85509

Gemeente Albrandswaard

VERSLAG

Betreft	**Commissie Bezwaar en Beroep: Bezwaren verlenging voorkeursrecht Landschapspark Buytenland**
Datum vergadering	Donderdag 3 juni 2010
Aanwezig	Mr. P. van Namen (voorzitter) Mr. P.C. de Jong (commissielid) Dhr. V.G. Soentpiet (commissielid) Mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen (secretaris) Dhr. W.G. Warnaar Mw. J.W. Kooiman-van der Linden P. van der Jagt Dhr. J.J. de Klerk Mw. E. Vos (gemeente Albrandswaard) Mw. J. de Vries (gemeente Albrandswaard)
Afwezig met Kennisgeving	

1. Opening

De voorzitter opent de zitting om 19.30 uur en stelt de commissie voor. Ook licht hij de reden toe waarom men vanavond bijeen is.

2. Toelichting op het bezwaarschrift

De heer Warnaar kan zich niet vinden in de argumentatie die blijkt uit het schriftelijke verweer van de gemeente. Hij heeft in principe vrede met het bestemmingsplan, maar niet met het feit dat er voorkeursrecht op zijn grond van toepassing is met concrete onteigeningsplannen in het vooruitzicht. Hij heeft ook de indruk dat de provincie makkelijker kan onteigenen nu er voorkeursrecht op de grond van toepassing is dan wanneer hij de grond zelf volgens de bestemming zou willen realiseren. Hij heeft hierover navraag gedaan bij de provincie maar daar geeft men niet thuis. Een aanvullende zorg is dat de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) een waardedaling van zijn eigendom tot gevolg zal hebben.

De heer De Klerk ziet de verlenging van het voorkeursrecht als een vorm van machtsmisbruik omdat hem de mogelijkheid wordt ontnomen de marktprijs voor zijn grond te krijgen. Hij voelt zich tevens beperkt in de bedrijfsvoering doordat zijn concurrentiepositie wordt aangetast en hij de grond zelfs niet meer kan verpachten. Als dit nog tien jaar duurt, vreest hij dat een aantal gezonde bedrijven zullen sneuvelen.

De voorzitter legt ter verduidelijking uit dat er een verschil is tussen de Wvg en de planologische bepalingen van het bestemmingsplan en dat er aan beide ook aparte procedures verbonden zijn. De manier waarop het land gebruikt mag worden, valt onder het bestemmingsplan en dat is in deze procedure in het kader van de Wvg niet aan de orde. Er bestaat rechtsbescherming tegen onteigening maar ook daarvoor bestaat een andere procedure.

Mevrouw Kooiman-van der Linden is tegen de verlenging van het voorkeursrecht omdat ze de indruk heeft dat hoewel de bestemming groen is, de mogelijkheid nog steeds bestaat dat de gemeente de grond met projectontwikkelaars ruilt, en er vervolgens toch weer woningen worden gebouwd.

De heer Van der Jagt klaagt dat er geen duidelijkheid wordt verschaft over hoe lang een en ander gaat duren en waar de ondernemers aan toe zijn. Ondertussen kan hij niets doen met zijn land. Gemeente en provincie geven bovendien onderling tegenstrijdige reacties op de plannen die door hem als eigenaar bij hen worden ingediend. Hij is van mening dat zijn juridische positie als eigenaar nog slechter is dan die van een pachter, omdat hij geen verlenging mag vragen maar wel gewoon waterschapslasten moet blijven betalen ten behoeve van werkzaamheden in het Botlekgebied. De onzekerheid doet ondertussen zijn bedrijf de das om, maar investeren is gevaarlijk omdat de provincie nooit voor zijn bedrijf zal bieden wat het waard is en zelfs minder dan voor een gebied dat naar zijn idee in de markt veel minder waard is. Het gevaar van vrijwillig aanbieden is juist weer dat hij geen schadeloosstelling hoeft te krijgen, dus hij kan alleen kiezen tussen kwaden.

De heer Van der Jagt zou graag gebruikmaken van de bemiddelaar die door de gemeente zou worden aangesteld. Bovendien zou hij graag willen weten in welk wetsartikel vermeld staat dat boeren geen beroep kunnen doen op de marktwerking en bij welke instantie hij nu met zijn vragen terecht kan.

3. Reactie vanuit de gemeente

Mevrouw Vos constateert dat een aantal van de genoemde bezwaren minder met de Wvg te maken heeft dan met het bestemmingsplan. De Wvg was overigens al eerder gevestigd en de raad heeft nu alleen besloten deze te verlengen.

Spreekster stelt vervolgens dat men vooralsnog niet verplicht is om te verkopen en dat er bij de prijsonderhandeling een door de gemeente betaalde, onafhankelijke deskundige kan worden opgeroepen. Voordat er tot onteigening kan worden overgegaan moet er altijd eerst gelegenheid geboden worden aan de eigenaren om de bestemming zelf te realiseren. De Kroon zal pas met onteigening instemmen als de gemeente kan aantonen dat de eigenaren de bestemming niet zelf kunnen realiseren.

Mevrouw De Vries neemt het woord en vult aan dat de Wvg bedoeld is om de ontwikkeling in een bepaalde richting te versterken en de veelheid aan transacties te beperken bij het verwerven van grond. In dit geval is het doel dat de grond bij de provincie terechtkomt en niet dat erop gespeculeerd wordt. Het is theoretisch mogelijk dat de Wvg nog tien jaar van kracht blijft maar dit is niet de bedoeling. Er zal binnen die tijd zeker met eigenaren onderhandeld worden over verkoop. Er is geen reden om te denken dat de realisatie van de bestemming helemaal niet doorgaat.

De Wvg zegt dat een eigenaar in principe met zijn eigendom mag doen wat hij wil. Het tweede artikel stelt echter dat dit wordt beperkt in gevallen waarin dit in strijd is met het algemeen belang. Niettemin is de belemmering die van de Wvg zelf uitgaat klein, omdat de nieuwe bestemming hoe dan ook een keer gerealiseerd moet worden. De vernieuwde wet beschermt overigens beter tegen langdurige belasting dan de voorgaande, omdat het een limiet stelt tot tien jaar, daar waar de termijn voorheen onbepaald was. Tussen het moment van verlopen van het voorkeursrecht op basis van het ene bestemmingsplan en het vestigen van een nieuw voorkeursrecht voor een nieuw bestemmingsplan moet altijd een termijn van twee jaar zitten.

