

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Advies, Support en Kennis

Onderwerp:

Beslissing op bezwaar inzake tweetal raadsbesluiten Wvg (Lettele en Wechelerhoek)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 15-02-2022
Notanummer	: 2022-19
Datum	: 15-02-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2021.244455 251071 Wechelerhoek Wvg.docx,2021.251079 Moestuinders Wvg.docx

Parafering

14-02-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling15-02-2022: Wethouder

Agendering

* 15-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

16-02-2022

B & W d.d.: 15-02-2022

Besluit

1. De Raad voor te stellen om het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 23 december 2021 over te nemen om het bezwaar van bezwaarden Maatschap de Witte en Groot Koerkamp inzake Wvg Wechelerhoek ongegrond te verklaren;
2. De Raad voor te stellen om het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 4 januari 2022 over te nemen om het bezwaar van bezwaarde de moestuinders Lettele inzake Wvg Lettele niet-ontvankelijk te verklaren;
3. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Uw college heeft op 6 juli 2021 besloten tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd in het plangebied "Wechelerhoek" in Diepenveen en het Ontwikkelingsgebied Lettele in Lettele. Deze besluiten zijn op 29 september 2021 door de raad bekrachtigd. Tegen deze beslissingen hebben Maatschap De Witte, de heer P.B.J. Groot Koerkamp en de moestuinders Lettele (hierna: bezwaarden) bij u bezwaarschriften ingediend op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gelet op artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) moeten de bezwaren worden geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de raad.

De bezwaarschriften zijn verzonden aan de Algemene bezwaarschriftencommissie en besproken tijdens de openbare zitting op 20 december 2021. Naar aanleiding van de stukken en hetgeen ter zitting naar voren werd gebracht, heeft de commissie op respectievelijk 23 december 2021 en 4 januari 2022 een tweetal adviezen uitgebracht. Door de raad dient op de bezwaren beslist te worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het behandelen van de bezwaren in het kader van de aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor de gebieden Lettele en Wechelerhoek.

Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten.
Algemene wet bestuursrecht.

Betrokken partijen en participatie

Bezwaarders zijn reeds de door de Algemene bezwaarschriftencommissie vastgestelde adviezen toegezonden en hen is medegedeeld, dat door de raad op hun bezwaar zal worden beslist.

Argumenten voor en tegen

Wechelerhoek

Namens Maatschap de Witte en namens de heer Groot Koerkamp zijn een tweetal bezwaarschriften ingediend inzake het raadsbesluit tot het voorlopig aanwijzen van de diverse percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Samengevat luiden de bezwaren als volgt:

- men kan zich niet vinden in de keuze van het college / de raad voor wat betreft het aanwijzen van de onderhavige locatie voor woningbouw;
- een en ander is onvoldoende met bezwaarders afgestemd;
- sprake is van andere meer geschikte locaties;
- sprake is van eerdere toezeggingen;
- korte termijn politiek wordt bedreven;
- het wegbestemmen van de onderhavige bedrijven zal veel schade toebrengen en vestiging elders is onmogelijk.

De commissie constateert, dat de Wvg - kort gezegd - ruimte biedt voor het aanwijzen van gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegegedacht en die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie (artikel 4, lid 1 en artikel 5, lid 1 Wvg). Dit voorkeursrecht betreft, blijkens de toelichting op de wet, een ondersteuning van het aankoop-beleid van gemeenten, dat voorheen dikwijls werd doorkruist doordat gemeenten werden geconfronteerd met aankopen van andere gegadigden. De nationale wetgever heeft een actieve regierol op de grondmarkt mogelijk wil maken in die gebieden waarin een nieuwe planologische ontwikkeling wordt voorzien. Naar het oordeel van de commissie is voldaan aan de voorwaarden van de Wvg en heeft de raad in redelijkheid tot aanwijzing van de gronden kunnen komen. De door/namens bezwaarders ingediende argumenten maakt dit naar het oordeel van de commissie niet anders.

Ook voor het overige is voldaan aan de eisen die de Wvg stelt voor de vestiging van het voorkeursrecht, zodat niet gezegd kan worden dat het besluit van uw raad van 29 september 2021 niet voldoet aan de wettelijke vereisten. Voor zover de Wvg ruimte biedt voor de afweging van individuele belangen tegen het algemene belang heeft uw raad dit gedaan. De commissie acht de door bezwaarders opgevoerde

omstandigheden niet zo bijzonder, dat op grond daarvan van aanwijzing zou moeten worden afgezien.

Het geheel overziend komt de commissie tot de conclusie dat de raad terecht en op goede gronden diverse percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" voorlopig heeft aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Het bestreden besluit kan dan ook in stand blijven. Hetgeen bezwaarden hebben aangevoerd kan naar de mening van de Kamer niet tot een ander standpunt leiden.

Lettele

Door de moestuinders Lettele is een bezwaarschrift ingediend inzake het raadsbesluit tot het voorlopig aanwijzen van de diverse percelen gelegen in het ontwikkelingsgebied Lettele als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Samengevat luiden de bezwaren als volgt:

- door de aanwijzing zullen de moestuinen verdwijnen met als gevolg dat een belangrijke maatschappelijke functie verloren zal gaan;
- ten onrechte zijn de plannen niet eerst met bezwaarde besproken;
- gemeend wordt dat er andere meer geschikte locaties voorhanden zijn.

