

ADVIESCOMMISSIE VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN WATERLAND

Advies van de Adviescommissie voor de bezwaarschriften Waterland over het bezwaarschrift van de heer mr. M. van Weeren van Blenheim advocaten B.V. namens Holland Yacht Equipment (HYE), Galgenriet 15 te Monnickendam. Het bezwaar is gericht tegen de aanwijzingsbesluiten van het college van burgemeester en wethouders van 12 december 2019 en van de gemeenteraad van 27 februari 2020. Met die besluiten is het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3294, ter grootte van 0.10.83 ha aangewezen als perceel waarop de artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn.

Datum: 23 juni 2020

Aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Waterland,

Inleiding

Met het besluit van 12 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders en op 27 februari 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waterland een aanwijzingsbesluit genomen voor het perceel aan het Galgenriet 15 te Monnickendam.

Hoorzitting

Op 11 juni 2020 hebben wij een openbare hoorzitting gehouden. De hoorzitting vond online plaats door de maatregelen in verband met het Coronavirus. De adviescommissie voor de bezwaarschriften Waterland maakt gebruik van geluidsopnames tijdens hoorzittingen in plaats van schriftelijke verslaglegging. De voorzitter heeft aan het begin van de hoorzitting deze werkwijze kenbaar gemaakt en daarbij vermeld dat de geluidsopname bij het secretariaat van de commissie desgewenst opgevraagd kan worden. Tevens heeft hij uitgelegd dat er ook de mogelijkheid bestaat om alsnog een schriftelijk verslag op te vragen.

Tijdens de hoorzitting waren de volgende personen aanwezig:

Adviescommissie:	de heer F. Arents (voorzitter), de heer D.J van Vliet en de heer M. Klazema
Secretaris:	mevrouw A.W. van Veen
Bezwaarde:	de heer M. van Weeren, de heer R. Salverda en de heer A. de Boer van HYE
Het college:	mevrouw I. van Leeuwen en mevrouw N. Brozius, namens het college van burgemeester en wethouders

Ontvankelijkheid

Voordat aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar kan worden toegekomen, is het noodzakelijk een oordeel te geven over de ontvankelijkheid ervan.

Op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking van een besluit een bezwaarschrift indienen.

Beide bezwaarschriften tegen de besluiten van het college van 12 december 2019 en de

gemeenteraad van 27 februari 2020 zijn tijdig ingediend en voldoen ook aan de overige eisen die de Awb aan een bezwaarschrift stelt.

Op grond van artikel 6, derde lid, Wet voorkeursrecht gemeenten is het collegebesluit van 12 december 2019 echter vervallen omdat door de gemeenteraad eenzelfde besluit is genomen op 27 februari 2020. Het bezwaar tegen het collegebesluit van 12 december 2019 is daarom niet-ontvankelijk. Het bezwaar tegen het raadsbesluit van 27 februari 2020 is ontvankelijk.

Het bezwaar

De volgende bezwaargronden zijn aangevoerd:

1. het aanwijzingsbesluit is in strijd met de systematiek van de Wvg;
2. er is sprake van 'détournement de pouvoir' aan de zijde van het gemeentebestuur;
3. het voorkeursrecht is tegenstrijdig;
4. het huidige gebruik wijkt niet af van het toegedachte gebruik;
5. een eerder door HYE overeenkomen koopoptie staat in de weg aan het voorkeursregime;
6. het aanwijzingsbesluit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel;
7. het aanwijzingsbesluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

Bezwaarde verzoekt om het aanwijzingsbesluit in te trekken en in aanmerking te komen voor een proceskostenvergoeding volgens artikel 7:15, tweede lid Algemene wet bestuursrecht

Juridisch kader

Artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg);

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 3 Wvg;

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
 - a. de kadastrale aanduiding;
 - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
 - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
 - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten

Artikel 6 Wvg:

1. Burgemeester en wethouders kunnen 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 3, 4 of 5](#) in werking treedt.

2. De [artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26](#) zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10, eerste, derde lid en vierde lid, Wvg:

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
 - a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalde prijs, en
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in [afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek](#), voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
 - c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.

Artikel 7:15, tweede lid Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)

De kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Overwegingen van de commissie

Bezwaarde heeft bezwaar aangetekend tegen de besluiten van 12 december en van 27 februari 2020 waarmee u een aanwijzingsbesluit volgens artikel 3 Wvg heeft genomen voor het perceel Galgenriet 15 te Monnickendam. Wij gaan hieronder puntsgewijs in op de bezwaren tegen het raadsbesluit van 27 februari 2020 omdat het collegebesluit van 12 december 2020 vervallen is door dat besluit.