Als eigenaren hun grond vrijwillig aanbieden, wordt de waarde van de grond inclusief eventuele opstallen betaald, waarbij men uitgaat van de waarde van voor de laatste bestemmingswijziging. Alleen als er later sprake is van onteigening omdat men echt niet langer kan wachten, wordt er volledig schadeloosgesteld. Bij vaststelling van de waarde wordt gekeken naar de marktwaarde. Bij onvoldoende vergelijkingstransacties wordt er gekeken naar vergelijkbare gebieden in de omgeving. Dat schijnbaar minder waardevolle gronden toch voor een hogere prijs verkocht zijn, kan te maken hebben met een

hogere toekomstige verwachtingswaarde. Ook kan meespelen dat de natuurwaarde lager licht dan de agrarische waarde. In de Zuidplaspolder is er zelfs sprake van een complex van functies, waarbij de waarden van de verschillende functies bij elkaar worden opgeteld.

Het is nu de bedoeling dat het landschapspark een geheel gaat vormen zonder afzonderlijke eigendommen. De ontwikkelingen zijn echter nog niet zover dat men met stelligheid kan zeggen dat daar geen eigen invullingen van huidige eigenaren in passen. Te zijner tijd zal er nog met de eigenaren overlegd worden over het inrichtingsplan. Mevrouw De Vries zegt bovendien toe over dit onderwerp contact op te nemen met de heer Warnaar.

4. Sluiting

De voorzitter sluit de zitting om 20.25 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst. Hij vertelt dat de commissie advies uitbrengt aan de gemeenteraad van Albrandswaard. Betrokkenen zullen een antwoord krijgen van de gemeenteraad, met daarbij het advies van de commissie en een zakelijk verslag van deze avond. De termijn waarop men antwoord ontvangt hangt af van de agenda van de gemeenteraad.

Was getekend,

de secretaris,

mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen

de voorzitter,

mr. P. van Namen

Advies van de
Commissie voor de bezwaar- en beroepschriften (art. 7:13 AwB).

Datum zitting

Donderdag 3 juni 2010.

Bestreden besluiten en bezwaarschriften

De bestreden besluiten betreffen het besluit van de raad van 22 februari 2010, verzonden op 25 februari 2010, inhoudende het verlengen van gevestigde voorkeursrechten in gemeente voor het Landschapspark Buytenland voor de duur van één jaar.

Ontvankelijkheid

De bestreden besluiten zijn verzonden bij aangetekend schrijven aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden op 25 februari 2010. Dit besluit is gepubliceerd in de Staatscourant op 25 februari 2010, waardoor het op 26 februari 2010 in werking is getreden. Het bezwaarschrift had op zijn laatst op 8 april 2010 kunnen worden ingediend.
Er zijn bezwaarschriften ontvangen van:

1. J.W. Kooijman-van der Linden;
2. J.J. de Klerk;
3. P. de Koning;
4. W.G. Warnaar;
5. P. van der Jagt;
6. A. Vos;
7. S.C. Barendregt, P.G.W. Barendregt-Langenberg, C.A. Barendregt, G. Barendregt-Dorst;
8. H. van der Pol en S.E. van der Pol-De Kluijver;
9. G. van Herk.

Met betrekking tot de ontvankelijkheid stelt de commissie vast dat:

1. Het bezwaarschrift is op 23 februari 2010 door J.W. Kooijman-van der Linden, Koedood 29 te Rhoon, ontvangen. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
2. Het bezwaarschrift is op 23 februari 2010 ingediend en op 25 februari 2010 ontvangen van J.J. de Klerk, Essendijk 9a te Rhoon. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
3. Het bezwaarschrift is op 23 februari 2010 ingediend en op 25 februari 2010 ontvangen van P. de Koning, Essendijk 7a te Rhoon. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
4. Het bezwaarschrift is op 24 februari 2010 ingediend en op 26 februari 2010 ontvangen van W.G. Warnaar, Oudeweg 1 te Rhoon. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
5. Het bezwaarschrift is op 31 maart 2010 ingediend en op 1 april 2010 ontvangen van P. van der Jagt, Dorpsstraat-Oost 3 in Barendrecht. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
6. Het bezwaarschrift is op 1 april 2010 ingediend en op 6 april 2010 ontvangen van A. Vos, Korteweg 4 te Rhoon. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

7. Het bezwaarschrift is op 6 april 2010 ingediend door mr. E.C. Visser-Buizert namens S.C. Barendregt, P.G.W. Barendregt-Langenberg, beiden wonende aan de Essendijk 38 te Rhoon, en namens C.A. Barendregt en G. Barendregt-Dorst, beiden wonende aan de Tijsjesdijk 4 te Rhoon, hierna te noemen 'Barendregt c.s.' en ontvangen op 7 april 2010. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Omdat beiden in gemeenschap van goederen zijn gehuwd, zijn tevens ontvankelijk mevrouw Barendregt-Langenberg en mevrouw Barendregt-Dorst.
8. Het bezwaarschrift is op 7 april 2010 ingediend door mr. J.J. Hoekstra namens H. van der Pol en S.E. van der Pol-De Kluijver. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
9. Het bezwaarschrift is op 13 april 2010 ingediend door G. van Herk, Essendijk 9 te Rhoon. Het bezwaarschrift is dan ook niet tijdig ingediend. Ter verschoning heeft de heer Van Herk aangegeven dat hem door ambtenaren van de Gemeente Albrandswaard op 26 januari 2010 is gezegd dat hij tegelijkertijd een zienswijze en bezwaar kon indienen tegen het voorkeursrecht. De commissie heeft in de weerspreking door de ambtenaren en in de stukken, waaruit blijkt dat de heer Van Herk slechts zienswijzen heeft ingediend, geen aanleiding gezien dit standpunt te volgen. Weliswaar acht de commissie het niet onaannemelijk dat er door ambtenaren inderdaad is gezegd dat tegelijkertijd bezwaar en zienswijzen konden worden ingediend, maar het moet de heer Van Herk duidelijk zijn geweest, dat het bezwaar niet kon worden ingediend tegen een besluit dat nog niet genomen was. Het besluit dat op dat moment wel genomen was, en waar de mededeling van de ambtenaren naar het oordeel van de commissie op doelde, was de beslissing van het college tot voorlopige aanwijzing van nieuwe gronden die onder het voorkeursrecht moesten vallen. Nu ook duidelijk was dat het besluit tot verlenging van de reeds gevestigde voorkeursrechten nog niet was genomen, er lagen immers alleen voorstellen tot verlenging, had het de heer Van Herk redelijkerwijs duidelijk moeten zijn dat hij op dat moment nog geen bezwaar kon maken tegen de verlenging. Daar komt bij dat in het besluit van 22 februari 2010 van de gemeenteraad, dat aangetekend naar de heer Van Herk is toegestuurd, uitdrukkelijk staat vermeld dat tegen dit besluit bezwaar kan worden gemaakt tot 8 april 2010. De termijnoverschrijding is dan ook naar het oordeel van de commissie niet verschoonbaar. De commissie heeft daarbij het feit dat de heer Van Herk werd bijgestaan door een professioneel gemachtigde laten meewegen. Dat de heer Van Herk na afloop van de termijn onjuist is geïnformeerd, is spijtig, maar leidt niet tot het oordeel dat de termijnoverschrijding verschoonbaar is. De commissie adviseert dan ook het bezwaar van de heer Van Herk niet-ontvankelijk te verklaren.