De commissie meent dat het bezwaar niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, omdat niet is aangetoond dat bezwaarde ten aanzien van dat perceel op enigerlei wijze zakelijk gerechtigd zijn, zodat zij niet als rechtstreeks belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Dat zij als moestuinders gebruik maken van de gronden en door de aanwijzing in hun (economische) belangen kunnen worden getroffen, brengt volgens de commissie niet met zich dat zij rechtstreeks belang hebben bij het aanwijzingsbesluit. Aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar komt de commissie dan ook niet toe.

Financiële consequenties en dekking

Nvt.

Openbaarmaking en communicatie

Wanneer door de Raad is beslist, wordt bezwaarden een beslissing op hun bezwaar toegezonden.

Aanpak en uitvoering

Bezwaarden ontvangen nadat de Raad zich heeft geconformeerd aan de twee adviezen van de Algemene bezwaarschriftencommissie een beslissing op hun bezwaar.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Beslissing op bezwaar inzake tweetal raadsbesluiten Wvg (Lettele en Wechelerhoek)
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2022-19
Datum B en W besluit	: 15-02-2022
Team	: DEV-ASK

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) heeft op 6 juli 2021 besloten tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd in het plangebied "Wechelerhoek" en het Ontwikkelingsgebied Lettele. Deze besluiten zijn op 29 september 2021 door uw raad bekrachtigd. Tegen deze beslissingen hebben Maatschap De Witte, de heer P.B.J. Groot Koerkamp en de moestuinders Lettele (hierna: bezwaarden) bij het college bezwaarschriften ingediend op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gelet op artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) moeten de bezwaren worden geacht te zijn gericht tegen het besluit van uw raad.

De bezwaarschriften zijn verzonden aan de Algemene bezwaarschriftencommissie en besproken tijdens de openbare zitting op 20 december 2021. Naar aanleiding van de stukken en hetgeen ter zitting naar voren werd gebracht, heeft de commissie op respectievelijk 23 december 2021 en 4 januari 2022 een tweetal adviezen uitgebracht. Het college stelt voor naar aanleiding van de bijgevoegde adviezen een besluit op de bezwaren te nemen.

Raadsvoorstel

1. Het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 23 december 2021 over te nemen om het bezwaar van bezwaarden Maatschap de Witte en Groot Koerkamp inzake Wvg Wechelerhoek ongegrond te verklaren
2. Het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 4 januari 2022 over te nemen om het bezwaar van bezwaarde de moestuinders Lettele inzake Wvg Lettele niet-ontvankelijk te verklaren

Kern raadsvoorstel

Op de ingekomen drie bezwaarschriften dient beslist te worden. Met dit voorstel vragen wij de raad om zich te conformeren aan de adviezen van de Algemene bezwaarschriftencommissie, en in lijn met zijn primaire besluiten, een beslissing op de bezwaren te nemen.

Beoogd resultaat

Het behandelen van de bezwaren in het kader van de aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor de gebieden Lettele en Wechelerhoek. De adviezen van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 23 december 2021 en 4 januari 2022 zijn opgenomen in de bijlage van dit raadsvoorstel.

Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten.
Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

Wechelerhoek

Namens Maatschap de Witte en namens de heer Groot Koerkamp zijn een tweetal bezwaarschriften ingediend inzake het raadsbesluit tot het voorlopig aanwijzen

van de diverse percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Samengevat luiden de bezwaren als volgt:

- men kan zich niet vinden in de keuze van het college / de raad voor wat betreft het aanwijzen van de onderhavige locatie voor woningbouw;
- een en ander is onvoldoende met bezwaardern afgestemd;
- sprake is van andere meer geschikte locaties;
- sprake is van eerdere toezeggingen;
- korte termijn politiek wordt bedreven;
- het wegbestemmen van de onderhavige bedrijven zal veel schade toebrengen en vestiging elders is onmogelijk.

De commissie constateert, dat de Wvg - kort gezegd - ruimte biedt voor het aanwijzen van gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht en die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie (artikel 4, lid 1 en artikel 5, lid 1 Wvg). Dit voorkeursrecht betreft, blijkens de toelichting op de wet, een ondersteuning van het aankoop-beleid van gemeenten, dat voorheen dikwijls werd doorkruist doordat gemeenten werden geconfronteerd met aankopen van andere gegadigden. De nationale wetgever heeft een actieve regierol op de grondmarkt mogelijk wil maken in die gebieden waarin een nieuwe planologische ontwikkeling wordt voorzien. Naar het oordeel van de commissie is voldaan aan de voorwaarden van de Wvg en heeft de raad in redelijkheid tot aanwijzing van de gronden kunnen komen. De door/namens bezwaardern ingediende argumenten maakt dit naar het oordeel van de commissie niet anders.

Ook voor het overige is voldaan aan de eisen die de Wvg stelt voor de vestiging van het voorkeursrecht, zodat niet gezegd kan worden dat het besluit van uw raad van 29 september 2021 niet voldoet aan de wettelijke vereisten. Voor zover de Wvg ruimte biedt voor de afweging van individuele belangen tegen het algemene belang heeft uw raad dit gedaan. De commissie acht de door bezwaardern opgevoerde omstandigheden niet zo bijzonder, dat op grond daarvan van aanwijzing zou moeten worden afgezien.

