



21.I002361

Bezwaarschriftencommissie

Beknopt VERSLAG van de op 13 juli 2021 gehouden hoorzitting betreffende het door mevrouw W.M.A.H. van Overbeek, Pochelarij 2 te 5688 EG Oirschot, ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van het college waarbij het college een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op een bij reclamante in eigendom zijnd perceel nabij Bloemendaal te Oirschot.

Aanwezig:

De bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

Mr. W.A.M. Waarma, voorzitter

Mr. J.T.A.J. van der Ven, lid

Mr. J.A.H. Kuyper, lid

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters, secretaris

Reclamante is, zonder kennisgeving, niet verschenen. Namens het college/de gemeenteraad is de heer M. Moen verschenen.

De voorzitter opent de zitting, geeft aan dat de commissie op basis van het dossier zich voldoende voorgelicht acht, en sluit de zitting.

De bezwaarschriftencommissie,

De secretaris

De voorzitter,

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters

Mr. W.A.M. Waarma



21.0006620

De gemeenteraad van de gemeente Oirschot

Postbus 11

5688 ZG OIRSCHOT

Ons kenmerk : TGRU01 / 21.0006620
Uw kenmerk/brief :
Bijlagen : -1-
Onderwerp : commissie-advies bezwaarschrift mevrouw W.M.A.H. van Overbeek
Contactpersoon : Trix Govaers-Gruijters
Datum : 17 augustus 2021

Geachte gemeenteraad,

De commissie heeft kennis genomen van het door mevrouw W.M.A.H. van Overbeek, Pochelarij 2 te 5688 EG Oirschot (hierna: reclamante) ingediende bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van het college waarbij het college een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op een bij reclamante in eigendom zijnd perceel nabij Bloemendaal te Oirschot.

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift heeft op 13 juli 2021 een hoorzitting plaatsgevonden. Reclamante is, zonder kennisgeving, niet verschenen. Namens het college/de gemeenteraad is de heer M. Moen verschenen. Van deze zitting is een verslag opgemaakt, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies.

Ten aanzien van de ingebrachte bezwaren heeft de commissie het volgende overwogen:

Procedureverloop

Collegebesluit

Bij besluit van 31 maart 2021 heeft het college met toepassing van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) o.a. een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie D nummer 4781, plaatselijk bekend nabij Bloemendaal te Oirschot. Reclamante is eigenaar van dat perceel.

Bezwaar

Tegen dit besluit heeft reclamante bij brief van 6 april 2021 (ingekomen 8 april 2021) bezwaar gemaakt. Reclamante kan zich met dit besluit -kort samengevat- niet verenigen omdat reclamante wil dat de bestemming van de grond agrarisch blijft in verband met het voornemen om in de toekomst een fruittuin mogelijk te maken.

Raadsbesluit

In het systeem van de wet is aan het college de bevoegdheid gegeven om vooruitlopend op een raadsbesluit waarbij een definitief voorkeursrecht wordt gevestigd een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dat voorkeursrecht mag maximaal drie maanden gelden en binnen die termijn dient de raad een definitief besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht te nemen. Door het definitief vestigen van een voorkeursrecht vervalt van rechtswege het voorlopig voorkeursrecht.

Bij besluit van 23 juni 2021 heeft de raad op grond van artikel 5 van de Wvg een definitief voorkeursrecht gevestigd op het hiervoor bedoelde perceel van reclamante.

Ontvankelijkheid

De commissie constateert dat, gelet op het bepaalde in artikel 6:7 en 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), het bezwaarschrift tijdig is binnengekomen, reclamante als belanghebbende kan worden aangemerkt en ook overigens aan alle vereisten is voldaan. De commissie is dan ook van mening dat reclamante in haar bezwaren kan worden ontvangen.

Wettelijk kader

Artikel 2 van de Wvg luidt: 'De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.'

Artikel 5, eerste lid, van de Wvg luidt: 'In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, 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 en 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.'

Op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg kunnen burgemeester en wethouders 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.

Ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg geldt dat, 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, het bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10, eerste lid, van de Wvg bepaalt dat een vervreemder van grond waarop een voorkeursrecht is gevestigd, eerst tot vervreemding ervan over kan gaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Overwegingen

De commissie stelt vast dat gelet op het bepaalde in artikel 6, eerste lid, van de Wvg het collegebesluit van rechtswege is vervallen op het moment dat het raadsbesluit is genomen. Gelet op het bepaalde in het derde lid van artikel 6 van de Wvg wordt het bezwaarschrift van reclamante van 6 april 2021 geacht mede te zijn gericht tegen het (gelijkluidende) raadsbesluit. Vanaf 23 juni 2021 is het college niet langer bevoegd (maar de raad) om te beslissen op het ingediende bezwaarschrift. De commissie heeft geen aanknopingspunten dat reclamante nog belang heeft bij een afzonderlijke beoordeling van haar bezwaar gericht tegen het collegebesluit. Niet gesteld noch gebleken is dat reclamante schade heeft geleden door de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht (ECLI:NL:RBOVE:2021:600).

Inhoudelijk wordt als volgt overwogen

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, door de commissie terughoudend te worden getoetst (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg blijkt dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1156).

Het voorkeursrecht houdt in dat, als reclamante de grond wil verkopen, de gemeente voorrang heeft om te bepalen of zij de grond wil kopen (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De raad heeft aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd en in het verweerschrift toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de lokale en regionale woningbehoefte. De gemeente is voornemens om het overwegend agrarische gebruik zoals dat nu is geregeld in het ter plaatse bestemmingsplan, te wijzigen ten behoeve van een nieuwe locatie voor woningbouw. Daarbij wil de raad de regie houden. Bovendien moet prijsopdrijving (die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk kan zetten) worden tegengegaan. Verwacht wordt dat het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de komende 20 jaar flink zal groeien. De druk op de Oirschotse woningmarkt zal daarmee verder toenemen. Hiervoor heeft de gemeente het Actieplan Woningbouw opgesteld dat in november 2020 door het college is vastgesteld en door de raad op 22 juni 2021. De locatie Eindhovensedijk is daarmee aangewezen als één van de locaties om de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. De SGE heeft bij brief van 8 juni 2021 ingestemd om de locatie Eindhovensedijk aan te wijzen als uitbreidingslocatie om de woningbouwbehoefte op te vangen.

De raad heeft daarmee naar de mening van de commissie voldoende toegelicht dat er behoefte bestaat aan woningen in de gemeente. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De systematiek van de Wvg brengt met zich dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd (ECLI:NL:RVS:2019:1638, ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Verder is niet gebleken dat de raad geen rekening heeft gehouden met de belangen van reclamante. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat reclamante haar eigendomsrechten niet langer kan uitoefenen. Weliswaar is bij het vestigen van een voorkeursrecht sprake 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 gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de 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 de gronden te kopen (o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3786, ECLI:NL:RVS:2020:1989). Daarnaast heeft de wetgever 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. Het enkele financiële belang hoeft niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De commissie overweegt dat de vestiging van het voorkeursrecht als zodanig geen belemmering oplevert voor de mogelijk te realiseren fruittuin door reclamante. De grond van reclamante houdt verband met de planologische procedures en niet met de vestiging van het voorkeursrecht. Planologische bezwaren dient reclamante in de daarop betrekking hebbende (bestemmingsplan-) procedure aan de orde te stellen. In dit verband merkt de commissie op dat belanghebbenden in het gebied door middel van participatie bij de planuitwerking (inrichting van het gebied/concretisering) worden betrokken. Genoemde grond levert dus geen belang op die de raad ertoe had moeten brengen af te zien van vestiging van het voorkeursrecht.

Het voorgaande betekent dat de raad in redelijkheid een voorkeursrecht kon vestigen op het aan reclamante toebehorende perceel.

Advies

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de gemeenteraad om de bezwaren van reclamante ongegrond te verklaren en het bestreden besluit (met inachtneming van het advies van de commissie) in stand te laten.

Hoogachtend,
De bezwaarschriftencommissie,
De secretaris

De voorzitter,



Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters



Mr. W.A.M. Waarma



Bezwaarschriftencommissie

Beknopt VERSLAG van de op 13 juli 2021 gehouden hoorzitting betreffende het door J.M.C van Santvoort (Vastgoed b.v.) namens de heer H.J.A.M. van den Eijnden en mevrouw J.C.M. Bressers, Eindhovenesdijk 31 te 5688 GN Oirschot (hierna: reclamanten) ingediende bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van het college waarbij het college het aan reclamanten toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot sectie N nummer 419 heeft aangewezen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn c.q. waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is.