Bezwaren

De bezwaren luiden kort samengevat als volgt:
1. het ontbreekt aan de bevoegdheid om het voorkeursrecht te verlengen, er wordt niet (meer) aan de vestigingsvoorwaarden voldaan;
2. niet de gemeenteraad, maar Provinciale Staten hadden tot het besluit het voorkeursrecht te verlengen moeten overgaan. De gemeente maakt zich schuldig aan *détournement de pouvoir*;
3. beperken marktwerking op grondprijs, enorme waardedaling van de percelen;
4. gedane investeringen blijken nodeloos te zijn geweest en het voorkeursrecht beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijfsvoering;
5. weliswaar wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar natuur, maar in de praktijk zal het beheer door dezelfde agrariërs worden gedaan;
6. het doel, het inrichten volgens de PKB PMR kan evengoed gerealiseerd worden zonder voorkeursrecht;
7. er is sprake van willekeur, nu de het ene bedrijf meer erf overhoudt dan het andere;
8. er heeft geen, dan wel een onvolledige, dan wel een onjuiste belangenafweging plaatsgevonden;
9. strijd met het vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel door niet voor twee verschillende woonhuizen een totaal woonkavel van 5000 m^2 toe te kennen. Het bezwaar richt zich tegen het verlengen van het voorkeursrecht

voorzover dit is gevestigd op de percelen, waaraan de bestemming 'wonen' behoort te zijn gegeven, zijnde 5000 m^2;

10. Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van een goede belangenafweging en het evenredigheidsbeginsel: het raadsbesluit geeft op geen enkele wijze blijk van enige vorm van afweging van belangen. Ook gaat de gemeente in de reactienota zienswijzen geheel niet in op deze belangenafweging in het licht van de verlenging van de werkingsduur van het voorkeursrecht;
11. beperken in de vrije uitoefening van het eigendomsrecht.
12. ontbreken van motivering van het in grote mate ondersteunen van de verwerving van gronden.

Regelgeving

Voor beoordeling van de zaak is de volgende regelgeving van belang.

Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening
Artikel 9.4.1 lid 1
Een besluit tot aanwijzing van gronden, begrepen in een structuurplan als bedoeld in artikel 2, eerste lid, in voorkomend geval na verlenging als bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dat luidde vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, wordt gelijkgesteld met een besluit als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dit luidt na de inwerkingtreding van deze wet. De termijn, bedoeld in artikel 9, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals dit luidt na de inwerkingtreding van deze wet, bedraagt voor een aanwijzingsbesluit als bedoeld in de eerste volzin, dat is genomen vóór inwerkingtreding van deze wet, twee jaar en vijf maanden waarbij de gemeenteraad deze termijn met ten hoogste een jaar kan verlengen en voor een reeds verlengd besluit in zijn totaliteit drie jaar en vijf maanden.

Wet voorkeursrecht gemeenten
artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van toepassing zijn.

Artikel 3
1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan, projectbesluit of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan of besluit.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
   a. de kadastrale aanduiding;
   b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
   c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
   d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

Artikel 9 lid 1
Indien een bestemmingsplan is vastgesteld, vervalt een besluit tot aanwijzing van rechtswege tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 9a
1. Indien provinciale staten het voornemen hebben toepassing te geven aan artikel 3.26, eerste en vierde lid, of 3.27 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen zij, op gelijke wijze als de gemeenteraad, overeenkomstig

artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, gronden aanwijzen, met dien verstande dat voor een aanwijzing in samenhang met artikel 3 in plaats van <<bestemmingsplan>> wordt gelezen: <<inpassingsplan>> en dat voor een aanwijzing in samenhang met artikel 4 uitsluitend een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening in aanmerking komt. (...)

5. Bij toepassing van het eerste lid worden de in de artikelen 10, 11, 12 en 16 tot en met 24, 26 en 27 geregelde bevoegdheden en verplichtingen met uitsluiting van de bevoegdheden ter zake van burgemeester en wethouders, uitgeoefend door gedeputeerde staten en neemt de provincie de plaats in van de gemeente.

Artikel 11 lid 2

Indien de voorgenomen vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken die slechts ten dele in de aanwijzing of voorlopige aanwijzing, bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, of artikel 6 zijn opgenomen maar een samenhangend geheel vormen, kan de verkoper, onverminderd het bepaalde in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, eisen dat dit geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke aankoop door de gemeente.

Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (EVRM)

Artikel 1 lid 1

Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

Besluit voorkeursrecht gemeenten

Ruimtelijke Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020)

Bestemmingsplan Het Buijtenland van Rhoon – Regels

Artikel 1 Begrippen

34 extensief agrarisch natuurbeheer	gebruik van gronden ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van (natuur)akkers door middel van akkerbouw welke niet gericht is op gewasopbrengstmaximalisatie en waar het toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen en/of gewasgroeibevorderingsmiddelen (kunstmest) niet zijn toegelaten.

Artikel 10 Recreatie-1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Recreatie-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een recreatiegebied bestaande uit:
   1. bosparken, (recreatie)weides en speelterreinen;
   2. recreatieve routes voor langzaam verkeer, inclusief vaarroutes;
   3. recreatieplas ter plaatse van de aanduiding 'water';
b. een gebiedsontsluitingsweg, bestaande uit maximaal 2 x 1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
c. agrarisch medegebruik ten behoeve van de zorgboerderij in de aangrenzende bestemming Gemengd, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
d. ecologische verbindingszones en bosschages;

e. behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, waaronder in elk geval worden begrepen:
   1. de dijken- en polderstructuur;
   2. houtsingels ter plaatse van kavelscheidingen;
   3. beeldbepalende bebouwing; (...)