Het geheel overziend komt de commissie tot de conclusie dat de raad terecht en op goede gronden diverse percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" voorlopig heeft aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Het bestreden besluit kan dan ook in stand blijven. Hetgeen bezwaardern hebben aangevoerd kan naar de mening van de Kamer niet tot een ander standpunt leiden.

Lettele

Door de moestuinders Lettele is een bezwaarschrift ingediend inzake het raadsbesluit tot het voorlopig aanwijzen van de diverse percelen gelegen in het ontwikkelingsgebied Lettele als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Samengevat luiden de bezwaren als volgt:

- door de aanwijzing zullen de moestuinen verdwijnen met als gevolg dat een belangrijke maatschappelijke functie verloren zal gaan;
- ten onrechte zijn de plannen niet eerst met bezwaarde besproken;
- gemeend wordt dat er andere meer geschikte locaties voorhanden zijn.

De commissie meent dat het bezwaar niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, omdat niet is aangetoond dat bezwaarde ten aanzien van dat perceel op enigerlei wijze zakelijk gerechtigd zijn, zodat zij niet als rechtstreeks belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Dat zij als moestuinders gebruik maken van de gronden en door de aanwijzing in hun (economische) belangen kunnen worden getroffen, brengt volgens de commissie niet met zich dat zij rechtstreeks belang hebben bij het aanwijzingsbesluit. Aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar komt de commissie dan ook niet toe.

Wanneer een bezwaarschrift wordt ingediend, dient daarop door het bestuursorgaan worden beslist. In dit geval is dat de Raad.

Tegen

-

Betrokken partijen en participatie

Bezwaarden is reeds het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie van respectievelijk 23 december 2021 of 4 januari 2022 toegezonden. Zodra door uw raad op de bezwaren is beslist, worden bezwaarden hiervan in kennis gesteld.

Financiële consequenties

Nvt.

Betrokkenheid raad

De betrokkenheid van de raad is gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Beslissing op bezwaar inzake tweetal raadsbesluiten Wvg (Lettele en Wechelerhoek)
Voorstelnummer : 2022-19
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15-02-2022, nummer 2022-19

BESLUIT

1. Het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 23 december 2021 over te nemen om het bezwaar van bezwaardeden Maatschap de Witte en Groot Koerkamp inzake Wvg Wechelerhoek ongegrond te verklaren
2. Het advies van de Algemene bezwaarschriftencommissie d.d. 4 januari 2022 over te nemen om het bezwaar van bezwaarde de moestuinders Lettele inzake Wvg Lettele niet-ontvankelijk te verklaren

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

ALGEMENE BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE

Betreft: bezwaarschriften van Maatschap de Witte en namens Groot Koerkamp inzake Wvg Wechelerhoek

Aan de gemeenteraad van DEVENTER.

No. 244455/251071-2021

Deventer, 23 december 2021

Kamer 3 van de Algemene Bezwaarschriftencommissie heeft in haar digitale zitting van 20 december 2021 behandeld het op 18 augustus 2021 ingekomen bezwaarschrift van Maatschap de Witte en het op 19 augustus 2021 ingekomen bezwaarschrift van de heer R.B.J. Elshof van Valans Accountancy B.V. namens de heer P.B.J. Groot Koerkamp (hierna: bezwaarden). De bezwaren zijn gericht tegen het besluit van het college van 6 juli 2021, kenmerk 199689-2021 en gepubliceerd op 7 juli 2021, en het raadsbesluit van 29 september 2021, kenmerk 2021-2290 en gepubliceerd op 30 september 2021. Hierin is bezwaarden meegedeeld dat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) het college diverse percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" voorlopig heeft aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Bij besluit van 29 september 2021 heeft de gemeenteraad voornoemd collegebesluit bestendigd en de percelen vervroegd aangewezen ingevolge artikel 5 van de Wvg als gronden waarop de artikelen 10-24, 25 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

SAMENVATTING BEZWAREN

De bezwaarschriften bevatten, samengevat, de hierna genoemde argumenten. Bij brief van 18 augustus 2021 hebben de heer B.A. de Witte, mevrouw K. Beenen, de heer H.M. de Witte en mevrouw W.M. de Witte-Wichinkruit, samen handelend onder de naam "Maatschap de Witte", bezwaar gemaakt tegen de aanwijzing van het Ontwikkelingsgebied Wechelerhoek door het college bij besluit van 6 juli 2021. Aangevoerd wordt dat men zich niet kan vinden in de keuze van het college/de gemeenteraad om de aangewezen locatie in de toekomst voor woningbouw te bestemmen en dat er onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden met andere plannen. Men is van mening dat er andere meer geschikte alternatieven zijn en er in strijd met eerdere onderzoeken, afspraken en/of toezeggingen is gehandeld. Opgemerkt wordt verder dat de gemeente korte termijn politiek bedrijft. Verder wordt naar voren gebracht dat het "wegbestemmen" van de bedrijven onevenredig veel schade toebrengt en vestiging elders onmogelijk is.

Bij brief van 19 augustus 2021 heeft de heer R.B.J. Elshof van Valans Accountancy B.V. namens de heer P.B.J. Groot Koerkamp bezwaar gemaakt. Samengevat wordt aangevoerd dat het "wegbestemmen" van de bedrijven onevenredig veel schade toebrengt.

Voornoemde bezwaren worden op grond van de Wvg mede geacht gericht te zijn tegen het raadsbesluit van 29 september 2021, welke gepubliceerd is in het Gemeenteblad van 30 september 2021. Bezwaarden is dit bij brief van 26 oktober 2021 door het college meegedeeld.