Aanwezig:

De bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

Mr. W.A.M. Waarma, voorzitter

Mr. J.T.A.J. van der Ven, lid

Mr. J.A.H. Kuyper, lid

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters, secretaris

Verschenen zijn reclamanten met hun gemachtigde de heer Van Santvoort. Namens het college/de gemeenteraad is de heer M. Moen verschenen.

De voorzitter opent de zitting en geeft een korte uiteenzetting van de gang van zaken.

De voorzitter wijst op het (van rechtswege vervallen) collegebesluit van 31 maart 2021 en het raadsbesluit van 23 juni 2021 en artikel 6, derde lid, van de Wvg.

Op de vraag van de heer Van Santvoort geeft de heer Moen aan dat er aan de vooravond van een ontwikkeling wordt gestaan (opstellen gebiedsvisie -basis bestemmingsplan of structuurvisie- in overleg met inwoners en bedrijven in het gebied). Voorts geeft de heer Moen aan dat de gemeente de regierol bij de ontwikkelingen wenst te behouden.

De voorzitter merkt op dat de vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat reclamanten verplicht tot verkoop moeten overgaan, doch uitsluitend -indien zij tot vervreemding willen overgaan- eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de grond te kopen (volledige schadeloosstelling/rechtbank bepaalt hoogte).

De heer Moen is (naar aanleiding van de opmerking van de heer Van Santvoort: nu aanbieden ?) niet op de hoogte van de termijnen.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten over de aankoop van een varkenshouderij, ten westen/vrij van hindercontour geeft de heer Moen aan dat er bij onderhavig perceel sprake is van een hindercontour van een pluimveebedrijf (bij koop zekerheid dat de hindercontour eraf is/andere waarde). Voorts geeft de heer Moen aan dat bedrijvigheid naast woningbouw kan bestaan. Reclamanten verwachten dat er eerst wordt gebouwd en er verdere ontwikkelingen zijn voordat hun perceel aan de orde is (10-15 jaar). De heer Moen geeft aan dat dit voor de hand ligt. De voorzitter merkt in dit kader op dat reclamanten dit kunnen forceren door het perceel aan de gemeente aan te bieden (eigen regie).

Naar aanleiding van de vraag van de heer Van Santvoort (spelen de ontwikkelingen van Eindhoven mee ?) geeft de heer Moen aan dat er sprake is van een lokale en een stukje regionale behoefte.

De voorzitter merkt tot slot op dat thans een juridisch instrument aan de orde is. De activiteiten worden door de vestiging van een voorkeursrecht niet belet.

De voorzitter deelt mede dat de commissie zich voldoende ingelicht acht en sluit de zitting.

De bezwaarschriftencommissie,

De secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Govaers-Gruijters'.

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Waarma'.

Mr. W.A.M. Waarma



21.0006626

De gemeenteraad van de gemeente Oirschot

Postbus 11

5688 ZG OIRSCHOT

Ons kenmerk : TGRU01 / 21.0006626
Uw kenmerk/brief :
Bijlagen : -1-
Onderwerp : commissie-advies bezwaarschrift Wvg Eindhovensedijk 31
Contactpersoon : Trix Govaers-Gruijters
Datum : 18 augustus 2021

Geachte gemeenteraad,

De commissie heeft kennis genomen van het door de heer J.M.C. van Santvoort (Vastgoed b.v.) namens de heer H.J.A.M. van den Eijnden en mevrouw J.C.M. Bressers, Eindhovensedijk 31 te 5688 GN Oirschot (hierna: reclamanten) ingediende bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van het college waarbij het college een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op een bij reclamanten in eigendom zijnd perceel, plaatselijk bekend Eindhovensedijk 31 te Oirschot.

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift heeft op 13 juli 2021 een hoorzitting plaatsgevonden. Reclamanten zijn met hun gemachtigde de heer Van Santvoort verschenen. Namens het college/de gemeenteraad is de heer M. Moen verschenen. Van deze zitting is een verslag opgemaakt, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies.

