

Nota van zienswijzen

Wet voorkeursrecht gemeenten Vredenburgzone te Waddinxveen gemeente Waddinxveen

Inleiding

Het voorgenomen raadsbesluit om op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een deel van de percelen gelegen in het gebied Vredenburgzone aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn heeft vanaf 23 juni 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. De zienswijzentermijn liep van 23 juni 2022 tot en met 5 juli 2022.

Door [REDACTED] is namens [REDACTED] en [REDACTED], hierna gezamenlijk te noemen: 'Reclamanten', per afzonderlijke brieven van 28 juni 2022, ontvangen op 29 juni 2022, een zienswijze ingediend tegen het concept raadsbesluit om op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een aantal percelen gelegen in het gebied Vredenburgzone te Waddinxveen aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Ontvankelijkheid

Conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staat het indienen van zienswijzen alleen open voor 'belanghebbenden'. Een belanghebbende is degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken, hetgeen wil zeggen dat een (rechts)persoon een voldoende objectief, een actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. De eigenaren van de in de voorgenomen aanwijzing betrokken percelen zijn altijd als belanghebbenden aan te merken, hetgeen ook geldt voor de beperkt gerechtigden tot deze percelen.

[REDACTED] zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E, nummers 575 en 768.

[REDACTED] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E, nummer 1906.

[REDACTED] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie C, nummer 2000.

Reclamanten worden derhalve als eigenaren van genoemde percelen als belanghebbenden aangemerkt.

De zienswijzen zijn alle binnen de termijn ingediend.

In deze nota van zienswijzen zijn de ingediende en ontvankelijke zienswijzen samengevat, met dien verstande dat de zienswijzen van Reclamanten exact dezelfde inhoud hebben waardoor de zienswijzen gezamenlijk zullen worden behandeld. Vervolgens wordt de gemeentelijke beoordeling weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. De betreffende zienswijzen zijn, geanonimiseerd, als bijlagen bij deze nota gevoegd.

Zienswijzen

Reclamanten hebben - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- A. Dat indien de gemeente de bestemming daadwerkelijk wil wijzigen, de gemeente dit kan doen geheel ingevolge de geldende regelgeving. Hiervoor is het geen vereiste(n) dat een Wet voorkeursrecht gemeente moet worden gevestigd.

- B. Dat er in het kader van het algemeen belang en voor de bewoners en bedrijven geen enkel belang is om hiervoor de ingrijpende Wet voorkeursrecht te vestigen.
- C. Dat in de media door de gemeente kenbaar wordt gemaakt dat men het voorkeursrecht wil vestigen om de percelen grond, welke in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging, voor een lage en goedkope prijs in eigendom te verkrijgen. Het is ongekend dat een overheid een dergelijk standpunt inneemt om, indien een eigenaar zijn of haar eigendom wil vervreemden, middels de Wet voorkeursrecht gemeenten druk en tijdschap op te leggen, waarin eigenaren min of meer gedwongen worden hun eigendommen te verkopen. Het is een recht om als eigenaar zelf te kunnen bepalen tegen welke prijs en voorwaarden men hem of haar eigendom wil verkopen. Dat er geen enkele reële noodzaak is om eigenaren af te dwingen om te verkopen tegen een opgelegde lage prijs en niet de vrijheid te hebben om aan andere te verkopen.
- D. Dat eigenaren in het gebied 'Vredenburgzone' al eerder te maken hebben gehad met de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierdoor hebben zij het langdurige tijdschap, de hoge deskundigenkosten, de gang naar de rechtbank en de emotionele druk ervaren.
- E. Dat de gemeente met het oog op toekomstige planontwikkeling ook aan de eigenaren kan vragen of de gemeente het eigendom kan kopen.
- F. Dat uit niets blijkt dat de gemeente financieel daadkrachtig is om het beoogde gebied in eigendom te kunnen verwerven en blijvend te kunnen onderhouden.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

1. Het voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna ook aangeduid als "voorkeursrecht of Wvg") is voor de gemeente (onder meer) een beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling. Met het inzetten van het voorkeursrecht kan ongewenste grondspeculaties door marktpartijen worden tegengegaan. De Wvg strekt er onder andere toe dat de gemeenteraad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Hierdoor kan de gemeenteraad reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de door de gemeente toegedachte bestemming aan percelen die zijn aangewezen in de zin van de Wvg wordt belemmerd.

Ad B.

2. Het betrokken bestuursorgaan (de gemeenteraad respectievelijk het college van burgemeester en wethouders) dienen bij het nemen van het aanwijzingsbesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht de bij dat besluit betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. Het gaat evenwel om een zogeheten discretionaire bevoegdheid, waarbij het bestuursorgaan een ruime bevoegdheid heeft om te beslissen en zij vrij is om te beslissen conform eigen beleid. Bovendien heeft de wetgever reeds bij totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele (financiële) belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen grondeigenaar, zodat het enkele individuele (financiële) belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken.

