Hilversum Mediastad

Commissie bezwaarschriften

Zaaknummers: 433199, 436328, 436168, 439344, 439374, 444400
Hilversum, 15 mei 2018

Advies
Inzake de bezwaren tegen het op 5 december 2017 gevestigde voorkeursrecht Stationsgebied Hilversum.

Aan de gemeenteraad,

1. Loop van de procedure
Bij besluit van 5 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) een voorkeursrecht gevestigd op de locatie van het stationsgebied, specifieker aangeduid als het gebied gelegen tussen Koninginneweg, Stationsplein, spoorlijn en Kleine Spoorbomen (inclusief gronden ter hoogte van Koninginneweg 101) te Hilversum.

Van het besluit is mededeling gedaan in de Staatscourant van 6 december 2017. Het besluit is in werking getreden op 7 december 2017.

Door middel van een aangetekende brief, gedateerd 7 december 2017, zijn alle betrokkenen op de hoogte gesteld van het voorkeursrecht dat op hun perceel is gevestigd.

Tegen het besluit zijn de volgende bezwaren ingediend:
- Mevrouw [redacted] namens [redacted], bezwaarschrift d.d. 14 december 2017, ontvangen op 15 december 2017, zaaknummer: 433199;
- Mevrouw [redacted], bezwaarschrift d.d. 28 december 2018, ontvangen op 10 januari 2018, zaaknummer 436168;
- De heer [redacted] en de heer [redacted], bezwaarschrift d.d. 10 januari 2018, ontvangen op 11 januari 2018, zaaknummer 436328;
- De heer [redacted], bezwaarschrift d.d. 12 januari 2018, ontvangen op 15 januari 2018, zaaknummer 439344;
- Mevrouw [redacted], bezwaarschrift d.d. 12 januari 2018, ontvangen op 15 januari 2018, zaaknummer 439374.

Op 31 januari 2018 heeft de gemeenteraad het door het besluit van burgemeester en wethouders van 5 december 2017 gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht, bestendigd. Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg.

In de Staatscourant van 8 februari 2018 is mededeling gedaan van de vestiging van het voorkeursrecht op de vermelde percelen. Met ingang van 9 februari 2018 is het besluit in werking getreden.

Door middel van een aangetekende brief, gedateerd 12 februari 2018, zijn alle betrokkenen op de hoogte gesteld van de bestendiging van het voorkeursrecht op hun perceel door de gemeenteraad.

Tegen het raadsbesluit is bezwaar ingediend door:
- Mevrouw [redacted] en de heer [redacted], bezwaarschrift d.d. 21 februari 2018, ontvangen op 26 februari 2018, zaaknummer: 444400.

Op 14 april 2018 hebben de heer [redacted] en de heer [redacted] de gronden van hun bezwaarschrift aangevuld. De commissie laat deze gronden, gelet op het feit dat deze na de hoorzitting zijn ingediend, buiten beschouwing in dit advies.

2. Hoorzitting

Wij hebben bezwaarden met toepassing van artikel 7:13, lid 3, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld te worden gehoord op 12 april 2018.
Op de hoorzitting waren aanwezig:
van de commissie
de heer mr. S.W.E. van Schaik, voorzitter;
mevrouw mr. E.A. Binnema, lid;
mevrouw mr. drs. M. Vogel-Frishert, lid;
mevrouw mr. K.J.L. van Welzen, secretaris;

bezwaarden
mevrouw [redacted];
mevrouw [redacted];
de heer [redacted];

namens u
mevrouw ir. drs. D. Timmer, projectleidster Herontwikkeling Stationsgebied;
de heer R. Sprik, senior beleidsmedewerker van de afdeling Beleid en Ontwikkeling;
de heer mr. O.J.C. van den Broek van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV.

Mevrouw [redacted], de heer [redacted] en de heer [redacted] hebben van tevoren bericht niet aanwezig te zijn op de hoorzitting.

Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij dit advies gevoegd. [redacted] heeft tijdens de hoorzitting een pleitnotitie overgelegd welke als bijlage aan het verslag van de hoorzitting is gehecht.

Tijdens de hoorzitting neemt de commissie kennis van de zorg van [redacted] en de heer [redacted] dat binnen de bezwaarprocedure onzorgvuldig wordt omgegaan met persoonsgegevens waardoor de privacy van de pandeigenaren wordt geschonden. De commissie verzoekt u om u hier rekenschap van te geven.

3. Standpunten van partijen

Kort en zakelijk weergegeven heeft [redacted] de volgende bezwaren naar voren gebracht:
Bij akte van maart 1975 heeft [redacted] het voorkeursrecht van koop van de desbetreffende percelen verstrekt aan [redacted]. De tenaamstelling van [redacted] is in 1993 gewijzigd in [redacted] Een kopie van artikel 16 van de akte is als bijlage bij het bezwaar gevoegd.

