

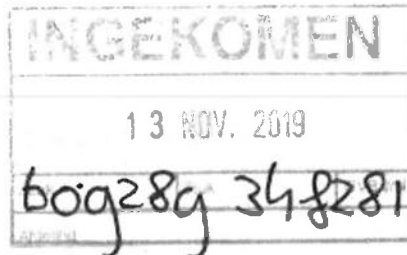


de Rechtspraak
Rechtbank Overijssel

[] AANTEKENEN PER POST [] PER FAX 0529-488 222

het college van burgemeester en wethouders van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Bestuursrecht



bezoekadres
Schuurmanstraat 2
8011 KP Zwolle

correspondentieadres
Postbus 10067
8000 GB Zwolle

t (088) 361 5555
f (088) 361 0067
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum 12 november 2019
onderdeel Voorlopige voorzieningen
contactpersoon
doorkiesnummer
ons kenmerk zaaknummer ZWO 19 / 2057 BESLU PRM
uw kenmerk
bijlage(n)
faxnummer afdeling (088) 361 0068/69
onderwerp het verzoek van

Geachte heer/mevrouw,

Over het verzoek om een voorlopige voorziening met zaaknummer ZWO 19 / 2057 BESLU PRM deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft van [] een verzoekschrift (met bijlagen) ontvangen. Ik stuur u hiervan een kopie.

Ik verzoek u **per omgaande** de stukken in te dienen die betrekking hebben op deze zaak.

Ik verzoek u:

- alle aan het bestreden besluit voorafgaande stukken in te zenden, inclusief de al bij het verzoekschrift overgelegde stukken;
- de stukken te nummeren;
- de stukken in chronologische volgorde te leggen;
- de stukken in tweevoud aan te leveren;
- een inventarislijst bij te voegen.

Als u wilt dat op bepaalde stukken geheimhouding wordt toegepast, dan moet u de betreffende stukken in een afzonderlijke gesloten envelop doen, met daarop de vermelding "geheimhouding art. 8:29 Awb". De gesloten envelop moet u vervolgens met de redenen waarom u verzoekt om geheimhouding in een gewone envelop verzenden of met een koeriersdienst laten bezorgen.

U kunt desgewenst een verweerschrift indienen.

Wilt u naam, telefoon- en faxnummer van de functionaris die de zaak bij u behandelt vermelden?

datum 12 november 2019
kenmerk zaaknummer ZWO 19 / 2057 BESLU PRM
pagina 2 van 2

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier



DATUM 11 november 2019
ONS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 2 van 6

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop de Centrumvisie van toepassing is. De *gemeenteraad* is in voorkomend geval op basis van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: *Wvg*) bevoegd om op gronden die zijn opgenomen in een structuurvisie een voorkeursrecht te vestigen. Van die mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt.

Op maandag 15 januari 2018 hebben de heer en mevrouw een gesprek gehad met twee ambtenaren inzake de eventuele vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht op het perceel. Het gesprek vond plaats op verzoek van de heer en mevrouw naar aanleiding van de vastgestelde Centrumvisie. Het gesprek is gevoerd met de heer, beleidsmedewerker vastgoed van de gemeente Dalfsen en met, beleidsmedewerker/projectleider ruimtelijke ordening van de gemeente Dalfsen. In het gesprek stelden de heer en mevrouw de vraag of een (voorlopig) voorkeursrecht op hun perceel gevestigd zou worden, zoals dat reeds op diverse percelen in het buitengebied van Dalfsen was gedaan.¹ Zowel als de heer antwoordden dat er geen voorkeursrecht op het perceel gevestigd zou worden.

Op 4 september 2019, bijna twee jaar na vaststellen van de Centrumvisie, is vanuit het niets – en in strijd met eerdere toezeggingen - geconfronteerd met een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen (hierna: het college) waarin het perceel voorlopig wordt aangewezen op grond van de Wvg. In het bestreden besluit verwijst het college naar de Centrumvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld. Daaruit volgt dat de oostzijde van het centrum - waar het perceel is gelegen - is aangeduid als bronpunt voor parkeren, dient voor de ontwikkeling naar een versterkte dorpsentree en als verbinding met de Bellingeweer. De ontwikkeling van het perceel zal zodoende plaatsvinden in overeenstemming met deze uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Centrumvisie.

