Nota zienswijzen naar aanleiding van het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht ter zake gronden nabij het knooppunt Vonderen

Op uw voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht zijn drie zienswijzen ingediend. Betreffende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Deze zienswijzen hebben eveneens te gelden als bezwaar gemaakt tegen het Collegebesluit d.d. 9 december 2021 tot toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De indiener van de zienswijze wordt in het vervolg genoemd: reclamant. Alle reclamanten die een zienswijze hebben ingediend, exploiteren een agrarisch bedrijf. Reclamanten hebben allen aangegeven met naam en toenaam genoemd te willen worden in deze Nota zienswijzen. Persoonsgegevens zijn dus niet geanonimiseerd.
Wet voorkeursrecht gemeenten wordt in deze nota afgekort tot Wvg.

Achmea rechtsbijstand namens, de heer T. en mevrouw A M. Meuwissen, wonende aan de Oude Sint Joosterweg 4, 6112 CD in SINT JOOST maakt het volgende kenbaar:

1. het huidig gebruik van de eigendommen van reclamant wijkt niet af van de gewenste bestemming
2 de noodzaak van deze aanwijzing is onvoldoende aangetoond
3 reclamant maakt bezwaar tegen de waardevermindering van zijn grond en gebouwen.

Het College van B&W reageert en adviseert, de leden van de gemeenteraad als volgt:

Ad 1.
Wij hebben de Wvg van toepassing gelegd o.a. op eigendommen van reclamant met het oog op de toebedachte bestemming van bedrijventerrein zijnde een niet –agrarische bestemming. Ten tijde van de vestiging hoeft nog geen duidelijkheid te bestaan omtrent de precieze invulling van de beoogde ontwikkeling, Dit is meer bevestigt door de Rechtbank Noord-Holland in haar uitspraak van 22 oktober 2020 (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745). De huidige bestemming en gebruik van de eigendommen van reclamant is: Agrarisch met bouwvlak waarop een bedrijfswoning en opstallen zijn gerealiseerd. Dit huidig gebruik wijkt wel degelijk af van de toegedachte bestemming: bedrijventerrein.

Ad. 2
Wij hebben het als ongewenst beoordeeld dat derden in het beoogd herontwikkelingsgebied een grondpositie kunnen verwerven die deze beoogde ontwikkeling kunnen frustreren. Dit kan namelijk onze regierol bemoeilijken om de door ons gewenste gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. Ook voorkomt de Wvg ons inziens ongewenste grondspeculatie. Gezien deze belangen hebben wij noodzaak gebied de Wvg van toepassing te verklaren. In zijn algemeenheid is er voor de toepassing van de Wvg geen belangenafweging nodig tussen de eigenaar en de gemeente. De wetgever heeft in zijn algemeenheid al bepaald dat de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd is. Het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht betreft een discretionaire bevoegdheid. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient daarom door de rechter terughoudend te worden getoetst. Ten tijde van de vestiging hoeft nog geen duidelijkheid te bestaan omtrent de precieze invulling van de beoogde ontwikkeling, de financiële uitvoerbaarheid daarvan of de inzet van het onteigeningsinstrument. Dit en meer bevestigt de rechtbank Noord-Holland in haar uitspraak van 22 oktober 2020 (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Ad. 3
Er is een zorgvuldige procedure van toepassing op de waardebepaling indien reclamant zijn eigendommen aan de gemeente te koop aanbiedt. Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven van toepassing zoals neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet. De onteigeningswet gaat uit van een volledige schadeloosstelling. Wij zijn het niet eens met de stelling dat de door de gemeente te betalen vergoeding voor de grond altijd lager is dan de waarde in het vrije economische verkeer.

Uit dit alles volgt dat het College van B&W u adviseert naar aanleiding van deze ingediende zienswijze geen reden te zien om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 2 DLV advies namens Landbouwbedrijf Meuwissen zoals geëxploiteerd door de heren H.G.H. Meuwissen en P.H. Meuwissen zoals gevestigd aan de Oude Sint Joosterweg 6 in St. Joost maakt het volgende kenbaar:

Reclamant exploiteert een melkveelbedrijf en kunnen de bij hen in eigendom zijnde percelen die zijn gewezen als percelen waarop de Wvg van toepassing is, niet missen in hun bedrijfsvoering.

