



Commissie Rechtsbescherming Meierijstad

Advies van de commissie rechtsbescherming Meierijstad aan de raad van Meierijstad inzake de bezwaarschriften van

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- en
- 5.

tegen het door het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad genomen besluit van 18 mei 2021, waarbij een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd ten Noordwesten van Schijndel, tussen de Boschweg en de Olieëindsestraat en rondom de Weidonk.

De bezwaren tegen de voorlopige aanwijzing door het college, worden op grond van artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2021 tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht.

De bezwaren

Door

zijn bezwaarschriften ingediend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad van 18 mei 2021 tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht.

Bij besluit van 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd, bekendgemaakt op 29 juni 2021 in het gemeenteblad van Meierijstad, nummer 204233.

De gevolgde procedure

Op 22 september 2021 zijn partijen in de gelegenheid gesteld zich ten overstaan van de commissie te doen horen. Bezwaarmakers,

hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Namens het bestuursorgaan zijn mevrouw, aanwezig.

De commissie was tijdens het horen van partijen niet voltallig doch aan het quorum zoals is bepaald in artikel 11, eerste lid, van de Verordening Commissie Rechtsbescherming gemeente Meierijstad is voldaan.

Het advies wordt door de voltallige commissie uitgebracht.

De ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Deze termijn vangt ingevolge artikel 6:8 van de Awb aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

Het collegebesluit waartegen de bezwaarschriften zijn gericht, is bekendgemaakt op 20 mei 2021 (Gemeenteblad van Meierijstad, 2021, 157651) zodat een bezwaarschrift tijdig kon worden ingediend tot en met 1 juli 2021. De bezwaarschriften zijn ontvangen op 28, 29 en 30 juni 2021 en zijn derhalve

ingediend binnen de daarvoor in de wet gestelde termijn. Ook de gevraagde machtiging is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Bezwaarden voldoen ook aan de overige in de Awb gestelde eisen zodat zij in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.

De gronden van de bezwaren

De gronden van de bezwaren worden hieronder, kort samengevat, weergegeven. Ook de onderdelen van de bezwaren die niet expliciet worden genoemd, zijn bij onze beoordeling betrokken. De bezwaren worden als volgt weergegeven.

Bezwaargronden

- De vestiging treft bezwaarmakers direct en persoonlijk omdat zij afhankelijk zijn van
Zij vermoeden dat het bedrijf bij daadwerkelijke
woningbouw beëindigd zal moeten worden;
- Er zijn momenteel plannen voor aanpassen
- Met de vestiging van het voorkeursrecht is nu veel onzekerheid ontstaan over de toekomst en worden bezwaarden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Bezwaargronden van

- Een deel van de gronden behoort tot de huiskavel van het agrarisch bedrijf en recreatiebedrijf.
runnen mede het agrarische en recreatieve bedrijf en de landbouwgrond
is noodzakelijk voor de uitoefening en toekomstige ontwikkelingen;
- Het kadastrale perceel nummer s maar gedeeltelijk voorzien van de Wvg. Voor de
ontwikkeling van een nieuwe woonwijk is het veel gemakkelijker om het volledige perceel hierbij
te betrekken.

Bezwaargronden van

- Door voor en achter de boerderij een woonwijk aan te leggen verliezen bezwaarden aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde de privacy. Ze hebben een woonboerderij en hebben diverse oude landbouwmachines in gebruik. Hiervoor is het noodzakelijk om het perceel achter de boerderij te behouden om met de cultuurhistorische machines kunnen blijven werken;
- Bezwaarden hebben plannen om op deze locatie een 24 uren zorgboerderij op te starten;
- De waarde van de boerderij zal flink dalen door de aanleg van de woonwijk aan zowel de voorzijde als de achterzijde. Bezwaarden wensen rondom de cultuurhistorische boerderij ruimte te behouden voor het bewaren van de cultuurhistorie.