Artikel 19 Natuur- uit te werken

19.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Natuur- uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de vorm van een natuurgebied dat voldoet aan natuurdoeltype 2.8 (zoet klei-oermoeras) van het Handboek Natuurdoeltypen (zie bijlage 3);
b. behoud, herstel en/of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de vorm van een natuurgebied dat voldoet aan natuurdoeltype 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen (zie bijlage 3);
c. een gebiedsontsluitingsweg, bestaande uit maximaal 1 x 1 rijstrook (uitgezonderd ter plaatse van kruisingen e.d.), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
d. extensieve dagrecreatie;
e. extensief agrarisch natuurbeheer;
f. ecologische verbindingszones;
g. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;(...)

Overwegingen bij het bezwaarschrift

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 1 oktober 2007 besloten tot vestiging van het voorkeursrecht op de bestreden percelen op grond van het regionaal structuurplan RR2020 (gepubliceerd in de Staatscourant op 2 oktober 2007). Dit voorkeursrecht had (op grond van het overgangsrecht) een geldigheidsduur tot 28 februari 2010 en was gebaseerd op artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals deze luidde vóór 1 juli 2008.

Vanaf 12 november 2009 tot en met 23 december 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landschapspark Buytenland' voor een ieder ter inzage gelegen. Vanwege de grote hoeveelheid zienswijzen die op dit plan zijn binnengekomen, werd voorzien dat het niet zou lukken het plan tijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden en is de gemeenteraad voorgesteld het voorkeursrecht te verlengen.

Het conceptraadsvoorstel en – besluit hebben hiertoe van 15 januari tot en met 28 januari 2010 ter inzage gelegen. Alle bezwaarden hebben hierop een zienswijze naar voren gebracht.

Op 22 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten het voorkeursrecht voor de duur van één jaar te verlengen. Op 25 februari 2010 is dit besluit bij aangetekende brief naar de eigenaren en zakelijk gerechtigden gestuurd en gepubliceerd in de Staatscourant. De verlenging is dan ook op 26 februari 2010 in werking getreden. Op 4 maart 2010 is het besluit gepubliceerd in het huis-aan-huis-blad De Schakel. Het raadsbesluit is voorts ingeschreven in het Wkpb-register.

Op 26 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld, waarbij de naam is gewijzigd in 'Het Buijtenland van Rhoon'. Vervolgens is het bestemmingsplan verzonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en de VROM-inspectie.

Beoordeling

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. Hierdoor wordt de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid versterkt. Een voorkeursrecht is een grondbeleidinstrument voor de verwerving van gronden en opstallen door de overheid. Door het vestigen van een voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verwerven van gronden en opstallen in een gebied waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepland worden. Het zwaarwegende belang dat de gemeente heeft bij het voorkeursrecht is dan ook gelegen in het behouden van de regierol bij de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied.

Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust, of degene die hierop een beperkt recht heeft, de grond wil verkopen, moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden.
De eigenaar van de grond waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is niet verplicht de grond te verkopen. Als de eigenaar de grond echter wil verkopen, dan moet de grond eerst aan de gemeente worden aangeboden. Zolang de eigenaar geen plannen heeft tot verkoop, kan de gemeente de grond niet via het voorkeursrecht verwerven. De eigenaar blijft dan ook bevoegd om zelf tot realisatie van de (voorgenomen) bestemming over te gaan. Realiseert de eigenaar de (voorgenomen) bestemming niet, dan zou de gemeente er eventueel voor kunnen kiezen de grond via de Onteigeningswet te verwerven.

De gemeente is door vestiging van het voorkeursrecht niet verplicht tot aankoop over te gaan. Als de grond door de eigenaar aan de gemeente wordt aangeboden, kan de gemeente alsnog beslissen niet tot aankoop over te gaan. Ook kunnen burgemeester en wethouders het voorkeursrecht laten vervallen.
Uitgangspunt is dat de eigenaar en de gemeente in overleg de verkoopprijs bepalen. Lukt dit niet dan zullen deskundigen of eventueel de rechter de prijs bepalen. Hierbij zullen zij de "werkelijke waarde" van de grond bepalen. Dit is de prijs die in het vrije verkeer tussen een redelijk handelend eigenaar en de gemeente als redelijk handelend koper tot stand zou komen. Met deze waarderingsgrondslag wordt aangesloten bij de waardebepaling voortvloeiende uit de Onteigeningswet. Zonodig kan de prijs bepaald worden door onafhankelijke deskundigen. De aldus in de Wvg geregelde procedure biedt in het geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen ten aanzien van de prijsvorming.[1]
De bezwaren die betrekking hebben op de waardering van de percelen zijn naar het oordeel van de commissie dan ook ongegrond.

De Wvg wijzigt de planologie niet en is ook geen grondslag waarop in de toekomst de planologische wijziging mogelijk wordt gemaakt. De wijziging van de planologie kan enkel op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wvg staat los van de wijziging van de planologie, de Wvg volgt enkel de plannen van de gemeente, maar creëert niet zelfstandig een ander planologisch regime. Bezwaren tegen de (toekomstige) planologie moeten dan ook naar voren worden gebracht in de relevante Wro-procedures. In het kader van het raadsbesluit zijn die bezwaren dan ook niet relevant. Belanghebbende kunnen deze bezwaren aanvoeren in een hoger beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan 'Het Buijtenland van Rhoon' bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De bezwaren die betrekking hebben op het (ontwerp)bestemmingsplan, de bestemming zelve en de bestemmingsplanprocedure acht de commissie dan ook eveneens ongegrond.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in strijd is met het Eerste Protocol bij het EVRM. In haar uitspraak van 21 augustus 2002[2] wordt overwogen:

---

[1] ABRvS 21 oktober 2009, 200900336/1/H3, LJN: BK0816 Albrandswaard
[2] 200102420/1, LJN:AE6739, zie ook Rechtbank Arnhem 14 mei 2009, LJN: BI6014

"(...) Weliswaar is sprake van een inbreuk op het in voormelde verdragsbepaling vastgelegde recht op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

2.9 Zoals blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg, beoogt deze wet door invoering van een wettelijk voorkeursrecht voor gemeenten de positie van gemeenten bij grondverwerving ten behoeve van de (tijdige) verwezenlijking van hun ruimtelijke beleid te versterken, te voorkomen dat het gemeentelijke beleid op dit terrein zou worden doorkruist door aankopen door andere gegadigden, alsmede prijsopdrijving te voorkomen. Bij de totstandkoming van de Wet van 4 juli 1996, Stb. 1996, 389, waarbij de werkingssfeer van de Wvg aanzienlijk is uitgebreid en deze wet ook overigens ingrijpend is gewijzigd, is – naast andere doeleinden – als belangrijkste doel van het voorkeursrecht vermeld de zogenoemde regiefunctie van gemeenten (...)