Kort en zakelijk weergegeven heeft [redacted] de volgende bezwaren naar voren gebracht:
Door het handelen van de gemeente is er veel onrust en onduidelijkheid over de verkeerssituatie op de Koninginneweg. Dit heeft gevolgen voor de verhuurbaarheid van de panden aan de Koninginneweg. Bezwaarde is hierdoor inkomsten misgelopen, waarvoor zij gecompenseerd wil worden. Zij verwijst naar het grondbeleid waarin is opgenomen dat minnelijke verwerving van gronden het beleidsuitgangspunt is.
Tijdens de hoorzitting overlegt bezwaarde een pleitnotitie waarbij zij haar bezwaarschrift aanvult met de volgende gronden:
De volgende beginselen van behoorlijk bestuur zijn overtreden:

Fair play beginsel: niet openbaar is gemaakt wat de werkelijke reden is van het vestigen van het voorkeursrecht.
Zorgvuldigheidsbeginsel: een pleitnota van een bezwaarde mag wel degelijk langer zijn dan één A4.
Motiveringsbeginsel: niet openbaar is gemaakt wat de werkelijke reden is van het vestigen van het voorkeursrecht.
Verbod détournement de pouvoir: het gijzelen van de panden mag alleen als er dringende redenen voor zijn. Het opleggen van het voorkeursrecht is een voorloper op onteigening.
Evenredigheidsbeginsel: de opmerking van een ambtenaar dat niet meer dan de WOZ-waarde van de panden zal worden betaald is in strijd met dit beginsel.
Er zijn bestemmingsplannen in omloop waar de panden niet meer op staan. Deze bestemmingsplannen zijn niet via de daartoe aangewezen weg gepubliceerd en ter inzage gelegd.
Bezwaarde eist de toezegging van de gemeente dat zij vrij zal zijn in de keuze van een advocaat en dat de kosten hiervan worden vergoed door de gemeente. Ze stelt de gemeente verder aansprakelijk voor reeds gederfde inkomsten en toekomstige gederfde inkomsten.

Kort en zakelijk weergegeven hebben de heer [redacted] en de heer [redacted] de volgende bezwaren naar voren gebracht:
Door u is niet de juiste procedure doorlopen ten aanzien van het bouwbeleid. Zij verwijzen daarvoor naar het bezwaar van mevrouw [redacted]. Tevens stellen zij u aansprakelijk voor de inkomensderving nu zij de benedenverdiepingen van hun panden niet verhuurklaar kunnen maken.

Kort en zakelijk weergegeven heeft de heer [redacted] de volgende bezwaren naar voren gebracht:
Hij stelt de gemeente aansprakelijk voor alle schade voortvloeiend uit het vestigen van het voorkeursrecht. De gemeente heeft op geen enkele wijze duidelijkheid verschaft over de plannen van de gemeente. Er is aan de eigenaren geen optie gegeven mee te doen met de herontwikkelingsplannen. Door de onzekerheid ontstaat schade vanwege lagere huurinkomsten. Ook is er planologisch schade op de langere termijn nadat de plannen zijn gerealiseerd omdat de gemeente niet kan aantonen dat zij van plan is zijn pand op te kopen.
Daarbij stelt bezwaarde dat gezien het bedrag dat door u is gereserveerd voor de ontwikkeling een plan waarbij de winkels en woningen worden opgekocht niet realistisch is.
Door het vestigen van het voorkeursrecht kunnen de panden niet meer vrij verkocht worden en is ook het op normale wijze ontwikkelen en exploiteren door de eigenaar niet meer mogelijk. De gemeente heeft aangegeven dat de pandeigenaren 'geen enkele vergunning meer zullen krijgen voor wijzigingen of aanpassingen aan de panden'. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat deze situatie jaren of zelfs wel tien jaar kan voortduren. Daaruit volgt dat de gemeente doelbewust de buurt laat verloederen en de panden in waarde laat dalen.

Kort en zakelijk weergegeven heeft mevrouw [redacted] de volgende bezwaren naar voren gebracht:
Zij maakt bezwaar tegen de bezwaartermijn van vier weken. Nu u hebt besloten de verkoop en ontwikkeling van de panden aan de Koninginneweg te blokkeren, kan geen enkele vergunning voor wijzigingen aan de panden worden verstrekt. De panden kunnen daarom niet meer deugdelijk worden geëxploiteerd. Ook het feit dat de gemeente aangeeft dat deze situatie nog jaren kan duren maakt het de eigenaren onmogelijk de panden op een normale wijze te blijven onderhouden en exploiteren. Het lijkt erop dat de gemeente doelbewust probeert de buurt te laten verloederen en in waarde te laten dalen. Door het handelen van de gemeente zal schade ontstaan in de vorm van huurderving.
Bezwaarde stelt u hiervoor aansprakelijk.