2. Onrechtmatigheid van het bestreden besluit

Naar mening van is het bestreden besluit onrechtmatig, op basis waarvan u verzoekt om het bestreden besluit te schorsen. meent onder meer dat het bestreden besluit in strijd is met het vertrouwensbeginsel gelet op het overleg van 15 januari 2018 waarin aan hen is medegedeeld dat geen (voorlopig) voorkeursrecht zal worden gevestigd op het perceel. Deze grond zal in de bodemprocedure nader uitwerken, aangezien de bewijsgaring over de exacte inhoud van de toezeggingen veel tijd kost en deze tijd niet heeft in deze voorzieningenprocedure.

Het college was niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen

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

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

¹ Staatscourant 2017, nr. 72757.



DATUM 11 november 2019
ONS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 3 van 6

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

Het perceel – dat is opgenomen in de structuurvisie – wordt dus door het college aangewezen en wel krachtens artikel 6 van de Wvg. Het college is echter onbevoegd om te besluiten tot een voorlopige aanwijzing in de zin van artikel 6 Wvg. In dit kader brengt [redacted] in herinnering dat er aan de aanwijzing een ruimtelijk plan ten grondslag is gelegd in de vorm van een structuurvisie (namelijk de Centrumvisie). Hiernaar is ook verwezen in het bestreden besluit. Uit de wetsgeschiedenis volgt zonneklaar dat er in voorkomend geval geen bevoegdheid is voor het college om een perceel krachtens artikel 6 Wvg aan te wijzen. In dit kader wijst [redacted] bijvoorbeeld op de navolgende passage uit de memorie van toelichting bij de Wvg (citaat):²

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

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

'Niet in geschil is dat burgemeester en wethouders bij hun voorstel van 16 december 1997 aan de raad om voor gronden in het gebied Musschenberg een voorkeursrecht te vestigen, ten onrechte gebruik hebben gemaakt van de bevoegdheid die is neergelegd in artikel 8a van de Wvg [artikel 6 Wvg nieuw], nu het bestemmingsplan 'Musschenberg' op dat tijdstip reeds door de raad was vastgesteld.'³ [Toevoeging: AKD]

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

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

'Veelal volgt binnen de geldigheidsduur van maximaal drie maanden van een voorlopig voorkeursrecht een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad zonder dat er op dat moment een formeel-planologische grondslag in de vorm van een structuurvisie of bestemmingsplan voorhanden is. Zo'n besluit wordt wel aangeduid als een

² Kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3, p. 57.

³ ABRvS 18 november 1999, nr. H01990100, r.o. 2.1.



DATUM 11 november 2019
 ZAKENKENMERK 274600.hxb
 PAGINA 4 van 6

'vervroegde aanwijzing'. In dit geval was dat echter uitgesloten, omdat er zowel een structuurvisie als een bestemmingsplan voor de betrokken locatie golden, en een vervroegde aanwijzing alleen kan plaatsvinden voor gronden die nog niet zijn opgenomen in een structuurvisie of bestemmingsplan.⁴ (Onderstreping: AKD)

Deze opvatting wordt ook gedeeld door J.B. Mus:

'Een vestiging van een voorkeursrecht ingevolge art. 6 Wvg is dus niet mogelijk wanneer in een eerder stadium al een 'ruimtelijk plan' (structuurvisie of bestemmingsplan) is vastgesteld, zo begrijpen wij uit deze toelichting. Wanneer het gemeentebestuur pas ná de vaststelling van een structuurvisie of bestemmingsplan een voorkeursrecht wil vestigen, dan is dat zeker mogelijk, maar niet door burgemeester en wethouders ingevolge art. 6 Wvg. De gemeenteraad is dan op basis van art. 4 respectievelijk art. 5 Wvg het aangewezen bevoegd gezag. Uit de wettekst zelf blijkt de aldus beperkte toepasbaarheid van art. 6 Wvg overigens niet.'⁵

Aangezien de Centrumvisie – een ruimtelijk plan dat aan het bestreden besluit ten grondslag ligt – reeds door de gemeenteraad is vastgesteld, was het college niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het perceel van de heer . Het bestreden besluit is daarmee dan ook in strijd met het recht genomen.

