

Nota van zienswijze



hebben bij brief van 2 december 2018, ontvangen op 3 december 2018, een zienswijze ingediend tegen voorgenomen besluit van de gemeenteraad van Oosterhout tot de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in het gebied “Lievenshove”, hierna tezamen te noemen: “Appellanten”.

Procedure en ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend, doch op grond van artikel 4:8 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden alleen belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft die niet door deze belanghebbende is aangevraagd en waartegen deze belanghebbende naar verwachting bedenkingen zal hebben. Het indienen van zienswijzen staat derhalve enkel open voor belanghebbenden.

Appellanten zijn niet aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 lid 1 Awb. Het is namelijk vaste jurisprudentie dat alleen de eigenaar van en de beperkt gerechtigden tot het op grond van de Wvg aangewezen perceel als belanghebbende zijn aan te merken.¹ Nu Appellanten geen eigenaar noch beperkt gerechtigde zijn van een op grond van de Wvg aangewezen perceel, is de ingediende zienswijze niet-ontvankelijk en adviseren wij u het voorgenomen besluit ongewijzigd te laten.

Omdat wij een constructieve dialoog met de omgeving echter een voorwaarde vinden voor de verdere ontwikkelingen binnen het gebied “Lievenshove” wensen wij desalniettemin een inhoudelijke beoordeling te geven op de ingediende zienswijze.

Zienswijzen

Appellanten hebben – kort samengevat – de navolgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Appellanten geven aan dat op de op grond van de Wvg aangewezen percelen een maatschappelijke bestemming rust. Nu zij hebben begrepen dat het gebruik van het voorkeursrecht alleen mag worden aangewend als de bestemming van de percelen wijzigt, baart het Appellanten zorgen dat de woonvoorzieningen voor mensen met een beperking in Oosterhout met het vertrek van de huidige zorginstelling verder afnemen. Appellanten zijn het dan ook oneens met het voorgenomen besluit van de gemeenteraad als dit inhoudt dat er in het geheel geen maatschappelijke bestemming meer in het toekomstige plan wordt opgenomen.
2. Appellanten geven aan dat het gebied “Lievenshove” voor hen een droomlocatie is om een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking te realiseren: een locatie in een kleine woonbuurt nabij het centrum en het bos. Appellanten zouden graag op een deel van de gronden een kleinschalig woonvoorziening willen opzetten met zorg op maat, met het doel om samen te leven in en met bewoners van de buurt en als grote “familie” oud worden. Appellanten verzoeken mitsdien het plan dusdanig aan te passen respectievelijk uit te voeren dat een deel van het gebied “Lievenshove” gebruikt kan worden voor de realisatie van een kleinschalige woonvoorziening.

Beoordeling zienswijzen

- Ad. 1 De Wvg biedt aan gemeenten de mogelijkheid om grondspeculatie te voorkomen met betrekking tot gronden waarvan de ruimtelijke ontwikkeling nog niet via een bestemmingsplan of een structuurvisie openbaar is gemaakt. *“Waar en hoe de ontwikkelingen precies gerealiseerd zullen worden, is veelal in zo’n vroeg stadium nog onduidelijk. Of en wanneer betreffend perceel*

¹ Vg. oa. AbRS 24 maart 2000 zaak nr. 199900855/1; Ab 2000, 228 en AbRS 22-10-2014, zaak nr. 201311766/1/A3

daadwerkelijk de togedachte bestemming krijgt en die bestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is onzeker, maar dat vormt, gezien de aard van de onduidelijkheid, geen reden het voorkeursrecht als onevenredig te beschouwen”, aldus Rechtbank Maastricht 5-1-2000, Margraten BR 2000,681. Het voorkeursrecht is voor de gemeente dan ook (onder meer) een beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling waarmee ongewenste grondspeculaties door marktpartijen kan worden tegengegaan. Indien vroegtijdig bekend zou zijn geworden dat de gemeente op bepaalde gronden een voorkeursrecht wil vestigen, bestaat de kans dat marktpartijen gronden gaan verwerven, terwijl juist beoogd wordt dit te voorkomen. Op deze manier heeft de gemeente de mogelijkheid om als eerste de grond aan te kunnen kopen. Dit heeft voor de gemeente een groot voordeel. Nu kan de gemeente beter bepalen wat er met de grond gaat gebeuren. Toepassing van het voorkeursrecht komt aldus de regie van de gemeente, de snelheid en de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied ten goede. Het vestigen van het voorkeursrecht betekent echter niet dat de bestemming van de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is gewijzigd. Het planstadium is nog niet zo ver dat concreet over bepaalde planologische invullingen ter plaatse kan worden gesproken.

- Ad 2. De gemeente probeert bij de vestiging van het voorkeursrecht zoveel mogelijk alle relevante belangen mee te laten wegen. Het gaat hier echter om een argument van planologische aard, waarnaar door Appellanten wordt verwezen. Voor het wijzigen van de bestemming dient een afzonderlijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. In deze afzonderlijke procedure kunnen Appellanten hun zienswijzen en bezwaren tegen een bestemmingswijziging naar voren brengen. In een later stadium zal er in het kader van die procedure nog voldoende gelegenheid worden gegeven om zienswijzen van planologische aard in te brengen.² In het kader van de Wvg zijn de zienswijzen en bezwaren met betrekking tot ruimtelijke ordening geen gegronde zienswijzen en bezwaren.

Conclusie

Het voorkeursrecht is door de gemeente Oosterhout gevestigd met inachtneming van de daaraan gestelde wettelijke procedurevoorschriften. Appellanten hebben geen feiten en omstandigheden genoemd waaruit zou kunnen worden afgeleid dat er in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou zijn gehandeld.

Op grond van bovenstaande adviseren wij u om het voorgenomen besluit ongewijzigd te laten.

² Vg. Rechtbank Maastricht, 10-05-1999, Maastricht 97/920.