot vervreemding zou willen overgaan- eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen."

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat bij de vestiging van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg de inbreuk op het eigendomsrecht slechts beperkt is, de eigenaar kan in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken, maar wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding de gronden eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.

De commissie is van oordeel dat de bezwaren, voor zover hier betrekking op hebbend, ongegrond zijn.

Strijd met artikel 1 EVRM

Een van de reclamanten beroept zich op de eerbiedigende werking van het eigendomsrecht waarop artikel 1 EVRM ziet.

De commissie stelt vast dat, als er sprake is van een inmenging in het eigendomsrecht, moet worden nagegaan of de inmenging bij wet is voorzien, wat inhoudt dat de inmenging niet in strijd moet komen met het rechtszekerheidsbeginsel. Ook mag het geen overtreding van het verbod op willekeur betreffen. Van belang hierbij is of de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient en de vraag of de inmenging proportioneel is. Ten aanzien van de eventuele strijdigheid met artikel 1 EVRM en de

toepassing van het voorkeursrecht heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak zich in de uitspraken van 20 juni 2000 en 21 augustus 2002 uitgesproken. In deze laatste uitspraak heeft de Afdeling omtrent de toepassing van het voorkeursrecht het volgende aangegeven:

" Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak wordt door het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg niet in strijd gehandeld met artikel 1 EVRM. Hoewel de vestiging van een voorkeursrecht is te beschouwen als een inmenging (regulering) in het eigendomsrecht, is volgens de Afdeling een redelijk evenwicht bereikt tussen het Wvg nagestreefd algemeen belang en de fundamentele rechten van de grondeigenaren.

De commissie stelt vast dat uit het bovenstaande volgt, dat uit jurisprudentie is gebleken, dat bij toepassing van de aanwijzingsbevoegdheid op grond van de Wvg, geen sprake is van doorkruising van artikel 1 EVRM. De commissie is van oordeel dat de bezwaren, voor zover hiertegen gericht, ongegrond zijn.

Overige bezwaren

Woongenot

Reclamanten geven aan dat de aanwijzing in het kader van de Wvg een aantasting van het woongenot met zich meebrengt, dat zij in hun vrijheid worden beperkt.

De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg. De commissie merkt op dat deze omstandigheden echter niet met zich meebrengen dat het besluit hiermee onrechtmatig is genomen.

Verkoopbaarheid woning

Voor wat betreft het bezwaar inhoudende dat de woning onverkoopbaar zou worden merkt de commissie op dat de aanwijzing met zich mee brengt dat de gemeente een eerste aankoop recht heeft. Indien de gemeente niet tot aankoop overgaat, staat het reclamanten uiteindelijk vrij de woning op de markt te brengen. Dit voorgaande doet niet af aan de al dan niet verkoopbaarheid van de woning.

De commissie is het met reclamanten eens dat de woning in eerste instantie niet is door te verkopen aan derden. De commissie stelt vast dat de mogelijkheid van een aanwijzing in het kader van de Wvg bij wet is geregeld. Deze omstandigheid voor wat betreft de mogelijkheden tot verkoop van de woning brengt niet met zich mee dat het besluit hiermee onrechtmatig is genomen.

Eerdere oplegging voorkeursrecht

Het bezwaar dat ziet op het feit dat de gemeente in het verleden niet heeft gekozen om in westelijke richting te bouwen en dat nu dan ook niet meer moet doen is naar het oordeel van de commissie niet relevant. Zoals hiervoor is aangegeven, is de mogelijkheid van een aanwijzing in het kader van de Wvg bij wet is geregeld. Het feit dat de raad in het verleden andere keuzes heeft gemaakt, wil niet zeggen dat de raad nu niet de vrijheid heeft om een andere keuze hierin te maken.

Bouwen woningen

Reclamanten (*verwijderd i.v.m. privacy*) hebben tot slot aangegeven dat niet voor Dalfsenaren wordt gebouwd. De commissie merkt op dat een aanwijzing op grond van de Wvg niet ziet op de bouw van woningen. De commissie merkt op dat pas bij de vaststelling van een structuur- of bestemmingsplan eventuele bouwplannen nader zullen worden uitgewerkt.

De commissie merkt op dat ook alle overige bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.

Verzoek om proceskosten

Gezien het feit dat de commissie van oordeel is dat de bezwaren ongegrond zijn, adviseert de commissie om het verzoek om vergoeding proceskosten van de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*) en de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*) af te wijzen.

Ten overvloede:

Motie geen onderdeel van het besluit

Desgevraagd is tijdens de hoorzitting namens de raad aangegeven dat de motie d.d. 19 februari 2018, waarin een termijn is aangegeven omtrent de uit te werken plannen, onderdeel uitmaken van de beraadslaging. De commissie stelt vast dat deze aldus geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De commissie merkt op dat er bij reclamanten veel onrust is ontstaan door de aanwijzing en het feit dat niet duidelijk is welke kant de gemeente Dalfsen wil gaan uitbreiden.

V. Advies

Nu zij het dossier heeft bestudeerd adviseert de commissie bezwaarschriften:

- de bezwaren van:
 1. *Verwijderd i.v.m. privacy*
 2. .
 3. .
 4. .
 5. .
 6. .
 7. .
 8. .

tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 19 februari 2018 inhoudende de vestiging van het voorkeursrecht op de 89 percelen te Dalfsen, ongegrond te verklaren;

- in de beslissing op bezwaar een nadere motivering op te nemen inzake het aspect intensivering van gebruik;
- de verzoeken om vergoeding proceskosten van de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*) en de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*) af te wijzen.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,

de voorzitter,



dhr. mr. A. Boukema

de secretaris



mw. mr. D. de Jong

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE 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 Oost (Hoorzitting 24 april 2018)

Dalfsen, 29 mei 2018

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u het advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: commissie) over de bezwaarschriften van diverse belanghebbenden gericht tegen het besluit tot vestiging voorkeursrecht op 89 percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen.

De bezwaarschriften zijn ter advisering in handen gesteld van de commissie. Dit advies is tot stand gekomen nadat de commissie op dinsdag 24 april 2018 een hoorzitting heeft gehouden en daarbij betrokkenen in de gelegenheid heeft gesteld te worden gehoord.

De commissie werkt onafhankelijk van het gemeentebestuur. Na de openbare hoorzitting brengt de commissie schriftelijk advies uit aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. Uw raad neemt vervolgens een besluit op de ingediende bezwaarschriften en maakt dit aan de betrokkenen bekend. Daarbij wordt vermeld van welke beroepsmogelijkheden gebruik kan worden gemaakt.

Advies

De commissie is tot de onderstaande conclusies gekomen en adviseert uw raad samenvattend het volgende:

- De commissie is van oordeel dat de bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.
- De commissie adviseert om in de beslissing op bezwaar een nadere motivering op te nemen inzake het aspect 'intensivering van gebruik'.

De commissie heeft bij de totstandkoming van dit advies het volgende overwogen.

Aanleiding

Bij besluit van 12 december 2017, bekendgemaakt in de Staatscourant op 13 december 2017, 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 89 percelen, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg aan te

wijzen als gronden waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De bij het besluit betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zijn door het college per brief in kennis gesteld van het besluit.

Tegen dit besluit hebben de volgende betrokkenen (opgesomd in willekeurige volgorde) bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen gelegen te Dalfsen Oost:

1. *(Verwijderd i.v.m. privacy)*
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

Hierna worden de voorgenoemde betrokkenen aangeduid als reclamanten.

Dit besluit is in uw vergadering van 19 februari 2018 op voordracht van het college, bestendigd. Op 20 februari 2018 is het besluit op de daartoe wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en is op 21 februari 2018 in werking getreden.

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

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 bezwaartermijn 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 12 december 2017 en is op 13 december 2017 bekend gemaakt in de Staatscourant. In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad op voordracht van het college het voorkeursrecht op de betreffende 89 percelen, bestendigd. Dit besluit is op 20 februari 2018 in de Staatscourant gepubliceerd en is op 21 februari 2018 in werking getreden. 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.

De uiteindelijke bezwaartermijn van het bestreden raadsbesluit eindigde daardoor op 4 april 2018.

