**Raadsvoorstel**
Openbaar

Nijmegen

**Onderwerp**
Advies commissie voor bezwaarschriften inzake bezwaarschrift van Stichting Bewaarder Souchong en Souchong Beleggingen C.V. Wet voorkeursrecht gemeenten 'Stationsgebied'

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opsteller** | R. Pfennings | **Behandeldatum** | 27 januari 2021 |
| **Programma** | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | **Status** | Openbaar |
| **Portefeuillehouder** | N.P. Vergunst | | |

---


**Samenvatting**
Namens Stichting Bewaarder Souchong en Souchong Beleggingen C.V. is bezwaar gemaakt tegen het besluit van de raad van 8 juli 2020. In voornoemd besluit zijn percelen die zich bevinden in het 'Stationsgebied' te Nijmegen aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn (voorlopige aanwijzing vestiging voorkeursrecht).
De Stichting Bewaarder Souchong is (juridisch) eigenaar van twee appartementsrechten in het aangewezen gebied. Souchong Beleggingen C.V. is economisch eigenaar van deze appartementsrechten.
Het bestreden besluit kan ongewijzigd in stand worden gelaten.
Het bezwaar van Souchong Beleggingen C.V. is niet-ontvankelijk.


---

**Voorstel**

1. Het bezwaar van Souchong Beleggingen C.V. niet-ontvankelijk verklaren.
2. Het bestreden besluit van 8 juli 2020 ongewijzigd in stand te laten.
3. De kosten die de Stichting Bewaarder Souchong in verband met de behandeling van het bezwaar heeft moeten maken niet te vergoeden.

**Aanleiding**
Burgemeester en wethouders hebben op 30 april 2020 besloten tot (voorlopige) aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder: Wvg) van toepassing zijn. Deze voorlopige vestiging betreft gronden in het 'Stationsgebied' en ziet (mede) op percelen waarop zich onroerende zaken bevinden die aan de Stichting Bewaarder Souchong (verder: de Stichting) toebehoren.

Bij brief van 10 juni 2020 is namens de Stichting en namens Souchong Beleggingen C.V. bezwaar gemaakt tegen voornoemd besluit.

Bij besluit van 8 juli 2020 heeft uw raad besloten tot definitieve vestiging van een voorkeursrecht op grond van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 van de Wvg.
Aan het besluit is ten grondslag gelegd dat de aan het gebied toegedachte bestemming (intensivering van wonen, horeca en kantoorruimtes) afwijkt van het huidige gebruik en dat zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. In het besluit is voorts aangegeven dat toepassing van de Wvg de gemeente in staat stelt een betere regierol te vervullen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling en ongewenste verkopen en grondspeculatie worden tegengegaan.


**Opgesteld door René Pfennings, 32 51, r.pfennings@nijmegen.nl**

Op grond van artikel 6, derde lid, van de Wvg wordt een tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige vestiging ingediend bezwaarschrift geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht. Om die reden beslist uw raad op het ingediende bezwaarschrift.

De Stichting en Souchong Beleggingen C.V.  hebben afgezien van het recht om te worden gehoord.

**Beoogde impact**
Beslissen op het ingediende bezwaar.

**Argumenten**
Namens de Stichting is in bezwaar het volgende aangevoerd:
a. Uit de ontwerp-Omgevingsvisie volgt niet dat de herontwikkeling van het stationsgebied ook betrekking heeft op de percelen van de Stichting. Dit blijkt uit de omstandigheid dat bij het ontwerp geen kaart is gevoegd, waaruit blijkt dat aan de percelen een andere bestemming is toegedacht. Dit volgt in elk geval niet uit de heel globale omgevingsvisiekaart op pagina 78 van het ontwerp.
Uit de tekst van de ontwerp-Omgevingsvisie kan dit ook niet worden opgemaakt. Het tegendeel is het geval, omdat het ontwerp spreekt van ‘bouwen boven het station Nijmegen’ en over ‘aanpak van de westzijde van het station’. Deze aanwijzingen hebben geen betrekking op de percelen van de Stichting die ten oosten van het treinstation zijn gelegen.
b. Voorts is in het collegebesluit tot vrijgeven van de ontwerp-Omgevingsvisie vermeld dat de ruimtelijk relevante ambities uit recent vastgestelde visies, zoals de gebiedsvisie op het Stationsgebied, terugkomen in de ontwerp-Omgevingsvisie. Uit deze gebiedsvisie blijkt dat de percelen van de Stichting géén onderdeel uitmaken van het gebied waar de herontwikkelingsplannen zijn voorzien; de percelen vallen duidelijk buiten het plangebied van deze gebiedsvisie.
c. Omdat in de ontwerp-Omgevingsvisie geen enkele aanwijzing is te vinden dat aan de percelen van de Stichting een bestemming is toegedacht die afwijkt van het huidige bestaande – legale – gebruik, is niet voldaan aan het bepaalde in artikel 6, lid 1, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
Verzocht wordt:
- het bezwaar gegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te herroepen voor zover op de percelen van de Stichting een voorkeursrecht is gevestigd;
- de kosten te vergoeden die cliënten in verband met dit bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken.