Ten aanzien van de ingebrachte bezwaren heeft de commissie het volgende overwogen:

Procedureverloop

Collegebesluit

Bij besluit van 31 maart 2021 heeft het college met toepassing van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) o.a. een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie N nummer 419, plaatselijk bekend Eindhovensedijk 31 te Oirschot. Reclamanten zijn eigenaar van dat perceel.

Bezwaar

Tegen dit besluit hebben reclamanten bij brief van 6 mei 2021 (ingekomen 7 mei 2021) bezwaar gemaakt. Reclamanten kunnen zich met dit besluit -kort samengevat- niet verenigen omdat reclamanten stellen dat de bedrijfsvoering van het aldaar gevestigde bedrijf daardoor in gevaar komt.

Raadsbesluit

In het systeem van de wet is aan het college de bevoegdheid gegeven om vooruitlopend op een raadsbesluit waarbij een definitief voorkeursrecht wordt gevestigd een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dat voorkeursrecht mag maximaal drie maanden gelden en binnen die termijn dient de raad een definitief besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht te nemen. Door het definitief vestigen van een voorkeursrecht vervalt van rechtswege het voorlopig voorkeursrecht.

Bij besluit van 23 juni 2021 heeft de raad op grond van artikel 5 van de Wvg een definitief voorkeursrecht gevestigd op het hiervoor bedoelde perceel van reclamanten.

Ontvankelijkheid

De commissie constateert dat, gelet op het bepaalde in artikel 6:7 en 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), het bezwaarschrift tijdig is binnengekomen, reclamanten als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt en ook overigens aan alle vereisten is voldaan. De commissie is dan ook van mening dat reclamanten in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.

Wettelijk kader

Artikel 2 van de Wvg luidt: 'De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.'

Artikel 5, eerste lid, van de Wvg luidt: 'In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, 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 en 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.'

Op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg kunnen burgemeester en wethouders 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.

Ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg geldt dat, 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, het bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10, eerste lid, van de Wvg bepaalt dat een vervreemder van grond waarop een voorkeursrecht is gevestigd, eerst tot vervreemding ervan over kan gaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Overwegingen

De commissie stelt vast dat gelet op het bepaalde in artikel 6, eerste lid, van de Wvg het collegebesluit van rechtswege is vervallen op het moment dat het raadsbesluit is genomen. Gelet op het bepaalde in het derde lid van artikel 6 van de Wvg wordt het bezwaarschrift van reclamanten van 6 mei 2021 geacht mede te zijn gericht tegen het (gelijkluidende) raadsbesluit. Vanaf 23 juni 2021 is het college niet langer bevoegd (maar de raad) om te beslissen op het ingediende bezwaarschrift. De commissie heeft geen aanknopingspunten dat reclamanten nog belang hebben bij een afzonderlijke beoordeling van hun bezwaar gericht tegen het collegebesluit. Niet gesteld noch gebleken is dat reclamanten schade hebben geleden door de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht (ECLI:NL:RBOVE:2021:600).

Inhoudelijk wordt als volgt overwogen

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, door de commissie terughoudend te worden getoetst (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg blijkt dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1156).

Het voorkeursrecht houdt in dat, als reclamanten de grond willen verkopen, de gemeente voorrang heeft om te bepalen of zij de grond wil kopen (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De raad heeft aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd en in het verweerschrift toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de lokale en regionale woningbehoefte. De gemeente is voornemens om het overwegend agrarische gebruik zoals dat nu is geregeld in het ter plaatse bestemmingsplan, te wijzigen ten behoeve van een nieuwe locatie voor woningbouw. Daarbij wil de raad de regie houden. Bovendien moet prijsopdrijving (die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk kan zetten) worden tegengegaan. Verwacht wordt dat het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de komende 20 jaar flink zal groeien. De druk op de Oirschotse woningmarkt zal daarmee verder toenemen. Hiervoor heeft de gemeente het Actieplan Woningbouw opgesteld dat in november 2020 door het college is vastgesteld en door de raad op 22 juni 2021. De locatie Eindhovensedijk is daarmee aangewezen als één van de locaties om de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. De SGE heeft bij brief van 8 juni 2021 ingestemd om de locatie Eindhovensedijk aan te wijzen als uitbreidingslocatie om de woningbouwbehoefte op te vangen.