3. Spoedeisend belang

De verzoeker verzoekt u primair om, daargelaten de vraag of een spoedeisend belang bestaat, de voorlopige voorziening te treffen, nu het bestreden besluit evident onrechtmatig is. Zonder diepgaand onderzoek naar de feiten/het recht kan immers worden vastgesteld dat het bestreden besluit onjuist is en niet in de bodemprocedure in stand zal blijven. Uit de wetsgeschiedenis, jurisprudentie en literatuur volgt immers dat het college niet bevoegd was om het perceel voorlopig aan te wijzen

De verzoeker verzoekt u subsidiair om, op basis van de onrechtmatigheid van het bestreden besluit in samenhang met een belangenafweging, de voorlopige voorziening te treffen. Het college heeft in het bestreden besluit op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat het voorkeursrecht zijn belang dient. Zelfs indien het college wordt geschaad in zijn belangen wanneer de voorziening wordt toegewezen, is dit het logische gevolg van de handelwijze van het college en moet het voor zijn rekening en risico komen. De bestuursorganen binnen de gemeente zijn immers afgeweken van het geëigende pad om een (voorlopig) voorkeursrecht vast te stellen. Het college had vanaf drie maanden voorafgaand aan het vaststellen van de Centrumvisie door de gemeenteraad, het perceel voorlopig kunnen aanwijzen op grond van de Wvg. Dit heeft het college echter nagelaten. Vervolgens heeft de gemeenteraad vrijwel twee jaar de mogelijkheid gehad om een (deugdelijk) voorkeursrecht te vestigen. Ook de gemeenteraad heeft dit nagelaten. De bestuursorganen van de gemeente Dalfsen hebben in totaal meer dan twee jaar de tijd gehad om te komen tot een deugdelijk aanwijzingsbesluit. Mede gelet op dit grote tijdsbestek en de aanwezigheid van kennis binnen de gemeente dat er planologische ontwikkelingen zouden plaatsvinden in het centrum van Dalfsen,

⁴ ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638, m.nt. R.J. Lucassen, paragraaf 3 van de noot.

⁵ J.B. Mus, *Module Grondzaken, Toelichting bij: Wet voorkeursrecht gemeenten, Artikel 6*



DATUM 11 november 2019
ONS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 5 van 6

dienen de gevolgen van een ondeugdelijk aanwijzingsbesluit voor rekening en risico te komen van het college.

Tevens resulteert het niet treffen van de voorziening in onomkeerbare gevolgen. De gemeenteraad zal op 25 november 2019 oordelen of ze het perceel zal aanwijzen op grond van de Wvfg. Indien de gemeenteraad het voorkeursrecht toewijst, zal er een voorkeursrecht op het perceel komen, ongeacht of het bestreden besluit van het college in een bodemprocedure onrechtmatig wordt bevonden. Hiermee wordt de onrechtmatigheid van het bestreden besluit weggemoffeld. Deze uitkomst is voor onaanvaardbaar, aangezien reeds de voorlopige toewijzing door het college al inbreuk maakt op zijn contractsvrijheid en op zijn eigendomsrecht. De voorlopige toewijzing zou materieel getoetst moeten worden en indien deze onrechtmatig is, zou de onrechtmatigheid moeten resulteren in het vervallen van de toewijzing als bedoeld in de Wvfg.

Het bovenstaande klemt te meer, omdat schade lijdt door het bestreden besluit en deze schade effectief zeer moeilijk te herstellen is. heeft reeds een principe-overeenstemming bereikt met een koper van het perceel. Indien het voorlopig voorkeursrecht standhoudt, zal de overeenkomst echter geen doorgang vinden. De financiële schade die hierdoor lijdt zal vervolgens worden onderworpen aan een zeer ingewikkeld schadedebat over de hoogte van de schade en het causaal verband. Een passende schadevergoeding is in de praktijk lastig te realiseren.

Verzoek

verzoekt u, gelet op het voorgaande, om een voorlopige voorziening te treffen inhoudende de schorsing van het bestreden besluit tot zes weken nadat het college een beslissing op bezwaar heeft genomen. Tevens verzoekt u om het college te veroordelen in de proceskosten van dit geding.

Hoogachtend

Advocaat
AKD

Bijlagen



DATUM 11 november 2019
DNS KENMERK 274600.hxb
PAGINA 6 van 6

Bijlage	Omschrijving
1	Bealult van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsan (hierna: het college) d.d. 3 september 2019, verzonden 4 september 2019 (kenmerk DOC/19/336436);
2	Bezwaarschrift d.d 15 oktober 2019;
3	Aanvulling bezwaarschrift d.d. 11 november 2019.

