Commissie van advies voor de Bezwaarschriften

Advies: aan de raad van de gemeente Montfoort

Betreft: de (aanvullende) bezwaarschriften (***zaaknummer 912027***) van de heer mr G J A M Bogaers namens de heer [redacted] gericht tegen het raadsbesluit van 1 februari 2021, ex artikel 4 van de Wvg

gelezen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020 inhoudende de voorlopige vestiging van een gemeentelijke voorkeursrecht ex artikel 6 van de Wvg gepubliceerd is in de Staatscourant van 4 november 2020 en per aangetekende brief van 5 november 2020 verstuurd is aan de bezwaarmakers;

gelezen het bezwaarschrift van de heer mr G J A M Bogaers van mr. G J A M Bogaers B V namens de heer [redacted] van 1 december 2020 (ontvangen op 2 december 2020) Betreft vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op locatie Doeldijk, Montfoort sectie en nummer A 2910;

gelezen het besluit van de raad van 1 februari 2021 betreffende het bestendigen van het collegebesluit, welke gepubliceerd is in de Staatscourant van 2 februari 2021 en per aangetekende brief van 3 februari 2021 verstuurd is aan de bezwaarmaker;

gelezen het (aanvullende) bezwaarschrift van de heer mr G J A M Bogaers namens de heer [redacted] (bezwaarmaker), wonend op het perceel Doeldijk 11 te Montfoort van 2 maart 2021 (ontvangen op 3 maart 2021) Betreft vestiging gemeentelijke voorkersrecht op locatie Doeldijk Montfoort A 2910;

gelezen artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten waarin bepaald is dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een collegebesluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad;

gelezen het door de raad ingediende verweerschrift van 1 april 2021;

gehoord hebbende het namens bezwaarmaker gestelde ter digitale zitting op 4 oktober 2021;

gelezen de pleitnota van 4 oktober 2021 van de heer mr G J A M Bogaers namens bezwaarmaker;

gelezen de reactie d d 1 november 2021 namens de raad op de pleitnota van de heer Bogaers en zijn pleidooi tijdens de hoorzitting van 4 oktober 2021;

gelezen de reactie d d 22 november 2021 van de heer Bogaers op de reactie namens de raad;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb);

Overwegingen van de commissie:

Ontvankelijkheid
Onder een belanghebbende in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) wordt verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht betrokken is. Hieronder valt een eigenaar, beperkt gerechtigde of een eventuele pachter van het perceel. Als gevolg van het raadsbesluit dient de eigenaar het perceel eerst aan de gemeente aan te bieden.

De bezwaarmaker is als eigenaar van het onderhavige perceel als belanghebbenden in de zin van de Wvg aan te merken.

De (aanvullende) bezwaarschriften tegen het bestreden besluit van 1 februari 2021 zijn tijdig ingediend. Nu de bezwaarschriften daarnaast voldoen aan de overige in de Awb gestelde eisen en bezwaarmaker als belanghebbende is aan te merken, adviseert de commissie de bezwaren ontvankelijk te verklaren.

Vanwege de door het kabinet destijds afgekondigde verscherpte coronamaatregelen, werd door de commissie digitaal gehoord. Bij brief van 23 maart 2021 heeft bezwaarmaker met een beroep op artikel 7:2 van de Awb aangegeven dat deze graag fysiek gehoord wou worden.

Bij brief 1 april 2021 is de behandeling van het onderhavige bezwaarschrift aangehouden, onder opschorting van de beslistermijn tot het organiseren van fysieke hoorzittingen weer mogelijk zou zijn.

Overwegingen ten aanzien van de bezwaren:
Voor wat betreft de inhoud van de bezwaren tegen het bestreden raadsbesluit van 1 februari 2021, heeft de commissie het volgende overwogen.

Algemeen
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 van een voorkeursrecht op gronden die in de toekomst een nieuwe (of eventueel een intensiever) 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 planontwikkelaars of anderen. Het instrument voorkeursrecht verstrekt 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.

Het college van Burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 6 van de Wvg besluiten om op een perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente, een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Meer specifiek gaat het hierbij om percelen waaraan in de nabije toekomst een andere, niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na de dagtekening van het besluit, tenzij de raad voor dat tijdstip op grond van artikel 2 jo. 3, 4 of 5 van de Wvg overgaat tot aanwijzing van het betreffende perceel waarop het voorkeursrecht van toepassing is.