De door reclamanten ingediende bezwaarschriften zijn voor het einde van de termijn door het college en uw raad ontvangen en zijn daardoor tijdig 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 reclamanten allen eigenaar, danwel middels een overeenkomst toekomstig eigenaar zijn van (een deel van) een perceel binnen het bij het raadsbesluit aangewezen gebied, zijn reclamanten aan te

merken als belanghebbenden. De commissie acht reclamanten ontvankelijk in de door hen ingediende bezwaarschriften.

II. Hoorzitting

Op 24 april 2018 zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften.

De volgende reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt:

- (verwijderd i.v.m. privacy)
- .
- .

De overige reclamanten zijn niet op de hoorzitting verschenen.

Ten aanzien van de familie ... , stelt de commissie vast dat zij reeds gehoord zijn tijdens de hoorzitting van 24 april 2018 om 14.30 uur. De door hen tijdens de hoorzitting ingebrachte bezwaren zijn in het advies van Dalfsen West (hoorzitting 24 april 2018) meegenomen. De door hen ingebrachte schriftelijke bezwaren worden door de commissie in dit advies meegenomen.

Namens uw raad was op de zitting aanwezig de heer D. Roemers als vertegenwoordiger en mevrouw A. Vreman als adviseur.

Van de hoorzitting is een digitale geluidsopname gemaakt. Op verzoek is het mogelijk een exemplaar van deze opname toe te zenden.

III. De bezwaren

Door reclamanten zijn, onder verwijzing naar de ingediende bezwaarschriften en hetgeen ter zitting is ingebracht, samengevat de volgende bezwaren aangevoerd:

Vestiging Wvg

- De vestiging van het voorkeursrecht is niet in het algemeen belang van de bewoners van het dorp Dalfsen.
- Het is niet begrijpelijk waarom Dalfsen in zo'n hoog tempo moet worden uitgebreid en met deze omvang.
- Het vestigen van voorkeursrecht bevordert niet het beoogde doel die de gemeente nastreeft, namelijk het voorkomen van grondspeculatie op het moment dat het gebied wordt aangewezen als toekomstige bouwlocatie.

Intensivering gebruik

- Het is niet wenselijk om intensievere bebouwing mogelijk te maken en het vestigen van voorkeursrecht op de percelen bevordert niet het doel dat de gemeente nastreeft. Reclamant geeft aan dat het wijzigen van de huidige functies van de percelen in wonen intensievere bebouwing mogelijk maakt en juist speculatie in de hand werkt.

Aantasting gebied

- Het gebied behoort tot het zogenoemde essenlandschap, dat is het overgangsgebied tussen het Vechtdal naar het noordelijker gelegen open agrarische landschap, zoals in de structuurvisie van het buitengebied staat aangegeven. Het gebied is landschappelijk waardevol. In de structuurvisie staat aangegeven dat de karakteristieke kwaliteiten van het landschap behouden moeten blijven en dat de gemeente niet zal meewerken aan nieuw gebouwde ontwikkelingen op onbebouwde locaties.
- Bebouwing van dit gebied, dicht langs de unieke zone van de Vecht, met grote landschappelijke waarden, tast het hele gebied onomkeerbaar aan.
- In de structuurvisie, die relatief kort geleden is vastgesteld, wordt de Oosterdalfsersteeg als harde oostgrens van de uitbreiding van Dalfsen beschouwd.

De uitbreiding is in strijd met de structuurvisie. Ook de provincie heeft vastgesteld dat de Oosterdalfsersteeg een harde grens zou blijven.

- Het gebied heeft een belangrijke waarde voor ontspanning en toerisme. De Hofmanssteeg ligt op de fietsroutes van het Groenste dorp van Nederland en de met goud bekroonde Entente Florale Europe 2016. Het is niet wenselijk dat deze functie verdwijnt door uitbreiding van bebouwing. Het is noodzakelijk dat er andere keuzes gemaakt worden.

Toenemen verkeersdruk

- De verkeersafwikkeling van dit gebied leidt tot een verzwaarde verkeersdruk van de kleine wegen die daar niet op gebouwd zijn. Met name door de ontwikkelingen van de Hessenweg zal dit leiden tot extra verkeersdruk op ongewenste punten. Daarnaast zal het onveilig worden op de smalle wegen, zoals de Hofmanssteeg. De vergrootte afstand tot het dorp zal de verkeersdruk versterken.

Verstoring rust begraafplaats

- Een begraafplaats moet een plaats zijn met rust en stilte. Mensen moeten daar in stilte en afzondering hun emoties kunnen beleven, zonder dat zij in het zicht zijn van voorbijgangers, verkeerslawaaï of geluidsoverlast vanuit de dichtbij gelegen bebouwing.

Archeologie

- Het is bekend dat het gebied Oosterdalfsen belangrijke oudheidkundige bodemschatten bevat van bewoners uit vroeger tijden. Er bestaat de kans dat dit extra belemmeringen gaat geven bij het ontwikkelen van dit gebied tot bouwpercelen, voor verhoogde kosten gaat zorgen en de kans op vertragingen in de ontwikkeling.

Unieke locatie

- Reclamanten geven aan dat de locatie waarop hun eigendom is gelegen uniek is. (Tekst verwijderd i.v.m. privacy)

IV. Inhoudelijke beoordeling

Algemeen

Toetsingskader

In de voorliggende zaak ligt slechts het bestreden besluit ter discussie, waarin de vestiging van het voorkeursrecht is neergelegd. De commissie heeft in dit kader enkel de rechtmatigheid en doelmatigheid van het bestreden besluit getoetst. Ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen waar het voorkeursrecht is gevestigd, wordt opgemerkt dat deze nog niet vastomlijnd en/ of concreet zijn. De inhoudelijke bezwaren voor zover gericht tegen mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden dan ook niet inhoudelijk getoetst. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de structuurvisie. Hiertegen staat te zijner tijd de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze open.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De commissie stelt vast dat de raad ingevolge artikel 2 van de Wvg gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 6 Wvg kan het college van burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wvg van overeenkomstige toepassing zijn. Dit besluit vervalt drie maanden na dagtekening van rechtswege indien een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van het voorkeursrecht op grond van artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt. Bij het raadsbesluit behoort een kaart waarop de betrokken gronden en de aan die gronden toegedachte bestemming zijn aangeduid.

Ingevolge artikel 4 Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking de gronden die in een structuurvisie zijn inbegrepen en waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voorts komen die gronden voor aanwijzing in aanmerking die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.

Ingevolge artikel 5 Wvg, komen in afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

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.

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:

1. Een toekomstige niet agrarische bestemming, én;
2. Een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidig gebruik.

Beoordeling van de bezwaren

Vestigingsgrondslag Wvg: intensivering bebouwing

Reclamanten geven aan dat het bestreden besluit intensievere bebouwing mogelijk maakt. Ook zijn de plannen van de gemeente niet concreet uitgewerkt.

De commissie overweegt ten aanzien hiervan dat de Wvg niet alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen¹ ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan de voorgaande bestemming, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.

De commissie verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 april 2012, nr. 200105317/1/A3, waarin is aangegeven:

¹ Zie artikel 5 van de Wvg

"Aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is inherent dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelsniveau worden aangeduid welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast."

De commissie is van oordeel dat uit deze uitspraak volgt dat de Wvg niet voorschrijft dat er duidelijkheid moet zijn in hoeverre de bestemming leidt tot intensiever gebruik. Van de toegedachte bestemming bestaat in het onderhavige geval slechts een globaal beeld. Uit bovengenoemde jurisprudentie volgt dat de bestemming niet per perceelsniveau hoeft te zijn uitgewerkt.

De commissie is zich er van bewust dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg.

De commissie betreft hierbij tevens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 2 april 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC8501. In deze uitspraak wordt door eisers aangegeven dat de rechtbank eraan is voorbijgegaan dat de aanwijzing door de raad ook gronden omvat die een verkeersbestemming hebben, gronden die in de nabije toekomst niet voor woningbouw gebruikt kunnen worden en gronden die reeds een woonbestemming hebben. Volgens hen kunnen deze gronden niet in de aanwijzing betrokken worden, omdat de toegedachte bestemming van deze gronden niet afwijkt van het huidige gebruik ervan.