2.10 Anderzijds dient in aanmerking te worden genomen dat dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is voorts dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

2.11 Gelet op dit een en ander kan (...) niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar."

De bezwaren die betrekking hebben op strijdigheid met het Eerste Protocol van het EVRM zijn naar het oordeel van de commissie dan ook ongegrond.

Het bestreden besluit

Aan het bestreden besluit ligt - kort en zakelijk weergegeven - ten grondslag verweerders opvatting dat aan alle wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht is voldaan en dat aan eisers bekend is op welk deel van hun perceel een voorkeursrecht is gevestigd.

Het Buijtenland van Rhoon wordt globaal begrensd door de Portlandse Zeedijk en de Zegenpolderse Dijk, door de sloot aan de achterkant van de percelen aan de Havendam, de Essendijk tot aan de Oude Weg, de Oude Weg tot aan de Rijsdijk, de Rijsdijk tussen Oude Weg en Nieuwe Weg, de Nieuwe Weg doorgetrokken tot aan de Koedoodzone, de Koedoodzone (deels Poelweg) tot aan de Koedood, de Koedood tot aan de Portlandse Zeedijk. Voor de woningen en de (agrarische) erven binnen het hierboven beschreven gebied wordt geen voorkeursrecht gevestigd.
De betreffende percelen zijn aangegeven op een kadastrale tekening en perceelslijst. Hierin is de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten komen voor vestiging in aanmerking gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van het bestemmingsplan. Wanneer verlengd wordt, moet uiteraard nog steeds voldaan worden aan de vestigingsvoorwaarden.
Duidelijk is dat in het bestemmingsplan 'Het Buijtenland van Rhoon' voor voornoemd gebied (RR2020, derhalve niet de Rand van Rhoon) natuur- en recreatiebestemmingen zijn toegedacht, derhalve niet-agrarische bestemmingen. Agrarisch gebruik is niet geheel uitgesloten, maar enkel als beheersactiviteit in het kader van natuur en recreatie. Aan de eerste voorwaarde voor het voorkeursrecht is dan ook voldaan. De commissie constateert tevens dat aan de tweede voorwaarde is voldaan en dat het huidige gebruik in alle gevallen van bezwaarmakers afwijkt van de bestemming natuur en recreatie. Hierbij verwijst de commissie nog naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 april 2007, waarin is bepaald dat uit vaste jurisprudentie blijkt "dat bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking is gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen tot toepassing

zou kunnen komen wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal geredelijk van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken."[3] Hieronder wordt op de voorwaarde van afwijkend gebruik nog nader ingegaan.
De bezwaren die betrekking hebben op het niet voldaan zijn van de vestigingsvoorwaarden acht de commissie dan ook ongegrond.

Bij de ontwikkeling van het landschapspark hebben de Provincie Zuid-Holland en de Gemeente Albrandswaard samengewerkt. De gemeente heeft het opstellen van het bestemmingsplan ter hand genomen, terwijl is afgesproken dat de provincie de uitvoering van het plan op zich neemt. Bij dat laatste horen de gesprekken met de verschillende eigenaren in het landschapspark. Dit gegeven is in zoverre relevant dat de Wet voorkeursrecht gemeenten aan de gemeente de bevoegdheid (er is sprake van een 'kan'-bepaling) geeft om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren zolang de provincie geen inpassingsplan heeft vastgesteld. Nu de gemeente een bestemmingsplan in voorbereiding had en inmiddels heeft vastgesteld, staat vast dat de gemeente de bevoegdheid had om het voorkeursrecht te verlengen. De commissie ziet in de rolverdeling tussen de gemeente en de provincie geen aanleiding om te oordelen dat de gemeente bij gebruikmaking van haar bevoegdheid te spreken van *détournement de pourvoir*. Niet gebleken is dat de gemeente haar bevoegdheid heeft gebruik voor een ander doel dan voor het voeren van grondbeleid op het gebied dat door het bestemmingsplan wordt bestreken.

De grondslag van de onderhavige verlenging was artikel 9.4.1 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, waarin kortweg beschreven staat dat de gemeenteraad het voorkeursrecht kan verlengen. De gemeenteraad heeft hierin dan ook een discretionaire bevoegdheid en dient een belangenafweging te maken. Uit het raadsvoorstel op grond waarvan de raad tot haar besluit is gekomen, blijkt dat de betrokken belangen zijn afgewogen. De belangen van bezwaarden bij het voorkeursrecht zijn duidelijk: de eigenaar of rechthebbende is enkel beperkt in zijn keuze aan wie hij zijn grond of zakelijk recht verkoopt. Volgens vaste jurisprudentie en uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever zelf bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.[4]
Uit hetgeen bezwaarden naar voren hebben gebracht, is de commissie niet gebleken van andere dan financiële belangen die verbonden zijn met het voorkeursrecht. De belangen die bezwaarden daarnaast hebben aangevoerd, zijn gekoppeld aan het bestemmingsplan, de bestemming zelf en de bestemmingsplanprocedure, welke hier niet ter discussie staan. De commissie ziet ook in de nieuwe bestendigingsystematiek geen aanleiding tot een ander oordeel over de belangenafweging te komen. De bezwaren die betrekking hebben op de belangenafweging acht de commissie dan ook ongegrond.

De (overige) bezwaren
Het bezwaar dat enkele bezwaarmakers door de vestiging/verlenging van het voorkeursrecht worden beperkt in hun bedrijfsvoering en dat gedane investeringen voor niets zijn geweest, worden niet door de commissie gedeeld. Immers, zoals met recht namens de gemeente naar voren is gebracht, wordt deze bedrijfsvoering beperkt door de toegedachte bestemming in het bestemmingsplan 'Het Buijtenland van Rhoon' en niet zozeer door het voorkeursrecht dat op de percelen van de afzonderlijke bezwaarmakers is gelegd. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er een andere bestemming is toegedacht aan de desbetreffende percelen, zodat op den duur de bedrijfsvoering op de betreffende gronden gestaakt zal moeten worden. Deze bezwaren zijn dan ook ongegrond.

