

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de gemeente Bergen ter behandeling van de bezwaarschriften van:

- Camping en bungalowpark Jamarco
- C.O. Zander en R. Zander
- A.M. Roecoert, namens H. Meijer Bergen Beheer B.V.
- R.A. Koning en F. Koning-Koster
- G.M.A. van Meer
- H. Koopman
- J.T. Koopman en S. Koopman-Schaper
- M. Quak – van den Dool
- Van Diepen van der Kroef advocaten, mr. B. Liefding-Voogd, namens P.H.J. Bakker en P.M. Surendonk
- A.W. Apeldoorn
- B.F. van Langen
- B. van Balen
- A.H.J. Stam
- J.C. Zonneveld
- E. Swart
- H.E. Peeck
- H.H. Peeck
- T.J.E. Dekker en A.P.M. Dekker-Dekker
- Overwater Rentmeesterskantoor BV, namens Bouw- en Exploitatiemaatschappij Bergen aan Zee B.V.
- Th.G.M. Groot
- Th.M.M. Pepping
- J.P.C. de Waard
- E.P.N. Hopman, M.A. Hopman, P.C. Hopman, A.A.P. Hopman, C.G. Hopman
- J.T.F. Snoeks
- Bestuur s.v. Sint Adelbert
- J.H. Kraakman en E.A. Schilder
- F. van den Bogaard
- R.M. Baldinger
- Ir. J.P.M. Ooijevaar, namens C.Th. Ooijevaar en H.E. Ooijevaar-van Dijk
- E. Thoolen-Sely en K. Thoolen
- Klaver Van der Hoof Posch advocaten, mr. O.H. Minjon, namens Stichting De Brink
- C.A. van Schagen, namens T.A.S. van Schagen-Ligthart
- C.P.C. Lagerveld en M.A. Lagerveld-Mooij
- P.A. Heijstek
- Firma Job van der Pol, J. van der Pol en A. van der Pol
- C.M. Genet, S. Genet en Genet Projectontwikkeling
- Bestuur Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw
- P.Th.M. Bras en erven J.P. Bras
- P.J. Groot
- C.M.C.M. Groot en C.Th.M. Groot
- C.N.J. Mekken

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2008 waarbij op grond van het bepaalde in artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten besloten is gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

1. Bevoegdheid om advies uit te brengen

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening commissie bezwaarschriften Bergen 2003 is een commissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht ingesteld (hierna 'de commissie'). Deze commissie is belast met de voorbereiding van de beslissing van het gemeentelijk bestuursorgaan op gemaakte bezwaren als bedoeld in artikel 1:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna 'Awb').

Het voorliggend advies is uitgebracht door de commissie in de volgende samenstelling:

Voorzitter:	mr. J.M.M. Vriend
Leden:	mr. E.C. van Meerkerk
	mr. T.J.W. Bult
secretaris:	mr. G.M. Pellenkoff

2. Bestreden besluiten

Bij besluit van 29 april 2008 heeft het college aan de raad een voorstel gedaan tot aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 Wvg van toepassing worden verklaard. Bij raadsbesluit van 24 juni 2008 is besloten op grond van het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

3. Bezwaarschriften

Tegen bovenbeschreven besluiten zijn meerdere bezwaarschriften ingediend.

De volgende bezwaren worden, kort samengevat, naar voren gebracht:

- Camping en bungalowpark Jamarco: gaat om parkeerplaats, zonder deze parkeerplaats wordt de rest van het bedrijf veel minder waard, onevenredig zware benadeling.
- C.O. Zander en R. Zander: inbreuk op eigendomsrecht, ontneming beslissingsbevoegdheid, onzekerheid, onduidelijk waarom de Wvg is toegepast.
- A.M. Roecoert, namens H. Meijer Bergen Beheer B.V.: beperking van rechten, bij aankoop is reeds een voorkeursrecht aan derden verstrekt.
- R.A. Koning en F. Koning-Koster: de gemeente claimt een stuk tuin voor nog onbekende plannen, dit heeft invloed op de prijs van eventuele verkoop van het geheel.
- G.M.A. van Meer: de gemeente heeft niet het recht om een gedeelte van een bestaande tuin van een inwoner aan te wijzen voor de vestiging van een voorkeursrecht.
- H. Koopman; J.T. Koopman en S. Koopman-Schaper: vestiging Wvg belemmert onze handelingsvrijheid t.a.v. de bedrijfsvoering van het veehoudersbedrijf en brengt onzekerheid mee, onduidelijk waarom Wvg is toegepast, wellicht ter compensatie andere grond.
- M. Quak – van den Dool: wil grond en huis niet verkopen, is er erg aan gehecht, inbreuk op eigendomsrecht, ontneming beslissingsbevoegdheid, onzekerheid, waardedaling, onduidelijk waarom Wvg is toegepast.
- Van Diepen van der Kroef advocaten, mr. B. Liefing-Voogd, namens P.H.J. Bakker en P.M. Surendonk: gaat om weiland nabij "De Franschman", zijn fel tegen ontwikkelingen m.b.t. realisatie van transferium/parkeerplaats, uitzicht wordt hierdoor belemmerd, voor