Ten aanzien hiervan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het volgende aangegeven:

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 maart 2004 in zaak nr. 200304767/1) is inherent aan de toepassing van artikel 8 van de Wvg dat ten tijde van de aanwijzing van de gronden nog slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming. In dat stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelniveau worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Nu de toegedachte toekomstige bestemming van de aangewezen gronden als geheel afwijkt van het huidige gebruik daarvan heeft de rechtbank terecht overwogen dat de aanwijzingsbevoegdheid van de raad vaststond en dat het, gelet op de onzekerheid van de definitieve invulling van het gebied Elspeet-Noord, waar de aangewezen gronden zijn gelegen, onlogisch noch onredelijk is dat de raad alle in het gebied liggende gronden in de aanwijzing heeft betrokken."

De commissie stelt dat deze lijn in de jurisprudentie ook wordt voortgezet, en verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089, waarin is aangegeven dat:

"De Afdeling overweegt dat ook wanneer de toegedachte bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, van een afwijkend gebruik kan worden gesproken."

De commissie is van oordeel dat uit het voorgaande volgt dat er geen sprake hoeft te zijn van een uitgewerkte bestemming op perceelsniveau. Dat bij de aanwijzing enkele percelen zijn meegenomen die een woonbestemming hebben, neemt niet weg dat er, gezien het totale gebied, wat voornamelijk een agrarisch karakter heeft, sprake is van aanwijzing van gronden waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Voor zover op de gronden een woonbestemming rust, is namens uw raad aangegeven dat voor deze gebieden een intensivering van de woonbestemming zal plaatsvinden. Deze intensivering behoeft nog niet op perceelsniveau te zijn uitgewerkt, zoals uit jurisprudentie blijkt. Tijdens de hoorzitting is hieromtrent namens de raad naar voren

gebracht dat een intensivering van een perceel met een woonbestemming ook kan bestaan uit het aanleggen van kabels of leidingen onder de grond van het betreffende perceel. De commissie is van oordeel dat deze toelichting voldoende duidelijkheid biedt over een mogelijke intensivering van het gebruik. De commissie adviseert om deze nadere motivering in de beslissing op bezwaar op te nemen.

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat de bezwaren, voor zover betrekking hebben op de vestigingsgrondslag van de Wvg en een intensivering van bestaand gebruik, ongegrond zijn.

Aantasting gebied

De commissie stelt vast dat de aanwijzing van een gebied op grond van de Wvg een discretionaire bevoegdheid van de raad betreft. De commissie stelt vast dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg volgt, dat de wetgeving heeft beoogd om met de invoering van de Wvg de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. (Rb Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2017:7332).

De commissie stelt vast dat uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 22 november 2006 blijkt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Ook het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol. De commissie verwijst hierbij tevens naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666. In deze uitspraak is aangegeven dat:

"Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. (...) De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij- indien hij tot vervreemding zou willen overgaan- eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen."

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat bij de vestiging van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg de inbreuk op het eigendomsrecht slechts beperkt is, de eigenaar kan in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken, maar wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding de gronden eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De commissie is van oordeel dat de bezwaren, voor zover hier betrekking op hebbend, ongegrond zijn.

Overige bezwaren

Toename verkeersdruk, verstoring rust begraafplaats en archeologie

Reclamanten geven aan dat de aanwijzing in het kader van de Wvg een toename van de verkeersdruk met zich meebrengt en dat de rust op de begraafplaats wordt gestoord door nabij gelegen bebouwing.

De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg. De commissie merkt op dat deze omstandigheden echter niet met zich meebrengen dat het besluit hiermee onrechtmatig is genomen.

Unieke locatie

Reclamanten (Tekst verwijderd i.v.m. privacy) hebben aangegeven dat de locatie waarop hun eigendom is gelegen uniek is. Zoals hiervoor door de commissie is opgemerkt, leidt de vestiging van het voorkeursrecht op een perceel niet tot het inperken van het eigendomsrecht van de perceeleigenaren. Indien de eigenaar zelf voornemens is de gronden te verkopen, dient hij deze gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. In dit licht bezien is de commissie van oordeel dat het aangevoerde bezwaar hiermee geen stand houdt en adviseert uw gemeenteraad dan ook het bezwaar ongegrond te verklaren.

Bouwen woningen

Reclamanten hebben tot slot aangegeven dat niet voor Daltsenaren wordt gebouwd. De commissie merkt op dat een aanwijzing op grond van de Wvg niet ziet op de bouw van woningen. De commissie merkt op dat pas bij de vaststelling van een structuur- of bestemmingsplan eventuele bouwplannen nader zullen worden uitgewerkt. De commissie merkt op dat ook alle overige bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.

V. Advies

Nu zij het dossier heeft bestudeerd adviseert de commissie bezwaarschriften:

- de bezwaarschriften van:
 1. *(Verwijderd i.v.m. privacy)*
 2. .
 3. .
 4. .
 5. .
 6. .
 7. .
 8. .tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 19 februari 2018 inhoudende de vestiging van het voorkeursrecht op de 89 percelen te Daltsen, ongegrond te verklaren;
- in de beslissing op bezwaar een nadere motivering op te nemen inzake het aspect 'intensivering van gebruik'.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, sweeping horizontal stroke that tapers to the right.

dhr. mr. A. Boukema

de secretaris

A handwritten signature in black ink, featuring a complex, cursive initial 'D' with several loops, followed by a long, sweeping horizontal stroke that tapers to the right.

mw. mr. D. de Jong

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE 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 West (Hoorzitting 22 mei 2018)

Dalfsen, 29 mei 2018

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u het advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: commissie) over de bezwaarschriften van diverse belanghebbenden gericht tegen het besluit tot vestiging voorkeursrecht op 89 percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen.

De bezwaarschriften zijn ter advisering in handen gesteld van de commissie. Dit advies is tot stand gekomen nadat de commissie op dinsdag 22 mei 2018 een hoorzitting heeft gehouden en daarbij betrokkenen in de gelegenheid heeft gesteld te worden gehoord.

De commissie werkt onafhankelijk van het gemeentebestuur. Na de openbare hoorzitting brengt de commissie schriftelijk advies uit aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. De raad neemt vervolgens een besluit op de ingediende bezwaarschriften en maakt dit aan de betrokkenen bekend. Daarbij wordt vermeld van welke beroepsmogelijkheden gebruik kan worden gemaakt.

Advies

De commissie is tot de onderstaande conclusies gekomen en adviseert uw raad samenvattend het volgende:

- De commissie is van oordeel dat de bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.

De commissie heeft bij de totstandkoming van dit advies het volgende overwogen.

Aanleiding

Bij besluit van 12 december 2017, bekendgemaakt in de Staatscourant op 13 december 2017, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen (hierna college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna:

Wvg) besloten uw raad voor te stellen om 89 percelen, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De bij het besluit betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zijn door het college per brief in kennis gesteld van het besluit.

Tegen dit besluit hebben de volgende betrokkenen (opgesomd in willekeurige volgorde) bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen gelegen te Dalfsen West:

1. *Verwijderd i.v.m. privacy*
2. .
3. .
4. .
5. .

Hierna worden de voorgenoemde betrokkenen aangeduid als reclamanten.

Dit besluit is in uw vergadering van 19 februari 2018 op voordracht van het college, bestendigd. Op 20 februari 2018 is het besluit op de daartoe wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en is op 21 februari 2018 in werking getreden.

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

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 bezwaartermijn 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 12 december 2017 en is op 13 december 2017 bekend gemaakt in de Staatscourant. In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad op voordracht van het college het voorkeursrecht op de betreffende 89 percelen, bestendigd. Dit besluit is op 20 februari 2018 in de Staatscourant gepubliceerd en is op 21 februari 2018 in werking getreden. 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.

De uiteindelijke bezwaartermijn van het bestreden raadsbesluit eindigde daardoor op 4 april 2018.