ONTVANGEN OP

12 NOV. 2019

Rechtbank Overijssel
Team bestuursrecht

ONTVANGEN OP

12 NOV. 2019

Rechtbank Overijssel
Team bestuursrecht

Uw brief/kantmerk: Ons kenmerk: Inlichtingon bij: Doorklaarnummer:

 DOC/19/338434

Onderwerp: Zaaknummer: Datum:

vestiging voorkeursrecht Z/19/606817 3 september 2019

VERZONDEN 04 SEP. 2019

Geachte

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bent u eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als de gemeente Dalfsen, sectie nummer , met een grootte van

Voorlopige aanwijzing

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen hebben dit perceel bij besluit van 3 september 2019 geheel voorlopig aangewezen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De voorlopige aanwijzing vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u niet tot vervreemding van het aangewezen perceel mag overgaan voordat het betreffende perceel aan de gemeente is aangeboden. Over de hoogte van het eventuele bod van de gemeente kunt u met de gemeente onderhandelen. De wet bevat een aantal regelingen om op objectieve wijze te bepalen wat een redelijk bod is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijgevoegde zakelijke beschrijving en de (concept)besluitstukken, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 4 september 2019 verschijnt de publicatie waarin de vestiging van het voorkeursrecht bekend is gemaakt in de Staatscourant. Het besluit van burgemeester en wethouders van 3 september 2019 treedt een dag na deze publicatie in werking op 5 september 2019. Naast publicatie in de Staatscourant en bekendmaking door middel van deze kennisgevingbrief vindt nog publicatie plaats in de Dalfser Courant van 10 september 2019 en op de website van de gemeente.

Verlenging/aanwijzing

Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. De gemeenteraad dient derhalve binnen drie maanden (opnieuw) tot aanwijzing te besluiten. Burgemeester en wethouders hebben daarom aan de gemeenteraad voorgesteld om in de raadsvergadering van 25 november 2019 de percelen aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Indien binnen de genoemde termijn van drie maanden geen verlenging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden, vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.

Rechtsbescherming

Op het besluit van burgemeester en wethouders om de percelen gelegen te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht rust, is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Dit houdt in dat u vanaf 5 september 2019 gedurende zes weken een bezwaarschrift kunt indienen tegen de voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders. In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: uw naam, uw adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient aan burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen gericht te worden. Postadres: Postbus 35, 7720 AA Dalfsen.

Vervolgens kunt u, indien u het niet eens bent met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht te Zwolle. Postadres: Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Wanneer u bezwaar maakt, kunt u bovendien bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel te Zwolle het verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal u alleen ontkennelijk verklaren indien u daarbij een spoedeisend belang kunt aantonen.

Zienswijzen

Ter voorbereiding van het besluit van de raad, worden belanghebbenden ook in de gelegenheid gesteld om vanaf 5 september 2019 gedurende zes weken (t/m 16 oktober 2019) schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. De schriftelijke zienswijzen dienen aan de raad van de gemeente Dalfsen gericht te worden. Postadres: Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de heer D. Roemers (telefoonnummer ...)

Als de gemeenteraad een definitief besluit inzake het voorkeursrecht neemt, kunt u ook (wederom) bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien u ervoor kiest om nu reeds bezwaar te maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, op grond van artikel 6, lid 3 WvG aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) aanwijzing. Met deze regeling wordt voorkomen dat u twee maal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Inzage in de stukken

Het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2019 ligt samen met het voorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar, en overige relevante gegevens, met ingang van 5 september 2019 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Dalfsen.



Beweegredenen

Het besluit van burgemeester en wethouders kan zowel voor u als voor de gemeente Dalfsen belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgeving onze beweegredenen te geven. De Wet voorkeursrecht gemeenten is nodig omdat in het hele land steeds vaker bij het bakend worden van nieuwe bouwlocaties de grond tot onderwerp van speculatie is geworden. Op zich is dat begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle grond in handen komt van ontwikkelaars en gennemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van de projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. Dankt u daarbij aan grondgebruik dat "niets opleven", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woon-, werk- en winkelomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. Burgemeester en wethouders zijn ervan overtuigd dat de gemeente Dalfsen bij de ontwikkeling van de percelen gelegen aan het Franse Pad en de Molendijk te Dalfsen, die steun niet kan missen.

