

Advies van de Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen) over het door mevrouw mr. C.J.A. Boele (SRK Rechtsbijstand) namens mevrouw B.J. Schinkelshoek en mevrouw J.G. Schinkelshoek ingediende bezwaarschrift d.d. 21 maart 2018, ontvangen op 23 maart 2018, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 22 februari 2018, gepubliceerd in de Staatscourant op 23 februari 2018, tot het vestigen van een voorkeursrecht in het gebied dat wordt aangeduid als toekomstig bedrijventerrein Hofskamp-Oost III in Varsseveld.

De feiten en omstandigheden

Bij besluit van 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2 in combinatie met artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) percelen met opstallen en woningen aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15 en 24 tot en met 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 23 februari 2018 gepubliceerd in de Staatscourant.

De eigenaren en rechthebbenden op beperkte rechten van de betrokken percelen worden bij brieven van 23 februari 2018 ook afzonderlijk geïnformeerd. Twee van de percelen die in het besluit van de gemeenteraad zijn opgenomen zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie B nummer 6865 en 6866, lokaal bekend als Aaltenseweg 99 en Aaltenseweg 99B. De percelen zijn in eigendom van mevrouw J.G. Schinkelshoek respectievelijk (de erven van) de heer M. Schinkelshoek in Varsseveld.

Tegen dit besluit dienen mevrouw B.J. Schinkelshoek en mevrouw J.G. Schinkelshoek (hierna: bezwaarden) bij brief van 21 maart 2018 een bezwaarschrift in. Het bezwaarschrift is op 23 maart 2018 ontvangen. Vanaf 9 augustus 2018 worden hun belangen vertegenwoordigd door mevrouw mr. C.J.A. Boere (SRK Rechtsbijstand, hierna: gemachtigde).

Hoorzitting

Op grond van artikel 2, eerste lid, van de Verordening commissie bezwaarschriften is het bezwaarschrift voorgelegd aan de Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen).

Gemachtigde en bezwaarden zijn uitgenodigd om op 11 september 2018 het bezwaarschrift mondeling toe te lichten. Gemachtigde heeft zich afgemeld voor de hoorzitting.

Namens de gemeenteraad zijn mevrouw M. Nijman (adviseur Juridische Zaken), de heer R. Gruson (adviseur Grondzaken) en de heer F. Hoogewoud (Arcadis) verschenen.

Wat op de hoorzitting is besproken staat in het meegestuurde verslag.

Het horen is door twee commissieleden gebeurd, het advies is uitgebracht door drie commissieleden.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

In artikel 8:1, eerste lid, van de Awb gelezen in combinatie met artikel 7:1, eerste lid, van de Awb is immers bepaald dat alleen een *belanghebbende* tegen een besluit bezwaar kan maken. In artikel 1:2 van de Awb is vastgelegd dat onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In zijn algemeenheid dient een in aanmerking te nemen belang hierbij aan een aantal eisen te voldoen: het dient een

eigen, objectief bepaalbaar, persoonlijk, actueel en rechtstreeks belang bij het betrokken besluit te zijn.

De commissie overweegt dat ten tijde van het bestreden raadsbesluit (22 februari 2018) in het kadaster de eigendom van perceel Varsseveld B 6866 staat geregistreerd op naam van de heer M. Schinkelshoek. De heer M. Schinkelshoek is op 11 december 2017 overleden. De afzonderlijke brief was gericht aan de erven van de heer M. Schinkelshoek hetgeen op dat moment (23 februari 2018) correct was.

Op 6 juni 2018 heeft een notaris naar aanleiding van het overlijden van de heer M. Schinkelshoek een verklaring van erfrecht opgesteld. Inmiddels heeft gemachtigde door middel van de aangeleverde kadastrale eigendomsinformatie aangetoond dat mevrouw B.J. Schinkelshoek sinds 25 juli 2018 de eigenaar is van het perceel Varsseveld B 6866.

De commissie overweegt dat mevrouw B.J. Schinkelshoek en mevrouw J.G. Schinkelshoek beide eigenaar zijn van een door het bestreden besluit in het voorkeursrecht betrokken perceel en dat zij om die reden belanghebbende zijn. Beiden worden vertegenwoordigd door gemachtigde.

Bezwaarden zijn belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb. Het bezwaarschrift kan inhoudelijk worden behandeld.

De gronden van het bezwaar

De in het bezwaarschrift aangevoerde argumenten worden als volgt samengevat:

- Bezwaarden zijn tegen de vestiging van het voorkeursrecht, omdat zij geboren en getogen zijn op de plek waar zij momenteel met heel veel plezier wonen.
- Hun bezwaren richten zich tegen de manier waarop de gemeente het voorkeursrecht aanpakt. In het verleden werd aan eigenaren van percelen waar een voorkeursrecht op lag een veel te lage vergoeding aangeboden. Als de gemeente de grond van bezwaarden wil kopen moet dat op een eerlijke en nette manier geregeld worden.
- Een van de afzonderlijke brieven is gericht aan 'de erven van de heer M. Schinkelshoek'. Naar de mening van gemachtigde is dat onjuist. Evenals de voorlopige conclusie van de gemeenteraad dat mevrouw B.J. Schinkelshoek niet-ontvankelijk zou zijn in haar bezwaar, omdat zij slechts woonachtig is op het perceel 6866 en niet de eigenaar zou zijn. Volgens de aangeleverde kadastrale eigendomsinformatie is mevrouw B.J. Schinkelshoek eigenaar van perceel 6866 en dus belanghebbend en om die reden ontvankelijk in haar bezwaarschrift.
- Bezwaarden zijn bekend met de mogelijkheid om de rechter te vragen een oordeel over de prijs van hun percelen te geven na advies van een of meer deskundigen. In het geval de gemeente aan bezwaarden een niet serieus te nemen prijs aanbiedt, zullen bezwaarden onmiddellijk de rechter inschakelen.

