

ZIENSWIJZEN NOTA

Behorend bij raadsvoorstel: Aanwijzing van percelen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) nabij station Goffert

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 mei 2021 besloten om op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen nabij station Goffert (voorlopig) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit vervalt na drie maanden tenzij de gemeenteraad de aanwijzing verlengt/bestendigt. Tot 10 juni 2021 konden belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen tegen het concept raadsbesluit tot aanwijzing van percelen en perceelgedeelten op basis van de Wvg.

Er is één zienswijze binnengekomen. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze. De zienswijze wordt samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit leidt.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

- Schriftelijke zienswijze d.d. 3 juni 2021 van Banning Advocaten te 's-Hertogenbosch namens H.A.M.G. van Laarhoven, M.J.W.A. van Laarhoven, L.J.D. van Laarhoven, C.A.S. van Laarhoven, F.P.M.M. van Doorne, W.L.M.M. van Doorne en L.W.A.M. van Doorne, ontvangen op 4 juni 2021, eigenaren van de percelen waarop het ontwerp raadsbesluit ziet
- De zienswijze is tijdig ingediend en inhoudelijk onderbouwd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Gronden zienswijze:

De indiener wijst erop dat de gemeente kennelijk onder een hoedje speelt met Klok Groep Bouw en Ontwikkeling B.V. Voorts wordt aangegeven dat indiener niet voornemens is zijn percelen te verkopen en als tot ontwikkeling van het terrein zou worden overgegaan, zal indiener dat middels zelfrealisatie doen. Verder wordt aangegeven dat de gemeente regie behoudt in geval van bestemmingsplanwijziging. Als laatste wordt aangegeven dat al zou er sprake zijn van prijsopdrijving, de gemeente daar geen nadeel van heeft omdat die niet de hogere prijs voor haar rekening hoeft te nemen.

1. Samenwerking tussen Klok en gemeente
Indiener geeft aan dat de gemeente kennelijk het voorkeursrecht heeft gevestigd omdat indiener niet tot een vergelijk is gekomen met Klok Groep Bouw en Ontwikkeling B.V. en daarmee voor Klok Groep Bouw en Ontwikkeling B.V. een monopolie positie wenst te verschaffen.
2. Geen voornemen tot verkoop en bij eventuele ontwikkeling percelen zal indiener zelfrealisatie plegen
Op het perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie F, nummer 1458 is een garagebedrijf gebouwd en bestaat geen voornemen tot verkoop. Ook ten aanzien van de overige percelen bestaat geen voornemen tot verkoop. Indiener geeft voorts aan dat het voorkeursrecht geen effect zal sorteren, want wanneer zij tot ontwikkeling van het terrein over zou willen gaan zou dat op basis van zelfrealisatie geschieden.
3. Behoudt regie gemeente in geval van bestemmingsplanwijziging
Indiener geeft aan dat wanneer zij wonen wil toevoegen aan het bestemmingsplan, de gemeenteraad de eindbevoegdheid heeft ten aanzien van het bestemmingsplan en daarmee ook de regie.
4. Geen nadeel eventuele prijsopdrijving

Als er sprake zou zijn van prijsopdrijving heeft de gemeente geen nadeel omdat die niet de hogere prijs voor haar rekening hoeft te nemen.

Standpunt gemeente

Ad 1 Samenwerking tussen Klok en gemeente

Indiener stelt dat de gemeente nadat onderhandelingen met Klok en indiener zijn vastgelopen, en zelfs tot een procedure hebben geleid, om die reden een voorkeursrecht vestigt kennelijk ten behoeve van Klok. Indiener impliceert hiermee dat de gemeente voornemens zou zijn dat in geval zij middels het voorkeursrecht de percelen aangeboden krijgt en ook aanschafft zij de percelen gaat overdragen aan Klok.

Feit is dat de gemeente bezig is met herontwikkelingsplannen ten aanzien van Winkelsteeg en ook nabij station Goffert. Vanwege de veronderstelde positie van Klok nabij station Goffert in samenhang met de Woondeal leek dit één van de eerste te ontwikkelen locaties en zijn daartoe ook verkennende gesprekken gevoerd met Klok. Er is dan ook niet door een ambtenaar van de gemeente bevestigd dat de gemeente met Klok 'onder een hoedje speelt', zoals door indieners wordt gesteld. Nu blijkt dat de positie van Klok niet zeker is, heeft de gemeente ervoor gekozen het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee wordt de gemeente niet geconfronteerd met eventuele speculanten en kan zij regie behouden.

Zoals bekend, is een voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument en geldt dit enkel wanneer indiener de grond wil vervreemden. In het geval indiener de grond inderdaad wil verkopen en zij komt met de gemeente tot een vergelijk waarbij de gemeente uiteindelijk de gronden verwerft, is de gemeente steeds gehouden haar nota grondbeleid 2018 na te volgen. Uit die nota volgt expliciet dat grondverkoop transparant en in een openbare procedure dient te geschieden. Een één-op-één gunning aan Klok ligt daarmee niet voor de hand. Ter overvloede wordt erop gewezen dat Klok er ten aanzien van de vestiging van het voorkeursrecht ook niet (op voorhand) in is gekend.