---

[3] 200607717/1, LJN: BA3222, zie ook ABRvS 16 december 2009, LJN: BK6707 Valkenswaard
[4] Zie onder meer ABRvS 16 juli 2008, 200708666/1 Zevenhuizen-Moerkapelle, zie ook LJN: BK0816

De heer Warnaar heeft aangegeven dat het huidige gebruik als landschapstuin dan wel het voorgenomen gebruik tevens als beeldentuin niet strijdig is met de bestemming 'recreatie', zodat niet aan een van de vestigingsvoorwaarden van het voorkeursrecht is voldaan.
De commissie deelt deze opvatting niet. Uit de toelichting op hoofdlijnen van de inrichtingsvisie blijkt dat voor het perceel van de heer Warnaar "Bebouwing en erf, nieuw recreatief programma" is opgenomen, maar de exacte invulling hiervan nog niet bekend is. Op pagina 67 valt te lezen: "Wel moet het passen bij de identiteit van het Landschapspark, openbaar dan wel semi-openbaar toegankelijk zijn, ingepast worden in het coulisselandschap et cetera. Qua landschappelijke inpassing is een groene inkadering essentieel. Dit kan 'open groen' zijn wanneer sprake is van een representatieve zijde. Wanneer sprake is van een achter- of zijkant dient het een besloten groene afscherming te zijn." Met de gemeente is de commissie van oordeel dat het nog niet duidelijk is of de plannen van de heer Warnaar passen binnen de toegedachte bestemming. Nu heeft het zowel qua toegankelijkheid als qua schaal de functie van een bij een woning behorend gebruik, terwijl het voor de toekomst in een openstelling in een heel gebied gaat vallen. Er is een intensiever recreatief gebruik bedoeld voor dit perceel.[5] Dit bezwaar is dan ook ongegrond.
De heer Warnaar betoogt verder dat zijn landgoed aanzienlijk in waarde daalt door op de tuinen wel en op het woonkavel geen voorkeursrecht te vestigen. Er is sprake van één samenhangend geheel dat gevormd wordt door een woonboerderij met omliggende tuinen en plantsoenen op één kavel. Dit bezwaar acht de commissie eveneens ongegrond. De Wvg opent immers de mogelijkheid dat de verkoper dit samenhangende geheel ineens aanbiedt aan de gemeente (artikel 11 Wvg).

De heer Van der Jagt geeft nog aan dat er strijd is met het gelijkheidsbeginsel: er is geen sprake van gelijke behandeling met mensen die niet worden getroffen door het voorkeursrecht. Uit de stukken blijkt echter dat alle eigenaren en rechthebbenden die in de gelijke situatie als de heer Van der Jagt verkeren, die gronden hebben in het gebied dat het bestemmingsplan omvat, getroffen zijn door het voorkeursrecht. Op hun gronden is ook voorkeursrecht gelegd. Dit bezwaar is dan ook naar het oordeel van de commissie ongegrond.

De heer Vos voert aan dat een groot gedeelte in het bestemmingsplan 'nader uit te werken' is, waarvan bekend is dat dit agrarisch zal worden ingevuld. Dat betekent naar het oordeel van de commissie echter niet dat dit deel ook de bestemming 'agrarisch' krijgt, zoals hiervoor eerder als is overwogen. Integendeel, op grond van de toegekende bestemming 'natuur – nader uit te werken' en de PKB PMR is het uitgesloten dat dit een agrarische bestemming krijgt. "Dat na de uitwerking van de bestemming in een uitwerkingsplan een bepaalde vorm van extensief agrarisch medegebruik van de percelen niet is uitgesloten, is onvoldoende voor het oordeel dat in dit geval ten tijde van het besluit op bezwaar niet aan het vereisten van artikel 2, tweede lid, van de Wvg, dat sprake moet zijn van gebruik dat afwijkt van het plan, was voldaan.", aldus de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 16 december 2009.[6] Dit bezwaar is dan ook ongegrond.
Het is de commissie overigens ook niet gebleken dat er bij de verlenging van het voorkeursrecht wijzigingen ten aanzien van de omvang van het voorkeursrecht zijn aangebracht, zodat ook het bezwaar dienaangaande ongegrond is.

Het bezwaar dat namens Barendregt c.s. naar voren is gebracht, dat op grond van mededelingen van de Provincie Zuid-Holland een agrarische bestemming niet is uitgesloten, acht de commissie – zoals eerder al naar voren kwam – ongegrond. Van een agrarische 'bestemming' kan geen sprake zijn op grond van het structuurplan waarin is voorzien in een natuur- en/of recreatiebestemming. Dat hierin nog ruimte kan zijn voor agrarische activiteit, zoals de provincie, acht de commissie niet uitgesloten. Nu een agrarische bestemming echter is uitgesloten, wordt voldaan aan het eerste vestigingsvereiste. Uit het ontwerp- en het door de

[5] ABRvS 25 januari 2006, 200506464/1, LJN: AV0268, Rechtbank Alkmaar, 21 september 2004, LJN: AR2693, ABRvS 18 april 2007, LJN: BA 3222, zie ook het advies commissie n.a.v. bezwaar tegen besluit 1 oktober 2007
[6] 200902740/1/H3, LJN: BK6707

gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan blijkt bovendien dat het huidige gebruik door Barendregt c.s. afwijkt van de bestemming, zodat ook aan het tweede vestigingsvereiste is voldaan.
In aansluiting op hetgeen hiervoor is overwogen ten aanzien van de belangenafweging, wordt door de commissie vastgesteld dat namens Barendregt c.s. geen belangen naar voren zijn gebracht die leiden tot de conclusie dat de belangenafweging onvoldoende is geweest. Het feit dat bezwaarden al langere tijd in onzekerheid leven heeft, zoals gezegd, niet zozeer te maken met het voorkeursrecht als wel met het bestemmingsplan en de daaraan voorafgaande procedure.

De commissie ziet overigens ook geen aanleiding om het bestreden besluit in strijd met het (vertrouwens- en) gelijkheidsbeginsel te achten. Barendregt c.s. geven aan dat de strijd met het gelijkheidsbeginsel bestaat in het feit dat hoewel hier sprake is van drie woonhuizen in totaal slechts 5000 m^2 aan woonkavel is toegekend, in plaats van in andere gevallen 2500 m^2 per woonhuis. Door de gemeente is aangegeven dat hierbij aansluiting is gezocht bij de feitelijke situatie en dat er dus geen sprake kan zijn van strijdigheid met het (vertrouwens- en) gelijkheidsbeginsel. Het is de commissie niet gebleken dat er sprake is van gelijke gevallen, zodat hierop reeds een beroep op het gelijkheidsbeginsel strandt. Van enige toezegging dat er niet gehandeld zou worden oals de gemeenteraad deed met het bestreden besluit, is de commissie niet gebleken.

