

Commissie voor de bezwaarschriften (algemene kamer)

Advies aan de raad van de gemeente De Fryske Marren van de commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente De Fryske Marren, de algemene kamer (hierna te noemen: de commissie), betreffende het bezwaarschrift ingediend door [reclamanten 1] (hierna: reclamanten).

Bestreden besluit

Bij besluit van 30 januari 2018, in werking getreden 1 februari 2018, is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren (hierna: het college) op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) een voorkeursrecht gevestigd op gronden in het centrumgebied van Balk. Op 25 april 2018 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) dit voorkeursrecht op basis van artikel 5 Wvg bestendigd. Dit besluit is op 27 april 2018, daags na publicatie in de Staatscourant, in werking getreden.

Ontvankelijkheid bezwaarschrift

Door de bekendmaking van het besluit op 31 januari 2018 in de Staatscourant is de bezwaretermijn ingevolge artikel 6:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) begonnen op 1 februari 2018. Het bezwaarschrift van reclamanten is op 19 februari 2018 ontvangen, binnen de in artikel 6:7 van de Awb gestelde termijn van zes weken. Het bezwaarschrift voldoet aan de bepalingen in artikel 6:5 Awb. Het bezwaarschrift is gemotiveerd. Reclamanten zijn belanghebbend. Reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid de bezwaren tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten. Deze hoorzitting, waarvan bijgevoegd verslag is opgemaakt, is gehouden op woensdag 13 juni 2018 in het gemeentehuis te Joure.

Procesverloop

- Het college heeft op 30 januari 2018 ex artikel 6 Wvg besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op percelen in het centrumgebied van Balk, specifiek aangeduid als het gebied gelegen aan de Lytse Side 3A en ten oosten van de Dubbelstraat, ten zuiden van de Raadhuisstraat en ten noorden van de Schoolstraat.
- Het besluit van het college is gepubliceerd in de Staatscourant van 31 januari 2018 en in werking getreden op 1 februari 2018.
- De raad heeft op 25 april 2018 het door het besluit van het college gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht bestendigd, zoals bedoeld in artikel 5 Wvg.
- Het besluit van de raad is gepubliceerd in de Staatscourant van 26 april 2018 en in werking getreden op 27 april 2018.
- Op 19 februari 2018, ontvangen 19 februari 2018, hebben reclamanten bezwaar ingediend tegen het besluit van het college. Op grond van artikel 6, derde lid Wvg worden bezwaren tegen een besluit van het college geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit, i.c. het raadsbesluit van 25 april 2018.

De bezwaren

Reclamanten geven het volgende aan:

1. Zij zijn niet van plan de woning te verkopen, een dergelijke unieke locatie vind je verder nergens. In de afgelopen dertig jaar is de woning verbeterd, waardoor woning en locatie passen als een perfect zittende jas. De woning is levensbestendig en reclamanten willen graag op deze plek van hun pensioen genieten.

2. Reclamanten hebben zorgen over mogelijke onteigening en het dan bieden van een marktconforme prijs. Reclamanten betwijfelen of de gemeente een marktconforme prijs kan bieden, zij hebben onrust omdat de gemeente niet adequaat heeft gereageerd op verkoop van de Rabobank.
3. Reclamanten constateren dat de gemeente door het vestigen van een voorkeursrecht een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling van de plannen. Reclamanten willen graag zelf de regie houden over hun perceel en woning.
4. Reclamanten vrezen dat een verbouwing of aanbouw door het vestigen van een voorkeursrecht op slot wordt gezet.

Reactie college/raad

De reactie van het college is verwoord in het verweerschrift. De commissie vat dit als volgt samen:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht is een passief grondverwervingsinstrument, dat de gemeente ondersteunt bij haar grondverwervingsbeleid. Het verplicht de eigenaren van aangewezen percelen niet tot verkoop. Pas wanneer de gemeente de gronden, ter realisering van de aan de percelen gegeven bestemmingen, wil gaan verwerven, zal zij in onderhandeling treden over de aankoop van de gronden van bezwaarmakers. Wanneer dat zal zijn, is afhankelijk van het bestemmingsplan en de beoogde realiseringstermijn daarvan. Het huidige gebruik kan in de tussentijd normaal doorgaan en wordt niet beperkt door het gemeentelijk voorkeursrecht.
2. Bij een eventuele aanbieding van de eigendom van de betreffende percelen door reclamanten aan de gemeente zijn de maatstaven van de artikelen 40b-40f Onteigeningswet voor de bepaling van de waarde van toepassing. Van onteigening is in het kader van de vestiging van het voorkeursrecht geen sprake.
3. Eén van de argumenten om het voorkeursrecht te vestigen is dat de gemeente hierdoor een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling van de plannen. Dit houdt in dat het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt verschaft, omdat de betreffende eigenaren hun percelen bij een voorgenomen vervreemding, eerst aan de gemeente te koop aan dienen te bieden. Hiermee kunnen buitensporige grondprijsstijgingen worden voorkomen.
4. Weliswaar kunnen bezwaarmakers niet zonder meer hun eigendom vervreemden aan een derde, maar voor de ontwikkeling van het pand zijn de kaders gesteld in het huidige bestemmingsplan en de overige publiekrechtelijke regels en vergunningen. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zelf staat de ontwikkeling van het pand niet in de weg. Evenmin verplicht het gemeentelijk voorkeursrecht om ontwikkelingen stop te zetten.