De Wvg is ingezet als beschermingsinstrument om speculatie te voorkomen en om de regierol ten aanzien van het gebied te behouden. Dit is in lijn met het doel dat de wetgever met de invoering van de Wvg heeft beoogd.¹ Indien en voor zover indieners suggereren dat er met de vestiging van het voorkeursrecht sprake is van misbruik van bevoegdheid, geldt dat hiervan geen sprake is. Hetgeen indieners stellen biedt geen grond voor het oordeel dat het voorkeursrecht is gevestigd om andere redenen dan het tegengaan van speculatie en het behouden van regie ten aanzien van de herontwikkeling van Winkelsteeg, waarin ook het deel ten zuiden van station Goffert betrokken zal worden, als onderdeel van de plannen voor de Kanaalzone.

Ad 2 Geen voornemen tot verkoop en bij eventuele ontwikkeling percelen zal indiener zelfrealisatie plegen

Of indiener al tot niet een (concreet) voornemen heeft om tot verkoop van de percelen over te gaan, maakt niet dat er geen voorkeursrecht kan worden gevestigd. Hoewel indiener stelt dat zij geen voornemen tot verkoop heeft of had ten aanzien van haar percelen, lijkt het dat indiener zichzelf tegensprekt. Zoals indiener zelf aangeeft, heeft zij afspraken met Klok gemaakt voor een bepaalde periode waarin Klok een exclusieve gelegenheid kreeg om onherroepelijke medewerking te krijgen van de gemeente om tot woningbouw onder bepaalde voorwaarden over te kunnen gaan. Daaruit lijkt het dat indiener wel degelijk dat indiener open staat voor verkoop van (een gedeelte van) de percelen waarop het voorkeursrecht thans gevestigd is. In geval indiener niet voornemens (meer) is om tot verkoop over te gaan en eventueel voornemens is om eventueel indien mogelijk tot zelfrealisatie over te gaan, staat het voorkeursrecht haar niet in de weg.

In geval indiener niet wil verkopen dan wel tot zelfrealisatie zou willen overgaan, deert het voorkeursrecht haar niet. Zij is als gevolg van het voorkeursrecht niet verplicht te verkopen. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat indieners niet langer de hun toekomende eigendomsrechten zouden kunnen

¹ ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332, r.o. 2.2.

uitoefenen, maar uitsluitend dat zij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen.^{2 3}

Met betrekking tot het perceel kadastraal bekend Hatert, sectie F, nummer 1458, waar een BMW garage is gevestigd geldt dat ook dit perceel valt binnen het gebied waaraan in het aanwijzingsbesluit een andere bestemming wordt toegedacht. Op dit moment is echter nog niet op perceelsniveau exact aan te geven wat de toekomstige bestemming zal zijn. Het is op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg, dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.⁴

Ad 3 Behoud regie gemeente in geval van bestemmingsplanwijziging

Indiener gaat er bij dit punt vanuit dat een bestemmingsplanwijziging pas gerealiseerd wordt, nadat indiener voornemens is tot ontwikkeling over te gaan en dat het de gemeenteraad is die daarin een eindoordeel heeft. Dit is echter geen actieve regierol van de gemeente die in de ontwikkeling juist wel beoogd wordt. In geval de gemeente grondeigenaar is, kan zij beter een sturende rol aannemen in een ontwikkeling. Het voorkeursrecht ziet bovendien op het voorkomen van prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig wordt beïnvloed. De Wvg is bedoeld om de gemeente in de gelegenheid te stellen om de planvorming verder uit te werken en daarbij de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling te behouden.^{5 6}

Ad 4 Geen nadeel eventuele prijsopdrijving

De gemeente ondervindt van eventuele prijsopdrijving wel degelijk nadeel. Met het voorkeursrecht wordt speculatie op de grondmarkt voorkomen, doordat derde partijen niet meer kunnen bieden op de gronden. Ook meermaals doorverkopen van gronden, wat fors prijsopdrijvend werkt, wordt hiermee voorkomen. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt tegengegaan dat prijzen excessief stijgen, zodat een toekomstige ontwikkeling haalbaar blijft binnen de ruimtelijke kaders hetgeen de maatschappelijke belangen dient. Zoals hiervoor onder Ad 3 al aangegeven, is eventuele prijsopdrijving ongewenst in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van de plannen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot bestendiging van het onderhavige voorkeursrecht.

Bijlage A - Volledige zienswijze van Banning Advocaten (NIET OPENBAAR)

² ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871

³ ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666

⁴ ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786

⁵ ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332

⁶ ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089