1. U heeft duidelijk aangegeven dat u zich aan het doel van de Wvg heeft gehouden. Het moment waarop u een aanwijzingsbesluit vaststelt is aan u. Uit de uitspraak van de Raad van State van 17 juni 2020 blijkt het beroep van bezwaarde tegen het omgevingsplan Galgeriet 2019 niet te slagen, het omgevingsplan is geldig en op grond daarvan mocht het aanwijzingsbesluit worden genomen
2. Détournement de pouvoir is niet aangetoond. Bezwaarde stelt dat de gemeente het

- aanwijzingsbesluit heeft gebruikt om de prijs zo laag mogelijk te houden voor het perceel van HYE. U bestrijdt dat, het aanwijzingsbesluit staat los van de waardebeoordeling van een perceel. Wij kunnen u hierin volgen.
3. U heeft gemotiveerd dat het voor u van doorslaggevend belang is om de ontwikkelregie te behouden in het gebied. En om deze reden is het voorkeursregime van toepassing verklaard. Het gemeentebestuur heeft derhalve wel belang bij de aanwijzing van de percelen.
 4. In dit geval mocht het aanwijzingsbesluit alleen genomen worden indien de bestemming niet-agrarisch is en als er een andere bestemming aan de grond gegeven wordt. Wij zijn het met u eens dat de bestemming niet-agrarisch is maar wijzigd van bedrijfsmatig naar anderszins bedrijfsmatig en voor het algemeen belang.
 5. De door bezwaarde genoemde koopoptie staat het aanwijzingsbesluit niet in de weg. In artikel 10, eerste lid, WvG is opgenomen dat een vervreemder tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het betreffende goed te verkrijgen, in het derde en vierde lid is aangegeven wanneer het goed niet aan de gemeente hoeft te worden aangeboden, u heeft terecht geconcludeerd dat een koopoptie daar niet onder valt.
 6. Volgens bezwaarden blijkt uit de vigerende Beheersverordening Galgeriet (vastgesteld in 2013) en de Omgevingsvisie (vastgesteld in 2017) dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling pas in 2023 zouden worden voorzien. Het gemeentebestuur merkt terecht op dat de stelling van HYE zich niet richt tegen het aanwijzingsbesluit, maar met name tegen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die naar de overtuiging van HYE te vroeg zijn ingezet. Het gemeentebestuur merkt op dat hij de bevoegdheid heeft om ruimtelijke ontwikkelingen te starten, wanneer hij dat geraden acht. Het gemeentebestuur is niet gehouden om de geldingsduur van een bestemmingsplan of beheersverordening af te wachten voordat nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ontplooid. Er kan dan ook niet volgehouden worden dat de ontwikkeling en uitvoering van het nieuwe omgevingsplan in strijd zijn met de rechtszekerheid.
 7. Het gemeentebestuur heeft toegelicht dat de aanwijzing van percelen op grond van de WvG een bevoegdheid is en dat dit instrument ingezet kan worden wanneer het gemeentebestuur dit geraden acht. Het is juist dat het gegeven dat de gemeente al een aantal minnelijke aanbiedingen aan HYE heeft gedaan, niet in de weg staat aan de aanwijzing en is ook niet onzorgvuldig.

Het aanwijzingsbesluit van 27 februari 2020 is op goede gronden tot stand gekomen en is op de juiste manier gepubliceerd.

Conclusie

Het besluit van 12 december 2020 is juist en op goede gronden genomen maar op grond van artikel 6, derde lid, Wet voorkeursrecht gemeenten door het besluit van de gemeenteraad vervallen.

Het besluit van 27 februari 2020 is door de gemeenteraad rechtmatig en op goede gronden genomen. Bezwaarde komt niet in aanmerking voor een proceskostenvergoeding volgens artikel 7:15 Awb omdat het besluit rechtmatig is genomen.

Advies

De commissie adviseert het college:

1. Het bezwaar tegen het besluit van 12 december 2019 van het college van burgemeester en wethouders niet-ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaar tegen het besluit van 27 februari 2020 van de gemeenteraad ontvankelijk te verklaren.
3. Het bezwaar tegen het besluit van 27 februari 2020 van de gemeenteraad ongegrond te verklaren.
4. Geen proceskostenvergoeding op grond van artikel 7:15 Awb toe te

kennen.

Vastgesteld door mr. F. Arents, voorzitter, ing. M. Klazema en drs. D.J van Vliet
L.L.M., leden.

De adviescommissie voor de bezwaarschriften,
de ambtelijk secretaris,

de voorzitter

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

mw. A.W. van Veen

A handwritten signature in black ink, featuring a complex, overlapping pattern of lines that form a stylized 'F' and 'A'.

mr. F. Arents