

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Agro Business Park 3
Postbus 150
6700 AD Wageningen
T (0317) 42 53 00
F (0317) 42 19 22
E wag@aens.nl

www.aens.nl

Tevens per e-mail: gemeente@dalfsen.nl

Tevens per fax: 0529 48 82 22

Wageningen, 23 januari 2018

Kenmerk : 13225/RvB/MB/1.
Dossier : /Dalfsen
Betreft : **zienswijze voorkeursrecht**

Geachte dames en heren, leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft een conceptraadsbesluit c.a. aan u voorgelegd ter vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg") op onder meer het perceel van mijn cliënten, de heer _____ en mevrouw _____ wonende _____) Dalfsen. Het college heeft het perceel van cliënten reeds voorlopig aangewezen.

Tegen het aanwijzingsbesluit van het college hebben cliënten bezwaar gemaakt. Bijgaand zend ik u een kopie van het bezwaarschrift inclusief bijlagen. Ik verzoek u om de inhoud ervan bij wijze van zienswijze te betrekken in het door uw raad te doorlopen besluitvormingstraject en vervolgens niet over te gaan tot het definitief aanwijzen van het perceel van mijn cliënten.

Vanzelfsprekend lichten cliënten de zienswijze desgewenst graag toe. Indien u daarvoor belangstelling heeft, verneem ik dat graag.

Hoogachtend

M.J.H. van Baalen

advocaten

mr J.H. van Vliet
mr B. Nijman
mr P.H.M. van Spanje
mr T.A. Timmermans
mw mr E.C. Hilderink
mw mr ir W. de Jongh
(MfN-registermediator)
mw mr ir J.M.M. Kroon
mr M.J.H. van Baalen

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL.0087.30.660.B01). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.

Bijlagen: kopie bezwaarschrift + bijlagen

AANTEKENEN

Gemeente Dalfsen
College van burgemeester en wethouders
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Agro Business Park 3
Postbus 150
6700 AD Wageningen
T (0317) 42 53 00
F (0317) 42 19 22
E wag@aens.nl

www.aens.nl

Tevens per fax: 0529 48 82 22

Tevens per e-mail: gemeente@dalfsen.nl

Wageningen, 23 januari 2018

Kenmerk : 13225/RvB/AU/1.

Dossier : /Dalfsen

Uw ref. : DOC/17/

Zaaknummer: Z/17/

Betreft : **bezwaar tegen vestiging Wvg**

Geacht college,

Namens de heer _____ en mevrouw _____ hierna "cliënten", maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit van 13 december 2017 zoals dat op die datum is verzonden. Bijgaand vind u een kopie van het besluit, zonder bijlagen (**bijlage 1**). In dit besluit heeft u cliënte mevrouw _____ overigens per abuis genoemd, ik verzoek u om dit te corrigeren in uw administratie.

Inleiding

In het bestreden besluit heeft u het perceel van cliënten kadastraal bekend, gemeente Dalfsen, sectie _____, nummer _____ ter grootte van 00.16.60 ha. aangewezen op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" vastgesteld door de raad van uw gemeente op 24 juni 2013. Dit bestemmingsplan kent aan het perceel de enkelbestemming "wonen" toe. Cliënten hebben ter plaatse in 2008 de voorheen aanwezige tuinderswoning gesloopt en, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, een vrijstaande woning gebouwd. Bijgaand vind u foto's van de woning (**bijlage 2**) die cliënten sindsdien bewonen.

advocaten

mr J.H. van Vliet
mr B. Nijman
mr P.H.N. van Spanje
mr T.A. Timmermans
mw mr F.C. Hilderink
mw mr ir W. de Jongh
(MfN-registemediator)
mw mr ir J.M.M. Kroon
mr M.J.H. van Baalen

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL.0087.30.660.B01). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten oeroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.

Het perceel, plaatselijk bekend , , bevindt zich in de uiterst noordwestelijk gelegen hoek van het Wvg-gebied ten zuiden van de Ankummer Es. Dit Wvg-gebied, als ook het Wvg-gebied ten noorden van de Ankummer Es, is een overwegend agrarisch gebied, maar het perceel van cliënten is dus geen agrarisch gebied.