De raad heeft daarmee naar de mening van de commissie voldoende toegelicht dat er behoefte bestaat aan woningen in de gemeente. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De systematiek van de Wvg brengt met zich dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd (ECLI:NL:RVS:2019:1638, ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Verder is niet gebleken dat de raad geen rekening heeft gehouden met de belangen van reclamanten. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat reclamanten hun eigendomsrechten niet langer kunnen uitoefenen. Weliswaar is bij het vestigen van een voorkeursrecht sprake 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 gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de 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 de gronden te kopen (o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3786, ECLI:NL:RVS:2020:1989). Daarnaast heeft de wetgever 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. Het enkele financiële belang hoeft niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De commissie overweegt dat de vestiging van het voorkeursrecht als zodanig geen (door reclamanten gestelde, niet onderbouwde) belemmering/beperking oplevert voor de bedrijfsvoering van reclamanten: zij kunnen het bedrijf immers zonder meer voortzetten. Genoemde grond levert dus geen belang op die de raad ertoe had moeten brengen af te zien van vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBALK:2004:AR2694).

Het voorgaande betekent dat de raad in redelijkheid een voorkeursrecht kon vestigen op het aan reclamanten toebehorende perceel.

Advies

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de gemeenteraad om de bezwaren van reclamanten ongegrond te verklaren en het bestreden besluit (met inachtneming van het advies van de commissie) in stand te laten.

Hoogachtend,

De bezwaarschriftencommissie,

De secretaris

De voorzitter,



Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters



Mr. W.A.M. Waarma



21.I002389

Bezwaarschriftencommissie

Beknopt VERSLAG van de op 13 juli 2021 gehouden hoorzitting betreffende het door mr. J.J.J. de Rooij (Linssen cs Advocaten) namens:

1. M.A.M. Hoeven, Dijkbeemd 1 te 5682 JP Best;
2. S.J.B.C. Hoeven, Eindhovensedijk 23 te 5688 GN Oirschot;
3. E.A.M. Hoeven, De Korenaar 69 te 5688 RX Oirschot;
4. B.J.C. Hoeven, Eindhovensedijk 27 te 5688 GN Oirschot

ingediende bezwaarschrift, gericht tegen de besluiten van het college waarbij het college een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op de bij reclamanten in eigendom zijnde percelen nabij De Rijt, Bloemendaal 1 en de Eindhovensedijk te Oirschot.

Aanwezig:

De bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

Mr. W.A.M. Waarma, voorzitter

Mr. J.T.A.J. van der Ven, lid

Mr. J.A.H. Kuyper, lid

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters, secretaris

Reclamanten zijn, zonder kennisgeving, niet verschenen. Namens het college/de gemeenteraad is de heer M. Moen verschenen.

De voorzitter opent de zitting.

Op de vraag van de voorzitter geeft de heer Moen aan dat hij niet weet of er sprake is van een overeenkomst tot vervreemding (leveringsovereenkomst/voorovereenkomst).

De heer Moen betwist dat uitgesproken is dat één partij niet acceptabel zou zijn. Wij zijn een samenwerkingspartner. Er worden gesprekken gevoerd.

De voorzitter deelt mede dat de commissie zich voldoende ingelicht acht en sluit de zitting.

De bezwaarschriftencommissie,

De secretaris

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters

De voorzitter,

Mr. W.A.M. Waarma



21.0006653

De gemeenteraad van de gemeente Oirschot

Postbus 11

5688 ZG OIRSCHOT

Ons kenmerk : TGRU01 / 21.0006653
Uw kenmerk/brief :
Bijlagen : -1-
Onderwerp : commissie-advies bezwaarschrift Wvg diverse percelen kinderen
Hoeven
Contactpersoon : Trix Govaers-Gruijters
Datum : 23 augustus 2021

Geachte gemeenteraad,

De commissie heeft kennis genomen van het door mr. J.J.J. de Rooij (Linssen cs Advocaten) namens:

1. M.A.M. Hoeven, Dijkbeemd 1 te 5682 JP Best;
2. S.J.B.C. Hoeven, Eindhovensedijk 23 te 5688 GN Oirschot;
3. E.A.M. Hoeven, De Korenaar 69 te 5688 RX Oirschot;
4. B.J.C. Hoeven, Eindhovensedijk 27 te 5688 GN Oirschot

(hierna: reclamanten) ingediende bezwaarschrift, gericht tegen de besluiten van het college waarbij het college een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op de bij reclamanten in eigendom zijnde percelen nabij De Rijt, Bloemendaal 1 en de Eindhovensedijk te Oirschot.