Ad C.

3. Reclamanten hebben gelijk als zij stellen dat zij niet geheel vrij zijn aan wie zij hun onroerende zaak als eerste te koop kunnen aanbieden. In het geval Reclamanten hun onroerende zaak willen verkopen, zijn zij verplicht deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De Wvg is hier juist ook voor bedoeld. Toepassing van het voorkeursrecht komt de regie van de gemeente, de snelheid en de kwaliteit van het te ontwikkelen plangebied ten goede.

4. Op grond van het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht kunnen Reclamanten niet worden gedwongen hun onroerende zaak aan de gemeente te verkopen. Het voorkeursrecht is alleen van toepassing in het geval belanghebbenden hun gronden willen verkopen. In een dergelijk geval dienen belanghebbenden deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.
5. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739), met het vestigen van het voorkeursrecht weliswaar sprake is van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gesteld dat daarbij niet een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat Reclamanten als eigenaar van een onroerende zaak niet langer de aan hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij – indien hij tot vervreemding zou willen overgaan – eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen het perceel te kopen.
6. Bovendien wordt opgemerkt dat bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de Wvg er geen sprake is van ongunstige posities in geval van verkoop van de met het voorkeursrecht aangewezen percelen. Indien Reclamanten hun grond aan de gemeente te koop aanbieden, kunnen de gronden worden verkocht tegen een waarde die gelijk is aan de waarde in het vrije commerciële verkeer tussen partijen als redelijk handelend koper en verkoper. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over wat betreft de prijs, dient in het oog te worden gehouden dat in de wet daarvoor zekerheden zijn opgenomen. Zo kan de bezwaarmaker, gelet op artikel 13 van de Wvg aan burgemeester en wethouders verzoeken om te rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven (een prijsvaststellingsprocedure starten).

Ad D.

7. In artikel 9c van de Wvg is bepaald dat gronden die eerder in een aanwijzing met het voorkeursrecht zijn betrokken niet binnen twee jaar na het intrekken of van rechtswege vervallen van zodanige aanwijzing opnieuw ingevolge zodanig besluit worden aangewezen. Opgemerkt wordt dat de gronden van Reclamanten niet recent, zijnde een periode van twee jaar voor de onderhavige aanwijzing, in een besluit ten behoeve van de vestiging van het voorkeursrecht zijn betrokken. Om die reden komt aan de eerdere aanwijzing waar Reclamanten naar verwijzen dan ook geen betekenis toe.

Ad E.

8. Opgemerkt wordt dat het voorkeursrecht een beschermingsinstrument betreft, waarmee ongewenste grondspeculaties door marktpartijen kan worden tegengegaan. Op deze manier heeft de gemeente de mogelijkheid om de grond als eerste aan te kunnen kopen. Hierdoor kan de gemeente beter bepalen wat er met de grond gaat gebeuren.

Ad F.

9. De financiële haalbaarheid speelt geen rol. De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment van vestiging nog onzekerheid bestaat over de realisatie van de geplande (her)ontwikkeling. De (financiële) onzekerheid over de uitvoerbaarheid en realisatie spelen geen rol bij de beoordeling van de vestiging van het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht houdt enkel in dat indien Reclamanten hun gronden willen verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden en dat, indien de gemeente dan niet over de middelen beschikt om tot aankoop daarvan te kunnen overgaan, de gemeente daarvan zal moeten afzien. Vergelijk hiervoor de uitspraak van de Afdeling van 28 maart 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

Voorlopige conclusie

De geuite zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het concept raadsbesluit. Wat wel aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het concept raadsbesluit is het tussentijds onderzoek naar de grondslag van de voorlopige aanwijzing door het college. Binnen de gemeente Waddinxveen lopen meerdere Wvg-vestigingen gelijktijdig. Vanwege een geuite zienswijze over de grondslag van de aanwijzing in het gebied Noordkade is onderhavige grondslag opnieuw onderzocht. Geconcludeerd moest worden dat – net zoals in het gebied Noordkade – de structuurvisie ‘Waddinxveen 2030’ als grondslag genomen dient te worden. Immers, deze structuurvisie geeft voor het gebied Vredenburgzone voldoende aanwijzingen voor de togedachte bestemming ‘natuur/recreatie’. Dit betekent dat de besluitvorming van de gemeenteraad op basis van artikel 4 Wvg moet plaatsvinden, en niet op basis van artikel 5 Wvg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om hetgeen met betrekking tot de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht in de zin van de Wvg is beschreven te verwerken in de stukken ten behoeve van de besluitvorming door de raad. Voor het overige adviseren wij u om het concept raadsbesluit ongewijzigd te laten.

d.d. 31 augustus 2022