Kort en zakelijk weergegeven hebben mevrouw [redacted] en de heer [redacted] de volgende bezwaren naar voren gebracht:
Bezwaarden geven aan een overeenkomst te hebben gesloten d.d. 19 december 2014 waarbij de heer [redacted] het eerste recht van koop heeft. Mevrouw [redacted] beroept zich op de uitzondering van punt 2 onder a van de Wvg.

4. Advies
Wij adviseren u:
- de heer [redacted] niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Hieronder leest u hoe wij tot dit advies zijn gekomen.

5. Ontvankelijkheid
De heer [redacted] is geen eigenaar van het perceel Koninginneweg [redacted]. Het belang van de heer [redacted] vloeit voort uit de overeenkomst die hij met mevrouw [redacted] heeft. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling, zie onder meer haar uitspraak van 24 maart 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AA5426) is het belang van een partij die als koper dan wel houder van een koopoptie zijn aankoopmogelijkheden geringer ziet worden, een afgeleid belang en derhalve geen rechtstreeks belang als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. De heer [redacted] kan derhalve niet worden aangemerkt als belanghebbende.

Op 25 april 2018 heeft de heer [redacted] een machtiging overgelegd waaruit blijkt dat de heer [redacted] het bezwaarschrift tevens namens hem heeft ingediend. Hiermee kan de heer [redacted] worden ontvangen in zijn bezwaar.

Met betrekking tot de bezwaren van de overige bezwaarmakers is niet gebleken dat tot niet-ontvankelijk verklaring hiervan overgegaan zou moeten worden.

6. Beoordeling van het geschil
Met betrekking tot de bezwaren en het bestreden besluit overweegt de commissie als volgt:

Procedureel
Op grond van artikel 6, derde lid, van de Wvg richten de bezwaren die zijn ingediend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders, zich thans tegen het besluit van de gemeenteraad van 31 januari 2018.

Algemene overwegingen
Op de gronden van bezwaar die in meerdere bezwaarschriften zijn terug te lezen gaat de commissie hieronder in.

Grondslag van de aanwijzing
De gronden waarop u een voorkeursrecht hebt gevestigd, zijn nog niet opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie. Het door u gewenste gebruik van de gronden wijkt evenwel af van het gebruik van de aan de gronden toebedachte bestemming, als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wvg. Uit het raadsbesluit volgt dat de toebedachte bestemming verkeer en meerlaagse woonbebouwing is, waarbij de bestaande bedrijfsmatige activiteiten zullen verdwijnen en plaats maken voor woningbouw met een hogere bebouwingsdichtheid dan thans aanwezig is. Dit moet onder andere worden bewerkstelligd door een hogere bouwhoogte te hanteren dan nu feitelijk aanwezig is. Verder zullen er bij de woningbouw passende voorzieningen worden gerealiseerd.

Onzekerheid, geen plannen bekend.
Uit het merendeel van de bezwaarschriften komt een zorg naar voren over de gevolgen die de onzekerheid van de huidige situatie met zich meebrengt. U hebt tijdens de hoorzitting aangegeven ernaar te streven in het eerste kwartaal van 2019 het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan klaar te hebben.

De commissie stelt vast dat de onzekerheid voortvloeit uit de omstandigheid dat momenteel nog niet in een bestemmingsplan is vastgelegd op welke wijze de Koninginneweg precies vorm gaat krijgen. Die onzekerheid staat het vestigen van het voorkeursrecht echter niet in de weg.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van de Wvg mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de door bezwaarden gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor de aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Hiermee kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.

Het voorkeursrecht vervalt na drie jaar van rechtswege indien niet tijdig een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Tot die tijd loopt het voorkeursrecht door en is het niet in strijd met de tekst en de doelstelling van artikel 5 van de Wvg om te volstaan met het huidige bestemmingsplan.

financieel belang/verzoek om schadevergoeding.
De commissie overweegt tevens in dit verband dat de vestiging van het voorkeursrecht alleen maar inhoudt dat bezwaarden, als zij hun gronden willen verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden en dat, indien de gemeente dan niet over de middelen beschikt om tot aankoop daarvan te kunnen overgaan, de gemeente daarvan zal moeten afzien. De door bezwaarden gestelde onzekerheid over de beschikbaarheid van financiële middelen voor aankoop van de panden staat niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

De gemeente hoeft op het moment van het vestigen van het voorkeursrecht nog geen intentie te hebben om de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd aan te kopen. Noch de wettekst, noch de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg vereist dit. De waarde van het perceel wordt eerst relevant en komt dus pas aan de orde bij een eventuele verkoop van het perceel. De Wvg verplicht de eigenaar niet tot verkoop van zijn pand, evenmin als dat het de gemeente verplicht tot aankoop van dat pand.

De door bezwaarden gestelde omstandigheid dat door het vestigen van het voorkeursrecht, de gronden een lagere economische waarde hebben, leidt niet tot het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot vestiging van dat voorkeursrecht heeft kunnen overgaan. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat dit financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 28 maart 2012 in zaak nr. 201105481/1/A3.

