

ADVIESCOMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN ZEVENAAR

Algemene Kamer

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften van:

[REDACTED] (bezwaarmaker 1);
[REDACTED] (bezwaarmaker 2);
[REDACTED] (bezwaarmaker 3);
[REDACTED] (bezwaarmaker 4);
[REDACTED] (bezwaarmaker 5);
[REDACTED] (bezwaarmaker 6);
[REDACTED] (bezwaarmaker 7);
[REDACTED] (bezwaarmaker 8).

De bezwaarschriften zijn gericht tegen het besluit van het college van Zevenaar (hierna: het college) van 25 mei 2021 en tegen het besluit van de gemeenteraad van Zevenaar (hierna: de raad) van 8 juli 2021, waarbij op grond van het bepaalde in artikel 6 respectievelijk artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is besloten om (voorlopig) gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De gronden die zijn aangewezen zijn gelegen in het gebied 'BusinessPark 7Poort II' te Zevenaar.

De bezwaarschriften berusten op artikel 8:1 in samenhang met artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van het bepaalde in de Verordening Adviescommissie voor bezwaarschriften Zevenaar zijn de bezwaarschriften voor advies aan de Adviescommissie voor bezwaarschriften (hierna: de commissie) voorgelegd. De commissie heeft de bezwaren van bezwaarmakers 1 t/m 7 zonder hoorzitting afgedaan, omdat zij naar het oordeel van de commissie kennelijk niet-ontvankelijk zijn in hun bezwaar. Het bezwaar van bezwaarmaker 8 is behandeld tijdens de hoorzitting van 13 oktober 2021. [REDACTED] zijn hierbij verschenen. Namens de raad zijn mevrouw mr. Van Os, mevrouw De Vries en de heer Van Duren verschenen.

De commissie brengt na beraadslaging als volgt advies uit.

OVERWEGINGEN

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De commissie stelt op basis van de lijst van eigenaren en/of zakelijk gerechtigden, dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit van 8 juli 2021, vast dat de bezwaarmakers 1 t/m 7 omwonenden van de aangewezen Wvg-percelen zijn, maar geen eigenaren en/of zakelijk gerechtigden van die percelen.

Vanwege het voorgaande zijn de bezwaarmakers 1 t/m 7 niet als belanghebbende, in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb aan te merken. Bezwaarmakers kunnen daarom niet in hun bezwaar worden ontvangen.

Bezwaarmaker 8 is wel eigenaar van een perceel dat is aangewezen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Voorts is het bezwaarschrift tijdig ingediend en is voldaan aan de vereisten van artikel 6:5 van de Awb, zodat bezwaarmaker 8 ontvankelijk is in zijn bezwaar.

Feiten en loop van de procedure

Bij besluit van 25 mei 2021, bekendgemaakt in het Gemeenteblad op 26 mei 2021, heeft het college besloten voorlopig de gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Tegen het besluit van 25 mei 2021 is in de periode 23 juni 2021 tot en met 6 juli 2021 door de hiervoor vermelde bezwaarmakers een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 8 juli 2021, bekendgemaakt in het Gemeenteblad op 8 juli 2021, heeft de raad besloten de voorlopige aanwijzing door het college te bestendigen en de gronden definitief aan te wijzen.

Het college heeft een ongedateerd verweerschrift ingediend.

Het juridisch kader (Algemene wet bestuursrecht, Wet voorkeursrecht gemeenten)

Artikel 8:1 in samenhang met artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken.

Artikel 1:2 van de Awb

Lid 1.

Onder een belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

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

Artikel 3 van de Wvg

Lid 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.

Lid 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.

Lid 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 4 van de Wvg

Lid 1.

In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:

a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Artikel 6 van de Wvg

Lid 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.

Lid 2.

De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.

Lid 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.

De bezwaren

Uit het bezwaarschrift (van bezwaarmaker 8) en hetgeen ter zitting naar voren is gebracht blijkt dat de bezwaren op het volgende neerkomen.

- het vestigen van het voorkeursrecht zorgt voor veel onzekerheid voor bezwaarmaker als ondernemer en zorgt voor lamlegging van het bedrijf, het woongenot en het ondernemerschap;
- bezwaarmaker vraagt zich af of hij nu het risico loopt dat een vergunning voor een extra stalling, om een gesloten bedrijfsopzet te ontwikkelen, moeilijker zal worden;
- bezwaarmaker vraagt zich af in hoeverre hij gecompenseerd zal worden als de gemeente over een paar jaar besluit om tot aankoop over te gaan. Stilstand is achteruitgang;
- bezwaarmaker heeft begrip voor de ontwikkelplannen van de gemeente, maar vraagt ook begrip voor zijn situatie en hoopt om in een goed overleg er uit te komen;
- om de verlamming in het ondernemerschap op te heffen verwacht bezwaarmaker dat de gemeente direct een stap vooruit zet en met een aanbod zal komen;
- als het voorkeursrecht op de gronden van bezwaarmaker gevestigd blijft, en de gemeente op een later moment alsnog een aanbod zal gaan doen, gaat bezwaarmaker ervan uit dat alle gedane investeringen en gemaakte kosten, zowel voor de onderneming als de woning, in ieder geval met terugwerkende kracht tot en met 27 mei 2021 volledig vergoed zullen worden.