Op de bezwaren van Van der Pol c.s. is hiervoor al uitgebreid ingegaan. In aanvulling hierop wijst de commissie nog op het feit dat uit de staat van wijzigingen, welke is vastgesteld met het bestemmingsplan op 26 april 2010, blijkt dat bij de definitie van "extensief agrarisch natuurbeheer" in artikel 1 de zinsnede "het (niet bedrijfsmatig) houden van vee is toegestaan", is geschrapt.

De overige bezwaren zijn naar het oordeel van de commissie gericht op de ruimtelijke invulling van de bestemming en de bestemmingsplanprocedure. Deze zijn hier niet relevant, nu het voorkeursrecht hier niet op ziet. Deze bezwaren dienen naar voren te worden gebracht in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Advies:

1. bezwaarden 1. t/m 8. ontvankelijk te verklaren;
2. bezwaarde 9. niet-ontvankelijk te verklaren op grond van termijnoverschrijding;
3. de bezwaren ongegrond te verklaren;
4. de verzoeken om proceskostenvergoedingen af te wijzen.

Aldus opgemaakt te Poortugaal, 3 juni 2010.
De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften,

de secretaris, dé voorzitter,

mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen mr. P. van Namen

Gemeente Albrandswaard

VERSLAG

Betreft	**Commissie Bezwaar en Beroep: Bezwaar verlenging voorkeursrecht Landschapspark Buytenland**
Datum vergadering	Donderdag 3 juni 2010
Aanwezig	Mr. P. van Namen (voorzitter) Dhr. V.G. Soentpiet (commissielid) Mr. P.C. de Jong (commissielid) Mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen (secretaris) Mw. E. Visser (raadsvrouw van fam. Barendregt) Dhr. J. Hoekstra (raadsheer van fam. Van der Pol) Dhr. G. van Herk Dhr. A. Vos Dhr. S. Barendregt Dhr. C. Barendregt Mw. S.E. van der Pol Dhr. H. van der Pol Mw. J. de Vries (gemeente Albrandswaard) Mw. E. Vos (gemeente Albrandswaard)
Afwezig met Kennisgeving	

1. Opening

De voorzitter opent de zitting om 20.30 en heet de aanwezigen welkom. Hij vertelt dat de commissie onafhankelijk is en hij licht toe hoe de gang van zaken zal zijn. Hij stelt tevens vast dat de heren Barendregt hier ook zitten namens hun echtgenoten.

2. Toelichting op het bezwaarschrift

Raadsheer Hoekstra licht zijn pleitnota toe waarvan hij na afloop van de zitting een schriftelijk exemplaar aan de commissie zal geven. Hij vertelt dat de heer Van der Pol betwijfelt of er wel aan de vestigingsvoorwaarden voor de Wvg is voldaan. Ook kan de raad niet stellen dat agrarisch gebruik is uitgesloten terwijl extensief agrarisch gebruik uitdrukkelijk wel wordt toegestaan. Hij stelt ook dat de belangenafweging volgens de nieuwe systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) niet zorgvuldig genoeg is gebeurd. Bovendien valt nergens terug te lezen waar de belangenafweging op is gebaseerd.

Een van de belangen die onvoldoende lijkt te zijn meegewogen is het belang vrijelijk over de eigen grond te kunnen beschikken. Daarnaast wordt de eigendomspositie beperkt omdat de gemeente de grondmarkt bevriest, en eigenaren in een mangel tussen twee overheden terechtkomen. Verder vindt hij het gevaarlijk dat de gemeente impliciet suggereert dat men bij ieder nieuw bestemmingsplan zou moeten stoppen met investeren.

Raadsvrouw Visser stelt dat het besluit over het voorkeursrecht eigenlijk door de provincie genomen had moeten worden, omdat de systematiek van het voorkeursrecht ervan uitgaat dat het belang van de provincie boven dat van de gemeente staat. Bovendien is het niet de gemeente die de grond verwerft. In de belangenafweging had men tevens het emotionele belang moeten meewegen van familiebedrijven die al decennia lang op deze plek gevestigd zijn.

Ten aanzien van de realisatie van de bestemming vertelt ze dat haar cliënt nu al hobbymatig schapen houdt, waardoor een deel van diens perceel geen andere bestemming hoeft te krijgen. Met vindt overigens

dat er te weinig bekend is over wat het inpassingsplan gaat inhouden. Tot slot willen haar cliënten een kostenveroordeling toevoegen aan hun bezwaar.

De heer Vos is van mening dat de Wvg niet terecht is omdat diverse agrariërs jaren geleden al plannen kenbaar hebben gemaakt om de bestemming zelf uit te voeren. De naamgeving 'agrarisch extensief' is overigens zo abstract dat hij zelf niet kan beoordelen of dit wel of niet van toepassing is op zijn eigen bedrijf, met een paardenstal en waterkerende dijken die waarschijnlijk een agrarischs bestemming zullen houden. Het zwaarwegende algemeen belang kan de heer Vos niet plaatsen omdat er een inpassingsplan klaarligt. Omdat het plan maatschappelijk gedragen moet zijn vindt hij het verder verwonderlijk dat de belangen van betrokkenen agrariërs worden genegeerd.

De heer Van Herk vindt in de eerste plaats dat hij verkeerd is voorgelicht over de bezwaarprocedure. Op 26 januari heeft mevrouw Vos hem geadviseerd om gelijktijdig een zienswijze en een bezwaar in te dienen. Een daarvan is vervolgens kwijtgeraakt waardoor hem later is verstaan gegeven dat zijn bezwaar niet ontvankelijk is. Verder vindt hij het verkeerd dat documenten afkomstig van de gemeente niet volledig zijn. Inhoudelijk vindt hij het middel van de Wvg te zwaar.

3. Reactie vanuit de gemeente

Mevrouw De Vries licht toe dat het voorkeursrecht is ingesteld omdat er niet op tijd een vastgesteld bestemmingsplan klaarlag. Nu is het bestemmingsplan wel vastgesteld maar nog niet gepubliceerd en in werking getreden. Er had geen Wvg gevestigd kunnen worden als er sprake was van een agrarische bestemming. Omdat de hoofdbestemming hier echter natuur en recreatie is – er moeten een zoet klei-oermoeras en een akker met natuurgebruik komen – en omdat het omschreven agrarisch gebruik niet verder gaat dan agrarisch natuurbeheer, mocht het hier wel. Ter vergelijking wil ze de commissie het bestemmingsplan van de Valkenswaard ter beschikking stellen, waarin zelfs sprake was van 'agrarisch medegebruik' (wat sterker is dan 'agrarisch natuurbeheer') en waarin de Wvg ook gevestigd mocht worden.