Toetsingskader

- Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Overwegingen commissie

Naar aanleiding van de inhoud van de stukken, het bezwaarschrift en hetgeen ter zitting naar voren is gebracht, overweegt de commissie als volgt:

1. De bezwaarprocedure op basis van de Awb is onder andere bedoeld om de gevolgde procedure en besluitvorming te heroverwegen en eventueel aanwezige fouten of onjuistheden te kunnen herstellen en zo nodig tot een ander besluit te komen.

2. De commissie stelt vast dat op grond van artikel 2 Wvg de gemeenteraad gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Artikel 5 Wvg bepaalt dat voor aanwijzing ook in aanmerking komen 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.
3. Artikel 6 Wvg bepaalt verder dat het college bevoegd is gronden voorlopig aan te wijzen, 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 na drie maanden of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad in werking treedt. In artikel 6, lid 3 Wvg wordt onder andere bepaald dat indien bezwaar aanhangig is tegen het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, het bezwaar mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.
4. De commissie stelt vast dat het vestigen van een voorkeursrecht, zoals bedoeld in deze bepalingen van de Wvg, tot doel heeft de gemeente een betere positie te bieden op de vastgoedmarkt. Ongewenste verkopen en buitensporige grondprijsstijgingen kunnen hiermee worden tegengegaan. Daartoe voorziet de Wvg er in dat als een eigenaar van grond waarop een voorkeursrecht van toepassing is deze grond wil verkopen, hij deze eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.
5. Het is de commissie uit de stukken gebleken dat de gemeente wil inzetten op het versterken van het centrum van Balk en toekomstresistente voorzieningen in het centrum. Om dit in gang te zetten is een toekomstverkenning opgesteld (Dorpsvoorzieningen Balk – analyse toekomstscenario's d.d. 18 oktober 2017). Voordat de plannen verder worden uitgewerkt is het noodzakelijk dat het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht.
6. Uit het bestreden raadsbesluit blijkt dat het huidige gebruik in het vestigingsgebied volgens de bestemmingsplannen Balk Centrum en Balk Zuid conserverend is bestemd. Voor Balk Zuid is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De huidige bestemmingen zijn ingevolge bestemmingsplan Balk Centrum maatschappelijk, dienstverlening, met dubbelbestemmingen waarde – beschermd dorpsgezicht en waarde – archeologie. Ingevolge het geldende bestemmingsplan Balk Zuid zijn de huidige bestemmingen woondoeleinden en doeleinden van verkeer en verblijf met dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied. In het voorontwerp bestemmingsplan Balk Zuid zijn de bestemmingen wonen-1 en verkeer met dubbelbestemming waarde archeologie. De toegedachte bestemming betreft intensivering c.q. concentratie van de bebouwing en het gebruik ten behoeve van de functies centrum, maatschappelijk, sport en verkeer met alle bijbehorende voorzieningen. Gezien het ontbreken van een structuurvisie of een bestemmingsplan, waarin de toekomstige bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht gevormd door artikel 5 WVG. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan.
7. De commissie stelt vast dat de raad daarmee voldoende inzicht heeft gegeven in de afwegingen die hebben geleid tot de bestreden besluitvorming en de commissie komt tot het oordeel dat de gemeenteraad in redelijkheid dit besluit kon nemen.
8. Ten aanzien van de bezwaren van reclamanten merkt de commissie het volgende op. Uit de bezwaren leidt de commissie af dat reclamanten met name bezorgd zijn dat ze nu gedwongen worden om hun woning te verkopen aan de gemeente. Zij willen hun woning helemaal niet verkopen, zij willen de regie houden over hun woning. En als al sprake zal zijn van onteigening, betwijfelen reclamanten of zij wel een marktconforme prijs geboden krijgen door de gemeente.

9. Wat er verder ook zij van deze bezwaren, zij hebben bij het huidige bestreden raadsbesluit geen overwegende betekenis. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is immers niet meer of minder dan het bewerkstelligen dat als reclamanten besluiten hun woning te verkopen, zij deze woning eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Zij zijn niet verplicht tot verkoop. En bij verkoop zijn er voor reclamanten voldoende waarborgen ingebouwd in de WVG om te bewerkstelligen dat zij de marktwaarde van hun eigendommen betaald krijgt.
10. De commissie komt op grond van het bovenstaande tot het oordeel dat het bestreden besluit in stand kan blijven.

De commissie adviseert de raad

- de bezwaren ongegrond te verklaren.

Aldus vastgesteld op 13 juni 2018.

De commissie voor de bezwaarschriften,



voorzitter
mr. E.M. Rink



secretaris
mr. E. A. de Jager