De door reclamanten ingediende bezwaarschriften zijn voor het einde van de termijn door het college en uw raad ontvangen en zijn daardoor tijdig 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 reclamanten allen eigenaar, danwel middels een overeenkomst toekomstig eigenaar zijn van (een deel van) een perceel binnen het bij het raadsbesluit aangewezen gebied, zijn reclamanten aan te merken als belanghebbenden. De commissie acht reclamanten ontvankelijk in het bezwaarschrift.

II. Hoorzitting

Op 22 mei 2018 zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften. (Tekst verwijderd i.v.m. privacy) heeft aangegeven niet op deze hoorzitting aanwezig te kunnen zijn. Alle overige reclamanten waren op de hoorzitting aanwezig.

Namens uw raad was op de zitting aanwezig de heer D. Roemers als vertegenwoordiger en mevrouw A. Vreman als adviseur.

Van de hoorzitting is een digitale geluidsopname gemaakt. Op verzoek is het mogelijk een exemplaar van deze opname aan reclamanten toe te zenden.

III. De bezwaren

Door reclamanten zijn, onder verwijzing naar de ingediende bezwaarschriften, samengevat de volgende bezwaren aangevoerd:

Vestigingsgrondslag Wvg

- Reclamanten worden belemmerd in de ontwikkeling van het gevestigde bedrijf, door de toepassing van het voorkeursrecht kan het bedrijf niet in zijn totaliteit worden verkocht, waardoor in de toekomst niet kan worden geanticipeerd op onvoorzienbare omstandigheden ten tijde van verkoop;
- Reclamanten geven aan dat de aanwijzing in het kader van de Wvg voor hun niet relevant is, omdat de gemeente heeft aangegeven dat zij geen belang heeft bij kleinere kavels. Daarom verzoeken reclamanten om opheffing van het voorkeursrecht op hun perceel;
- Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt het houden van dieren om de eigen percelen lastig. Momenteel is er voldoende grond om de dieren het hele jaar zelfstandig te kunnen voorzien van voldoende ruwvoer en zijn daardoor niet afhankelijk van een derde partij;
- Reclamanten verzoeken om hen te informeren hoe de gemeente omgaat met de erfdienstbaarheid die op de grond is gevestigd waarop het voorkeursrecht ziet.

Wonen

- Er is sprake van aantasting van het woongenot; de woning is destijds aangekocht omdat reclamanten vrij wilden wonen; het voortbestaan van de woonfunctie is in gevaar;
- Landgoed de Eshof is een prachtige plek om te wonen. Deze plek moet niet worden opgeofferd voor woningbouw. Het is niet wenselijk dat er drie landgoederen moeten wijken voor woningbouw.

Eerdere oplegging voorkeursrecht

- De huidige toepassing van het voorkeursrecht sluit niet aan bij de huidige structuurvisie. In 2010 is gekozen om niet ten westen van Dalfsen te gaan bouwen.

Planschade

- Bij verdere ontwikkeling wordt verzocht om vergoeding van geleden schade in de vorm van planschade;

Wijziging in kadaster en bestemmingsplan

- De gemeente hanteert verschillende aanduidingen voor het perceel (*verwijderd i.v.m. privacy*) Zo wordt aangegeven dat de grond wordt gebruikt voor respectievelijk "Agrarische doeleinden en wonen", "erf-tuin", "wonen", "voormalig grasland", "woonbebouwing en schuur" en "woondoeleinden". Reclamanten

(*verwijderd i.v.m. privacy*) verzoeken om het perceel (*verwijderd i.v.m. privacy*) per direct definitief te voorzien van de term "wonen" bij het kadaster en de kavels (*verwijderd i.v.m. privacy*) bestemmingplanstechnisch te splitsen.

IV. Inhoudelijke beoordeling

Algemeen

Toetsingskader

In de voorliggende zaak ligt slechts het bestreden besluit ter discussie, waarin de vestiging van het voorkeursrecht is neergelegd. De commissie heeft in dit kader enkel de rechtmatigheid en doelmatigheid van het bestreden besluit getoetst. Ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen waar het voorkeursrecht is gevestigd, wordt opgemerkt dat deze nog niet vastomlijnd en/of concreet zijn. De inhoudelijke bezwaren voor zover gericht tegen mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden dan ook niet inhoudelijk getoetst. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de structuurvisie. Hiertegen staat te zijner tijd de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze open.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De commissie stelt vast dat de raad ingevolge artikel 2 van de Wvg gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 6 Wvg kan het college van burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wvg van overeenkomstige toepassing zijn. Dit besluit vervalt drie maanden na dagtekening van rechtswege indien een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van het voorkeursrecht op grond van artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt. Bij het raadsbesluit behoort een kaart waarop de betrokken gronden en de aan die gronden toegedachte bestemming zijn aangeduid.

Ingevolge artikel 4 Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking de gronden die in een structuurvisie zijn inbegrepen en waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voorts komen die gronden voor aanwijzing in aanmerking die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.

Ingevolge artikel 5 Wvg, komen in afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

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.

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:

1. Een toekomstige niet agrarische bestemming, én;
2. Een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidig gebruik.

Beoordeling van de bezwaren

Vestigingsgrondslag Wvg: ontwikkeling bedrijf, erfdienstbaarheden en opheffing Wvg aanwijzing.

Reclamanten geven aan dat de aanwijzing in het kader van de Wvg voor hun niet relevant is, omdat de gemeente heeft aangegeven dat zij geen belang heeft bij kleinere kavels. Daarom verzoeken reclamanten om opheffing van het voorkeursrecht op hun perceel. *Tekst verwijderd i.v.m. privacy.* Tevens geven reclamanten aan dat door de vestiging van het voorkeursrecht het houden van dieren op de eigen percelen lastig wordt. Momenteel is er voldoende grond om de dieren het hele jaar zelfstandig te kunnen voorzien van voldoende ruwvoer en reclamanten zijn daardoor niet afhankelijk van een derde partij.

Ook wordt gevraagd hoe de gemeente omgaat met eventuele erfdienstbaarheden die op het perceel zijn gevestigd.

De commissie stelt vast dat de aanwijzing van een gebied op grond van de Wvg een discretionaire bevoegdheid van de raad betreft. De commissie stelt vast dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg volgt, dat de wetgever heeft beoogd om met de invoering van de Wvg de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Door het geven van een middel aan de raad een waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. (Rb Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2017:7332).

De commissie stelt vast dat uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 22 november 2006 blijkt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Ook het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol. De commissie verwijst hierbij tevens naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666. In deze uitspraak is aangegeven dat:

"Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. (...) De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij- indien hij tot vervreemding zou willen overgaan- eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen."

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat bij de vestiging van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg de inbreuk op het eigendomsrecht slechts

bepikt is. De eigenaar kan in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken, maar wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding de gronden eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Voor wat betreft de erfdiensbaaaheden die eventueel op een perceel rusten is tijdens de hoorzitting aangegeven dat de Wvg niet ziet op de vestiging van erfdiensbaaaheden. Indien er een erfdiensbaaahed op een perceel rust, zal deze, indien deze notarieel is vastgelegd, overgaan bij eventuele verkoop van het perceel.

Tijdens de hoorzitting is door mevrouw Vreman namens de raad het volgende aangegeven voor wat betreft het agrarisch bedrijf dat deels binnen het aanwijzingsgebied is gelegen en deels daarbuiten:

"Het bezit is één eigendom en daar moet je dan ook als zodanig naar kijken. De gemeente heeft geen verwervingsplicht. De gemeente kan twee dingen doen als de gronden die in het Wvg gebied liggen en de gronden worden aangeboden aan de gemeente. De gemeente gaat het gesprek aan en vervolgens koopt de gemeente het aan of de gemeente koopt het niet aan. De gemeente kan niet eerst driekwart jaar onderhandelen en dan alsnog afzien van de koop, of zeggen dat ze dan maar een deel koopt. Dit kan niet, want de grond hoort bij elkaar."

De heer Roemers heeft ten aanzien hiervan aangegeven:

"Zo is dit in het verleden altijd gegaan en als percelen in hun geheel worden aangeboden dan wordt er niet een deel aangekocht, maar dan wordt het geheel aangekocht. Immers, een agrariër zal dan op een andere plek verder willen gaan. Daar ga je dan over in gesprek."

