

A.B.2022.3.17454, 1804, 1805, 1806, 1808, 1809, 1810, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1819, 1820/GPdO

Advies met betrekking tot een bezwaarschrift over Voorkeursrecht.

Rotterdam, 20 december 2021.

Aan de gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies heeft de Algemene bezwaarschriftencommissie (hierna commissie) zich beraden over het bezwaarschrift dat 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 gemeenteraad<sup>1</sup> 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 maanden<sup>2</sup>. 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.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Op grond van artikel 5 juncto 2 Wet voorkeursrecht gemeenten.

<sup>2</sup> Op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten.

<sup>3</sup> 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 <sup>4</sup>.

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 begrepen<sup>5</sup>. Een bewoner of huurder van een adres valt hier niet onder.

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

---

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

<sup>5</sup> 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.