Blijkens het bestreden besluit heeft u geconstateerd dat het perceel wordt gebruikt voor wonen met bijbehorend erf en bijbehorende tuin.

Vestigingsgrondslag veronachtzaamd

Het volledige Wvg-gebied is blijkens de voorlopige aanwijzing toegedacht als een gebied met de bestemming "wonen". Cliënten constateren dat een en ander niet in lijn is met de Wvg-wetgever vastgelegde cumulatieve vestigingsgrondslagen. Ik licht dit toe.

Blijkens artikel 6 lid 1 Wvg kan een perceel voorlopig worden aangewezen als (onder meer) een bestemming aan het aangewezen gebied is toegedacht die afwijkt van het gebruik. Ook de artikelen 3, 4 en 5 Wvg, die de gemeenteraad bevoegdheid geven om gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing kunnen worden verklaard, kennen het vestigingsvereiste dat het toegedachte gebruik moet afwijken van het feitelijke gebruik. Het aanwijzingsbesluit miskent deze harde regel, en het bestreden besluit kan dan ook niet in stand blijven.

Ter onderbouwing van deze bezwaargrond zij herhaald dat het feitelijke gebruik legaal is aangezien het past binnen de vigerende bestemming. Dat is strikt genomen weliswaar niet vereist, maar wel goed om te beseffen.

In dit soort situaties werpen gemeenten bezwaarden soms tegen dat zij de wet niet zo letterlijk moeten lezen. Die gemeenten kunnen dan wijzen op de Wvg-wetsgeschiedenis, waar staat:

"De ondergetekenden willen er verder met nadruk op wijzen, dat de vereiste afwijking van het gebruik van de aan de betrokken gronden toegedachte, onderscheidenlijk gegeven niet-agrarische bestemming geenszins zo beperkt hoeft te worden opgevat, dat de voorkeursregeling alleen tot toepassing zou kunnen komen wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk afwijkende gebruiksvormen. Ook wanneer die bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, zal geredelijk van een <<afwijkend gebruik>> kunnen worden gesproken."

(Kamerstukken 1976-'77, 13 713, 9, p. 6)

Zo'n betoog kan gemeenten onder omstandigheden baten. Te denken valt aan bijvoorbeeld de uitspraken.

1: AbRS 18 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:WA3222;

"Ook wanneer de nieuwe bestemming in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal geredelijk van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. In dit geval voorziet het nieuwe bestemmingsplan in gebruik van het perceel van appellant ten behoeve van enerzijds wonen met winkels en anderzijds verblijfsgebied, waar dit tot dusverre deels in gebruik was als siertuin en deels als paardenwei, zodat met de rechtbank moet worden geoordeeld dat sprake is van een toegekend gebruik van het perceel dat afwijkt van het huidige gebruik."

2: AbRS 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306;

"In dit geval is de beoogde planologische functie van de gronden conform het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk anders dan de huidige functie. In de zogenoemde kwaliteitszone wordt het echter mogelijk meer woningen op de percelen te situeren dan voorheen en kunnen anders dan voorheen onder meer toegangs- en ontsluitingswegen en inritten worden gerealiseerd. Met de voorzieningenrechter wordt daarom geoordeeld dat het aan de gronden toegekende gebruik intensiever is dan het huidige gebruik en dat dit aldus daarvan afwijkt."

In die kwesties was een verbetering/intensivering van het bestaande gebruik dus uitdrukkelijk aan de orde. In "onze" kwestie kan alleen van "beter of intensiever" gebruik sprake zijn als dat nieuwe gebruik vooraf wordt gegaan door de sloop van de thans aanwezige woning met garage. Het perceel is immers al volgebouwd. Intensivering is dus uitgesloten.

Blijkens het bestreden besluit is het verder ondenkbaar dat uw gemeente sloop van de bebouwing beoogt. Immers, als beweegreden voor het aanwijzingsbesluit noemt u de "de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd)". Zoals gezegd is de woning nog geen 10 jaar oud en altijd gewoon in gebruik geweest. Het slopen van het object zou dan ook gelijk staan aan kapitaalvernietiging. Ook zou het een onevenredige belasting van het milieu betekenen, terwijl u het milieu ter plaatse kennelijk beoogt te beschermen. Verder zou het weinig duurzaam zijn om de degelijke woning te slopen aangezien er absoluut geen enkele reden, laat staan noodzaak bestaat om de woning te slopen.