SCHRIFTELIJKE REACTIE OP BEZWAAR

Naar aanleiding van het bezwaarschrift heeft het Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling op 9 december 2021 namens de gemeenteraad een schriftelijke reactie op bezwaar uitgebracht dat de voorgeschiedenis beschrijft en het juridische kader schetst. Verder gaat de schriftelijke reactie op bezwaar in op het ingediende bezwaar. Geconcludeerd wordt dat het besluit correct is en de bezwaren ongegrond dienen te worden verklaard.

HOORZITTING

Op de digitale zitting heeft de gemeenteraad zich laten vertegenwoordigen door mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen en de heer M. Odding van het Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling.

Hoewel daartoe uitdrukkelijk te zijn uitgenodigd hebben bezwaarden geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden. De samenstelling van de Kamer was als volgt: mevrouw mr. P. Weggemans, voorzitter, en de leden mevrouw mr. R. Tolenaar en de heer M.N. Degeling. Daarnaast was bij de zitting aanwezig mevrouw mr. J.D.M. Schut-van Wijk als ambtelijk secretaris, vergezeld door een stagiaire, mevrouw E. Roosink. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt, welke beschikbaar is gesteld in het digitale bezwaardossier. Het schriftelijke verslag is daarom summier. Voor het volledig verhandelde ter zitting wordt verwezen naar de geluidsopname.

Allereerst licht de voorzitter de procedure toe.

Mevrouw Keetell-Homringhausen laat weten dat er contact is geweest met bezwaarden. Daarop vult de heer Odding aan, dat alvorens het Wvg besluit is genomen hij samen met de wethouder bij bezwaarden langs is geweest.

Mevrouw Keetell-Homringhausen merkt verder op, dat het in casu gaat om een voornemen. Het voorkeursrecht beperkt bezwaarden niet. Indien bezwaarden worden uitgekocht, dan zal dat door het college vergoed moeten worden. Onduidelijk is echter wat de toekomst zal brengen. Echter, om te voorkomen dat ontwikkelaars een voet tussen de deur krijgen, is tot het onderhavige Wvg besluit gekomen. Nu kan de gemeente het gebied ontwikkelen zoals hij voor ogen heeft.

De heer Odding merkt tot slot op te begrijpen dat het voor bezwaarden een emotionele aangelegenheid is. Zo is één van de bezwaarden een geitenboer, waarvoor zo niet direct een alternatieve locatie beschikbaar is. Om die reden zijn zij in gesprek met bezwaarden en zal gekeken worden hoe het traject verder vorm wordt gegeven. Gekeken wordt daarbij naar woningbouw. Dit gelet op de ambitie die het college op dit punt heeft uitgesproken. Echter, de besluitvorming daaromtrent moet nog plaatsvinden, aldus de heer Odding.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de openbare vergadering.

RELEVANTE RECHTSREGELS

Relevante regelgeving. De Kamer onderscheidt in deze zaak de navolgende, haars inziens relevante, rechtsregels: van toepassing is artikel 5 jo 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

BEOORDELING BEZWAREN

De Kamer gaat op basis van het overgelegde dossier en dat wat op de hoorzitting naar voren is gebracht uit van de volgende relevante feiten en omstandigheden.

Feiten en omstandigheden

Ingevolge artikel 6 van de Wvg heeft het college bij besluit van 6 juli 2021 diverse percelen gelegen in het plangebied “Wechelerhoek” voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is inmiddels vervallen. Bij besluit van 29 september 2021 heeft de raad van de gemeente Deventer dit besluit bestendig en de percelen vervroegd aangewezen ingevolge artikel 5 van de Wvg als gronden waarop de artikelen 10-24, 25 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

De aangewezen percelen zijn gelegen aan noordzijde van het dorp Schalkhaar en grenzen aan de nieuwbouwlocatie Steenbrugge/Zandwetering. Het gebied wordt globaal begrenst door de Wechelerweg, de Raalterweg, de Frieswijkerweg en de Zandwetering.

Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, nummers 2910, 3029, 3182, 3184, 3201, 3202, 3203, 3206, 3207, 3533, 3534, 3535, 3536, 3653, 3654, 4728 en 4729. De percelen zijn in eigendom van diverse eigenaren, belast met meerdere zakelijke rechten en allen geheel bij de vervroegde en voorlopige aanwijzingen ingevolge de Wvg betrokken. De heer H.M. de Witte en mevrouw W.M. Wichinkruit zijn (ieder voor een onbepaald aandeel) eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, nummers 3201, 3202 en 4728. De heer B.A. de Witte en mevrouw K. Beenen zijn eigenaar (ieder voor de helft) van het perceel kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, nummer 4729.

De heer P.B.J. Groot Koerkamp is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D met nummers 2910, 3029, 3207 en 3536.

De Kamer ziet zich in deze zaak voor de vraag gesteld of het bestreden besluit tot vervroegd aanwijzen van de percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" ingevolge artikel 5 van de Wvg als gronden waarop de artikelen 10-24, 25 en 27 van de Wvg van toepassing zijn terecht en op goede gronden is genomen. Zij overweegt op basis van de aan haar overgelegde gedingstukken en het verhandelde ter hoorzitting, daarvoor het volgende.