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift heeft op 13 juli 2021 een hoorzitting plaatsgevonden. Reclamanten zijn, zonder kennisgeving, niet verschenen. Namens het college/de gemeenteraad is de heer M. Moen verschenen. Van deze zitting is een verslag opgemaakt, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies.

Ten aanzien van de ingebrachte bezwaren heeft de commissie het volgende overwogen:

Procedureverloop

Collegebesluit

Bij besluiten van 31 maart 2021 heeft het college met toepassing van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) o.a. een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen:

- kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie D nummer 2873, plaatselijk bekend nabij de Rijt te Oirschot. Reclamanten 1 t/m 4 zijn eigenaar van dat perceel;
- kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie D nummer 5516, plaatselijk bekend nabij de Rijt te Oirschot. Reclamanten 1 t/m 4 zijn eigenaar van dat perceel;
- kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie N nummer 338, plaatselijk bekend nabij de Rijt te Oirschot. Reclamanten 1 t/m 4 zijn eigenaar van dat perceel;
- kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie D nummer 5522, plaatselijk bekend nabij de Eindhovensedijk te Oirschot. Reclamanten 1 t/m 4 zijn eigenaar van dat perceel;
- kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie D nummer 4779, plaatselijk bekend nabij Bloemendaal 1 te Oirschot. Reclamanten 2 en 3 zijn eigenaar van dat perceel.

Bezwaar

Tegen deze besluiten hebben reclamanten bij brief van 6 mei 2021 (ingekomen 7 mei 2021) bezwaar gemaakt. Reclamanten kunnen zich met dit besluit -kort samengevat- niet verenigen omdat reclamanten stellen dat er ten onrechte verschil wordt gemaakt tussen verschillende projectontwikkelaars. De gemeente zou wel willen meewerken aan overdracht van de gronden aan projectontwikkelaar A en niet aan projectontwikkelaar B. Reclamanten vinden dat zij naar eigen inzicht mogen handelen en daarin niet gestuurd mogen worden door bepaalde voorkeuren van de gemeente.

Bij brief van 18 mei 2021 zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken de gronden verder aan te vullen. Reclamanten hebben hiervan geen gebruik gemaakt.

Raadsbesluit

In het systeem van de wet is aan het college de bevoegdheid gegeven om vooruitlopend op een raadsbesluit waarbij een definitief voorkeursrecht wordt gevestigd een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dat voorkeursrecht mag maximaal drie maanden gelden en binnen die termijn dient de raad een definitief besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht te nemen. Door het definitief vestigen van een voorkeursrecht vervalt van rechtswege het voorlopig voorkeursrecht.

Bij besluiten van 23 juni 2021 heeft de raad op grond van artikel 5 van de Wvg een definitief voorkeursrecht gevestigd op de hiervoor bedoelde percelen van reclamanten.

Ontvankelijkheid

De commissie constateert dat, gelet op het bepaalde in artikel 6:7 en 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), het bezwaarschrift tijdig is binnengekomen, reclamanten als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt en ook overigens aan alle vereisten is voldaan. De commissie is dan ook van mening dat reclamanten in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.

Wettelijk kader

Artikel 2 van de Wvg luidt: 'De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.'

Artikel 5, eerste lid, van de Wvg luidt: 'In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, 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 en 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.'

Op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg kunnen burgemeester en wethouders 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.

Ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg geldt dat, 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, het bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10, eerste lid, van de Wvg bepaalt dat een vervreemder van grond waarop een voorkeursrecht is gevestigd, eerst tot vervreemding ervan over kan gaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Overwegingen

De commissie stelt vast dat gelet op het bepaalde in artikel 6, eerste lid, van de Wvg de collegebesluiten van rechtswege zijn vervallen op het moment dat de raadsbesluiten zijn genomen. Gelet op het bepaalde in het derde lid van artikel 6 van de Wvg wordt het bezwaarschrift van reclamanten van 6 mei 2021 geacht mede te zijn gericht tegen de (gelijkluidende) raadsbesluiten. Vanaf 23 juni 2021 is het college niet langer bevoegd (maar de raad) om te beslissen op het ingediende bezwaarschrift. De commissie heeft geen aanknopingspunten dat reclamanten nog belang hebben bij een afzonderlijke beoordeling van hun bezwaar gericht tegen de collegebesluiten. Niet gesteld noch gebleken is dat reclamanten schade hebben geleden door de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht (ECLI:NL:RBOVE:2021:600).