De commissie stelt vast dat gemachtigden tijdens de hoorzitting namens de raad duidelijkheid hebben gegeven over de gang van zaken bij eventuele verkoop, maar dat het onderhavige besluit hier echter niet op ziet. De commissie merkt op dat een aanwijzing ingevolge de Wvg alleen met zich meebrengt dat de gemeente een eerste recht tot aankoop heeft.

De commissie is van oordeel dat de bezwaren in dit kader ongegrond zijn.

Wonen

Reclamanten geven aan dat er sprake is van aantasting van het woongenot; de woning is destijds aangekocht omdat reclamanten vrij wilden wonen; het voortbestaan van de woonfunctie is in gevaar. *(Tekst verwijderd i.v.m. privacy)* Het is niet wenselijk dat er drie landgoederen moeten wijken voor woningbouw.

De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg. De commissie merkt op dat deze omstandigheden echter niet met zich meebrengen dat het besluit hiermee onrechtmatig is genomen. De commissie merkt op dat een aanwijzing ingevolge de Wvg alleen met zich meebrengt dat de gemeente een eerste recht tot aankoop heeft. Het aanwijzingsbesluit ziet niet op de bouw van woningen.

Eerdere oplegging voorkeursrecht

Het bezwaar dat ziet op het feit dat de gemeente in het verleden niet heeft gekozen om in westelijke richting te bouwen en dat nu dan ook niet meer moet doen, is naar het oordeel van de commissie niet relevant. Zoals hiervoor is aangegeven, is de mogelijkheid van een aanwijzing in het kader van de Wvg bij wet geregeld. Het feit dat de raad in het verleden andere keuzes heeft gemaakt, wil niet zeggen dat de raad nu niet de vrijheid heeft om een andere keuze hierin te maken. De bezwaren zijn ongegrond voor zover hiertegen gericht.

Planschade

Reclamanten geven aan planschade te lijden. De commissie overweegt ten aanzien hiervan dat, indien reclamanten van oordeel zijn dat zij schade ondervinden van het onderhavige besluit, zij mogelijk een afzonderlijk schadeverzoek in kunnen dienen bij de gemeente. De onderhavige besluitvorming ziet niet op de toekenning van eventuele schade die voortvloeit uit het aanwijzingsbesluit.

Wijziging in kadaster en bestemmingsplan

Reclamanten geven aan dat de gemeente verschillende aanduidingen hanteert voor het perceel 1287. Zo wordt aangegeven dat de grond wordt gebruikt voor respectievelijk Agrarische doeleinden en wonen, erf-tuin, voormalig grasland, woonbestemming en wonen. Reclamanten (*verwijderd i.v.m. privacy*) verzoeken om het perceel (*verwijderd i.v.m. privacy*) per direct definitief te voorzien van de term "wonen" bij het kadaster en de (*verwijderd i.v.m. privacy*) bestemmingsplantechnisch te splitsen. Reclamanten hebben tijdens de hoorzitting gevraagd of de aanduiding in het kadaster ten aanzien van hun perceel gewijzigd kan worden. Ook geven zij aan bezig te zijn met een bestemmingsplanwijziging, teneinde twee woningen op het perceel mogelijk te maken. De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat de Wvg niet ziet op een eventuele aanduiding in het kadaster. Ook het verzoek om een wijziging bestemmingsplan valt buiten de reikwijdte van een aanwijzingsbesluit in het kader van de Wvg. De commissie is van oordeel dat de bezwaren, voor zover hiertegen gericht, ongegrond zijn.

V. Advies

Nu zij het dossier heeft bestudeerd adviseert de commissie bezwaarschriften:

- de bezwaarschriften van:
 1. *Verwijderd i.v.m. privacy*
 2. .
 3. .
 4. .
 5. .

tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 19 februari 2018 inhoudende de vestiging van het voorkeursrecht op de 89 percelen te Dalfsen, ongegrond te verklaren.

De commissie voor bezwaarschriften,

de voorzitter,



dhr. mr. A. Boukema

de secretaris



mw. mr. D. de Jong

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE 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 Oost
(Hoorzitting 22 mei 2018)

Dalfsen, 29 mei 2018

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u het advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: commissie) over de bezwaarschriften van diverse belanghebbenden gericht tegen het besluit tot vestiging voorkeursrecht op 89 percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen.

De bezwaarschriften zijn ter advisering in handen gesteld van de commissie. Dit advies is tot stand gekomen nadat de commissie op dinsdag 22 mei 2018 een hoorzitting heeft gehouden en daarbij betrokkenen in de gelegenheid heeft gesteld te worden gehoord.

De commissie werkt onafhankelijk van het gemeentebestuur. Na de openbare hoorzitting brengt de commissie schriftelijk advies uit aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. De raad neemt vervolgens een besluit op de ingediende bezwaarschriften en maakt dit aan de betrokkenen bekend. Daarbij wordt vermeld van welke beroepsmogelijkheden gebruik kan worden gemaakt.

Advies

De commissie is tot de onderstaande conclusies gekomen en adviseert uw raad samenvattend het volgende:

- De commissie is van oordeel dat de bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.
- De commissie adviseert om in de beslissing op bezwaar een nadere motivering op te nemen inzake het aspect 'intensivering van gebruik'.
- De commissie adviseert het verzoek om proceskosten vergoeding af te wijzen.

De commissie heeft bij de totstandkoming van dit advies het volgende overwogen.

Aanleiding

Bij besluit van 12 december 2017, bekendgemaakt in de Staatscourant op 13 december 2017, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen (hierna college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om 89 percelen, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De bij het besluit betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zijn door het college per brief in kennis gesteld van het besluit.

Tegen dit besluit hebben de volgende betrokkenen (opgesomd in willekeurige volgorde) bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen gelegen te Dalfsen Oost:

1. *Verwijderd i.v.m. privacy*
2. .
3. .

Hierna worden de voornoemde betrokkenen aangeduid als reclamanten.

Dit besluit is in uw vergadering van 19 februari 2018 op voordracht van het college, bestendigd. Op 20 februari 2018 is het besluit op de daartoe wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en is op 21 februari 2018 in werking getreden.

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

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 bezwaartermijn 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 12 december 2017 en is op 13 december 2017 bekend gemaakt in de Staatscourant. In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad op voordracht van het college het voorkeursrecht op de betreffende 89 percelen, bestendigd. Dit besluit is op 20 februari 2018 in de Staatscourant gepubliceerd en is op 21 februari 2018 in werking getreden. 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.

De uiteindelijke bezwaartermijn van het bestreden raadsbesluit eindigde daardoor op 4 april 2018.

De door reclamanten ingediende bezwaarschriften zijn voor het einde van de termijn door het college en uw raad ontvangen en zijn daardoor tijdig 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 reclamanten allen eigenaar zijn van een deel van een perceel binnen het bij het raadsbesluit betrokken gebied, zijn reclamanten aan te merken als belanghebbenden. De commissie acht reclamanten ontvankelijk in het bezwaarschrift.

II. Hoorzitting

Op 22 mei 2018 zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften. Reclamanten hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Namens uw raad was op de zitting aanwezig mevrouw A. Vreman als adviseur.

Van de hoorzitting is een digitale geluidsopname gemaakt. Op verzoek is het mogelijk een exemplaar van deze opname aan reclamanten toe te zenden.