Verweerschrift van de raad.
- Artikel 5 van de Wvg ziet op de (vervroegde) vestiging door de raad van een voorkeursrecht in een vroeg stadium, als er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie aanwezig is. Hiermee kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd.

Hetgeen namens de Stichting is aangevoerd ten aanzien van het Ruimtelijk Raamwerk Stationsgebied is voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 6 van de Wvg niet van belang. Voorts zijn de percelen wel opgenomen op de kaart op pagina 41 van het Ruimtelijk Raamwerk Stationsgebied Nijmegen.
- Aan de eisen voor vestiging van een voorkeursrecht ex artikel 5 van de Wvg is voldaan omdat een niet-agrarische bestemming is toegedacht aan deze gronden en de feitelijke gebruikstoestand afwijkt van de in het aanwijzingsbesluit toegedachte bestemming.
- Uit de rechtspraak volgt dat de systematiek van de Wvg met zich meebrengt dat op moment van aanwending van het voorkeursrecht, veelal nog niet zeker zal zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.
- Voorts is hetgeen de Stichting stelt feitelijk niet juist. Op 28 oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld. Uit de Omgevingsvisiekaart op pagina 38 blijkt dat de percelen binnen het gebied liggen waarop de Omgevingsvisie betrekking heeft.
- De conclusie van de Stichting dat de oostzijde van het stationsgebied niet wordt veranderd is niet in lijn met de Omgevingsvisie. Uit de Omgevingsvisie blijkt duidelijk dat sprake zal zijn van de herontwikkeling van het gehele stationsgebied.
- Aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is inherent dat ten tijde van de aanwijzing van de gronden nog slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming. Niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Verder volgt uit de rechtspraak dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Bij een vergelijkbaar gebruik dat intensiever is dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.

**De commissie overweegt als volgt**

1.1

Op grond van artikel 1, aanhef en onder e en f, van de Wvg wordt als vervreemder aangemerkt de eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Op grond van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt als belanghebbende bij een besluit verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De rechtsgevolgen van vestiging van een voorkeursrecht treffen uitsluitend vervreemders als bedoeld in bovengeciteerdartikel 1 van de Wvg zo volgt uit artikel 10, eerste lid, van de Wvg.

Souchong Beleggingen C.V. is (economisch) eigenaar van een appartementsrecht en is derhalve geen vervreemder, als bedoeld in artikel 1 van de Wvg.

Met betrekking tot Souchong Belegging C.V. is daarom geen sprake van een rechtstreeks belang als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

Gelet hierop is het bezwaar van Souchong Beleggingen C.V. (kennelijk) niet-ontvankelijk en hoeft het niet inhoudelijk te worden behandeld.

Op grond van de voorgaande overwegingen is de commissie van oordeel dat de raad het bezwaarschrift van Souchong Beleggingen C.V. niet-ontvankelijk dient te verklaren. Zij adviseert de raad daartoe.

1.2
Op grond van artikel 2 van de Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Op grond van artikel 5, eerste lid, van de Wvg komen 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 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.

De huidige bestemming van de aangewezen gronden waarop de eigendommen van de Stichting zich bevinden is: ‘gemengd’. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, kantoren, dienstverlening, bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.
In het bestreden besluit is aangegeven dat een van de bestaande bestemming afwijkende bestemming wordt beoogd.

De inhoud van het kaartmateriaal in de ontwerp-Omgevingsvisie (structuurplan) en de inhoud van de gebiedsvisie Stationsgebied staan niet in de weg aan de vestiging van een rechtsgeldig voorkeursbesluit op grond van artikel 5 van de Wvg, omdat voor de vestiging op grond van dit artikel voldoende is dat in het besluit tot aanwijzing een niet-agrarische bestemming aan de gronden wordt toegedacht, die afwijkt van die bestemming.

De commissie is van mening dat het bestreden besluit voldoet aan de eisen die artikel 5 van de Wvg daaraan stelt.
Het besluit tot definitieve vestiging van een voorkeursrecht kan in stand worden gelaten.
De commissie adviseert het bezwaar van de Stichting Beheerder Souchong ongegrond te verklaren en het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten.

1.3
Op grond van artikel 7:15, leden twee en drie, van de Awb worden de kosten die de belanghebbende redelijkerwijs heeft moeten maken voor de behandeling van het bezwaar uitsluitend vergoed als het bestreden besluit wordt herroepen. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek bij de beslissing op bezwaar.

Omdat het bestreden besluit in stand kan blijven, adviseert de commissie voor bezwaarschriften om de kosten voor de behandeling van het bezwaar niet te vergoeden.

1.4
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het klimaat.
Bij dit voorstel zijn en worden de inwoners niet betrokken; adviseren op bezwaarschriften en besluiten op bezwaarschriften is niet onderworpen aan inspraak.

**Kanttekeningen**
Er is geen sprake van een bijzonder risico

**Financiën**
Dit onderdeel is niet van toepassing

**Vervolg**
Het besluit op dit voorstel wordt aan bezwaarmaker bekendgemaakt door toezending ervan.  Daarna staat beroep open op de rechter.

**Bijlagen**
Het bezwaarschrift en bijbehorende stukken liggen ter inzage.

03-12-2020

Commissie voor bezwaarschriften

Voorzitter
mr. E.H.J.G. van Binnebeke

Secretaris
mr. R. Pfennings