Inhoudelijke beoordeling

Om tot vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wvg over te gaan moet aan een tweetal eisen worden voldaan. Het huidige gebruik van de grond moet afwijken van de nieuwe bestemming en deze nieuwe bestemming mag geen agrarische bestemming zijn. Daarnaast moeten het college én de gemeenteraad bij het nemen van een besluit alle belangen zorgvuldig afwegen.

De Kamer is in dat kader gebleken dat de betrokken gronden momenteel agrarische worden gebruikt. Zo worden de percelen van bezwaarden gebruikt voor het fokken en houden van vee en voor de teelt van voedergewassen. De beoogde bestemming van de aangewezen percelen in het ontwikkelingsgebied "Wechelerhoek" is "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen".

De gemeenteraad moet bij het nemen van een besluit alle belangen zorgvuldig afwegen. De Kamer stelt vast dat in het college/raadsvoorstel het algemeen belang is beschreven (regiefunctie, antispeculatie en maximaal kostenverhaal). Tegenover de beperking van het eigendomsrecht, staat de uitvoerige rechtsbescherming welke de Wvg aan belanghebbenden biedt (zienswijze, bezwaar, beroep en voorlopige voorziening). Daarnaast zijn bezwaarden vrij in hun beslissing of zij wel/niet willen overgaan tot verkoop van hun percelen aan het college. Gelet op het vorenstaande komt de Kamer dan ook tot de slotsom, dat de gemeenteraad de belangen zorgvuldig heeft gewogen.

Planvorming

In het collegebesluit én in het voorgenomen raadsbesluit is opgenomen dat de gemeenteraad aan de betrokken percelen de bestemming woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen toedenkt. Dit betekent dat over de exacte uitwerking van de plannen nog geen zekerheid en/of plannen bestaan. De fase waarin de planvorming zich op dit moment bevindt heeft een strategisch karakter en moet nog worden vormgegeven. In dit stadium vereist de wet niet van de gemeenteraad dat nu reeds een uitgewerkt plan voorhanden is. Het bestreden besluit leidt er "alleen" toe, dat indien een eigenaar wenst te verkopen, hij eerst het college de gelegenheid moet bieden om de gronden en opstallen te kopen.

In de schriftelijke reactie op bezwaar is hierover verder opgemerkt, dat in het kader van de planvorming die nog moet volgen de gebruikelijke en voorgeschreven procedure wordt gevolgd en men gelegenheid krijgt tot participatie en het aanwenden van rechtsmiddelen. Er wordt dan ook gelegenheid geboden om standpunten voor/tegen de woningbouwplannen naar voren te brengen. De Kamer acht dit een juiste werkwijze en maakt hem tot de hare.

Maatschappelijke functie

Uit de schriftelijke reactie op bezwaar is de Kamer voorts gebleken, dat de door bezwaarden aangevoerde argumenten om het agrarisch gebruik in stand te houden en het belang van deze functie door het college wordt erkend en bij de nog komende planvorming zal worden meegewogen. Zolang de eigenaar van de percelen niet tot verkoop wenst over te gaan en/of het bestaande gebruik in stand wenst te houden kan deze functie naar de mening van de Kamer dan ook ongestoord worden voortgezet.

Met betrekking tot dit punt merkt de Kamer verder op, dat de eigenaren hun eigendomsrechten volledig kunnen uitoefenen. Slechts wanneer zij de (juridische) levering van hun eigendom aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij eerst de betreffende grond aan het college aan te bieden.

Voor wat betreft het door Maatschap de Witte aangevoerde argument, dat door de vestiging van het voorkeursrecht onzekerheid voor de bedrijfscontinuïteit ontstaat, overweegt de Kamer het volgende. De eigenaren kunnen hun eigendomsrechten volledig uitoefenen. Slechts wanneer zij de (juridische) levering van hun eigendom aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij eerst de betreffende grond aan het college aan te bieden. Ingeval van een voorgenomen verkoop aan het college geldt bij de prijsvaststelling als uitgangspunt de verkoopwaarde op de vrije markt: de prijs die een redelijk handelende verkoper kan vragen en een redelijk handelende koper kan bieden. Wanneer er met het college geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs kan de eigenaar het college vragen om aan de rechtbank te verzoeken om deskundigen te benoemen. Deze deskundigen brengen vervolgens een advies uit over de grondprijs. De kosten van de deskundigenprocedure komen voor rekening van het college. Mocht ook het prijsadvies van de deskundigen onvoldoende zijn dan kan de rechtbank verzocht worden om uitspraak te doen over de prijs (het college is vervolgens verplicht om voor deze prijs te kopen). Mocht er schade geleden worden doordat een wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) daarnaast de mogelijkheid om planschade te claimen. De kans dat belanghebbenden door de toepassing van het voorkeursrecht en latere planologische veranderingen in een nadeligere positie komt is derhalve vrijwel onmogelijk. Om die reden meent de Kamer dat het hiertegen ingediende argument dan ook geen stand houdt.

Conclusie

Het geheel overziend komt de Kamer tot de conclusie dat de gemeenteraad terecht en op goede gronden diverse percelen gelegen in het plangebied "Wechelerhoek" voorlopig heeft aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Het bestreden raadsbesluit kan dan ook in stand blijven. Hetgeen bezwaarders hebben aangevoerd kan naar de mening van de Kamer niet tot een ander standpunt leiden.

ADVIES

De Kamer adviseert de gemeenteraad het bestreden besluit d.d. 29 september 2021, en gepubliceerd in het Gemeenteblad op 30 september 2021, in stand te laten.

