COMMISSIE VAN ADVIES VOOR BEZWAARSCHRIFTEN

VAN DE

GEMEENTE WESTERVELD

Advies
Van de commissie van advies voor bezwaarschriften, bestaande uit [redacted] (voorzitter), [redacted] en [redacted].

Onderwerp
Bezwaarschrift van [redacted] van JAV Advocaten namens [redacted] en [redacted] Vastgoed BV tegen het besluit van de raad van de gemeente Westerveld van 22 oktober 2024 waarbij een voorkeursrecht is gevestigd op diverse onroerende zaken in Meerkamp- West in Havelte.

I. Procesverloop

Op 23 juli 2024 is door het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrecht gevestigd op diverse onroerende zaken in Meerkamp- West in Havelte. Dit voorkeursrecht is bekendgemaakt op 2 augustus 2024 in het Gemeenteblad en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Op 22 oktober 2024 is dit voorkeursrecht opnieuw gevestigd door de raad van de gemeente Westerveld. Dit voorkeursrecht is bekendgemaakt op 29 oktober 2024 in het Gemeenteblad en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Bij brief van 29 augustus 2024 (ontvangen op 30 augustus 2024) is tegen het besluit van het college van 23 juli 2024 bezwaar gemaakt door [redacted] van JAV Advocaten namens [redacted] en [redacted] Vastgoed B.V. (hierna: bezwaarden).

Het besluit van het college is door het door de raad gevestigde voorkeursrecht komen te vervallen (artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet).
Op grond van artikel 16.32 c Omgevingswet wordt als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.
Het bezwaarschrift is daarmee dus gericht tegen het besluit van de raad van 22 oktober 2024.

De raad heeft het college gemachtigd om alle in het kader van de Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/ of overige rechtsgedingen.

De commissie van advies voor bezwaarschriften (verder: de commissie) heeft op 14 januari 2025 een hoorzitting gehouden. De gemachtigde van bezwaarden en een vertegenwoordiging van het college waren daarbij aanwezig. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt.

II. Overwegingen/ oordeel

Ontvankelijkheid
De commissie stelt allereerst vast dat het bezwaarschrift tijdig, dat wil zeggen binnen zes weken na de bekendmaking in het Gemeenteblad van 2 augustus 2024, is ingediend.
Omdat het bezwaarschrift voor het overige voldoet aan de in het eerste lid van artikel 6:5 Awb gestelde eisen, is de commissie van oordeel dat het bezwaarschrift ontvankelijk is en dat tot een inhoudelijke beoordeling kan worden overgegaan.

Gronden van bezwaar
Bezwaarden voeren in het bezwaarschrift de volgende gronden aan:

- De vestiging van een voorkeursrecht schiet zijn doel ver voorbij en bemoeilijkt juist het doel, het verwezenlijken van de bestemming. Grondspeculatie is niet aan de orde. De enige reden waarom de bestemming nog niet is verwezenlijkt, is dat overleg over de randvoorwaarden lang heeft geduurd en het college de stekker uit dat overleg heeft getrokken. Bezwaarden hebben consequent aangegeven hier te willen ontwikkelen en willen dat nog steeds;
- Om dit project te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat de grond in één hand komt. Het nu gevestigde voorkeursrecht maakt dit vooralsnog onmogelijk. Daarmee wordt de