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

vestiging Wvg dient er beeld te zijn van de toekomstige bestemming, deze is er niet, immers de gebiedsvisie is omstreden, e.e.a. is in strijd met artikel 8, lid 2 Wvg, verzoek om proceskostenvergoeding.

- A.W. Apeldoorn: inbreuk op eigendomsrecht, ontneming beslissingsbevoegdheid, belemmering in vrijheid van handelen en onzekerheid, waardedaling, onduidelijk waarom Wvg is toegepast.
- B.F. van Langen: onduidelijk waarom Wvg is toegepast, in de jaren '80 is een procedure gevoerd en toen stelde de gemeente dat er sprake was van hoge landschappelijke waarde.
- B. van Balen: benadeling zowel zakelijk als privé, bepaalde afspraken met derden kunnen door deze Wvg niet worden nagekomen.
- A.H.J. Stam: niet tegen woningbouw op het perceel, maar inspraak en betrokkenheid op bepaalde inrichtingspunten is wel gewenst.
- J.C. Zonneveld: hecht veel waarde aan modern en verantwoord gebruik als biologische moestuin van het perceel, inbreuk op eigendomsrecht, beslissingsbevoegdheid wordt ontnomen, belemmering in vrijheid van handelen, onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg wordt toegepast.
- E. Swart: inbreuk op eigendomsrecht, beslissingsbevoegdheid wordt ontnomen, belemmering in vrijheid van handelen, onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg wordt toegepast.
- H.E. Peeck: is niet bereid tot verkoop van de strook weiland.
- H.H. Peeck: tegen ontwikkeling van woningbouw op perceel, is ook in strijd met gewekte vertrouwen dat perceel als Rijksmonument met horecabestemming kan worden gebruikt, strijd met provinciaal ruimtelijk beleid, gebreken in de Gebiedsvisie, verzoek kostenvergoeding.
- T.J.E. Dekker en A.P.M. Dekker-Dekker: administratieve rompslomp voor agrarische ondernemers, er moet een jaarlijkse vergoeding tegenover staan, onzekerheid, de gebiedsvisie is nog niet eens vastgesteld, onjuiste perceelsaanduiding.
- Overwater Rentmeesterskantoor BV, namens Bouw- en Exploitatiemaatschappij Bergen aan Zee B.V.: niet te toetsen of Wvg rechtsgeldig is gevestigd, immers gebiedsvisie nog niet behandeld, het transferium is gepland op andere gronden.
- Th.G.M. Groot: in het besluit wordt nergens de noodzaak aangegeven van de beperking in het meest doelmatige gebruik van de eigendom.
- Th.M.M. Pepping: recentelijk is geïnvesteerd in watervoorziening t.b.t. de bloembollenteelt, vrees voor waardevermindering.
- J.P.C. de Waard: belemmering in vrijheid van handelen, onzekerheid, onduidelijk waarom de Wvg is toegepast, belemmering in bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling, gemeente heeft ook andere instrumenten tot haar beschikking om grondbeleid toe te passen.
- E.P.N. Hopman, M.A. Hopman, P.C. Hopman, A.A.P. Hopman, C.G. Hopman: belemmering in vrijheid van handelen t.a.v. de bedrijfsvoering van bollenbedrijf en ontwikkeling van het bedrijf (uitbreiding), onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg is toegepast, hebben momenteel aanvraag lopen m.b.t. uitbreiding bouwblok.
- J.T.F. Snoeks: inbreuk op eigendomsrecht, , ontneming beslissingsbevoegdheid, belemmering vrijheid van handelen, onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg is toegepast.
- Bestuur s.v. Sint Adelbert : de Wvg heeft negatieve gevolgen voor de vereniging.
- J.H. Kraakman en E.A. Schilder: inbreuk op eigendomsrecht, , ontneming beslissingsbevoegdheid, belemmering vrijheid van handelen, onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg is toegepast.
- F. van den Bogaard: de gemeente heeft nooit enige belangstelling getoond of ondersteuning gegeven voor de ontwikkeling van natuurwaarden op dit perceel.
- R.M. Baldinger: is tegen het aanwijzen van "De Franschman" tot parkeerterrein/transferium.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