Ten aanzien van de bezwaren

In geschil is of de raad in redelijkheid van zijn bevoegdheid tot het vestigen van het voorkeursrecht gebruik heeft kunnen maken.

De commissie begrijpt op basis van de stukken dat de gemeente Zevenaar een mogelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'BusinessPark 7Poort' in het gebied 'BusinessPark 7Poort II' te Zevenaar overweegt. Dit is opgenomen in de Structuurvisie Zevenaar 2030.

In dat kader heeft het college op 25 mei 2021 besloten om voorlopig gronden aan te wijzen, volgens de bij het besluit gewaarmerkte grondplanktekening 373.21.8039-GPN001, waarop de Wvg van toepassing is. De raad heeft op 8 juli 2021 besloten om de gronden definitief aan te wijzen.

Met het besluit van de raad is het besluit van het college van 25 mei 2021 op grond van het bepaalde in artikel 6, eerste lid, van de Wvg komen te vervallen.

Volgens het bepaalde in artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wvg bestaat de mogelijkheid om gronden aan te wijzen die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De commissie stelt vast dat hieraan in onderhavig geval is voldaan.

De commissie stelt voorts vast dat aan de overige wettelijke voorwaarden, als bedoeld in artikel 3 en 7 van de Wvg, voor toepassing van de bevoegdheid van het vestigen van het voorkeursrecht is voldaan.

De commissie merkt op dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid betreft. Op basis van de inhoud van het aanwijzingsbesluit is naar de mening van de commissie duidelijk dat de aanwijzing een redelijk doel dient waarbij de gemeente een aantoonbaar belang heeft. Dit belang is gelegen in het verwezenlijken van de toekomstige bestemming van de aangewezen gronden. Het huidige gebruik is overheersend agrarisch en zal in de toekomst naar verwachting volgens de Structuurvisie Zevenaar 2030 de indicatieve bestemming "Bedrijventerrein met bijbehorende voorziening" krijgen.

Bezwaarmaker heeft in hoofdzaak aangevoerd dat zijn melkveebedrijf door het vestigen van het voorkeursrecht wordt lamgelegd, omdat de ontwikkeling van het bedrijf wordt belemmerd op de huidige locatie. Doordat het voorkeursrecht is gevestigd, ontstaat er voor bezwaarmaker grote onduidelijkheid of zijn bedrijf zich hier kan blijven vestigen. De commissie overweegt hiertoe dat de vestiging van het voorkeursrecht als zodanig geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bezwaarmaker, immers het bedrijf kan als gevolg van het besluit worden voortgezet. Datzelfde geldt voor eventuele uitbreidingen die niet in de weg worden gestaan door het vestigen van het voorkeursrecht. Daarnaast kunnen investeringen bij eventuele verkoop worden betrokken bij de prijsvorming.

Dat de vestiging van het voorkeursrecht onzekerheid met zich meebrengt voor bezwaarmaker en ook van invloed is op het woongenot, begrijpt de commissie maar dat kan er niet toe leiden dat de raad het aanwijzingsbesluit niet had kunnen nemen. Uit de systematiek van de Wvg vloeit voort dat er op het moment van het vestigen van het voorkeursrecht geen concrete plannen voorliggen. De vestiging van het voorkeursrecht houdt uitsluitend in dat bezwaarmaker, als hij de grond wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat dit financiële belang, niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken. De commissie verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295.

Bezwaarmaker heeft ook nog aangevoerd dat hij financieel gecompenseerd wil worden en van de gemeente verlangt met een aanbod te komen. De commissie merkt hierover op dat in de Wvg (de artikelen 10 e.v.) een procedure is opgenomen hoe de prijs van het onroerend goed wordt bepaald en op welke wijze de aanbidding en onderhandeling verloopt. Dit kan in de onderhavige bezwaarprocedure echter niet ter discussie worden gesteld.

Gelet op het voorgaande ziet de commissie geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid van de bevoegdheid tot het vestigen van het voorkeursrecht gebruik heeft kunnen maken. De commissie acht de bezwaren ongegrond.

De commissie zijn verder geen feiten of omstandigheden bekend die tot een ander advies zouden moeten leiden dan hieronder is aangegeven.

Advies van de commissie

De commissie adviseert de bezwaren, gericht tegen het besluit van de raad van 8 juli 2021:

1. van bezwaarmakers 1 t/m 7; niet-ontvankelijk te verklaren;
2. van bezwaarmaker 8; ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten.

Zevenaar, 26 oktober 2021

De Adviescommissie voor bezwaarschriften Zevenaar,
mr. M.J.S. van Helden, mr. H.J.W. Leenen,
secretaris voorzitter