verwezenlijking van de bestemming dus bemoeilijkt. Met dit besluit werkt het college de ontwikkeling tegen;
- Het is nooit de bedoeling geweest de grond te verkopen voordat de ontwikkeling is afgerond. Grondverkoop zal dus niet plaatsvinden. De gemeente zal in het geheel geen grip krijgen op de ontwikkelingen op dit perceel;
- Het feitelijke effect van het voorkeursrecht zal zijn dat de ontwikkeling vooralsnog stil zal komen te liggen, omdat [redacted] privé de gronden niet meer kan overdragen aan [redacted]. Na ontwikkeling wordt de verkoop van de woningen bemoeilijkt doordat dit voorkeursrecht er ligt. De kavels kunnen niet vrijelijk verkocht worden en ook dat is een complicatie voor ontwikkeling. Zonder de zekerheid dat de kavels vrijelijk verkocht kunnen worden, kan de ontwikkeling van het plangebied niet starten;
- Het feitelijk effect is het tegenovergestelde van het door de gemeente beoogde effect. De grond zal niet in eigendom van de gemeente komen en het zal ook niet mogelijk zijn om als gemeente met andere projectontwikkelaars ter plaatse te bouwen;
- Het voorkeursrecht ligt deels op gronden met een agrarische bestemming hetgeen in strijd is met de Omgevingswet. Ook om die reden kan dit voorkeursrecht geen stand houden.

Door het college is een verweerschrift/ toelichting ingediend.

Toepasselijke regelgeving
Op grond van artikel 9 lid 1 Omgevingswet kan de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:

a. In het omgevingsplan een niet- agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie;
b. In een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan;
c. In de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van het tweede lid van artikel 9 kunnen voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid het college van burgemeester en wethouders bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet- agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet bepaalt dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.

Beoordeling
De commissie merkt het volgende op.
Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is een betere uitgangspositie op de grondmarkt voor een gemeente en het tegengaan van speculatie. Het vestigen van een voorkeursrecht dient daarmee het algemeen belang en is om die reden aan in de Omgevingswet opgenomen voorwaarden gebonden. Het gaat om een discretionaire bevoegdheid van het bevoegde bestuursorgaan. De vestiging van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar van het desbetreffende perceel wordt beperkt in zijn

mogelijkheden tot vervreemding hiervan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871; ECLI:NL:RVS:2020:1989) is de inbreuk die het voorkeursrecht maakt op het eigendomsrecht slechts betrekkelijk. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel niet langer zijn eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Het betekent alleen dat als de eigenaar tot vervreemding zou willen overgaan, eerst de gemeente in de gelegenheid moet worden gesteld de grond te kopen.

De commissie merkt verder op dat het haar in het onderhavige geval niet is gebleken dat bezwaarden onevenredig worden getroffen door het gevestigde voorkeursrecht. Bezwaarden zijn niet verplicht de betreffende gronden te verkopen. Ook hebben bezwaarden nog steeds de mogelijkheid tot zelfontwikkeling. Hierover vinden gesprekken met de gemeente plaats.
Ter zitting is namens het college aangegeven, en dit blijkt ook uit de stukken, dat het de bedoeling is dat aan de percelen waarop nu nog een agrarische bestemming rust een andere niet- agrarische functie wordt toegedacht. De commissie constateert dat ook in dat opzicht aan de voorwaarden wordt voldaan. Het is de commissie derhalve niet gebleken dat dit voorkeursrecht niet gevestigd had mogen worden. De commissie acht de ingediende bezwaren ongegrond.

Kostenvergoeding
Met betrekking tot het verzoek tot vergoeding van de kosten gemaakt in de bezwaarfase merkt de commissie het volgende op.
Artikel 7:15 lid 2 Awb bepaalt dat de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend worden vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Nu het bestreden besluit in stand kan blijven, voldoet het besluit niet aan de voorwaarden die artikel 7:15 lid 2 Awb stelt voor vergoeding van kosten gemaakt in de bezwaarfase.

III. Advies
Gelet op de onder II genoemde overwegingen adviseert de commissie de gemeenteraad het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 22 oktober 2024 in stand te laten. Uw raad wordt tevens geadviseerd het verzoek tot vergoeding van de kosten gemaakt in de bezwaarfase af te wijzen.

Aldus vastgesteld door de commissie van advies voor bezwaarschriften d.d. 7 februari 2025.

De voorzitter, de secretaris,

[redacted]

[redacted]

[redacted]