Een verbetering van het gebruik en/of een gebruiksintensivering is dan ook niet aan de orde.

Rondom het perceel van cliënten bevinden zich gronden waarop mogelijk wel terecht een voorkeursrecht kan worden gevestigd. Voor zover met een beroep op de hierboven behandelde uitspraak sub 2 zou worden gesteld dat die omliggende gronden via het perceel van cliënten moeten worden ontsloten, zij erop gewezen dat dat onmogelijk is aangezien daarvoor geen ruimte is.

Als u desalniettemin reden ziet om te betogen dat een deel van het perceel van cliënten ooit zou kunnen worden gebruikt als alternatieve ontsluiting van omliggende percelen, dan dient de woning van cliënten en alles wat daarbij hoort vanzelfsprekend niet met het voorkeursrecht te worden belast, maar kan enkel het betreffende perceelsgedeelte worden belast met het voorkeursrecht.

Als gevolg van het voorkeursrecht kunnen cliënten niet meer vrijelijk over hun eigendom beschikken. Dat beoogt u ook te bewerkstelligen. Echter, omdat u voornoemde vestigingsgrondslag veronachtzaamt zonder acht te slaan op de grote gevolgen voor cliënten is sprake van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en een ondeugdelijke belangenafweging en motivering.

Oneigenlijke toepassing

Blijkens het bestreden besluit wordt u bewogen om het voorkeursrecht te vestigen, omdat dat nodig zou zijn om speculatie te voorkomen. U wilt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen, omdat die speculanten winst najagen, hetgeen op gespannen voet zou staan met de taken van de overheid die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. U wijst daarbij op grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu.

Dergelijke argumenten overtuigen niet en kunnen dus niet worden gebruikt ter motivering van een aanwijzingsbesluit. Immers, de "free riders" waarvoor u kennelijk beducht bent, is reeds alle wind uit de zeilen genomen. Want per 1 juli 2008 is de Grondexploitatiewet in werking getreden (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). Deze wet geeft u alle - volgens de Rijksoverheid toelaatbare - instrumenten om de door u benoemde "taken van de overheid" uit te voeren.

Als overheidsplannen worden gerealiseerd door projectontwikkelaars, vindt u in het kostenverhaalsinstrumentarium alle mogelijkheden om ervoor te zorgen dat - ook - die ontwikkelaars (of: "speculanten") zich houden aan de door de gemeente beoogde kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving.

Wageningen, 23 januari 2018

Bladnummer: 5

Dossier: /Daifsen

Gebrekkige motivering

Blijkens het aanwijzingsbesluit heeft u beoogd om - mede - de artikelen 16 tot en met 23 Wvg van toepassing te verklaren op het perceel van cliënten. Ook adviseert u de raad van uw gemeente om die artikelen van toepassing te verklaren.

Aldus miskent u dat de artikelen 16 tot en met 23 Wvg niet bestaan. De artikelen 16 tot en met 21 zijn vervallen per 1 juli 2010 en de artikelen 22 en 23 zijn al op 1 februari 1990 vervallen. De artikelen 3 tot en met 6 Wvg geven de raad respectievelijk uw college dan ook enkel de bevoegdheid om de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg op gronden van toepassing te verklaren.

Aangezien het onmogelijk is om niet-bestaande wetsartikelen van toepassing te verklaren, is het bestreden besluit ook in dezen onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.

Slot

Cliënten menen dat zij ontvankelijk moeten worden geacht in hun bezwaar en dat het bestreden besluit moet worden herroepen, nu het bezwaar gegrond is. Het bestreden besluit is immers onvoldoende zorgvuldig voorbereid, de belangen van cliënten zijn onvoldoende betrokken in de afweging en het besluit is onvoldoende deugdelijk gemotiveerd. Ik verzoek u dan ook om cliënten ontvankelijk te verklaren, het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen, zulks onder vergoeding van de proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 Awb.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen:

1. kopie besluit 13 december 2017
2. foto's van de woning