

Onderwerp

Besluit op bezwaar Wet voorkeursrecht gemeenten nabij station Goffert.

Opsteller	R. Pfennings	Behandeldatum	22 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder			

Samenvatting

Namens

< > te Waalre,
< > te Eindhoven,
< > te Waalre,
< > te Eindhoven,
< > te Eindhoven,
< > te Mierlo,
en < > te Bürkenstock Nid Walden (Zwitserland)
(hierna: < >) is bezwaar gemaakt tegen het besluit van de raad van 14 juli 2021.
In voornoemd besluit zijn percelen nabij station Goffert te Nijmegen aangewezen als
gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht
gemeenten van toepassing zijn (vestiging voorkeursrecht).
De aangewezen percelen zijn eigendom van < >.

Op grond van de Verordening op de commissie voor bezwaarschriften heeft voornoemde
commissie over het bezwaar geadviseerd.
De commissie adviseert het bestreden besluit van 14 juli 2021 ongewijzigd in stand te laten.
Het advies van de commissie is opgenomen onder 'Argumenten'.

Voorstel

Het bestreden besluit van 14 juli 2021 ongewijzigd in stand te laten.

Aanleiding

Burgemeester en wethouders hebben op 25 mei 2021 besloten tot (voorlopige) aanwijzing
van gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht
gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Deze voorlopige vestiging betreft gronden in
het gebied nabij station Goffert en ziet mede op percelen waarvan < > eigenaar
zijn.

Bij brief van 3 juni 2021 (ingekomen 4 juni 2021) is namens < > bezwaar gemaakt
tegen voornoemd besluit.

Bij besluit van 14 juli 2021 heeft uw raad besloten tot definitieve vestiging van een voorkeursrecht op grond van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 van de Wvg. Aan het besluit is ten grondslag gelegd dat de aan het gebied toegedachte bestemming (intensieve bedrijvigheid en wonen) afwijkt van het huidige gebruik en dat zal worden overgegaan tot een bestemmingsplanwijziging dan wel het vaststellen van een (aanvullende) structuurvisie ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. In het besluit is voorts aangegeven dat toepassing van de Wvg de gemeente in staat stelt een betere regierol te vervullen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling en ongewenste verkopen en grondspeculatie worden tegengegaan.

Op grond van artikel 6, derde lid, van de Wvg wordt een tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige vestiging ingediend bezwaarschrift geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht. Om die reden beslist uw raad op het ingediende bezwaarschrift.

De gemachtigde van bezwaarmakers is uitgenodigd om op 27 oktober 2021 te worden gehoord op het bezwaar. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Namens de raad is gehoord de ambtelijk adviseur Grondzaken, de heer Hijlkema.

Van het horen is een verslag gemaakt.

Beoogde impact

Beslissen op het ingediende bezwaarschrift.

Argumenten

Namens < > aangevoerde bezwaren.

- De vestiging van het voorkeursrecht is volgens bezwaarmakers vermoedelijk het gevolg van het door gemeente 'onder één hoedje spelen' met Klok Groep Bouw en Ontwikkeling B.V. (hierna: Klok) met als doel om Klok een monopoliepositie te verschaffen. Dit is volgens bezwaarmakers min of meer bevestigd door een ambtenaar van de gemeente. Verder wordt dit volgens hen bevestigd door het feit dat het voorkeursrecht is gevestigd op de dag nadat onderhandelingen tussen Klok en een makelaar waren vastgelopen.
- Bezwaarmakers hebben geen voornemen (gehad) om de percelen te verkopen. Omdat dit voornemen ontbreekt, heeft de gemeente geen enkel belang bij handhaving van het voorkeursrecht en dient dit te worden ingetrokken.
- Het enige belang van de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht is volgens bezwaarmakers gelegen in het 'kennelijk onder één hoedje spelen met Klok Groep.
- Voor het behouden van de regie op de ontwikkelingen bij station Goffert is het vestigen van een voorkeursrecht niet noodzakelijk. Bezwaarmakers wijzen erop dat hiervoor het instrument bestemmingsplan kan worden gebruikt.
- Er bestaat geen reden voor de vrees van speculatie en/of prijsopdrijving, omdat bezwaarmakers niet worden overlopen met aanbiedingen. Voorts hebben zij de grond nog niet aan iemand aangeboden.

Als al sprake zou zijn van prijsopdrijving dan regardeert dat de gemeente volgens bezwaarmakers niet; de gemeente hoeft een hogere prijs niet voor haar rekening te nemen.

- De gronden voor vestiging van het voorkeursrecht zijn niet valide, het besluit tot vestiging dient te worden ingetrokken.

Zienswijze van de raad.

- Er is beslist niet onder één hoedje gespeeld. Vanwege de veronderstelde positie van Klok bij station Goffert in samenhang met de Woondeal zijn er wel verkennende gesprekken gevoerd met Klok. Toen de positie van Klok onzeker bleek, heeft de gemeente gekozen voor vestiging van het voorkeursrecht teneinde speculatie te voorkomen en de regie te behouden. Gelet op het bepaalde in het gemeentelijke grondbeleid dient verkoop van gronden transparant en in een openbare procedure te gebeuren.