Kamer 3 van de Algemene bezwaarschriftencommissie,
de voorzitter



mevrouw mr. P. Weggemans

de secretaris



mevrouw mr. J.D.M. Schut-van Wijk

ALGEMENE BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE

**Betreft: bezwaarschrift namens de moestuinders
Lettele inzake Wvg Lettele**

**Aan de gemeenteraad van
DEVENTER.**

No. 251079-2021

Deventer, 4 januari 2022

Kamer 3 van de Algemene Bezwaarschriftencommissie heeft in haar zitting van 20 december 2021 behandeld het op 11 augustus 2021 ingekomen bezwaarschrift van de heer M.A.J. Bussink namens de moestuinders Lettele (hierna: bezwaarden). Het bezwaar is gericht tegen het besluit van het college van 6 juli 2021, kenmerk 199689-2021 en gepubliceerd op 7 juli 2021, en het raadsbesluit van 29 september 2021, kenmerk 2021-2294 en gepubliceerd op 30 september 2021. Hierin zijn op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) door het college diverse percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Bij besluit van 29 september 2021 heeft de gemeenteraad voornoemd collegebesluit bestendigd en de percelen vervroegd aangewezen ingevolge artikel 5 van de Wvg als gronden waarop de artikelen 10-24, 25 en 27 van de Wvg van toepassing is.

SAMENVATTING BEZWAAR

Het bezwaarschrift bevat, samengevat, de hierna genoemde argumenten: In het kort wordt naar voren gebracht dat de aanwijzing van de percelen tot gevolg heeft dat de moestuinen daar zullen verdwijnen met als gevolg dat een belangrijke maatschappelijke functie verloren zal gaan. Men is van mening dat het college zijn plannen had moeten voorleggen aan de bezwaarden en daarover het gesprek had moeten voeren. Bezwaarden menen dat er andere meer geschikte locaties voorhanden zijn.

SCHRIFTELIJKE REACTIE OP BEZWAAR

Naar aanleiding van het bezwaarschrift heeft het Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling op 9 december 2021 namens de gemeenteraad een schriftelijke reactie op bezwaar uitgebracht dat de voorgeschiedenis beschrijft en het juridische kader schetst. Verder gaat de schriftelijke reactie op bezwaar in op het ingediende bezwaar. Geconcludeerd wordt dat het besluit correct is en het bezwaar niet-ontvankelijk danwel ongegrond dient te worden verklaard.

HOORZITTING

Op de digitale zitting is de heer M.A.J. Bussink namens bezwaarden gehoord en heeft de gemeenteraad zich laten vertegenwoordigen door mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen en de heer M. Odding van het Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling. De samenstelling van de Kamer was als volgt: mevrouw mr. P. Weggemans, voorzitter, en de leden mevrouw mr. R. Tolenaar en de heer M.N. Degeling. Daarnaast was bij de zitting aanwezig mevrouw mr. J.D.M. Schut-van Wijk als ambtelijk secretaris, vergezeld door een stagiaire, mevrouw E. Roosink. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt, welke beschikbaar is gesteld in het digitale bezwaardossier. Het schriftelijke verslag is daarom summier. Voor het volledig verhandelde ter zitting wordt verwezen naar de geluidsopname.

Allereerst licht de voorzitter de procedure toe.

De heer Bussink gaat in op de ontvankelijkheid. Zijns inziens is niet door het college onderbouwd waarom zij niet-ontvankelijk zouden zijn in hun bezwaar. Daar voegt de heer Bussink aan toe, dat zijns inziens de belangenafweging onzorgvuldig heeft plaatsgevonden en de belangen van de pachter onvoldoende zijn gewogen. Daarbij komt dat zij ook niet door het college zijn geïnformeerd.

Door de heer Bussink wordt verder aangegeven, dat bezwaardens zich in drie type gebruikers laten onderverdelen: de hobbymatige moestuinders, de voedselbank en De Nöttenboom. Sprake is volgens de heer Bussink van erfpacht. Daar horen zijns inziens ook rechten bij. De vraag is of bezwaardens kunnen worden aangemerkt als pachters, waarbij de Wvg verwijst naar het BW, aldus de heer Bussink. Het bestreden besluit is naar de mening van de heer Bussink in strijd met de Wvg. Zo had allereerst een structuurvisie vastgesteld moeten worden. Daarnaast is het besluit volgens de heer Bussink in strijd met de door de raad in 2012 aangenomen visie. Deze visie zou tot 2025 van toepassing zijn en heeft betrekking op woningbouw. Gelet op het vorenstaande zou naar het oordeel van de heer Bussink de aanwijzing dan ook ingetrokken moeten worden.

De voorzitter vraagt naar een pachtovereenkomst, waarop de heer Bussink laat weten dat in casu sprake is van noch een pachtovereenkomst noch van een huurovereenkomst. Desgevraagd laat de heer Bussink weten dat hij jaarlijks pacht betaalt aan de parochie en dit bedrag in de afgelopen 15 jaar af en toe een klein beetje is verhoogd. Zijns inziens gaat het volgens de heer Bussink over het feitelijk gebruik van de gronden, waarop de voorzitter aangeeft dat nu het bedrag niet jaarlijks wordt geïndiceerd haars inziens geen sprake is van commercieel gebruik.