Gemachtigde vraagt om een proceskostenvergoeding.

Beoordeling van de gronden

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2 van de Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15 en 24 tot en met 26 van de Wvg van toepassing zijn.

In artikel 3, eerste lid, van de Wvg is bepaald dat voor aanwijzing in aanmerking komen gronden waarbij het bestemmingsplan, projectbesluit of inpassingsplan een niet-

agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan of besluit.

Op grond van artikel 10, eerste lid, van de Wvg kan een verkoper pas tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen.

Een belanghebbende kan vragen om vergoeding van de kosten, die hij in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken. De belanghebbende moet zelf om die vergoeding vragen. De gemeente hoeft deze kosten alleen te vergoeden als het besluit waartegen de belanghebbende bezwaar maakt, wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid (artikel 7:15, tweede lid, van de Awb).

Overwegingen van de commissie

Ter discussie staat het besluit van de gemeenteraad d.d. 22 februari 2018 tot het vestigen van een voorkeursrecht in het gebied dat wordt aangeduid als toekomstig bedrijventerrein Hofskamp-Oost III in Varsseveld.

In 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Oude IJsselstreek 2025' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt onder andere bepaald dat de toekomstige bedrijfsomgeving in de gemeente wordt gekenmerkt door clustering op de grotere bedrijfsterreinen. Tegelijk wordt in de structuurvisie aangegeven dat de mogelijkheden voor (nieuwvestiging van) bedrijven in Varsseveld verder worden ontwikkeld, waarbij als richting gronden ten oosten van het bedrijventerrein Hofskamp-Oost II zijn aangeduid.

De commissie heeft in de stukken gelezen dat de gemeenteraad zich in het bestreden besluit op het standpunt stelt dat de in het voorkeursrecht aangewezen gronden ten oosten van bedrijventerrein Hofskamp-Oost II noodzakelijk zijn in verband met de gewenste ontwikkeling zoals geschetst in de structuurvisie.

De commissie overweegt dat het voorkeursrecht alleen gevestigd kan worden voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan een agrarische bestemming. De percelen van bezwaardes zijn momenteel in gebruik als woningen al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik. De gronden ten oosten van het bedrijventerrein krijgen in de toekomst de bestemming 'bedrijven en de daarmee verbonden bestemmingen en voorzieningen'. Daarmee wordt naar de mening van de commissie voldaan aan de voorwaarden van het vestigen van een voorkeursrecht, omdat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige niet-agrarische bestemming.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg blijkt dat de wetgever met de invoering van de Wvg heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Door middel van de Wvg heeft de gemeenteraad een instrument waarmee speculatie kan worden tegengegaan en waarmee de regie bij de verwezenlijking van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden zoals bepaald in de Wvg. Het wettelijke voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van een voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel verplicht is het perceel te verkopen. Indien hij echter tot verkoop wenst over te gaan dient

hij op grond van artikel 10 van de Wvg eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen het perceel te kopen.

Ook heeft de Afdeling in eerdere jurisprudentie al vaak overwogen dat de in de Wvg geregelde procedure ingeval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen biedt ten aanzien van de prijsvorming. De eigenaar van het perceel wordt om die reden niet onevenredig benadeeld in zijn onderhandelingspositie. Indien partijen niet tot overeenstemming komen kan op verzoek van de eigenaar de rechter een prijs vaststellen na een advies van onafhankelijke deskundigen. De commissie heeft geen reden om op voorhand te twijfelen aan de nog door de gemeenteraad te volgen procedure.

De wetgever heeft verder bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat de gemeenteraad het enkele financiële belang van de grondeigenaren niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoefde te betrekken.

De commissie overweegt dat de gemeenteraad met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden heeft gekregen om te komen tot een goede inrichting van een gebied, zoals voorgesteld in de hiervoor genoemde structuurvisie. Bovendien wordt tegemoet gekomen aan de groeiende behoefte aan bedrijfsterreinen in de regio. Tot slot speelt de verbeterde verbinding en bereikbaarheid door middel van de provinciale weg N18 ook een rol. Ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden ten behoeve van volledig kostenverhaal is het vestigen van een voorkeursrecht op een aantal percelen, waaronder dat van bezwaarden, noodzakelijk.

De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat het op het moment waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd meestal onzeker zal zijn of de geplande ontwikkeling daadwerkelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij de aankoop van grond die nodig is voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruikmaken van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Conclusie

Op basis van hetgeen op de hoorzitting naar voren is gekomen en de beschikbare informatie heeft de gemeenteraad naar het oordeel van de commissie de juiste beslissing genomen. Voor een proceskostenvergoeding ziet de commissie geen reden nu het bestreden besluit niet herroepen hoeft te worden.

Advies

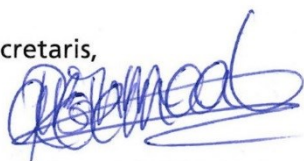
De Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen) adviseert de gemeenteraad om:

1. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
2. de bestreden beslissing in stand te laten en;
3. het verzoek om proceskostenvergoeding op grond van artikel 7:15, tweede lid, van de Awb af te wijzen.

Doetinchem, 8 oktober 2018

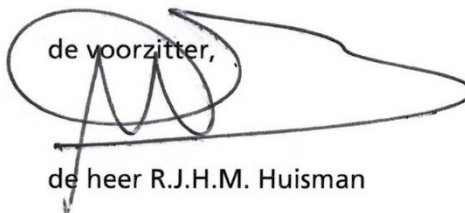
Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen)

de secretaris,



mevrouw mr. A.B.T.M. Roemaat

de voorzitter,



de heer R.J.H.M. Huisman