Bovendien zijn bezwaarden niet verplicht de gronden te verkopen. Bezwaarden kunnen vrij bepalen of, en zo ja wanneer, zij tot verkoop willen overgaan. Zij zijn in dat geval alleen gehouden ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg het desbetreffende goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Bezwaarden zullen een reële prijs voor de onroerende zaken ontvangen en kunnen ingevolge artikel 13 van de Wvg de rechtbank verzoeken een oordeel over de prijs te geven.

Voor zover bezwaarden door de overdracht aantoonbaar schade hebben geleden, kunnen bezwaarden op grond van artikel 25, tweede lid, van de Wvg in het geval het voornemen tot bestemmingswijziging niet tijdig in structuur- of bestemmingsplannen is vastgelegd, vergoeding daarvan vorderen.

De commissie begrijpt dat de inkomsten uit verhuur van de panden door de onzekerheid zijn gedaald, maar stelt vast dat dit geen gevolg is van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht.

Specifieke overwegingen

Bezwaren [redacted]

Bezwaarde brengt u op de hoogte van een in het verleden, in een notariële akte, vastgelegd voorkeursrecht van koop. U merkt hierover op in uw verweerschrift dat de notaris bij een eventuele vervreemding na zal gaan of een vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van artikel 10 van de Wvg van toepassing is en wanneer dit het geval is de notaris dit zal verklaren in een voetverklaring onder de leveringsakte.

De commissie merkt op dat de inhoud van het bezwaarschrift niet gezien kan worden als een inhoudelijk bezwaar tegen het gevestigde voorkeursrecht. De commissie oordeelt dat artikel 10 van de Wvg niet aan de vestiging van het voorkeursrecht in de weg staat omdat het slechts ziet op de aanbiedingsplicht van een verkoper aan de gemeente in geval van vervreemding van een goed. De vraag of vrijstelling van de verplichting het perceel aan de gemeente bestaat, kan daarom bij de beoordeling van een besluit tot aanwijzing van een voorkeursrecht geen rol spelen. Dit komt pas aan de orde als bezwaarde zijn perceel daadwerkelijk gaat vervreemden.

Bezwaren de heer [redacted] *en de heer* [redacted]

In het bezwaarschrift stellen bezwaarden dat door u niet de juiste procedure is doorlopen ten aanzien van het bouwbeleid. Dit standpunt is niet nader gemotiveerd door bezwaarden. Bezwaarden verwijzen naar het bezwaar van mevrouw [redacted] Daarop gaat de commissie hieronder in.

Bezwaren mevrouw [redacted]

Bezwaarde verwijst naar het grondbeleid waarin is opgenomen dat minnelijke verwerving van gronden het beleidsuitgangspunt is. De commissie is van oordeel dat het vestigen van het voorkeursrecht een verwerving op minnelijke wijze niet in de weg staat. Het gaat hier om vestiging van het voorkeursrecht op de gronden. Verwerving van de gronden is nog niet aan de orde.

Naar aanleiding van de stelling van bezwaarde dat een pleitnotitie langer mag zijn dan één A4 merkt de commissie het volgende op. In de uitnodiging voor de hoorzitting verzoekt de commissie bezwaarden, wanneer een pleitnotitie voorgelezen gaat worden, deze pleitnotitie niet langer dan één A4 te laten zijn. Het is een verzoek van de commissie, dat is gedaan omwille van een efficiënte en behoorlijke behandeling van het bezwaar, waarbij in aanmerking is genomen dat de commissie en partijen over de stukken beschikken en deze hebben gelezen. Bezwaarde heeft haar bezwaren voorts kunnen toelichten door middel van haar antwoorden op vragen van de commissie. Tot slot is zij in de gelegenheid gesteld om in een tweede termijn alles naar voren te brengen wat daarvoor nog niet aan de orde is geweest. De commissie is dan ook van oordeel dat het verzoek om de pleitnotitie te beperken tot één A4, het recht van bezwaarden om onbelemmerd hun bezwaren naar voren te brengen niet heeft geschaad. Er is geen sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Bezwaarde geeft aan dat de gemeente de werkelijke reden tot het vestigen van het voorkeursrecht niet bekend heeft gemaakt. Zij motiveert dit standpunt niet nader. De reden voor vestiging van het voorkeursrecht is verwoord in het besluit en nader toegelicht op de hoorzitting. De commissie ziet in hetgeen is aangevoerd dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het beginsel van fair play en het motiveringsbeginsel zijn geschonden.

De commissie ziet geen reden te oordelen dat sprake is van een schending van het verbod van détournement de pouvoir. De commissie overweegt daartoe dat bezwaarde niet aannemelijk heeft gemaakt dat bij de vestiging van het voorkeursrecht door u is gehandeld met een oneigenlijk oogmerk. Daarbij betrekt de commissie uw toelichting op de gewenste ontwikkeling van het stationsgebied.