De voorzitter vraagt aan mevrouw Keetell-Homringhausen om in te gaan op de ontvankelijkheid. Daarop laat mevrouw Keetell-Homringhausen weten, dat in de Wvg staat vermeld wie je moet aanschrijven. Gekeken is dan ook in het kadaster. Hierin stond de pachtovereenkomst niet ingeschreven, waardoor bezwaardens ook niet door het college zijn aangeschreven. Voor de huidige situatie is niet van belang of sprake is van huur / pacht / gebruik, aldus mevrouw Keetell-Homringhausen. Verder verwijst mevrouw Keetell-Homringhausen naar een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State waarin is bepaald dat een ieder het recht heeft om zich tot de rechter te wenden. In dat kader zijn bezwaardens in casu toch aangemerkt als belanghebbende. De voorzitter vraagt zich daarop af hoe de Wvg op bezwaardens ziet. Mevrouw Keetell-Homringhausen laat weten dat dat haars inziens een ander verhaal is. Sprake is van een voorlopig voorkeursrecht, dit zodat wordt voorkomen dat de gronden worden verkocht aan een projectontwikkelaar die zich niet wil conformeren aan de plannen van het college. Totdat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht is het huidige gebruik zoals het is. Voor bezwaardens werkt de aanwijzing dan ook niet belemmerend, aldus mevrouw Keetell-Homringhausen. Daar voegt zij aan toe, dat koop geen huur breekt, hetgeen betekent dat het college de gebruiksrechten zou moeten overnemen ingeval overgegaan wordt tot koop. Desgevraagd laat mevrouw Keetell-Homringhausen weten dat bezwaardens geen directe gevolgen ondervinden van de onderhavige aanwijzing. Ingeval sprake zou zijn van formele pacht, dan zou de pachter het eerste recht van koop hebben. Een en ander dient dan te zijn opgenomen in een pachtovereenkomst. Daarbij verwijst mevrouw Keetell-Homringhausen naar de artikelen 5 en 6 van de Wvg. Echter, omdat bezwaardens niet belanghebbend zijn, zijn zij volgens mevrouw Keetell-Homringhausen niet-ontvankelijk in hun bezwaar.

Voor wat betreft de visies waar de heer Bussink naar verwijst, merkt mevrouw Keetell-Homringhausen het volgende op. In casu is sprake van meerdere onderwerpen over wonen in de toekomst. Op dit moment vindt met de bewoners van Lettele een onderzoek plaats naar de mogelijkheden waar in Lettele gewoond zou kunnen worden. Het college heeft door de aanwijzing het eerste recht van koop, maar is niet verplicht tot koop. De onderhavige gronden lijken geschikt voor woningbouw, maar heel precies weet het college het nog niet. Het college kan dan ook besluiten om niet tot koop over te gaan. Wellicht dat ook andere ruimtelijke afwegingen plaats gaan vinden, aldus mevrouw Keetell-Homringhausen. Een en ander is volgens mevrouw Keetell-Homringhausen aan de politiek.

De heer Odding merkt op één aspect te willen benadrukken. De zoektocht in Lettele maakt onderdeel uit van de zoektocht van het college. Vanuit de kleine kernen is vooral de expliciete oproep om het college de regie te laten voeren op de ontwikkeling van woningbouw. Dit in tegenstelling tot de passieve houdens van het college voorheen en het feit dat ontwikkelaars het voortouw namen. Op uitdrukkelijk verzoek van de dorpen is het college actiever geworden. Hieruit is het vestigen van de Wvg ingegeven, aldus de heer Odding.

De heer Bussink vraagt waarom de door mevrouw Keetell-Homringhausen aangehaalde uitspraak van de Afdeling niet wordt gevolgd. Hierop laat de voorzitter weten, dat sprake dient te zijn van een direct belang. Daarop vult mevrouw Keetell-Homringhausen aan, dat de Wvg de groep bezwaarden heeft beperkt. De onderhavige uitspraak leert echter dat een groep niet beperkt mag worden. Echter, een tweede vereiste is dat je een belang moet hebben. Het belang van bezwaarden is gelegen in toekomstige planologie, hetgeen niet het gevolg is van de onderhavige aanwijzing. De positie van bezwaarden blijft bij eventuele verkoop hetzelfde, aldus mevrouw Keetell-Homringhausen. Daarop laat de heer Bussink weten, dat zijns inziens sprake is van een grijs gebied bij pachters onder de hectare. De voorzitter ontkent deze stelling en merkt op dat bezwaarden niet in het kadaster staan vermeld. Nu sprake is van een tussenvorm vallen bezwaarden niet onder de strikte groep zoals vermeld in de wet. Maar ingeval sprake zou zijn van direct belang zouden bezwaarden toch belanghebbende kunnen zijn. Op de vraag van de voorzitter of het besluit rechtstreeks gevolgen heeft voor bezwaarden, laat de heer Bussink weten dat zij het eerste recht op koop zouden kunnen behouden. Dat is zijn stelling, aldus de heer Bussink. Binnen Lettele heeft niet een publiek gesprek plaatsgevonden over een forse verandering van de huidige visie. Sprake is van een drastische beleidswijziging, hetgeen niet dorps breed is gedeeld. Geen sprake is dan ook van een aantoonbaar draagvlak, aldus de heer Bussink. Hierop laat de voorzitter weten, dat dit strikt gezien nu geen rol bij de afweging speelt, waarop de heer Bussink aangeeft dat de wet een structuurvisie voorschrijft. Daarop laat mevrouw Keetell-Homringhausen weten, dat het college die bepaling anders uitlegt. Indien nog niet bekend is of sprake is van een bestemmingsplan of structuurvisie, dan laat je dit open, aldus mevrouw Keetell-Homringhausen.