- Ir. J.P.M. Ooijevaar, namens C.Th. Ooijevaar en H.E. Ooijevaar-van Dijk: het perceel, in gebruik als achtertuin is al jarenlang economisch eigendom van de heer Ooijevaar, maar nooit juridisch overgedragen, deze overdracht wordt momenteel echter voorbereid. Wij verzoeken daarom ontheffing.
- E. Thoolen-Sely en K. Thoolen: het huis is in slechte staat en moet vernieuwd worden, het is onduidelijk of wij nu wel moeten investeren, wij willen geen woonwijk achter onze woning, onduidelijk waar de paarden dan naar toe moeten.
- Klaver Van der Hooft Posch advocaten, mr. O.H. Minjon, namens Stichting De Brink: bezwaar tegen de ontwikkeling van woningbouw op de bedrijfspercelen zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie, gevaar voor de huidige bedrijfsvoering door afspraken met agrariërs die niet kunnen worden nagekomen. Verzoek kostenvergoeding.
- C.A. van Schagen, namens T.A.S. van Schagen-Ligthart: voorkeur voor agrarisch gebruik van dit perceel, inbreuk op eigendomsrecht, belemmering vrijheid van handelen, onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg is toegepast, gemeente heeft alternatieve instrumenten.
- C.P.C. Lagerveld en M.A. Lagerveld-Mooij: de Gebiedsvisie kan nog geen juridische basis vormen, de drie uitbreidingslocaties in de kern Bergen zijn niet goed gesitueerd, de keuze voor een transferium bij De Franschman is een absurd idee en er zijn alternatieve en betere ideeën.
- P.A. Heijstek: inbreuk eigendomsrecht, onduidelijk waarom Wvg wordt toegepast, in de jaren '80 is nog een procedure gevoerd over het perceel, toen stelde de gemeente dat het ging om een perceel met hoge landschappelijke waarde, belemmerd in vrijheid van handelen, onzekerheid en ergernis.
- Firma Job van der Pol, J. van der Pol en A. van der Pol: gevaar voor verdere economische ontwikkelingen de komende jaren, willen eventueel wel bedrijfsverplaatsing.
- C.M. Genet, S. Genet en Genet Projectontwikkeling: zijn al in onderhandeling met een client en hebben toezeggingen gedaan, stukken moeten niet naar C.M. Genet gestuurd worden.
- Bestuur Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw: statutair verkopen wij geen gronden, wij verpachten aan De Brink, uitsluitend voor de bedrijfsvoering van biologisch-dynamische landbouw, investeringen van geld, zorg en arbeid gaan met bestemmingswijziging verloren, belemmering in handelingsvrijheid en ontwikkeling.
- P.Th.M. Bras en erven J.P. Bras: inbreuk eigendomsrecht, onduidelijk waarom Wvg wordt toegepast, belemmerd in vrijheid van handelen.
- P.J. Groot: in de week voor 17 juni 2008 heb ik een groot deel van het perceel overgedragen aan mijn dochters, de grondslag van de vestiging van de Wvg is te vaag, het stuk grond dat ik nog wel bezit wordt al gebruikt voor woondoeleinden, ingreep op het eigendomsrecht, er zijn voor de gemeente alternatieve mogelijkheden, deze maatregel veroorzaakt veel onrust in het gezin.
- C.M.C.M. Groot en C.Th.M. Groot: de grondslag van de vestiging Wvg is te vaag, forse ingreep eigendomsrecht, alternatieve mogelijkheden voor de gemeente, geen overleg geweest, vestiging Wvg op woningen en ondergrond kan wettelijk niet, onrust in het gezin.
- C.N.J. Mekken: melkveebedrijf, belemmerd in vrijheid van handelen t.a.v. bedrijfsvoering en ontwikkeling van het bedrijf, onzekerheid, onduidelijk waarom Wvg is toegepast, ik ben tegen de Wvg als instrument, gemeente heeft ook alternatieve instrumenten.