Inzake de grond van bezwaar over de bestemmingsplannen constateert de commissie dat niet verder door bezwaarde is toegelicht op welke bestemmingsplannen zij doelt. De commissie kan in zijn

algemeenheid bevestigen dat bestemmingsplannen geen werking hebben wanneer daarvoor niet de aanwezen procedure is doorlopen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de eis van bezwaarde dat zij een toezegging van de gemeente wil dat zij vrij zal zijn in de keuze van een advocaat en dat de kosten hiervan moeten worden vergoed door de gemeente, verwijst de commissie naar artikel 13 van de Wvg. Hierin is een regeling opgenomen voor het geval in onderhandeling is getreden over vervreemding van de grond. Deze regeling voorziet erin dat een rechter kan worden ingeschakeld om een oordeel te geven over de prijs. In het zesde lid is bepaald dat de kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten ten laste van de gemeente komen. De Wvg voorziet niet in een vergelijkbare bepaling over kostenvergoeding voor een betrokkene in het stadium van vestiging van het voorkeursrecht.

Bezwaren de heer [redacted]
Bezwaarde stelt dat aan de eigenaren geen optie is gegeven mee te doen met eventuele herontwikkelingsplannen. De commissie oordeelt dat de Wvg de gemeente niet verplicht om een dergelijke optie te geven, maar dat dat onverlet laat dat de gemeente die optie alsnog kan geven.

Bezwaarde stelt dat ambtenaren van de gemeente hebben aangegeven dat de pandeigenaren 'geen enkele vergunning meer zullen krijgen voor wijzigingen of aanpassingen aan de panden'. Daarbij zou de gemeente aangegeven hebben dat deze situatie jaren, tot zelfs wel tien jaren, kan voortduren. Daaruit volgt dat de gemeente doelbewust de buurt laat verloederen en de panden in waarde laat dalen.

De commissie oordeelt dat de vestiging van het voorkeursrecht verdere ontwikkeling of het aanbrengen van wijzigingen aan de panden op zichzelf niet in de weg staat. Ook leidt het niet tot een verplichting om aanvragen voor nieuwe omgevingsvergunningen voor de panden te weigeren. De commissie ziet zich in dit oordeel gesteund door de uitspraak van de Afdeling van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3786) waarin de Afdeling onder meer overweegt dat de vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij - indien hij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen. De commissie ziet niet in dat de gemeente om haar doel te verwezenlijken een verslechtering van de kwaliteit van het gebied voorstaat. Dat is met het instrument van vestiging van een voorkeursrecht ook niet nodig om haar uiteindelijke wens van verbetering van kwaliteit van het stationsgebied te realiseren.

Bezwaren mevrouw [redacted]
In de door u aan mevrouw [redacted] aangetekende brief d.d. 7 december 2017 is zowel de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze met een termijn van vier weken als de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar met een termijn van zes weken vermeld. Dit verklaart wellicht de misvatting van bezwaarde dat zij slechts een termijn van vier weken heeft gekregen voor het indienen van bezwaar.

Ten aanzien van de stelling van bezwaarde dat geen vergunningen voor wijzigingen aan de panden worden verstrekt, overweegt de commissie – zoals zij hiervoor heeft overwogen – dat het vestigen van een voorkeursrecht dat niet tot gevolg heeft.

Bezwaren mevrouw [redacted]
Bezwaarde verzoekt u te bevestigen dat middels de tussen haar en haar vader gesloten overeenkomst d.d.19 december 2014 voldaan wordt aan artikel 10, tweede lid, onder a, van de Wvg. U merkt hierover op in uw verweerschrift dat bezwaarde op grond van artikel 10, tweede lid, onder a, van de Wvg van rechtswege is vrijgesteld van de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Wvg indien de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst met haar vader.

De commissie merkt op dat de inhoud van het bezwaarschrift niet gezien kan worden als een inhoudelijk bezwaar tegen het gevestigde voorkeursrecht. De commissie oordeelt dat artikel 10 van de Wvg niet aan de vestiging van het voorkeursrecht in de weg staat omdat het slechts ziet op de aanbiedingsplicht van een verkoper aan de gemeente in geval van vervreemding van een goed. De vraag of voldaan wordt aan de uitzonderingen op dat uitgangspunt, kan daarom bij de beoordeling van een besluit tot aanwijzing van een voorkeursrecht geen rol spelen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat van de zijde van bezwaarden niet zo zwaarwegende belangen naar voren zijn gebracht dat de vestiging van het voorkeursrecht achterwege had moeten blijven. Wij zijn van oordeel dat het bestreden besluit op juiste gronden is genomen en dat de in de aanhef genoemde bezwaren - behoudens dat van de heer [redacted] - ongegrond moeten worden verklaard. Het bezwaar van de heer [redacted] is naar onze mening niet-ontvankelijk.

de Commissie Bezwaarschriften,
de secretaris,

K.J.L. van Welzen

de voorzitter,

S.W.E. van Schaik

Beknopt verslag behorende bij het advies inzake de bezwaren tegen het op 5 december 2017 gevestigde voorkeursrecht Stationsgebied Hilversum.