Inhoudelijk wordt als volgt overwogen

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, door de commissie terughoudend te worden getoetst (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg blijkt dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1156).

Het voorkeursrecht houdt in dat, als reclamanten de grond willen verkopen, de gemeente voorrang heeft om te bepalen of zij de grond wil kopen (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De raad heeft aan de bestreden besluiten ten grondslag gelegd en in het verweerschrift toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de lokale en regionale woningbehoefte. De gemeente is voornemens om het overwegend agrarische gebruik zoals dat nu is geregeld in het ter plaatse bestemmingsplan, te wijzigen ten behoeve van een nieuwe locatie voor woningbouw. Daarbij wil de raad de regie houden. Bovendien moet prijsopdrijving (die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk kan zetten) worden tegengegaan. Verwacht wordt dat het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de komende 20 jaar flink zal groeien. De druk op de Oirschotse woningmarkt zal daarmee verder toenemen. Hiervoor heeft de gemeente het Actieplan Woningbouw opgesteld dat in november 2020 door het college is vastgesteld en door de raad op 22 juni 2021. De locatie Eindhovensedijk is daarmee aangewezen als één van de locaties om de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. De SGE heeft bij brief van 8 juni 2021 ingestemd om de locatie Eindhovensedijk aan te wijzen als uitbreidingslocatie om de woningbouwbehoefte op te vangen.

De raad heeft daarmee naar de mening van de commissie voldoende toegelicht dat er behoefte bestaat aan woningen in de gemeente. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De systematiek van de Wvg brengt met zich dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd (ECLI:NL:RVS:2019:1638, ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Verder is niet gebleken dat de raad geen rekening heeft gehouden met de belangen van reclamanten. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat reclamanten hun eigendomsrechten niet langer kunnen uitoefenen. Weliswaar is bij het vestigen van een voorkeursrecht sprake 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 gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de 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 de gronden te kopen (o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3786, ECLI:NL:RVS:2020:1989). Daarnaast heeft de wetgever 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. Het enkele financiële belang hoeft niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Het, niet onderbouwde en door het college/raad op de hoorzitting betwiste, standpunt van reclamanten dat de raad bij de vestiging van het voorkeursrecht heeft gehandeld in strijd met het verbod van misbruik van bevoegdheid, als bedoeld in artikel 3:3 van de Awb, faalt. De commissie overweegt in dit kader dat het instrument van het voorkeursrecht in het leven is geroepen om de gemeente de regiefunctie bij de planologische ontwikkeling van een gebied te kunnen laten behouden en om speculatie tegen te kunnen gaan. De omstandigheid dat met de vestiging van het voorkeursrecht de mogelijkheid ontstaat om alleen met enkele projectontwikkelaars in zee te gaan is een gevolg van deze regiefunctie. Dat de gemeente eventuele waardeinstijgingen wil voorkomen past binnen de antispeculatieve functie van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RVS:2009:BI4555).

Conclusie

Het voorgaande betekent dat de raad in redelijkheid een voorkeursrecht kon vestigen op de aan reclamanten toebehorende percelen.

Kosten rechtsbijstand

Gelet op hetgeen in dit advies is overwogen bestaat er geen aanleiding op grond van artikel 7:15, tweede lid, van de Awb de door reclamanten gemaakte kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand te vergoeden.

Advies

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de gemeenteraad om de bezwaren van reclamanten ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten (met inachtneming van het advies van de commissie) in stand te laten en het verzoek om vergoeding van de kosten van rechtsbijstand af te wijzen.

Hoogachtend,

De bezwaarschriftencommissie,

De secretaris

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Govaers-Gruijters'.

Mr. L.M.T. Govaers-Gruijters

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Waarma'.

Mr. W.A.M. Waarma