

## NOTA VAN HEROVERWEGING

Inzake het bezwaarschrift van 21 maart 2018 hebben mevrouw B.J. Schinkelshoek en mevrouw J.G. Schinkelshoek bezwaar gemaakt tegen het besluit van de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op gronden (enkele percelen) in Varsseveld.

### Inleiding

Bij besluit van 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek besloten op grond van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: "Wvg") in samenhang met de structuurvisie "Oude-IJsselstreek 2025" het voorkeursrecht te vestigen op gronden (enkele percelen) in Varsseveld. Het voorkeursrecht is gevestigd voor een periode van drie jaar en wordt verlengd door vaststelling van een opvolgend bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Twee van de percelen die in het besluit van de gemeenteraad zijn opgenomen zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie B nummers 6865 en 6866, lokaal bekend Aalsterweg 99 en 99B in Varsseveld (hierna te noemen: "de percelen"). De percelen zijn in eigendom bij mevrouw J.G. Schinkelshoek en (de erven van) de heer M. Schinkelshoek te Varsseveld.

### Wvg in het algemeen en in de gemeente

Het voorkeursrecht houdt kortweg in dat de eigenaar of rechthebbenden bij vervreemding<sup>1</sup> van zijn eigendom of zakelijk recht dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Indien de eigenaar/rechthebbende vervreemdt zonder eerst aan de gemeente te hebben aangeboden dan wel zonder verklaring van burgemeester en wethouders dat zij afzien van aankoop, zal de akte van levering niet door de notaris worden verleden, waardoor het eigendom niet over kan gaan. De wet voorziet in diverse dwingende termijnen waarbinnen burgemeester en wethouders moeten besluiten in het kader van de aankoop. Indien zij deze termijnen overschrijden, is de eigenaar/rechthebbende drie jaar vrij om aan een derde te vervreemden. Daarnaast kent de wet diverse mogelijkheden om de verkoopprijs onafhankelijk (gerechtelijk) te laten vaststellen. De aanwijzing wil niet zeggen dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts indien de eigenaar zelf wenst te verkopen, is hij verplicht zijn eigendom eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Er is daarom sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

De besluiten waarbij het voorkeursrecht wordt gevestigd of bestendig zijn onder meer geregeld in de artikelen 2 tot en met 6 van de Wvg. Het betreft hier besluiten in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen "Awb"). Het besluit van de raad berust op artikel 4 Wvg, dit bepaalt:

*"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;*
- b. *(...)"*.

### Wetswijziging

Met ingang van 1 februari 2004 is de Wvg zodanig gewijzigd dat ook gemeenten zonder een bovenlokale uitbreidingsmogelijkheid het voorkeursrecht kunnen toepassen. Dit houdt in dat de gemeente Oude IJsselstreek ook de mogelijkheid heeft om de Wvg te gebruiken.

---

<sup>1</sup> Verkoop of een vestiging van een beperkt zakelijk recht

De vestiging van het voorkeursrecht is echter nog wel aan een aantal voorwaarden verbonden. De gemeente kan alleen overgaan tot vestiging van het voorkeursrecht voor locaties waar aan de betrokken gronden een gewijzigde niet-agrarische bestemming wordt toegedacht onderscheidenlijk gegeven en het huidige gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

In 2011 is door de gemeenteraad van de gemeente Oude-IJsselstreek 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 en de mogelijkheden voor (nieuw)vestiging van bedrijven in Varsseveld verder worden ontwikkeld, waarbij als richting gronden ten oosten van het bedrijventerrein Hofskamp-Oost II zijn geduïd. Dit komt onder andere helder naar voren op de plankaart welke hoort bij de structuurvisie. De in het voorkeursrecht aangewezen gronden betreffen ten oosten van Hofskamp-Oost II gelegen gronden, waarmee dit in overeenstemming is met de in de structuurvisie geschetste ontwikkeling.

#### Niet-agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan een agrarische bestemming. De gemeente is voornemens de gronden die betrokken zijn bij deze vestiging van het voorkeursrecht te bestemmen ten behoeve van bedrijven en de daarmee verbonden bestemmingen en voorzieningen en eventueel nader uit te werken. Daarmee is de gemeente voornemens een niet-agrarische bestemming te geven aan de percelen.

#### Huidig gebruik en toekomstige bestemming

Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige niet-agrarische bestemming. Indien het huidige gebruik en het toekomstig gebruik vergelijkbaar zijn, geldt volgens de wetsgeschiedenis en jurisprudentie dat bestemmingen ook van elkaar afwijken indien het toekomstige gebruik weliswaar vergelijkbaar, maar beter of intensiever is. Aangezien de percelen thans in gebruik zijn als woningen al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik, wijkt het huidige gebruik af van de toegedachte bestemming van "bedrijven" c.a.

#### Belangenafweging

Ten aanzien van de belangenafweging overwegen wij dat de gemeente met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden heeft verkregen om te komen tot een goede inrichting van een gebied, zoals in de structuurvisie voorgesteld wordt, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Door eventuele verwerving van de aangewezen gronden kan het gebied worden ontwikkeld conform de vastgestelde en vast te stellen visie en plannen van de gemeente. Daarbij wordt tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte aan bedrijfsterreinen in de regio, waarbij de verbeterde verbinding en bereikbaarheid door middel van de provinciale weg N18 ook een rol speelt.

Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in het gebied. Met de vaststelling en inwerkingtreding van de Wvg geeft de wetgever aan dat er situaties kunnen bestaan waarin geldt dat het gemeentelijke belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. De wetgever heeft deze beslissing vastgelegd door in de Wvg aan de gemeente de bevoegdheid te geven om een voorkeursrecht te vestigen, waarmee deze belangenafweging al door de wetgever is geschied en niet

later alsnog hoeft te worden opgenomen. Het voorgaande volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.<sup>2</sup>

#### Bescherming van de eigenaar

De wetgever heeft in de Wvg een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Allereerst is de toepassing van de wet beperkt tot die gevallen waarbij aan gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht of gegeven. Verder dient de toegedachte of gegeven bestemming af te wijken van het bestaande gebruik. De Wvg verplicht eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet om hun gronden te koop aan te bieden en voorts bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

#### **Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift:**

Tegen het raadsbesluit stond vanaf 26 februari 2018 gedurende zes weken bezwaar open, derhalve tot en met 8 april 2018. Het bezwaarschrift is gedateerd op 21 maart 2018 en aansluitend ontvangen en daarmee binnen de bezwaartermijn.

Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is in het kader van de Wvg enkel de eigenaar en de beperkt zakelijk gerechtigde belanghebbend bij een besluit in het kader van de Wvg. De percelen staat volgens het Kadaster op naam van mevrouw J.G. Schinkelshoek (perceel 6865) respectievelijk de heer M. Schinkelshoek (perceel 6866). Deze laatste is overleden, reden waarom wij (veelal) spreken van de Erven van de heer M. Schinkelshoek. te Varsseveld. Het bezwaar is gemaakt door mevrouw J.G. Schinkelshoek, eigenaresse van perceel 6865, daarmee belanghebbend en derhalve ontvankelijk. Mede-bezwaarmaakster mevrouw B.J. Schinkelshoek is woonachtig op het perceel 6866, maar is geen eigenaresse of beperkt zakelijk gerechtigde en daarmee niet-ontvankelijk.

#### **Gronden van bezwaar:**

Het bezwaar richt zich tegen het voornemen van de gemeente om de gronden binnen het gebied Hofskamp-Oost III in te richten als bedrijventerrein, waartoe het gebied zijn huidige functies met wonen en agrarische bedrijvigheid. Het bezwaar omvat de volgende punten:

- a. Er is geen mooiere en betere plek om te wonen.
- b. Aanpak door de gemeente om te komen tot een bedrijventerrein.
- c. Financiële vergoeding c.q. aankoopprijs.

#### **Weerlegging van de bezwaargronden:**

Ad a:

Dit argument is van persoonlijke en daarnaast van planologische aard. Door middel van de in 2011 vastgestelde structuurvisie heeft de gemeente er voor gekozen om de ontwikkelmogelijkheden van dit gebied aan te geven. De toepassing van het voorkeursrecht en te zijner tijd het opstellen van een bestemmingsplan is een uitwerking van deze structuurvisie en is dan ook conform het bestaande beleid van de gemeente. De afweging van deze ontwikkeling tegenover de waarden van het gebied voor het wonen en de agrarische sector zijn in (de vaststelling van) de structuurvisie gemaakt. De toepassing van de Wvg is instrumenteel.

---

<sup>2</sup> ABR 22/01/1999, Rijnsburg, BR 1999, 515

Ad b:

De gemeente staat zoals altijd een zorgvuldige aanpak voor. Zeven jaar geleden is de structuurvisie vastgesteld en werd bekend welke richting voorgestaan werd door de gemeente wat betreft het toekomstige gebruik van dit gebied. Geruime tijd later worden er ten aanzien van dit gebied verdere stappen gezet, veroorzaakt door de groeiende behoefte naar bedrijfsterreinen in de regio met de daarbij behorende directe en indirecte werkgelegenheid, hetgeen een positieve uitwerking heeft op de regio.

Het voorkeursrecht vereist dat de aanwijzing in beslotenheid plaatsvindt en daarmee kan een eigenaar zich verrast voelen. Maar dit inherent aan dit instrument, welk geen negatief gevolg heeft voor de eigenaar: geen enkele plicht om te verkopen, alleen indien de eigenaar zelf zou willen gaan verkopen, dan is de kandidaat-koper al bekend: de gemeente.

Alvorens de toegedachte bestemming te realiseren zal de gemeente een bestemmingsplan vaststellen. Dit plan zal op de gebruikelijke wijze worden voorbereid met de nodige zienswijzen- en bezwarenprocedure en -mogelijkheden. Hiermee is een zorgvuldige aanpak gewaarborgd.

Ad c:

Dit bezwaar is van financiële aard en bij de toepassing van het voorkeursrecht niet aan de orde. Daarnaast is het zo dat de wet voorziet in (indien partijen niet tot overeenstemming komen) een gerechtelijke procedure waarin op verzoek van eigenaar na advies van onafhankelijke deskundigen tot een prijsvaststelling komt. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er tot een juiste vergoeding wordt gekomen.

### **Conclusie / Standpunt:**

Gezien het voorgaande zien wij ook bij heroverweging geen aanleiding om tot een ander besluit te komen en geven wij uw commissie in overweging te adviseren het bezwaar van B.J. Schinkelshoek niet-ontvankelijk en van J.G. Schinkelshoek ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

### **Dossier:**

|     |  |               |
|-----|--|---------------|
| 1   | Bezwaarschrift                           | 23 maart 2018 |
| 2   | collegevoorstel                          | 30 januari    |
| 2.1 | kadastraal overzicht gronden             |               |
| 2.2 | perceellijst                             |               |
| 2.3 | raadvoorstel                             |               |
| 3   | raadsbesluit                             | 22 februari   |
| 4   | publicatie gemeentepagina                |               |
| 5   | Staatscourant                            | 23 februari   |
| 6   | brief Schinkelshoek                      |               |
| 6.1 | brief erven Schinkelshoek                |               |
| 7   | rectificatie Staatscourant               | 27 februari   |
| 8   | 2 <sup>e</sup> brief erven Schinkelshoek | 28 februari   |