Een commissielid geeft aan, dat ingeval niet tot aankoop wordt overgegaan, het voorkeursrecht op de gronden blijft rusten. Zij meent uit de stukken te hebben opgemaakt, dat gedurende drie jaar de eigenaar vrij is om te verkopen. Mevrouw Keetell-Homringhausen geeft hierop als reactie, dat de aanwijzing van toepassing blijft. Die ene keer is men vrij om te kiezen, daarna blijft hij drie jaar van toepassing. De situatie is volgens mevrouw Keetell-Homringhausen alleen hypothetisch en niet de waarschijnlijke route. Tot slot merkt mevrouw Keetell-Homringhausen op contact met bezwaarden te zullen én blijven opnemen.

Niet meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitting de openbare vergadering.

RELEVANTE RECHTSREGELS

De Kamer onderscheidt in deze zaak de navolgende, haars inziens relevante, rechtsregels: artikel 1:2, eerste lid, artikel 7:1, eerste lid, en artikel 8:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 1:2, lid 1

Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 7:1, lid 1

Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:.....

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

BEOORDELING BEZWAAR

De Kamer gaat op basis van het overgelegde dossier en dat wat op de hoorzitting naar voren is gebracht uit van de volgende relevante feiten en omstandigheden.

Feiten en omstandigheden

Ingevolge artikel 6 van de Wvg heeft het college bij besluit van 6 juli 2021 diverse percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is inmiddels vervallen. Bij besluit van 29 september 2021 heeft de raad van de gemeente Deventer dit besluit bestendigd en de percelen vervroegd aangewezen ingevolge artikel 5 van de Wvg als gronden waarop de artikelen 10-24, 25 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

De aangewezen percelen zijn gelegen aan de oostzijde van het dorp Lettele naast de Letterleide. Het gebied wordt globaal begrenst door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde. Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E, nummers 3360, met een grootte van 8.606 m², en nummer 3489, met een grootte van 19.991 m². Beide percelen zijn in eigendom van de Rooms Katholieke Parochie Van De Heilige Lebuinus.

De Kamer ziet zich allereerst in deze zaak voor de vraag gesteld of bezwaarden belanghebbend zijn bij het bestreden besluit tot vervroegd aanwijzen van de percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele ingevolge artikel 5 van de Wvg als gronden waarop de artikelen 10-24, 25 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Zij overweegt op basis van de aan haar overgelegde gedingstukken en het verhandelde ter hoorzitting, daarvoor het volgende.

Ontvankelijkheid

Door de gemeenteraad wordt in de schriftelijke reactie op bezwaar opgemerkt, dat bezwaarden niet de eigenaar en/of zakelijk gerechtigden van de betreffende grond zijn en om die reden niet-ontvankelijk in hun bezwaar dienen te worden verklaard. In dat kader overweegt de Kamer het volgende.

Namens bezwaarden is aangevoerd dat de gronden (deels) worden gepacht, waarbij geen sprake is van een pachtovereenkomst noch een huurovereenkomst. Dit komt overeen met het betoog van de gemeenteraad in de schriftelijke reactie op bezwaar, dat in het kadaster geen beperkte rechten op de onderhavige percelen zijn gevestigd. Jaarlijks wordt een bedrag aan de parochie betaald, welke in de afgelopen 15 jaar af en toe een klein beetje is verhoogd, aldus de heer Bussink ter zitting. Daarop heeft de voorzitter ter zitting geconcludeerd, dat naar het oordeel van de Kamer geen sprake is van commercieel gebruik.

De Kamer is met de gemeenteraad van oordeel dat het bezwaar gericht tegen het in de aanwijzing betrokken perceel van Ontwikkelingsgebied Lettele niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, omdat niet is aangetoond dat zij ten aanzien van dat perceel op enigerlei wijze zakelijk gerechtigd zijn, zodat zij niet als rechtstreeks belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Dat zij als moestuinders gebruik maken van de gronden en door de aanwijzing in hun (economische) belangen kunnen worden getroffen, brengt niet met zich dat zij rechtstreeks belang hebben bij het aanwijzingsbesluit. De hiertegen ingebrachte argumenten maken dit niet anders.

Aan het vorenstaande voegt de Kamer toe, dat zolang de eigenaar van de gronden niet voornemens is om te verkopen en bezwaarden in de gelegenheid blijven om de gronden te gebruiken, de aanwijzing ingevolge de Wvg niet belemmerend is en geen gevolgen heeft voor de activiteiten die bezwaarden ontplooiën.

Conclusie

Het geheel overziend komt de Kamer tot de conclusie dat het bezwaar dat de heer Bussink namens bezwaarden heeft ingediend niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. De Kamer komt daarom niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar. Het bestreden raadsbesluit kan dan ook in stand blijven. Hetgeen bezwaarden hebben aangevoerd kan naar de mening van de Kamer niet tot een ander standpunt leiden.

ADVIES

De Kamer adviseert:

het bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren.

Kamer 3 van de Algemene Bezwaarschriftencommissie.

De voorzitter,



mevrouw mr. P. Weggemans

secretaris,



mevrouw mr. J.D.M. Schut-van Wijk.