Het College van B&W reageert en adviseert, de leden van de gemeenteraad als volgt:

Het college van B&W kan zich goed voorstellen dat de reclamant zich zorgen maakt over de door ons beoogde gebiedsontwikkeling uitgaande van bedrijventerrein. Deze gebiedsontwikkeling wensen wij in samenwerking met Ontwikkelingsmaatschappij Limburg, verder te noemen: OML tot stand brengen. Door middel van het besluit tot toepassing van de Wvg wordt echter maar één juridische verplichting opgelegd, te weten dat indien een eigenaar tot verkoop/vervreemding wil overgaan van zijn eigendom, hij zijn eigendom allereerst aan de gemeente dient aan te bieden. Het Wvg besluit wordt weliswaar genomen met het oog op een mogelijke toekomstige bestemming, maar de bestemming van het gebied wordt vastgesteld in planologische procedures. In deze procedures zijn er bezwaar en beroepsmogelijkheden tegen de voorgenomen realisatie en begrenzing van het beoogd bedrijventerrein. Wij hebben nota genomen van de opmerking van reclamant “dat medewerking in verplaatsing van het gehele melkveebedrijf met daarbij behorende financiële compensatie hun zienswijze op de voorlopige vestiging Wvg kan veranderen”. Wij zullen dit doorgeven aan OML met het verzoek om op de kortst mogelijke termijn hierover met reclamant in overleg te gaan.

Uit dit alles volgt dat het College van B&W u adviseert naar aanleiding van deze ingediende zienswijze geen reden te zien om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 3 Aelmans namens Mevrouw M.G.C.M. Coenen-Van Montfort die vanuit Koningsbosch een agrarisch bedrijf exploiteert, maakt het volgende kenbaar:

Reclamant exploiteert een volwaardig agrarisch bedrijf.
1 De vestiging van Wvg frustreert agrarische grondverkopen in het gebied waardoor de ontwikkeling van agrarische bedrijven negatief beïnvloed wordt en de beoogde gebiedsontwikkeling leidt tot een slepende onzekerheid.
2 De percelen van reclamante zijn oud familiebezit die zij niet wil verkopen. Ze wenst daarom buiten de planvorming te blijven.

Het College van B&W reageert en adviseert, de leden van de gemeenteraad als volgt:

Ad 1.
Grondverkoop tussen agrariërs onderling is inderdaad niet meer mogelijk nu de Wvg op het gebied van toepassing is verklaard. Zo lang het gebied Vonderen mogelijk wordt herbestemd als bedrijventerrein en een voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch naar bedrijventerrein speelt, zullen eigenaren doorgaans niet bereid zijn hun eigendommen/percelen tegen de agrarische prijs te verkopen. Ook zonder toepassing van de Wvg zal er geen grondmobliliteit zijn zolang de beoogde gebiedsontwikkeling naar bedrijventerrein speelt. Dit brengt inderdaad onzekerheid met zich mee. Wij zijn echter van oordeel dat de door ons beoogde gebiedsontwikkeling in het algemeen belang is. Dit algemeen belang om te komen tot een passende herontwikkeling voor dit gebied onder onze regie dient ons inziens zwaarder te wegen dan het belang van reclamant om gevrijwaard te blijven van deze gebiedsontwikkeling en toepassing van de Wvg.

Ad 2.
De Wvg legt geen verplichting op dat percelen aan de gemeente verkocht moeten worden. Door middel van het besluit tot toepassing van de Wvg wordt echter maar één juridische verplichting opgelegd, te weten dat indien een eigenaar tot verkoop/vervreemding wil overgaan van zijn eigendom, hij zijn eigendom allereerst aan de gemeente dient aan te bieden.

Het Wvg besluit wordt weliswaar genomen met het oog op een mogelijke toekomstige bestemming, maar de bestemming van het gebied wordt vastgesteld in planologische procedures. In deze procedures zijn er bezwaar en beroepsmogelijkheden tegen de voorgenomen realisatie en begrenzing van het beoogd bedrijventerrein.

Uit dit alles volgt dat het College van B&W u adviseert naar aanleiding van deze ingediende zienswijze geen reden te zien om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Eindadvies
Résumerend wordt u geadviseerd naar aanleiding van deze drie ingediende zienswijzen geen reden te zien om het voorkeursrecht niet te bestendigen.