Ingevolge artikel 4 van de Wvg dient de vestigingscriteria voor de locatie Doeldijk te voldoen aan, namelijk:
1. Een toekomstige niet-agrarische bestemming, en;
2. Een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidig gebruik;
3. In de structuurvisie zijn aanwijzingen gegeven voor de bestemming.

Het college en raad hebben bij, respectievelijk, besluiten van 3 november 2020 en 1 februari 2021 ten aanzien van het genoemde perceel van bezwaarmaker van deze bevoegdheden gebruik gemaakt.

Discretionaire bevoegdheid college/raad
In vaste rechtspraak van de Raad van State is overwogen (onder meer: de uitspraak in zaak nr 201105317/1/A3, ECLI:NL: RVS:2014:3786) dat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid gaat. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, door de rechter terughoudend te worden getoetst.

Zoals de Afdeling voorts eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van de Afdeling van 4 maart 2009 in zaak nr. 200803878/1) is bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien 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. 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 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.

Bezwaren
Ingevolge artikel 4 van de Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, 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 voor aanwijzing in aanmerking gronden 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 de visie.

De commissie constateert aangaande de locatie Doeldijk dat:
- het huidige gebruik van de met het voorkeursrecht belaste percelen volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012', is vastgesteld op 11 maart 2013 (alsmede een de herziening van voornoemd bestemmingsplan, vastgesteld op 26 oktober 2015) ook als agrarisch is bestemd;
- de toegedachte bestemming van het vestigingsgebied wonen met bijbehorende voorzieningen is, alle niet-agrarisch;
- de gronden op basis van de structuurvisie 'Totaalvisie Montfoort 2030' aangewezen zijn.

Ook kan de commissie het verweer van de raad (in het verweerschrift d.d. 1 april 2021 én in de reactie d.d.1 november 2021 op de pleitnota van de heer Bogaers) op de bezwaren van bezwaarmaker volgen. Derhalve meent de commissie dat aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 4 van de Wvg is voldaan.

In de schriftelijke reactie van 22 november 2021 stelt de heer Bogaers namens bezwaarmaker dat artikel 2:4, tweede lid, van de Awb geschonden is (citaat): "*Het is evident dat Overwater en daarvoor werkende personen een persoonlijk belang hebben bij het onderhavige besluit en dat zij de besluitvorming beïnvloeden, omdat zij tot opdracht heeft om haar adviezen om te doen zetten in realiteit. Dit laatste zowel bij de opstelling als uitrolling van het besluit, de verdediging van het besluit en het voeren van procedures tegen daardoor getroffen burgers.*".

De commissie ziet in het door bezwaarmaker aangevoerde geen aanknopingspunten om te oordelen dat door het inschakelen van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV het artikel 2:4, tweede lid, van de Awb geschonden is, aangezien er geen sprake is van persoonlijk belang. Derhalve treft dit bezwaar geen doel.

Conclusie
Alles in overweging nemende is de commissie van oordeel dat de raad - gelet op het voorgaande, het procesdossier, inclusief verweerschrift, de pleitnota van de heer Bogaers, hetgeen tijdens de hoorzitting verder naar voren is gebracht, de reacties van de raad en de heer Bogaers na de hoorzitting d.d. 4 oktober 2021 – in alle redelijkheid tot het vestigen van het voorkeursrecht heeft kunnen komen. Derhalve adviseert de commissie de (aanvullende) bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Proceskosten
De heer Bogaers van mr. G.J.A.M. Bogaers B.V. heeft namens bezwaarmaker verzocht om proceskostenvergoeding. Nu de commissie tot het oordeel komt dat de (aanvullende) bezwaarschriften ongegrond zijn, bestaat er geen aanleiding tot het toekennen van een proceskostenvergoeding ingevolge artikel 7:15, tweede lid, van de Awb.

Advies van de commissie
Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de raad om:

1. De (aanvullende) bezwaarschriften van de heer Bogaers namens bezwaarmaker ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het raadsbesluit van 1 februari 2021 in stand te laten;
3. Het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Aldus vastgesteld door de heer N.A. de Groot, voorzitter, en de leden, mevrouw mr. A. Kabaktepe, de heer mr. P. van Doorn, in tegenwoordigheid van mevrouw mr. I.H.E. van der Geld, secretaris.

Montfoort, 10 december 2021

De commissie van advies voor de bezwaarschriften

de secretaris,	de voorzitter,
mevr. mr. I.H.E. van der Geld	de heer N.A. de Groot