Bezwaargronden van

- het vrije wonen wordt drastisch verminderd. Nu een prachtig uitzicht, straks helemaal ingebouwd;
- De waarde van de woning zal verminderen;
- De reden dat bezwaarden daar zijn komen wonen is vanwege de vrijheid, natuur en rust. Daar de percelen om het huis liggen hebben ze garantie om vrij te wonen. Om gezondheidsredenen zijn ze hier komen wonen om zo geen last te hebben van onrust, geluid, overlast en stress. Ook de omgeving is prachtig, de natuur. Denkend aan de vogels, hazen, planten en vleermuizen.

Wettelijk kader

Het juridisch kader wordt gevormd door de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Op grond van artikel 5 Wvg komen voor aanwijzing 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 en 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.

Volgens artikel 6 eerste lid van de Wvg kan het college gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 in werking treedt. Het derde lid regelt dat, indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht en dit besluit vervalt, omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, het bezwaar of beroep geacht wordt mede te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Ingevolge artikel 7 Wvg wordt het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 10, eerste lid, van de Wvg bepaalt dat een vervreemder van grond waarop een voorkeursrecht is gevestigd, eerst tot vervreemding ervan over kan gaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Het tweede lid bepaalt onder meer dat het eerste lid niet geldt als de vervreemding gebeurt volgens een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind.

Volgens het zesde lid geldt het eerste lid eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Heroverweging

Algemeen

De gemeenteraad van Meierijstad heeft op 24 juni 2021 op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wvg besloten diverse percelen in Schijndel aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De aangewezen percelen zijn gelegen in het noordwesten van Schijndel, tussen de Boschweg en de Olieëindsestraat en rondom de Weidonk. Aan de percelen wordt een niet-agrarische bestemming zijnde "wonen met bijbehorende voorzieningen" toegedacht en het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. Het besluit van de gemeenteraad betreft de bestemming van het voorkeursrecht van voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders.

De commissie overweegt dat het vestigen van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid is. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid wordt, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, door de rechter terughoudend getoetst (zie onder meer ECLI:NL:RBOVE:2021:600 en ECLI:NL:RVS:2012:BW3871).

De wetgever heeft met de invoering van de Wvg beoogd om de positie van gemeenten te versterken bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid. Zoals de rechtspraak ook bevestigt (zie ECLI:NL:RVS:2020:1989), is de raad een middel gegeven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.

Ook heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken. Verder maakt het vestigen van een voorkeursrecht 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 een eigenaar van de percelen niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat hij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen. Niet van belang is of de gemeente op het moment van het vestigen van het voorkeursrecht de intentie heeft om de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, aan te kopen. De waarde van het perceel wordt eerst relevant bij de verkoop van het perceel, waartoe de Wvg geenszins verplicht.

Onder verwijzing naar de uitspraak van 22 oktober 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:8745 en van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 overweegt de commissie dat de systematiek van de Wvg met zich meebrengt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg, welke bepaling ertoe strekt dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, opdat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.

De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Volgens het bepaalde in artikel 6, derde lid, van de Wvg is met het hiervoor genoemde besluit van de raad over aanwijzing van de percelen het besluit van het college vervallen. De raad heeft een definitief voorkeursrecht gevestigd binnen drie maanden na het besluit van het college met een voorlopig voorkeursrecht. Zoals de vaste rechtspraak bevestigt (bijvoorbeeld ECLI:NL:RBOVE:2021:600), is hij beslissingsbevoegd in het onderhavige bezwaar.

Samen met artikel 2 van de Wvg is de wettelijke grondslag van het raadsbesluit artikel 5 van de Wvg. In het kader van laatstgenoemd wetsartikel overweegt de commissie als volgt.

In het bestreden besluit staat dat aan de aangewezen gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "wonen met bijbehorende voorzieningen". Deze bestemming wijkt af van het huidige - agrarische - gebruik van de gronden.

In de brieven die naar de eigenaren van de percelen zijn gestuurd is ook toegelicht dat na besluitvorming door de gemeenteraad, de gemeente nader onderzoek gaat doen naar de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Met het haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of het mogelijk is om binnen het zoekgebied van het voorkeursrecht een nieuwe woonwijk te realiseren.

