

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de gemeente Bergen ter behandeling van het bezwaarschrift van KPN Real Estate Services gericht tegen het besluit van de raad van 27 januari 2009 waarbij is besloten tot aanwijzing van gronden waarop de Wvg van toepassing is.

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:

plv. voorzitter:	mr. T.J.W. Bult
leden:	mr. E.C. van Meerkerk
	mr. J.M.M. Vriend
secretaris:	mr. G.M. Pellenkoft

2. Bestreden besluiten

Bij besluit van 27 januari 2009 heeft de raad besloten op grond van het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

3. Bezwaarschrift

Tegen bovenbeschreven besluit heeft KPN Real Estate Services een bezwaarschrift ingediend. Het volgende wordt, samengevat, naar voren gebracht:

- De discussie over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen moet nog worden gevoerd;
- Het besluit voldoet niet aan alle eisen van artikel 3 Wvg;
- Een duidelijke motivering ontbreekt;
- KPN wordt op de korte en lange termijn belemmerd in haar zakelijke en commerciële bedrijfsbelangen;
- KPN zal de komende 10 jaar nog zeker gebruik willen blijven maken van het object, dus er kan niet getornd worden aan de nutsbestemming van de locatie.

4. Procedure

De behandeling van het bezwaarschrift heeft in een openbare vergadering van de commissie voor de bezwaarschriften op dinsdagavond 16 juni 2009 plaatsgevonden. Voorafgaand aan de zitting hebben alle op de zaak betrekking hebbende stukken op de in artikel 7:4 van de Awb voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Voorts is de gelegenheid geboden nadere stukken in te dienen.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Tijdens de zitting waren niet, zoals gebruikelijk, drie leden van de commissie aanwezig, doch twee. Het derde adviserende lid, die normaliter de voorzittersrol vervult, heeft vooraf schriftelijk zijn op- en aanmerkingen bij de andere twee leden van de commissie ingebracht en is na afloop van de hoorzitting direct op de hoogte gesteld van het verhandelde ter zitting, zowel door kennisname van het verslag van de hoorzitting als van de raadkameroverwegingen. Het advies is door de voltallige commissie vastgesteld.

5. Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is verzonden op 9 februari 2009. Het bezwaarschrift is tijdig ontvangen en het voldoet aan de in artikel 6:5 Awb genoemde eisen. De commissie is van oordeel dat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

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:

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.

7. Overwegingen van de commissie

- 1) Ingevolge artikel 5 van de Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop van toepassing zijn de artikelen 10 tot en met 24 en 26 en 27 van de Wvg.
- 2) De commissie constateert aan de hand van de onderliggende stukken dat aan de formele eisen voor het vestigen van het voorkeursrecht is voldaan, maar dat in het bestreden besluit niet wordt gerefereerd aan artikel 5 Wvg en dat niet is aangegeven wat de beoogde bestemming van het perceel zal worden. Ter zitting is door de gemeentelijk vertegenwoordiger gesteld dat de gemeente voor dit perceel in de toekomst een 'woonbestemming' voor ogen heeft.
- 3) 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. Als de eige-

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

naar 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 van grond waarop een voorkeursrecht is gevestigd 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.

- 4) KPN betoogt dat de gemeente op de feiten vooruit loopt omdat er nog geen concrete plannen omtrent het bestemmingsplan zijn, dat het besluit hierdoor niet deugdelijk is gemotiveerd, dat zij als bedrijf in hun belangen worden belemmerd en geschaad en dat KPN op korte termijn zeker niet van plan is om het perceel te verkopen.
- 5) De commissie is van oordeel dat voldoende is gebleken dat de raad belang heeft bij het vestigen van het 'voorbeschermings-voorkeursrecht'. Tegenover dit belang van de raad staan de belangen van KPN. Deze belangen dienen tegen elkaar te worden afgewogen.
- 6) 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 regierol 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 reëlfunctie van de gemeente.
- 7) Gelet op de in het bestreden besluit gegeven motivering, is de commissie van oordeel dat hieraan in het onderhavige geval is voldaan.
- 8) Verder kan gesteld worden dat het instrument van het 'vervroegde voorkeursrecht' of de 'voorbescherming' juist is opgenomen in de wet om te voorkomen dat de gemeente wordt achterhaald door de feiten. In dit geval hebben zich, zo heeft ook KPN ter zitting bevestigd, reeds potentiële kopers aangediend bij KPN voor het betreffende perceel (los van de stelling van KPN dat zij momenteel nog niet tot verkoop over willen gaan). Geconstateerd kan worden dat aan de formele vereisten voor het toepassen van dit 'vervroegde voorkeursrecht' is voldaan. Dat er nog geen ontwerpbestemmingsplan of een structuurvisie is vastgesteld doet niet af aan de mogelijkheid om nu reeds de Wvg van toepassing te verklaren. De Afdeling stelt hierover in de eerder aangehaalde uitspraak van 22 november 2006 dat *"artikel 8 (oud, red.) 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."*
- 9) Dit 'globale beeld' van de beoogde bestemming van dit perceel bestaat wel; de gemeente heeft voor dit perceel een woonbestemming voor ogen daar waar nu op het perceel de bestemming "Openbare doeleinden-nutsbedrijven" rust. Gelet op het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de raad in redelijkheid het vervroegde voorkeursrecht op het betrokken perceel heeft kunnen vestigen. Het bezwaarschrift leidt niet tot de conclusie dat het bestreden besluit door de raad moet worden herroepen. De commissie adviseert daarom om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit te handha-

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

ven met inachtneming van het bovenstaande en onder verbetering / aanvulling van de motivering zoals door de gemeentelijk vertegenwoordiger ter zitting aangegeven.

8. Advies

De commissie adviseert:

Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit onder aanvulling c.q. verbetering van de motivering in stand te laten.

Alkmaar, 1 juli 2009

De plv. voorzitter,

de secretaris,

mr. T.J.W. Bult

mr. G.M. Pellenkoff