III. De bezwaren

Door reclamanten zijn, onder verwijzing naar de ingediende bezwaarschriften, samengevat de volgende bezwaren aangevoerd:

Vestigingsgrondslag WVG

- *Het gebruik van het perceel van aantal reclamanten wijkt niet af van de in het structuurplan toegedachte woonbestemming, zodat (deels) niet wordt voldaan aan de voorwaarde van artikel 2, tweede lid van de Wvg. Een deel van het perceel dient te worden vrijgesteld van het voorkeursrecht;*
- *Toepassing van de Wvg sluit niet aan bij de huidige structuurvisie;*

Zelfrealisatie

- *Reclamanten willen graag zelf een woning of woningen realiseren op het eigen perceel;*

Wonen

- *Er is sprake van een onjuiste belangenafweging, het duurt lang voordat duidelijkheid wordt gegeven over de verder planologische ontwikkelingen. Plannen voor de toekomst kunnen nu niet worden gemaakt, omdat er onzekerheid is over wat er om de woning heen gebouwd gaat worden en wanneer;*
- *Reclamanten hebben gekozen om in het landelijk gebied te wonen, het ruimtelijke karakter van dat gebied wordt nu aangetast;*
- *Reclamanten willen op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen en een stem krijgen in de gebiedsinvulling ter behoud van hun woongenot. Reclamanten vragen zich af hoe hun woning past binnen de plannen van de gemeente en hoe het college de met Wvg belaste bewoners op de hoogte houdt.*

Eerdere oplegging voorkeursrecht

- *Het betreft de vestiging van een voorkeursrecht voor een tweede keer.*

Beroep vergoeding proceskosten

- *De gemachtigde van (verwijderd i.v.m. privacy) doet een beroep op vergoeding van de proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 Awb.*

IV. Inhoudelijke beoordeling

Algemeen

Toetsingskader

In de voorliggende zaak ligt slechts het bestreden besluit ter discussie, waarin de vestiging van het voorkeursrecht is neergelegd. De commissie heeft in dit kader enkel de rechtmatigheid en doelmatigheid van het bestreden besluit getoetst. Ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen waar het voorkeursrecht is gevestigd, wordt opgemerkt dat deze nog niet vastomlijnd en of concreet zijn. De inhoudelijke bezwaren voor zover gericht tegen mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden dan ook niet inhoudelijk getoetst. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de structuurvisie. Hiertegen staat te zijner tijd de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze open.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De commissie stelt vast dat de raad ingevolge artikel 2 van de Wvg gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 6 Wvg kan het college van burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wvg van overeenkomstige toepassing zijn. Dit besluit vervalt drie maanden na dagtekening van rechtswege indien een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van het voorkeursrecht op grond van artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt. Bij het raadsbesluit behoort een kaart waarop de betrokken gronden en de aan die gronden toegedachte bestemming zijn aangeduid.

Ingevolge artikel 4 Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking de gronden die in een structuurvisie zijn inbegrepen en waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voorts komen die gronden voor aanwijzing in aanmerking die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.

Ingevolge artikel 5 Wvg, komen in afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

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.

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:

1. Een toekomstige niet agrarische bestemming, én;
2. Een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidig gebruik.

Beoordeling van de bezwaren

Vestigingsgrondslag Wvg: intensivering bestaand gebruiken structuurvisie

Reclamanten geven aan dat het bestreden besluit ook ziet op percelen die al een woonbestemming hebben.

De commissie overweegt ten aanzien hiervan dat de Wvg niet alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen¹ ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bovenstaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.

De commissie verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 april 2012, nr. 200105317/1/A3, waarin is aangegeven:

"Aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is inherent dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelsniveau worden aangeduid welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast."

De commissie is van oordeel dat uit deze uitspraak volgt dat de Wvg niet voorschrijft dat er duidelijkheid moet zijn in hoeverre de bestemming leidt tot intensiever gebruik. Van de toegedachte bestemming bestaat in het onderhavige geval slechts een globaal beeld. Uit bovengenoemde jurisprudentie volgt dat de bestemming niet per perceelsniveau hoeft te zijn uitgewerkt.

De commissie is zich er van bewust dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg.

De commissie betreft hierbij tevens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 2 april 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC8501. In deze uitspraak wordt door eisers aangegeven dat de rechtbank eraan is voorbijgegaan dat de aanwijzing door de raad ook gronden omvat die een verkeersbestemming hebben, gronden die in de nabije toekomst niet voor woningbouw gebruikt kunnen worden en gronden die reeds een woonbestemming hebben. Volgens hen kunnen deze gronden niet in de aanwijzing betrokken worden, omdat de toegedachte bestemming van deze gronden niet afwijkt van het huidige gebruik ervan.

Ten aanzien hiervan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het volgende aangegeven:

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 maart 2004 in zaak nr. 200304767/1) is inherent aan de toepassing van artikel 8 van de Wvg dat ten tijde van de aanwijzing van de gronden nog slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming. In dat stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelniveau worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Nu de toegedachte toekomstige bestemming van de aangewezen gronden als geheel afwijkt van het huidige gebruik daarvan heeft de rechtbank terecht overwogen dat de aanwijzingsbevoegdheid van de raad vaststond en dat het, gelet op de onzekerheid van de definitieve invulling van het gebied Elspeet-Noord, waar de aangewezen gronden zijn gelegen, onlogisch noch onredelijk is dat de raad alle in het gebied liggende gronden in de aanwijzing heeft betrokken."

De commissie stelt dat deze lijn in de jurisprudentie ook wordt voortgezet, en verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089, waarin is aangegeven dat:

¹ Zie artikel 5 van de Wvg

"De Afdeling overweegt dat ook wanneer de toegedachte bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, van een afwijkend gebruik kan worden gesproken."

De commissie is van oordeel dat uit het voorgaande volgt dat er geen sprake hoeft te zijn van een uitgewerkte bestemming op perceelsniveau. Dat bij de aanwijzing enkele percelen zijn meegenomen die een woonbestemming hebben, neemt niet weg dat er, gezien het totale gebied, wat voornamelijk een agrarisch karakter heeft, sprake is van aanwijzing van gronden waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Voor zover op de gronden een woonbestemming rust, is namens uw raad aangegeven dat voor deze gebieden een intensivering van de woonbestemming zal plaatsvinden. Deze intensivering hoeft nog niet op perceelsniveau te zijn uitgewerkt, zoals uit jurisprudentie blijkt.

Hieromtrent is namens de raad naar voren gebracht dat een intensivering van een perceel met een woonbestemming ook kan bestaan uit het aanleggen van kabels of leidingen onder de grond van het betreffende perceel. De commissie is van oordeel dat deze toelichting voldoende duidelijkheid biedt over een mogelijke intensivering van het gebruik. De commissie adviseert om deze nadere motivering in de beslissing op bezwaar op te nemen, zoals dit tijdens de hoorzitting is verwoord.

De commissie stelt vast dat uit het voorgaande volgt dat de bezwaren, voor zover betrekking hebben op de vestigingsgrondslag van de Wvg, eventuele aansluiting op de structuurvisie en een intensivering van bestaand gebruik, ongegrond zijn.

Zelfrealisatie

Reclamanten hebben aangegeven een woning of woningen te willen realiseren op het eigen perceel.

De commissie merkt dat het uit voorgaande volgt, dat op het moment van het aanwijzingsbesluit de invulling van de gronden nog niet bekend is. De commissie stelt vast dat realisering van woningen op percelen op dit moment dan ook nog niet aan de orde is. Dat reclamanten zelf de woningen willen realiseren is een aspect waar het aanwijzingsbesluit niet op ziet. De commissie is van oordeel dat de bezwaren, voor zover hiertegen gericht, ongegrond zijn.

Eerdere oplegging voorkeursrecht

Het bezwaar dat ziet op het feit dat de gemeente in het verleden ook een voorkeursrecht heeft opgelegd op het betreffende perceel is naar het oordeel van de commissie niet relevant. Zoals hiervoor is aangegeven, is de mogelijkheid van een aanwijzing in het kader van de Wvg bij wet is geregeld. Het feit dat de raad in het verleden hiertoe is overgegaan, wil niet zeggen dat de raad nu niet de vrijheid heeft om nu weer voor de toepassing van dit middel te kiezen.

Wonen

Reclamanten geven aan dat de aanwijzing in het kader van de Wvg een aantasting van het woongenot met zich meebrengt. Reclamanten hebben ervoor gekozen om in landelijk gebied te wonen. Reclamanten vragen zich af hoe hun woning past binnen de plannen van de gemeente. Tevens geven reclamanten aan dat de aanwijzing veel onzekerheid met zich meebrengt en dat er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden.