4. Procedure

De behandeling van de bezwaarschriften heeft in een openbare vergadering van de commissie voor de bezwaarschriften op dinsdagavond 30 september 2008 plaatsgevonden. Voorafgaand aan de zitting hebben alle op de zaak betrekking hebbende stukken op de in artikel 7:4 van

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

de Awb voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Voorts is de gelegenheid geboden nadere stukken in te dienen.

5. Ontvankelijkheid

Alle bezwaarschriften, zowel die tegen het collegebesluit als tegen het raadsbesluit, zijn tijdig ontvangen en, voor zover aan de orde, tijdig van nadere gronden voorzien. De bezwaarschriften voldoen aan de in artikel 6:5 Awb.

De commissie heeft, voor zover aan de orde, de vereiste machtigingen ontvangen.

Alle bezwaarschriften voldoen aan de wettelijke eisen en zijn ontvankelijk.

6. Wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht, Awb

Artikel 3:2. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:4, eerste lid. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.

Artikel 3:4, tweede lid. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Wet voorkeursrecht gemeenten, Wvg:

(NB: In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is de Wet voorkeursrecht gemeenten gewijzigd. De Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Afdeling 9.4 van de Invoeringswet Wro bevat het overgangsrecht dat een goede overgang bewerkstelligt voor voorkeursrechten die gevestigd zijn op grond van de Wvg zoals die luidde voor 1 juli 2008)

OUD (d.w.z. voor 1 juli 2008):

Artikel 8

1. De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop van toepassing zijn de artikelen 10-24, 26 en 27, voor zover die gronden nog niet zijn opgenomen in een ter inzage gelegd ontwerp van een structuurplan als bedoeld in artikel 2, eerste lid, of van een bestemmingsplan, waarbij aan de betrokken gronden een gewijzigde bestemming wordt toegedacht onderscheidenlijk gegeven. Bij het raadsbesluit behoort een kaart waarop de betrokken gronden en de aan die gronden toegedachte bestemming zijn aangeduid.

2. Voor een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid komen alleen in aanmerking gronden waaraan bij dat raadsbesluit een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

3. Op het in het eerste lid bedoelde besluit is artikel 2, derde lid, van toepassing en is artikel 4 van overeenkomstige toepassing.

4. Het in het eerste lid bedoelde besluit geldt voor een termijn van ten hoogste twee jaren, te rekenen van zijn dagtekening.

5. Burgemeester en wethouders doen de in het eerste lid bedoelde aanwijzing vervallen:

a. voor zover de bij dat besluit aangewezen gronden worden opgenomen in het ontwerp van een structuurplan als bedoeld in artikel 2, eerste lid, of van een bestemmingsplan, zodra dit ontwerp is ter inzage gelegd, met dien verstande dat, voor zover die gronden tegelijk

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

met die terinzagelegging worden opgenomen in een voorstel als bedoeld in artikel 6, eerste lid, burgemeester en wethouders de aanwijzing ten aanzien van die gronden doen vervallen zodra dat voorstel ingevolge artikel 6, tweede lid, het aldaar bedoelde rechtsgevolg heeft gekregen;

b. terstond na verloop van de in het vierde lid bedoelde termijn.

6. Artikel 5 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8a

1. Een voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 8, eerste lid, kan worden bekendgemaakt door overeenkomstige toepassing van artikel 2, derde lid, en artikel 4, eerste tot en met derde lid. Artikel 8, eerste lid, tweede volzin is van overeenkomstige toepassing.

2. Door toepassing van het vorige lid verkrijgt het aldaar bedoelde voorstel, daags na dagtekening van de Staatscourant waarin zijn nederlegging ter inzage is bekend gemaakt, ten aanzien van de daarbij betrokken gronden het rechtsgevolg van een besluit als bedoeld in artikel 8, eerste lid, in diër voege, dat op die gronden de artikelen 10-24, 26 en 27 van toepassing zijn, met dien verstande dat in artikel 11, tweede lid, in de plaats van 'de aanwijzing, bedoeld in artikel 2' is te lezen 'het voorstel, bedoeld in artikel 8a'.

