

[DEFINITIEF:LOGO RDAM B&W]



Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.01814

Bezoekadres: Stadhuis
Coolingsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischendienstenbco@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Uw brief van: 1 november 2020
Ons kenmerk: A.B.2022.3.01814/GPdO
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum: [DEFINITIEF:W500]

Geachte [REDACTED],

Gelezen het bezwaarschrift van [REDACTED] ontvangen op 4 november 2020 waarbij bezwaar is gemaakt tegen het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht Fazantstraat.

En bijgevoegd preadvies, van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III.

Overwegende dat de overwegingen in dit preadvies worden onderschreven zodat dit advies in zijn geheel wordt overgenomen en aan dit besluit ten grondslag wordt gelegd.

Gelet op de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften,

BESLUIT:

- de bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren.

Rotterdam,

De Griffier,

De Voorzitter,

Niet eens met de beslissing

Als u het niet eens bent met deze beslissing kunt u binnen 6 weken na verzending van deze beslissing beroep instellen bij de rechtbank Rotterdam. Bij uw brief voegt u een kopie van de beslissing. Houdt u er rekening mee dat in beroep gaan bij de rechtbank niet gratis is. Voor meer informatie over het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl. U stuurt uw brief met redenen (beroepsgronden) aan:

Rechtbank Rotterdam,
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage: advies

Advies met betrekking tot een bezwaarschrift voor Voorkeursrecht.

Rotterdam, 20 december 2021.

Aan de gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies heeft de Algemene bezwaarschriftencommissie (hierna commissie) zich beraden over het bezwaarschrift d.d. 1 november 2020 van [REDACTED], hierna te noemen bezwaarma(a)k(st)er. Dit bezwaarschrift is gericht tegen uw besluit d.d. 22 september 2020 met kenmerk 20BB011014 waarin werd besloten het voorkeursrecht, zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg), te vestigen op een gebied in de gemeente Rotterdam.

Deze vestiging heeft betrekking op de gronden tussen de Gruttostraat, Roerdomplaan, Tapuitstraat en de Korhaanstraat in Rotterdam (Fazantstraat 47 A t/m 149 C oneven, 60 A t/m 116 C even en 124A t/m 162C even, Gruttostraat 8 t/m 16 even, Tapuitstraat 2ABC, 4ABC, 22 A t/m 30C even, 56 ABC, 58 ABC, 66 ABC en 68 ABC, Korhaanstraat 41 ABC, 43 ABC, 61A t/m 71C oneven, 107 ABC en 109 ABC, Roodborststraat 10, 14 en 18, Wielewaalstraat 8 t/m 18 even en Roerdomplaan 149).

Bij het besluit hoorde een kadastrale tekening waarop alle percelen zijn aangegeven met de daarbij behorende lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden.

Bij besluit van 17 december 2020 heeft de gemeenteraad¹ het voorkeursrecht verlengd ten behoeve van de uitvoering van het Programma samenvoegen en vergroten. Het besluit is op 21 december 2020 gepubliceerd in het gemeentebblad en daarmee op 22 december 2020 in werking getreden.

Het voorafgegane voorlopige voorkeursrecht werd gevestigd voor een periode van drie maanden². Om het voorkeursrecht te laten voortduren moest de gemeenteraad binnen de gestelde drie maanden een besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht nemen.

Een verschil tussen het collegebesluit en het raadsbesluit is dat het voorkeursrecht van het college voor een gedeelte werd aangewezen ten behoeve van sloop/nieuwbouw terwijl in het raadsbesluit voor alle aangewezen woningen en percelen het Programma samenvoegen en vergroten geldt.

Met de inwerkingtreding van het besluit van de gemeenteraad, is het besluit tot vestiging van het voorlopig voorkeursrecht Fazantstraat vervallen.

De bezwaren tegen het collegebesluit worden geacht mede te zijn gericht tegen de definitieve vestiging van het voorkeursrecht Fazantstraat.³

¹ Op grond van artikel 5 juncto 2 Wet voorkeursrecht gemeenten.

² Op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten.

³ Op grond van artikel 6, derde lid, Wet voorkeursrecht gemeenten

Overwegingen

Aan een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren zijn wij om de volgende reden niet toegekomen.

Alleen degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken kan daartegen bezwaar aantekenen ⁴.

Op grond van de stukken is geconstateerd dat bezwaarma(a)k(st)er geen eigenaar of zakelijk gerechtigde is van een appartementsrecht/ kadastraal perceel, dat is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden bij het raadsbesluit. Bij de Wvg moet het begrip belanghebbende zodanig worden opgevat dat hier alleen de eigenaren en beperkt gerechtigden onder worden begrepen⁵. Een bewoner of huurder van een adres valt hier niet onder.

Bezwaarma(a)k(st)er is bij brief van 14 juli 2021 in de gelegenheid gesteld om zijn/haar belang bij het besluit nader toe te lichten. Daar heeft hij/zij niet op gereageerd.

Nu bezwaarma(a)k(st)er geen eigenaar of ander zakelijk gerechtigde is kan hij/zij niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb worden aangemerkt. Het bezwaarschrift is daarom niet-ontvankelijk.

Conclusie

Nu artikel 7:3 van de Awb de mogelijkheid biedt om het horen van bezwaarmakers achterwege te laten bij kennelijke niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift, geven wij u in overweging bezwaarma(a)k(st)er niet in zijn/haar bezwaren te ontvangen, zonder hem/haar in de gelegenheid te stellen zich te doen horen, zulks door vaststelling van het bijgevoegde ontwerpbesluit.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III,

De secretaris,

De voorzitter,



mevrouw E.J.H.M. van Baal-Merks



mevrouw mr. A.J.A de Bie

⁴ Artikel 7:1 jo. artikel 8:1 en artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb).

⁵ Wij verwijzen u naar bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 november 2000 LJN AA9232, 24 maart 2000 LJN AA546 of 9 juli 2003 LJN AH9453.