De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat de vestiging van het onderhavige voorkeursrecht onzekerheid voor reclamanten met zich meebrengt, in die zin dat niet bekend is welke plannen, waar en wanneer ontwikkeld worden. Echter, zoals reeds aangegeven, volgt deze omstandigheid nu eenmaal uit de systematiek van de Wvg. De commissie merkt op dat deze omstandigheden echter niet met zich meebrengen dat het

besluit hiermee onrechtmatig is genomen. De commissie stelt vast dat een aanwijzing op grond van de Wvg niet ziet op de bouw van woningen. De commissie merkt op dat pas bij de vaststelling van een structuur- of bestemmingsplan eventuele bouwplannen nader zullen worden uitgewerkt. De commissie merkt op dat ook alle overige bezwaren van reclamanten ongegrond zijn.

Verzoek om proceskosten

Gezien het feit dat de commissie van oordeel is dat de bezwaren ongegrond zijn, adviseert de commissie om het verzoek om vergoeding proceskosten van de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m privacy*) af te wijzen.

V. Advies

Nu zij het dossier heeft bestudeerd adviseert de commissie bezwaarschriften:

- de bezwaarschriften van:

1. (*Verwijderd i.v.m. privacy*)
2. .
3. .

tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 19 februari 2018 inhoudende de vestiging van het voorkeursrecht op de 89 percelen te Dalfsen, ongegrond te verklaren;

- in de beslissing op bezwaar een nadere motivering op te nemen inzake het aspect 'intensivering van gebruik'.
- het verzoek om vergoeding proceskosten van de gemachtigde van (*verwijderd i.v.m. privacy*), af te wijzen.

De commissie voor bezwaarschriften,

de voorzitter,



dhr. mr. A. Boukema

de secretaris



mw. mr. D. de Jong

5

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/574810

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 6 maart 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college heeft de (hierna: reclamant) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 16 januari 2018 ingekomen. Bij brief van 5 februari 2018 heeft de commissie aan reclamant verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamant rechtstreeks raakt, aangezien reclamant geen eigenaar is van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamant heeft hier bij brief van 15 februari 2018 op gereageerd.

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 8 Wvg een voorkeursrecht van twee jaar op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamant dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamant grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamant is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamant is hoofdzakelijk aangevoerd dat het veranderen van de agrarische bestemming het karakter van de lintbebouwing van de kern Ankum zal aantasten. Reclamant heeft vrij uitzicht vanuit de woonkamer op het zuiden over de weilanden en op de bosrand. Deze natuurbeleving zal bij bebouwing verloren gaan.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamant gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamant kan opkomen en waarbij de belangen van reclamant als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamant een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang heeft en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt. De commissie acht reclamant dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamant voor, waardoor de commissie reclamant niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamant niet is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamant niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. C. Blokzijl

6

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575073

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 26 maart 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

In haar vergadering van 12 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tenen het besluit van het college hebben

van respectievelijk de:

- gezamenlijke verenigingen van eigenaren van Bosvilla's en Bosbungalows;
- van eigenaren Boschalets; en
- vereniging Beheer Buitenplaats Gerner (hierna: reclamanten);

gezamenlijk een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 22 januari 2018 ingekomen.

Bij brief van 27 februari 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezig. Reclamanten hebben naar aanleiding hiervan geen aanvullende stukken ingediend.

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht

op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendig door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamanten dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb). Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten zijn hoofdzakelijk aangevoerd met het bestreden besluit de waarde van de vakantiewoningen in het geding zijn.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kan opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hier toe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

7

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

575199/248580

Uw kenmerk: Z/18/575199

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 13 maart 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

In haar vergadering van 12 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college heeft

Dalfsen (hierna: reclamant) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 24 januari 2018 ingekomen. Bij brief van 13 februari 2018 heeft de commissie aan reclamant verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamant rechtstreeks raakt, aangezien reclamant geen eigenaar is van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamant heeft niet op het verzoek gereageerd.

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamant dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamant grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamant is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamant is hoofdzakelijk aangevoerd dat hij schade lijdt door het bestreden besluit.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamant gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamant kan opkomen en waarbij de belangen van reclamant als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamant een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang heeft en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt. De commissie acht reclamant dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamant voor, waardoor de commissie reclamant niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamant niet is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamant niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



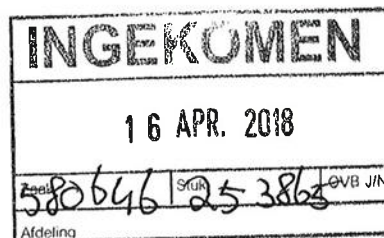
de secretaris,
mr. C. Blokzijl

8

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Uw kenmerk: Z/18/580646

Onderwerp:

Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 16 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

De voorlopige aanwijzing vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten op voornoemde percelen een voorkeursrecht op de betreffende gronden te vestigen.

Tegen het besluit van de raad hebben de

(hierna: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is op 26 maart 2018 per mail ingekomen.

Bij brief van 26 maart 2018 en 3 april 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezig. Reclamanten hebben naar aanleiding hiervan geen aanvullende stukken ingediend.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten is kort samengevat aangevoerd:

- De besluitvorming heeft in het geheim plaatsgevonden, en is niet opgefallen bij de bevolking.
- De geplande bebouwing is niet bestemd voor de eigen jeugd.
- Er ontstaat aantasting van het uitzicht.
- De aanwijzing neemt veel onzekerheid met zich mee.
- Dalfsen groeit uit tot een immens groot dorp.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kunnen opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunnen worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren. Een afschrift van dit advies is door de commissie toegezonden aan reclamanten.

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/576323

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 26 maart 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college heeft de (hierna: reclamant) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 20 februari 2018 ingekomen. Bij brief van 6 maart 2018 heeft de commissie aan reclamant verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamant rechtstreeks raakt, aangezien reclamant geen eigenaar is van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamant heeft hier niet op gereageerd.

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamant dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamant grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamant is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamant is hoofdzakelijk aangevoerd dat het veranderen van de agrarische bestemming het karakter van de lintbebouwing van de kern Ankum zal aantasten. Reclamant heeft vrij uitzicht vanuit de woonkamer op het zuiden over de weilanden en op de bosrand. Deze natuurbeleving zal bij bebouwing verloren gaan.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamant gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamant kan opkomen en waarbij de belangen van reclamant als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamant een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang heeft en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt. De commissie acht reclamant dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamant voor, waardoor de commissie reclamant niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamant niet is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamant niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

INGEKOMEN		
- 3 APR. 2018		
Zaak	575062	St. 257561
Afdeling	OV&TW	

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college hebben de (hierna: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen.

Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamanten hebben hier op gereageerd bij brief van 27 maart 2018 (ingekomen 28 maart 2018).

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamanten dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kunnen opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden.

De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Voorts is in de aanvullende reactie van 27 maart 2018 aangegeven dat de termijn om te reageren op de brief van 20 maart van de commissie tot 28 maart als een zeer korte termijn wordt beschouwd. De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat reclamanten niet hebben verzocht om een aanvullende termijn, alsmede dat zij binnen de gestelde termijn hebben gereageerd.

Voor het overige dat reclamanten in hun aanvullende reactie hebben aangegeven merkt de commissie op dat, wat hier ook van zij, reclamanten geen eigenaar zijn van een perceel dat is aangewezen en dat het besluit geen rechtsgevolg voor hen heeft.

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunne worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze

omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

11

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

INGEKOMEN		
- 3 APR. 2018		Fax
Zaak 575062	Stuk 251753	OV& JIN
Afdeling		

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
(0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:

Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college hebben (hierna: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen.

Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamanten hebben hier niet op gereageerd.

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestemd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamanten dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kunnen opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden.

De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang heeft en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamant niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

12

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

INGEKOMEN		
- 3 APR. 2018		
Zaak	Stuk	OVV JIN
575062	251751	
Afdeling		

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college hebben (hierna: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen.

Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezig. Reclamanten hebben hierop gereageerd bij brief van 27 maart 2018 (ingekomen 28 maart 2018).

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamanten dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kunnen opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden.

De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Voorts is in de aanvullende reactie van 27 maart 2018 aangegeven dat de termijn om te reageren op de brief van 20 maart van de commissie tot 28 maart als een zeer korte termijn wordt beschouwd. De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat reclamanten niet hebben verzocht om een aanvullende termijn, alsmede dat zij binnen de gestelde termijn hebben gereageerd.