3. Burgemeester en wethouders doen het ingevolge het tweede lid aan het aldaar bedoelde voorstel verbonden rechtsgevolg vervallen:

a. zodra en voor zover de in het voorstel begrepen gronden niet meer in aanmerking zouden komen voor aanwijzing bij een besluit als bedoeld in artikel 8;

b. voor zover de raad de in het voorstel begrepen gronden heeft aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 8, eerste lid, zodra dit besluit ingevolge artikel 8, derde lid, juncto artikel 4, vierde lid, in werking treedt;

c. voor zover burgemeester en wethouders de in het voorstel begrepen gronden hebben opgenomen in een voorstel als bedoeld in artikel 6, zodra het rechtsgevolg van dit voorstel ingevolge artikel 6, tweede lid, juncto artikel 4, vierde lid, in werking treedt;

d. terstond na verloop van acht weken na dagtekening van het voorstel.

4. Artikel 7, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

NIEUW (d.w.z. na 1 juli 2008):

Artikel 5

1. 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, projectbesluit 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.

2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 6

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hier toe 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.

2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 24, 26 en 27 zijn van overeenkomstige toepassing.

3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening

Afdeling 9.4 Overgangsrecht Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 9.4.4

Een besluit tot aanwijzing van gronden als bedoeld in artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dat luidde vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet wordt gelijk gesteld met een aanwijzingsbesluit als bedoeld in artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dit luidt na inwerkingtreding van deze wet, met dien verstande dat de termijn, bedoeld in artikel 9, vijfde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dit luidt na inwerkingtreding van deze wet, twee jaar en zes maanden bedraagt.

Artikel 9.4.5

Een voorstel van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dat luidde vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet wordt gelijkgesteld met een aanwijzingsbesluit als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dit luidt na inwerkingtreding van deze wet, met dien verstande dat de in laatstgenoemd artikel genoemde termijn acht weken bedraagt.

7. Overwegingen van de commissie

- 1) Ingevolge artikel 8, eerste lid, van de Wvg (voor 01/07/08) kon de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop van toepassing zijn de artikelen 10-24, 26 en 27 Wvg. Op grond van artikel 8a, eerste en tweede lid Wvg wordt de raad door het college voorgesteld om dit besluit te nemen. Zowel tegen het collegebesluit als tegen het raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt.
- 2) Bij besluit van 29 april 2008 heeft het college aan de raad een voorstel gedaan tot aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 Wvg van toepassing worden verklaard. Bij besluit van 24 juni 2008 heeft de raad dit collegevoorstel overgenomen.
- 3) Tegen het collegebesluit en tegen het raadsbesluit zijn meerdere bezwaarschriften ontvangen. Gelet op het bepaalde in artikel 9a Wvg moeten de tegen het collegebesluit ingediende bezwaarschriften geacht worden gericht te zijn tegen het raadsbesluit.
- 4) De commissie constateert aan de hand van de onderliggende stukken dat aan de formele eisen voor het vestigen van het voorkeursrecht is voldaan; ter zitting was nog even onduidelijkheid over de vraag of het besluit in de Staatscourant is gepubliceerd. Dit blijkt te zijn gebeurd.
- 5) Een gemeente kan het voorkeursrecht op verschillende momenten vestigen. Dit kan als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De gemeente kan het recht zelfs al vestigen voor er een ontwerpplan is, maar ook al veel eerder zoals in het onderhavige geval is gebeurd. Dat wordt dan een besluit tot voorbescherming genoemd en was (voor 01/07/08) geregeld in de artikelen 8 en 8a Wvg. Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust, of degene die hierop een beperkt recht heeft, de grond wil verkopen, moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden. Eigenaren zijn niet verplicht om te verkopen, maar zijn verplicht om de grond waar het voorkeursrecht op rust eerst aan de gemeente aan te bieden indien de eigenaar, vrijwillig, tot verkoop wil overgaan.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