Op de hoorzitting waren aanwezig:
van de commissie
de heer mr. S.W.E. van Schaik, voorzitter;
mevrouw mr. E.A. Binnema, lid;
mevrouw mr. drs. M. Vogel-Frishert, lid;
mevrouw mr. K.J.L. van Welzen, secretaris;

bezwaarden
mevrouw [redacted]
mevrouw [redacted]
de heer [redacted]

namens u
mevrouw ir. drs. D. Timmer, projectleidster Herontwikkeling Stationsgebied;
de heer R. Sprik, senior beleidsmedewerker van de afdeling Beleid en Ontwikkeling;
de heer mr. O.J.C. van den Broek van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV.

Mevrouw [redacted] geeft aan dat alle beginselen van goed bestuur zijn overtreden, terwijl zij maar één a4tje mag schrijven en het verweerschrift niet heeft ontvangen. Het besluit is een gijzeling van hun panden. Ze geeft aan dat er inkomstenderving is. Daarvoor wil ze graag een vergoeding ontvangen.

Mevrouw [redacted] geeft aan niets toe te voegen aan het verhaal van mevrouw [redacted]

De heer [redacted] geeft aan dat gemeente niet zorgvuldig heeft gehandeld. Zo zijn er toezeggingen gedaan en niet nagekomen. Hij is eigenaar van een pand waarvan de gemeente heeft gezegd: er kan van alles mee gebeuren. De gemeente wil hier geen termijn aan verbinden. Hij kan daarom geen huurder vinden die daar een echt bedrijf kan vestigen, ze zijn niet bereid om te investeren vanwege de onduidelijkheid.
De gemeente betaalt een marktconforme prijs maar daarin is de huidige prijsdaling meegenomen. Het besluit is niet gemotiveerd. Er is geen specifiek plan bekend van de gemeente. Slechts een vaag plan: intensiever gebruik. Hij heeft geen enkel idee wat er gaat gebeuren.. Er is sprake van willekeur. De termijn is dus ook een probleem. Op welke termijn gaat dit alles plaatsvinden? Hij geeft aan daardoor planschade te hebben.

De heer Van den Broek wijst erop dat het gaat hier gaat om het vestigen van het voorkeursrecht. Binnen drie jaar moet een bestemmingsplan worden vastgesteld. Er zijn nog geen concrete plannen momenteel. Daarom is het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg gevestigd. Hij verwijst naar de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin is bepaald dat het besluit voldoende is gemotiveerd indien de raad verwijst naar het behouden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De verzoeken om planschade kunnen binnen deze procedure niet aan de orde komen.

Mevrouw Timmer licht toe dat in het stedenbouwkundig plan het omleggen van de centrumring is opgenomen. In mei zijn uitnodigingen uitgegaan voor voorlichtingsbijeenkomsten. Er is daarna een klankbordgroep, bestaande uit 15 personen, gevormd. Mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted] hebben zitting in deze klankbordgroep.
Er zijn twee verkeersvarianten gekozen, E1 en B1. Voor uitvoering van deze varianten moeten er percelen worden verworven. Het is momenteel nog onduidelijk hoeveel en welke percelen precies. Dit hangt af van de precieze uitvoering. De planning is om in het eerste kwartaal van 2019 een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan klaar te hebben.

Desgevraagd geeft de heer Van den Broek aan dat de door bezwaarden uitgesproken vrees voor inkomstenderving door de huidige onzekerheid, puur juridisch gezien, geen bezwaar is tegen het vestigen van het voorkeursrecht. De onzekerheid is geen gevolg van het onderhavige besluit.

De heer [redacted] geeft aan dat de gemeente zou moeten snappen dat de winkels hier last van hebben. De gemeente heeft hier geen oog voor. Artikel 5 van de Wvg is heel kort door de bocht. De gemeente komt niet langs bij de winkels en hun eigenaren om te luisteren. Naast de eigenaren die wel bezwaar hebben gemaakt is er ook nog een grote groep die zich niet laten horen, maar ook last ondervinden. De gemeente zou kunnen helpen door duidelijkheid te creëren. De gemeente zou ook kunnen helpen met het vinden van huurders voor de panden of zich garant te stellen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 13:22
Aan: [redacted]