- Het al dan niet bestaan van een concreet voornemen tot verkoop betekent niet dat er geen voorkeursrecht kan worden gevestigd.

- Als de gemeente grondeigenaar is, kan zij een betere sturende rol aannemen in de ontwikkeling (van het gebied). Deze regierol kan niet met het instrument bestemmingsplan worden gerealiseerd.

- De gemeente ondervindt wel nadeel van prijsopdrijving. Een toekomstige ontwikkeling blijft haalbaar als excessieve prijsstijging kan worden voorkomen door vestiging van het voorkeursrecht.

De commissie overweegt als volgt

Beoordeling van de ontvankelijkheid van het bezwaar:

Op grond van artikel 1 aanhef onder e en f van de Wvg wordt als vervreemder aangemerkt de eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Op grond van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt als belanghebbende bij een besluit verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De rechtsgevolgen van vestiging van een voorkeursrecht treffen uitsluitend vervreemders als bedoeld in artikel 1 van de Wvg zo volgt uit artikel 10 eerste lid van de Wvg.

Bezwaarmakers zijn allen mede-eigenaar van een of meerdere percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd en zij zijn daarom belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb.

De commissie stelt vast dat ook voldaan is aan de overige eisen die de wet stelt aan het (indienen van een) bezwaar en acht het bezwaar ontvankelijk.

Beoordeling van de gronden van het bezwaar

- Misbruik van bevoegdheid

Het feit dat de gemeente een belang heeft bij de ontwikkeling van het gebied betekent niet dat de bevoegdheid onterecht is gebruikt. De bevoegdheid is gegeven om een gemeentelijk belang bij het gebied veilig te stellen. Door bezwaarmakers is niet aannemelijk gemaakt dat de bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht is gebruikt met een ander doel dan waarvoor deze bevoegdheid is verleend. Een vermoeden aan de kant van bezwaarmakers is daarvoor onvoldoende. Ook het feit dat een medewerker van de gemeente op de hoogte is van de ontwikkelingen met betrekking tot Klok en met deze partij overleg heeft gevoerd, is daarvoor onvoldoende. Ter zitting is door de vertegenwoordiger van de raad bovendien opgemerkt dat de gemeente Nijmegen op geen enkele wijze betrokken is bij de procedure tussen bezwaarmakers en Klok.

Geen voornemen tot verkoop.

De bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen is bedoeld om de gemeente in staat te stellen haar belangen zeker te stellen. Voor vestiging is niet vereist dat ten tijde van vestiging van het voorkeursrecht bij de eigenaren van de betreffende percelen een voornemen tot verkoop bestaat. Dat de eigenaren nog niet van plan zijn de percelen te verkopen vormt dan ook geen reden om vestiging van het voorkeursrecht ongedaan te maken. Voornemens van rechthebbenden kunnen immers veranderen. De commissie verwijst in dat verband naar het woordje 'nog' als het gaat om het voornemen van bezwaarmakers om niet te verkopen.

.

Regie met behulp van het bestemmingsplan.

Dit bezwaar treft alleen al geen doel, omdat de procedure van het bestemmingsplan geen instrument biedt waarmee door de gemeente regie kan worden gevoerd op (voorgenomen) verkopen van percelen waarvoor de gemeente een bepaalde ontwikkeling beoogd.

De gemeente heeft geen nadeel van prijsopdrijving omdat zij een hogere prijs niet voor haar rekening hoeft te nemen.

De commissie kan de strekking van deze grond niet navolgen. Een nadere toelichting is niet gegeven. Dit bezwaar snijdt geen hout, omdat het voorkeursrecht juist (mede) ten doel heeft om prijsopdrijving te voorkomen.

Conclusie van de commissie:

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

Op grond van artikel 5, eerste lid, van de Wvg komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Raadsvoorstel

De huidige bestemming van de aangewezen gronden waarop de eigendommen van bezwaarmakers zich bevinden is bedrijvigheid en groen.

In het bestreden besluit is aangegeven dat een van de bestaande bestemming afwijkende bestemming wordt beoogd.

Voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg is voldoende dat in het besluit tot aanwijzing een niet-agrarische bestemming aan de gronden wordt toegedacht die afwijkt van de bestaande bestemming.

De commissie is van oordeel dat het bestreden besluit voldoet aan de eisen die artikel 5 van de Wvg daaraan stelt.

Het besluit tot definitieve vestiging van een voorkeursrecht kan in stand blijven.

De commissie adviseert het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Niet van toepassing.

Vervolg

Het besluit naar aanleiding van dit voorstel wordt bekendgemaakt door toezending ervan aan (de gemachtigde van) bezwaarmakers.

Bijlagen

Het bezwaar en bijbehorende dossierstukken liggen ter inzage.

26-11-2021

Commissie voor bezwaarschriften

voorzitter

mr. E.J.H.G. van Binnebeke

secretaris

mr. R. Pfenning