- 6) Bezwaarden betogen, samengevat, dat er sprake zal zijn van waardevermindering van hun perceel, van onevenredige benadeling, inbreuk op hun eigendomsrecht, ontneming van de beslissingsbevoegdheid, onzekerheid, onduidelijkheid over de toepassing van de Wvg, dat de grond zich er niet voor leent om afgezonderd te worden van de rest van het perceel, belemmering in de bedrijfsvoering, teveel onduidelijkheid over de toekomstige bestemmingen en over de "onderlegger" van deze Wvg-toepassing namelijk de Gebiedsvisie, afspraken met derden, dat er geen vergoeding of compensatie in geld of natura wordt geboden, dat gemaakte investeringen wellicht waardeloos worden, bestaan van alternatieve instrumenten voor de gemeente.

- 7) De commissie is van oordeel dat voldoende is gebleken dat de raad belang heeft bij het vestigen van het voorkeursrecht. Tegenover dit belang van de raad staan de individuele belangen van de bezwaarden. Deze belangen dienen tegen elkaar te worden afgewogen.

- 8) In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna de 'Afdeling, van 22 november 2006 (LJN: AZ2785, Raad van State, 200602047/1) wordt gesteld dat de raad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende gemotiveerd heeft indien hij daarbij verwijst naar het belang van het houden van de regio bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De raad heeft in redelijkheid het algemeen belang dat met dit voorkeursrecht is gediend zwaarwegender kunnen achten dan de belangen van bezwaarden, nu de raad bij het bestreden besluit heeft aangegeven te hebben gehandeld vanuit een actieve grondpolitiek en een maximale waarborging van de regiefunctie van de gemeente. Hieraan is in het onderhavige geval naar het oordeel van de commissie voldaan.

- 9) Verder kan gesteld worden dat het instrument van het 'vervroegde voorkeursrecht' of de 'voorbescherming' in de artikelen 8 en 8a Wvg juist is opgenomen in de wet om te voorkomen dat de gemeente wordt achterhaald door de feiten. In dit geval heeft de gemeente het voorkeursrecht vervroegd gevestigd om de plannen die in de Gebiedsvisie worden gepresenteerd niet illusoir te laten worden. Geconstateerd kan worden dat aan de formele vereisten voor het toepassen van dit 'vervroegde voorkeursrecht' is voldaan. Dat de Gebiedsvisie ten tijde van de besluitvorming omtrent de Wvg nog niet was vastgesteld en bovendien een veelbesproken en niet onomstreden stuk was doet niet af aan de mogelijkheid om reeds op basis van dit stuk de Wvg van toepassing te verklaren. De Afdeling stelt hierover in de eerder aangehaalde uitspraak van 22 november 2006 dat *"artikel 8 van de Wvg er juist toe strekt dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een structuur- of bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het gebruik, opdat hij reeds in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Zoals de Afdeling ook eerder heeft overwogen in de uitspraak van 3 maart 2004 in zaak no. 200304767/1 is inherent aan de toepassing van artikel 8 van de Wvg dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat."*

- 10) Tegenover dit belang van de raad, staan de belangen van de mensen op wier eigendom de Wvg is toegepast. De commissie is van oordeel dat niet gesteld kan worden dat in relatie tot het belang van de raad de belangen van deze mensen onevenredig worden benadeeld. Voor zover dit wordt gesteld, belemmert het voorkeursrecht bezwaarden niet in de voortzetting van hun bedrijf, immers zij zijn niet verplicht hun eigendommen te verkopen of hun bedrijf te verplaatsen. In jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt verder gesteld dat beweerdelijk financieel nadeel dat bezwaarden stellen te lijden doordat zij hun eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden bij verkoop reeds door de wetgever is afgewogen en derhalve niet opnieuw door de raad in haar belangenafweging dient te worden betrokken. Bovendien schept de Wvg

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

waarborgen voor de grondeigenaar om, indien inderdaad vrijwillig tot verkoop wordt overgegaan, met de gemeente tot een reële prijs te komen.