GEACHTE LEDEN VAN DE COMMISSIE

BIJ DEZE EEN AANVULLING OP MIJN BEZWAAR.
IK WIL BEZWAAR MAKEN TEGEN DE GEVOLGDE PROCEDURE VAN HET COLLEGE EN DE RAAD.
DEELS HEB IK AL OMSCHREVEN IN MIJN BEZWAARSCHRIFT WELKE U HEEFT KUNNEN LEZEN EN ONGETWIJFELD HEEFT GELEZEN.
VOORTS WIL IK U EROP WIJZEN DAT HET COLLEGE BIJNA ALLE ALGEMENE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR HEEFT OVERTREDEN.
Fair play-beginsel (art. 2:4 Awb) EN WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS
Zoals de naam doet vermoeden moet het fair play-beginsel vooral bewerkstelligen dat de overheid een eerlijk orgaan is dat iedereen met gelijkwaardigheid behandelt. Deze eerlijkheid uit zich ook in een gewenst transparant karakter van besluitvorming van de overheid. De overheid is eerlijk en hoort dus niet aan achterkamerpolitiek te doen.

DIVERSE BEZWAARMAKERS HEBBEN EEN PAKKET PAPIER GEHAD MET DAARIN ALLE NAW GEGEVENS , NIET ALLEEN VAN MIJ, MAAR OOK VAN MIJN HUURDERS EN OOK MIJN HUURNKOMSTEN. DIT IS EEN GROVE OVERTREDING VAN DE WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS ART 1 ONDER B.
IK HEB ECHTER EEN LULLIG A4-TJE GEKREGEN MET EEN UITNODIGING VOOR VANAVOND EN GEEN VERDERE CORRESPONDENTIE.
FAIR PLAY OMDAT ER NIET IS OPENBAAR GEMAAKT WAT DE WERKELIJKE REDEN IS VAN HET OPLEGGEN VAN DIT BESLUIT.

(Formele) zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb)
De overheid moet binnen het proces van besluitvorming zorgvuldig handelen. Dit vereist een goede voorbereiding en correct overdachte besluitvorming. Er mag geen haast zijn en er moet zorgvuldig te werk gegaan worden. Er wordt met een eerlijke blik gekeken naar de zaak om zo te komen tot een degelijk besluit.

DAT WIL OOK ZEGGEN DAT EEN PLEITNOTA VAN EEN BEZWAARMAKER MEET EN LANGER MAG EN KAN ZIJN DAN 1 A-4TJE .. DEZE RESTRICTIE MAG NIET OPGELEGD WORDEN WETTELIJK!!!!!!! eRGA IK ZAL TOEKOMSTIGE PLEITNOTA`S IN ARIAL 2 AANLEVEREN!

Motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb)
De overheid moet binnen de procedure van besluitvorming helder kunnen overdragen hoe zij tot een besluit is gekomen. De feiten moeten correct zijn evenals de motivering. Voor laatstgenoemde geldt ook dat er geen onduidelijkheid mag zijn.

DIT BESLUIT HEEFT EEN ACHTERLIGGENDE REDEN, DIE KEN IK MAAR IS NIET OPENBAAR GEMAAKT!!!! KWALIJKE ZAAK.

Verbod détournement de pouvoir (art. 3:3 Awb)

Haar Franse naam wordt ontleend aan de oorsprong in Franse jurisprudentie. Het verbod op détournement de pouvoir behelst dat een bestuursorgaan alleen gebruik mag maken van de rechtswege eigen bevoegdheden voor het doel waarmee die bevoegdheden verleend zijn. Kort door de bocht zou je dit ook het verbod op machtsmisbruik kunnen noemen.

HET GIJZELEN VAN ONZE PANDEN, WANT ZO ZIE IK DIT, MAG EN KAN ALLEEEN ALS ER DRINGENDE REDENEN VOOR ZIJN. FINANCIELE REDENEN WORDEN NIET ALS ZODANIG GEZIEN. DE REDEN VAN HET OPLEGGEN VAN WET VOORKEURSRECHT GEMEENTE IS EEN VOORLOPER OP DE ONTEIGEING. DE OPMERKING TIJDENS EEN BIJEENKOMST VAN 1 VAN DE GEMEENTELIJKE AMBTENAREN ALS DAT WIJ NIET MEER DAN DE WOZ WAARDE VAN ONS PAND ZOUDEN KRIJGEN VAN DE GEMEENTE IS IN STRIJD MET HET **Evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb)**
De overheid draagt de plicht dat de nadelige gevolgen van een besluit erkent en herkent worden, en zorg te dragen dat deze nadelige gevolgen voor een burger niet onevenredig zwaarder zijn dan het algemeen gediende doel van het besluit.

DIT ZIJN MAAR EEN PAAR VAN DE FOUTJES VAN DE GEMEENTE.
VOORTS ZIJN ER BESTEMMINGSPLANNEN IN OMLOOP WAAR DE PANDEN WAAR WIJ HET VANAVOND OVER HEBBEN NIET EENS MEER OP STAAN... MIJ IS GELEERD DAT BESTEMMINGSPLANNEN EEN PUBLICATIEPLICHT HEBBEN IN DE STAATSCOURANT EN TER INZAGE GELEGEN MOETEN HEBBEN EN OPENBAAR MOETEN ZIJN GEMAAKT IN HUIS AAN HUIS BLADEN. NIETS VAN DIT ALLES IS GEBEURT!