Wettelijke vereisten

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de gronden afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming, in dit kader is van belang dat van een tuchgewijziging volgens de wetsgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moeten burgemeester en wethouders de aanwijzing van de percelen doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u burgemeester en wethouders verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Verwerving

Voor de inwerkingtreding van de aanbiedingsprocedure van het voorkeursrecht ligt het initiatiefmoment bij u. Wij willen u hiervan van onze kant contact met u (blijven) opnemen om in goed overleg met u tot verwervingsafspraken te komen.

Vragen

Mocht deze kennisgeving met bijgevoegde stukken nog vragen van u onbeantwoord laten, dan kunt u voor meer informatie contact opnemen met de heer D. Roemers, hij is bereikbaar op het telefoonnummer (

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Dalfsen

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-afg. directeur,
drs. J.H.J. Betends

Bijlagen:

- o Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- o Voorstel en besluit van burgemeester en wethouders
- o Lijst en kaart van aangewezen percelen
- o Concept raadsstukken

Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 72
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Bijlage: zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing
(behorende bij kennisgeving d.d. 3 september 2019)

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 3 september 2019 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel dat in uw eigendom is. Tevens treft u in de genoemde brief de motivatie voor dit besluit aan. Deze aanwijzing heeft voor u, zowel als voor de gemeente Dalfsen belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* en het *Besluit voorkeursrecht gemeenten* voor beide partijen vastgelegd. Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf 5 september 2019 tussen u en de gemeente Dalfsen gelden. Vanaf deze datum is de *Wet voorkeursrecht gemeenten* op uw perceel van toepassing verklaard.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van uw perceel krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent uw rechten daarop te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw onroerend goed aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de *Wet voorkeursrecht gemeenten* plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2 en 3 van de *Wet voorkeursrecht gemeenten* zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2^e graad;
- overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een uiterste wilsbeschikking;
- een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister (van Infra & Milieu) aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomsten (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers);

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen zijn bij de vervreemder.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

ONTVANGEN OP

12 NOV. 2019

Rechtbank Overijssel
Team bestuursrecht



AANGETEKEND

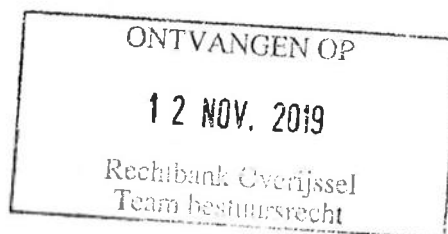
AAN College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

VAN i
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5223
FAX +31 88 253 5258
E-MAIL hdoornhof@akd.nl

Tevens per fax: 0529-488222

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

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



BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

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

ACHTERGROND

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

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

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

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

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

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

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

BEZWAARGRONDEN

College was niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Tot zover. Hoogachtend,

Advocaat
AKD

ONTVANGEN OP

12 NOV. 2019

Rechtbank Overijssel
Team bestuursrecht



AANGETEKEND

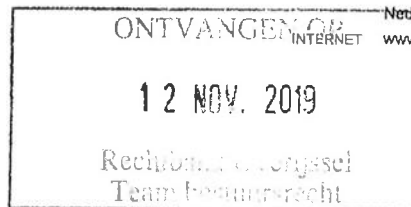
AAN College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

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

Tevens per fax: 0529-488222

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

DATUM 11 november 2019
ONDERWERP Vestiging voorlopig voorkeursrecht perceel
Aanvulling bezwaarschrift
UW KENMERK DOC/19/336434; Z/19/609289
ONS KENMERK 274600



AANVULLING BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

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

ACHTERGROND

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

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

In tegenstelling tot deze toezeggingen, zagen de heer en mevrouw [naam] zich alsnog geconfronteerd met de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op hun perceel.

DATUM 11 november 2019
ONS KENMERK 274600
PAGINA 2 van 2

AANVULLENDE BEZWAARGRONDEN

De heer en mevrouw [redacted] mochten op de toezeggingen van de ambtenaren vertrouwen

De aanvullende bezwaargrond is dat de heer en mevrouw [redacted] gerechtvaardigd mochten vertrouwen op de toezeggingen van de heer [redacted] en de heer [redacted], dat er geen (voorlopig) voorkeursrecht op hun perceel gevestigd zou worden.

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

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

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

Hoogachtend,

Advocaat
AKD