Voor het overige dat reclamanten in hun aanvullende reactie hebben aangegeven merkt de commissie op dat, wat hier ook van zij, reclamanten geen eigenaar zijn van een perceel dat is aangewezen en dat het besluit geen rechtsgevolg voor hen heeft.

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunne worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze

omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

13

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTENPostbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529

INGEKOMEN		
Fax (0529) 48 82 22		
- 3 APR. 2018		
Zaak 575062	Stuk 251750	OV& J-N
Afdeling		

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college heeft (hierna: reclamant) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen. Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamant verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamant rechtstreeks raakt, aangezien reclamant geen eigenaar is van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamant heeft hier op gereageerd bij brief van 27 maart 2018 (ingekomen 28 maart 2018).

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamant dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamant grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamant is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamant is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamant gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamant kan opkomen en waarbij de belangen van reclamant als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Voorts is in de aanvullende reactie van 27 maart 2018 aangegeven dat de termijn om te reageren op de brief van 20 maart van de commissie tot 28 maart als een zeer korte termijn wordt beschouwd. De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat reclamant niet heeft verzocht om een aanvullende termijn, alsmede dat zij binnen de gestelde termijn hebben gereageerd.

Voor het overige dat reclamant in zijn aanvullende reactie heeft aangegeven merkt de commissie op dat, wat hier ook van zij, reclamant geen eigenaar is van een perceel dat is aangewezen en dat het besluit geen rechtsgevolg voor hen heeft.

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamant een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunne worden aangemerkt. De commissie acht reclamant dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamant voor, waardoor de commissie reclamant niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamant niet is aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamant niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

14

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

INGEKOMEN		
- 3 APR. 2018		
Zaak 575062	Stuk 251748	CVB 3/N
Afdeling		

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college hebben (hierna: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen.

Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezig. Reclamanten hebben hierop gereageerd bij brief van 27 maart 2018 (ingekomen 28 maart 2018).

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamanten dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kunnen opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden.

De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Voorts is in de aanvullende reactie van 27 maart 2018 aangegeven dat de termijn om te reageren op de brief van 20 maart van de commissie tot 28 maart als een zeer korte termijn wordt beschouwd. De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat reclamanten niet hebben verzocht om een aanvullende termijn, alsmede dat zij binnen de gestelde termijn hebben gereageerd.

Voor het overige dat reclamanten in hun aanvullende reactie hebben aangegeven merkt de commissie op dat, wat hier ook van zij, reclamanten geen eigenaar zijn van een perceel dat is aangewezen en dat het besluit geen rechtsgevolg voor hen heeft.

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunne worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze

omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

15

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

INGEKOMEN		
- 3 APR. 2018		
Zaak 575062	Stuk 251745	TVR JIN
Afdeling		

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college hebben (hierna: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen. Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamanten verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamanten rechtstreeks raakt, aangezien reclamanten geen eigenaar zijn van de betreffende gronden die zijn aanwezig. Reclamanten hebben hierop gereageerd bij brief van 27 maart 2018 (ingekomen 28 maart 2018).

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamanten dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamanten grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamanten is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamanten is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamanten gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamanten kunnen opkomen en waarbij de belangen van reclamanten als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden.

De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Voorts is in de aanvullende reactie van 27 maart 2018 aangegeven dat de termijn om te reageren op de brief van 20 maart van de commissie tot 28 maart als een zeer korte termijn wordt beschouwd. De commissie merkt ten aanzien hiervan op dat reclamanten niet hebben verzocht om een aanvullende termijn, alsmede dat zij binnen de gestelde termijn hebben gereageerd.

Voor het overige dat reclamanten in hun aanvullende reactie hebben aangegeven merkt de commissie op dat, wat hier ook van zij, reclamanten geen eigenaar zijn van een perceel dat is aangewezen en dat het besluit geen rechtsgevolg voor hen heeft.

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamanten een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang hebben en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunne worden aangemerkt. De commissie acht reclamanten dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze

omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamanten voor, waardoor de commissie reclamanten niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamanten niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong

16

VASTE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postbus 35
7720 AA Dalfsen
Telefoon 140529
Fax (0529) 48 82 22

INGEKOMEN
- 3 APR. 2018
Zaak 575062 Stuk 251740 OVR JAV
Afdeling

Leden van de gemeenteraad
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Uw kenmerk: Z/18/575062

Onderwerp:
Advies inzake bezwaarschrift
tegen besluit tot vestiging voorkeursrecht
in Dalfsen

Dalfsen, 3 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 13 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten uw raad voor te stellen om gronden gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van het college heeft (hierna: reclamant) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 23 januari 2018 ingekomen. Bij brief van 20 maart 2018 heeft de commissie aan reclamant verzocht aan te geven op welke wijze het bestreden besluit reclamant rechtstreeks raakt, aangezien reclamant geen eigenaar is van de betreffende gronden die zijn aanwezen. Reclamant heeft hier niet op gereageerd.

In uw vergadering van 19 februari 2018 heeft uw raad besloten in te stemmen met het voorstel van het college, waardoor op grond van artikel 4 en 5 Wvg een voorkeursrecht op genoemd gebied rust. Indien het voorkeursrecht wordt bestendigd door de gemeenteraad is het bezwaarschrift, gelet op artikel 6 derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten, vanaf dat moment gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de gemeenteraad op het bezwaarschrift van reclamant dient te beslissen.

I. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken na het raadsbesluit ontvangen. Ingevolge de Awb kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb).

Het perceel van reclamant grenst aan het bij het raadsbesluit betrokken gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Op het perceel van reclamant is geen voorkeursrecht gevestigd.

Door reclamant is kort samengevat aangevoerd dat er door eventueel geplande bebouwing:

- aantasting van het (toeristische) gebied plaatsvindt
- de verkeersdruk toeneemt
- er verstoring van de rust van de begraafplaats plaatsvindt
- de grond mogelijk archeologische betekenis heeft.

De commissie stelt voorop dat de vestiging van het voorkeursrecht slechts tot gevolg heeft dat eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, beperkt zijn in hun mogelijkheden de percelen vrij te vervreemden. Indien deze eigenaren wensen over te gaan tot vervreemding, dan dienen zij de te verkopen gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De door reclamant gevreesde bebouwing is geen direct uit het bestreden besluit voortvloeiend gevolg. Voor de eventuele realisering van woningbouw (of bedrijventerrein) op de gronden vallende onder het voorkeursrecht, zijn nog één of meerdere besluiten nodig, waartegen reclamant kan opkomen en waarbij de belangen van reclamant als direct belanghebbenden (omwonenden) afgewogen dient te worden. De commissie merkt op dat volgens vaste jurisprudentie in zaken met betrekking tot Wvg enkel als belanghebbenden worden aangemerkt degenen die volgens het kadaster eigenaar zijn van, dan wel beperkt gerechtigde zijn op gronden die bij de aanwijzing van het voorkeursrecht betrokken zijn. De commissie wijst in dit verband op uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786), 24 maart 2000 (ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) en 9 juli 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AH9453), alsmede een uitspraak van de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007 (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390).

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat niet is gebleken dat reclamant een rechtstreeks bij het raadsbesluit betrokken belang heeft en zodoende niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt. De commissie acht reclamant dan ook niet-ontvankelijk in het bezwaarschrift. Een verdere inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift kan daarom achterwege blijven.

Ingevolge artikel 7:3 Awb aanhef en onder a, kan van het horen van belanghebbenden (hiertoe behoort in ieder geval de indiener van het bezwaarschrift) worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is. Volgens de commissie doet deze omstandigheid zich vanwege het ontbreken van een belang bij reclamant voor, waardoor de commissie reclamant niet heeft gehoord.

II. Advies

Doordat reclamant niet is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb bij het bestreden besluit, adviseert de commissie het bezwaarschrift van reclamant niet-ontvankelijk te verklaren.

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

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,



de voorzitter,
mr. A. Boukema



de secretaris,
mr. D. de Jong