In de gemeente Meierijstad is een grote behoefte aan woningen. Op verschillende manieren wil de gemeente in deze behoefte aan woningen voorzien. Een van die manieren is het aanwijzen van een gebied waarin onderzocht gaat worden of daar woningbouw gerealiseerd kan gaan worden.

Tijdens de hoorzitting is van de zijde van de raad toegelicht dat eind juni 2021 een actieplan wonen is vastgesteld. Er is behoefte aan meer woningen. De gemeente wil de regie voeren en zelf de woningbouw ter hand nemen. Na een globale scan is de huidige - door de Wvg - aangewezen locatie, een logische gebleken. Nadere haalbaarheidsonderzoeken van de locatie zijn nodig.

Gelet op het voorstaande concludeert de commissie dat aan de voorwaarden tot het vestigen van een voorkeursrecht is voldaan zodat de raad bevoegd was om het onderhavige voorkeursrecht te vestigen.

Ten aanzien van de bezwaargronden

De bezwaren namens _____ zijn met name gericht op de mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Of die ontwikkelingen zich ook daadwerkelijk zullen voordoen, is op dit moment nog niet zeker. Daarvoor zijn de nadere haalbaarheidsonderzoeken nodig. Zoals ook door de raad in het verweerschrift is aangegeven, zijn er geen besluiten of ontwikkelingen die op dit moment de toekomst van de leefomgeving of van het bedrijf beïnvloeden. Het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht beïnvloedt als zodanig niet het bedrijf of de leefomgeving. Van een belemmering in de bedrijfsvoering is naar het oordeel van de commissie geen sprake. Dat bezwaarden vermoeden dat het bedrijf bij daadwerkelijke woningbouw beëindigd zal moeten worden, heeft dan ook niet tot gevolg dat het voorkeursrecht niet rechtmatig is gevestigd.

Het agrarisch bedrijf en het recreatiebedrijf van _____ wordt mede gerund door _____. De gronden zijn noodzakelijk voor de uitoefening en toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf.

De commissie overweegt dat ook deze bezwaren zijn gericht tegen de mogelijk toekomstige ontwikkelingen en niet in het bijzonder tegen het onderhavige besluit.

Voor wat betreft de vestiging van het voorkeursrecht op slechts een gedeelte van het kadastrale perceel heeft de raad aangegeven dat de afbakening van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is bepaald door kadastrale- en geografische grenzen. Het geheel opnemen van deze kadastrale percelen zou een onlogische contour tot gevolg hebben. Artikel 3, tweede lid, sub c jo artikel 5 van de Wvg biedt ook de mogelijkheid tot het vestigen van het voorkeursrecht op slechts een deel van een (kadastraal) perceel.

De bezwaargronden van _____ zijn gericht op de mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en niet specifiek de

vestiging van het voorkeursrecht zelf. Er is op dit moment nog geen sprake van besluitvorming over de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. De bezwaren treffen geen doel.

Conclusie

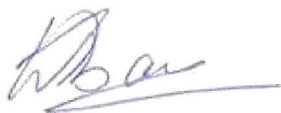
Op grond van het bovenstaande concludeert de commissie dat de raad op de juiste grondslag en voldoende gemotiveerd tot het bestreden besluit heeft kunnen komen.

Het advies

De commissie adviseert de raad om met inachtneming van hetgeen hiervoor is overwogen het bestreden besluit in stand te laten.

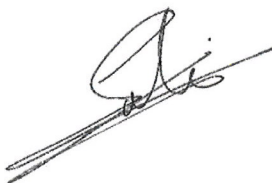
Sint-Oedenrode, 22 september 2021
De Commissie Rechtsbescherming Meierijstad,

de secretaris,



mr. W.F.M. van Gorp-Steenbakkers

de voorzitter,



mr. P.A.J.S. Lathouwers