- 11) Door en namens alle bezwaardenden worden vele bezwaargronden naar voren gebracht. De commissie heeft aandachtig en serieus kennis genomen van alle bezwaarschriften en de gronden die hierin uitgebreid staan verwoord. De commissie komt evenwel tot de conclusie dat geen van de bezwaargronden die naar voren wordt gebracht tot de conclusie kan leiden dat het bestreden besluit niet in stand kan blijven en herroepen zou dienen te worden door de raad.
- 12) In het bezwaarschrift dat namens de heer en mevrouw Ooijevaar is ingediend, wordt verzocht om ontheffing van het voorkeursrecht. De Wvg biedt geen mogelijkheid om ontheffing te verlenen. In artikel 2, derde lid, Wvg staat wel dat het besluit de namen van de eigenaren volgens de kadastrale registratie dient te vermelden. Hetzelfde geldt voor de bezwaarschriften die door P.J. Groot en door zijn dochters C.M.C.M. Groot en C.Th.M. Groot zijn ingediend.
- 13) Gelet op het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de raad in redelijkheid het vervroegde voorkeursrecht op de betrokken percelen heeft kunnen vestigen. Geen van de ingediende bezwaren leidt tot de conclusie dat het bestreden besluit door de raad moet worden herroepen. In enkele bezwaarschriften wordt een verzoek gedaan om vergoeding van de gemaakte kosten ingevolge artikel 7:15, tweede lid Awb. Een verzoek om vergoeding van de gemaakte kosten van juridische bijstand in de bezwaarschriftenprocedure komt slechts voor honorering in aanmerking indien de raad in ieder geval ertoe besluit het bestreden besluit te herroepen en deze herroeping bovendien plaats vindt vanwege de onrechtmatigheid van het thans bestreden besluit en deze onrechtmatigheid tenslotte ook nog te wijten is aan de raad. Daarbij moet het overigens gaan om kosten van een professionele rechtshulpverlener. Gelet op dit advies, adviseert de commissie om de verzoeken om vergoeding van de gemaakte kosten ingevolge artikel 7:15, tweede lid Awb af te wijzen.
- 14) Ten overvloede merkt de commissie nog op dat ook het bezwaarschrift dat door de heer H.H. Peeck was ingediend bij de commissie terecht is gekomen en is bestudeerd, hierover ontstond tijdens de hoorzitting nog even onduidelijkheid door de stelling van de heer Peeck dat hij geen 'reactienota' van de raadsvertegenwoordiger had ontvangen. De heer Peeck heeft in verband hiermee ook nog ter zitting, en na de hoorzitting in een brief aan de voorzitter, gevraagd om een nieuwe hoorzitting, omdat hij stelde dat hij zich niet genoegzaam had kunnen voorbereiden op de hoorzitting van 30 september jl. De commissie honoreert dit verzoek niet; hoewel de heer Peeck stelt dat hij de 'reactienota' niet heeft ontvangen, heeft hij ter zitting verklaard dat hij vooraf dit stuk wel had ingezien bij een andere bezwaarde. Feitelijk is de heer Peeck dus al zeker niet benadeeld en zou een nieuwe hoorzitting ook niets toevoegen aan een goede beoordeling van deze zaak. Ook overigens kan niet gesteld worden dat de heer Peeck in zijn procesbelangen benadeeld is ten opzichte van de overige bezwaardenden.
- 15) Over deze 'reactienota' wil de commissie nog wel een opmerking maken richting de raad; een aantal bezwaardenden heeft aangegeven dat in deze reactienota in het geheel niet op hun bezwaren wordt ingegaan. Ter zitting is namens de raad aangegeven dat deze bezwaren niet relevant worden geacht. De commissie wil hierover graag opmerken dat indien de raad een reactienota opstelt, hetgeen overigens geen wettelijke verplichting van de raad is, wel ingegaan moet worden op de bezwaargronden en indien de raad van oordeel is dat een naar voren gebrachte bezwaargrond niet relevant is of niet van belang voor de beoordeling dit dan ook expliciet moet worden gesteld. Juist bij een dergelijke uitgebreide reactienota, die impliceert volledig te zijn, moet die volledigheid ook blijken.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

8. Advies

De commissie adviseert:

1. de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. een beslissing te nemen op de verzoeken op grond van artikel 7:15, lid 2 van de Awb.

Alkmaar, 10 november 2008

De voorzitter,



Handwritten signature of J.M.M. Vriend in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'V' followed by a long horizontal stroke.

mr. J.M.M. Vriend

de secretaris,



Handwritten signature of G.M. Pellenkoff in black ink, consisting of a large 'G' and 'M' followed by several loops.

mr. G.M. Pellenkoff