WE HEBBEN HET HIER OVER EIGENDOMSRECHT WAAR DE GEMEENTE ALS PUBLIEKRECHTELIJK PERSOON EEN CLAIM OPLEGT.
IN PRIVAATRECHT HEBBEN WIJ EEN ADVOCAAT NODIG. IEDER EEN EIGEN ADVOCAAT DAAR ONZE BELANGEN NIET EENDUIDIG ZIJN. BIJ DEZE EIS IK EEN TOEZEGGING VAN DE GEMEENTE DAT WIJ VRIJ ZIJN IN HET KIEZEN VAN EEN ADVOCAAT EN DAT DE ONKOSTEN DAARVAN WORDEN VERGOED DOOR DE GEMEENTE. DAN KUNNEN WIJ EEN GELIJKE KANS KRIJGEN, GELIJKHEIDSBEGINSEL./ FAIR PLAY BEGNSEL.

OOK STEL IK DE GEMEENTE AANSPRAKELIJK VOOR DE DOOR MIJ REEDS GEDERFDE INKOMSTEN EN DE TOEKOMSTIGE GEDERFDE INKOMSTEN.

Bijlage relevante regelgeving behorende bij het advies inzake de bezwaren tegen het op 5 december 2017 gevestigde voorkeursrecht Stationsgebied Hilversum.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Artikel 1:2
1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
(...)

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

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10
1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Artikel 13
1. Indien burgemeester en wethouders en de vervreemder in onderhandeling zijn getreden ter bepaling van de vervreemdingsvoorwaarden en gehandeld is overeenkomstig de artikelen 11 en 12, eerste lid, kan de vervreemder aan burgemeester en wethouders verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven.
2. Bij hun verzoekschrift overleggen burgemeester en wethouders een gewaarmerkt afschrift van het verzoek van de vervreemder.
3. Bij overschrijding van de in het eerste lid genoemde termijn of indien burgemeester en wethouders schriftelijk weigeren een verzoekschrift in te dienen, is artikel 12, derde lid, van overeenkomstige toepassing.
4. De rechtbank benoemt een of meer deskundigen die zo spoedig mogelijk aan de rechtbank advies over de prijs uitbrengen. Bij het ten behoeve van het advies uit te voeren onderzoek wordt onder meer de ligging en de gesteldheid van de desbetreffende onroerende zaak betrokken. De rechtbank oordeelt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.
5. De rechtbank doet binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift bij beschikking uitspraak. Van de beschikking van de rechtbank staat uitsluitend beroep in cassatie open.
6. De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente. Indien de rechter daartoe termen vindt in de omstandigheden van het geval, is deze bevoegd de kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren.
7. Indien door schriftelijke intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders de procedure tussentijds wordt beëindigd, heeft de vervreemder gedurende drie jaar na de intrekking de vrijheid tot vervreemding aan derden voorzover het betreft het in zijn opgave vermelde goed. De rechter beslist dan bij beschikking over de kosten, bedoeld in het zesde lid.

Artikel 25
1. Voor zover na de overdracht aan de gemeente van een onroerende zaak of van een beperkt recht waaraan zo'n zaak is onderworpen ingevolge de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 vanwege een besluit tot aanwijzing overeenkomstig artikel 2 in samenhang met artikel 3 of 4, zonder dat de in artikel 3, eerste lid, of 4, eerste lid, bedoelde andere bestemming is verwezenlijkt, bij een onherroepelijk bestemmingsplan een bestemming is aangewezen waarmee de totstandkoming van de aanwijzing zou zijn uitgesloten, kan de vervreemder vorderen dat de gemeente hem de schade zal vergoeden die hij als gevolg van die overdracht mocht hebben geleden.

2. Gelijke bevoegdheid heeft de vervreemder na de overdracht ingevolge de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 vanwege een besluit tot aanwijzing overeenkomstig artikel 2 in samenhang met 5, of een besluit tot voorlopige aanwijzing overeenkomstig artikel 6, voor zover de bij die overdracht betrokken onroerende zaak niet binnen de desbetreffende termijn, genoemd in artikel 6 of 9 is opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 5, onderscheidenlijk in een bestemmingsplan of structuurvisie, waarbij de bij de aanwijzing of voorlopige aanwijzing aan de betrokken onroerende zaak toegedachte bestemming is gehandhaafd.
3. Indien toepassing is gegeven aan artikel 9a, eerste of tweede lid, treedt voor de toepassing van het eerste of tweede lid de provincie onderscheidenlijk de Staat in de plaats van de gemeente.