De gemeente heeft in dezen in principe de bevoegdheid maar de provincie kan (maar hoeft niet) de inpassingsbevoegdheid over te nemen. In dat geval gaat de provincie voor op het gemeentelijke voorkeursrecht. Gemeente en provincie werken samen tot er is gerealiseerd, maar planologisch ligt de zaak bij de gemeente.

Het feit dat er een nieuwe systematiek is, betekent niet dat er een extra belangenafweging moet worden gemaakt. Voor de wetswijziging was de eerste termijn zes jaar en daarna opbeperkt. Nu is de verlenging gelimiteerd tot tien jaar. Als waarborg voor een zorgvuldig besluitvormingsproces kan er bij geconstateerde onzorgvuldigheid of afwijking van de bestemming aan het college worden gevraagd een bestemming uit het plan te schrappen. De meeste onzekerheid is overigens niet te wijten aan het voorkeursrecht maar aan het bestemmingsplan zelf, omdat het voorkeursrecht niets meer betekent dan een aanbiedingsplicht zodra men vrijwillig verkoopt. Het is een uitvoeringsinstrument en geen doel op zich. Ook de vraag of het plan maatschappelijk wordt gedragen slaat vooral terug op het bestemmingsplan.

De mogelijkheid dat huidige ondernemers het beheer van een deel van het gebied zelf voor hun rekening nemen wordt serieus overwogen. Dit zou echter niet automatisch inhouden dat bedrijven hun huidige functie kunnen handhaven. Zo zou het houden van pensionpaarden wellicht kunnen passen in het gedeelte waar extensief agrarisch gebruik wordt toegestaan. Alleen omdat de heer Vos juist in het gebied van de natuurbestemming zit, past net daar waarschijnlijk geen pensionstal. Mocht dit later toch anders blijken, dan kan er besloten worden tot intrekking van het voorkeursrecht. Het is overigens niet haar advies om op te houden met investeren. Iedereen moet voor zich een afweging maken, omdat een investering vaak een onrendabele top heeft die niet in de waardevaststelling terugkomt. In de waardebepaling bij vrijwillige verkoop worden alle onroerende zaken meegewogen en wordt uitgegaan van de waarde die de grond had voor het moment waarop de laatste wijziging is ingegaan.

Het bezwaarschrift van de heer Van Herk is gedateerd na de sluiting van de bezwaartermijn. Zijn zienswijze is wel aan de gemeenteraad voorgelegd en daarin heeft men geen aanleiding gezien om het besluit aan te passen. De zienswijze kon inhoudelijk overigens ook niet als een bezwaar worden opgevat.

Mevrouw Vos vult aan dat ze inderdaad met de heer Van Herk heeft gesproken en hem heeft geadviseerd een zienswijze in te dienen. Men weet niet wat er gebeurd kan zijn met de bezwaarbrief die de heer Van Herk op 28 januari heeft ingediend.

De voorzitter geeft de heer Van Herk de gelegenheid nogmaals een origineel van zijn eerste bezwaarschrift bij de secretaris af te geven.

4. Sluiting

De voorzitter sluit de zitting om 21.35 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst. Hij vertelt dat de commissie advies uitbrengt aan de gemeenteraad van Albrandswaard. Betrokkenen zullen een antwoord krijgen van de gemeenteraad, met bijgevoegd het advies van de commissie en een zakelijk verslag van deze avond. De termijn waarop men antwoord ontvangt hangt af van de agenda van de gemeenteraad.

Was getekend,

de secretaris,

mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen

de voorzitter,

mr. P. van Namen

Commissie voor de bezwaar- en beroepschriften van de gemeente Albrandswaard
Hoorzitting d.d. 3 juni 2010 om 20:30 uur
Gemeentehuis te Poortugaal

Pleitnotities van Mr J.J. Hoekstra

inzake

het bezwaarschrift van **de heer H. van der Pol en mevrouw S.E. van der Pol-De Kluijver** (hierna 'Van der Pol'), wonende te (3161 EG) Rhoon aan de Essendijk 54, ingediend tegen het besluit van **de raad van de gemeente Albrandswaard** (hierna: 'de gemeente') inzake de verlenging van het voorkeursrecht 'Landschapspark Buytenland' d.d. 22 februari 2010 (kenmerk: besluitnr. 76509)

Geachte leden van commissie,

Namens Van der Pol maak ik graag van de gelegenheid gebruik zijn bezwaarschrift kort toe te lichten. Zijn bezwaren tegen de verlenging van het voorkeursrecht komen kort en goed op het volgende neer:

1. Van der Pol betwijfelt ten zeerste of wel voldaan wordt aan de vestigingsvoorwaarden van artikel 3 lid 1 Wvg.
2. Van der Pol meent dat een goede belangenafweging ter zake van de verlenging van het voorkeursrecht ontbreekt.
3. Gezien het feit dat de *provincie* de gronden van Van der Pol wenst te verwerven, meent Van der Pol dat ten onrechte het *gemeentelijk* voorkeursrecht toegepast wordt.

Voor een uitwerking van deze bezwaren verwijs ik u naar het bezwaarschrift, waarvan ik de inhoud vanzelfsprekend niet zal herhalen. Wél zal ik – aan de hand van het verweerschrift van de raad – enkele onderdelen daarvan nader toelichten.

Vestigingsvoorwaarden

De raad stelt in zijn verweerschrift dat op basis van het – inmiddels vastgestelde – bestemmingsplan 'Buytenland' agrarisch gebruik is uitgesloten. Van der Pol acht deze stellingname onjuist: het bestemmingsplan laat expliciet 'extensief agrarisch natuurbeheer' toe; een vorm van agrarisch gebruik derhalve. Uit de begripsbepalingen behorende bij het bestemmingsplan volgt voorts dat het (niet bedrijfsmatig) houden van vee (waaronder

paarden) is toegestaan. Dat laatste is nu juist het bestaande gebruik door Van der Pol: het hobbymatig houden van paarden. Niet gesteld kan derhalve worden dat het huidige gebruik – het hobbymatig houden van paarden – niet past binnen de toekomstige – nader uit te werken – bestemming (vergelijk Rechtbank Haarlem 12 november 2007, LJN: BB8860, ro. 2.8). Daarmee is – in ieder geval – niet voldaan aan de tweede vestigingsvoorwaarde van artikel 3 lid 1 Wvg: het bestaande gebruik dient af te wijken van de nieuwe bestemming.

Belangenafweging

In het verweerschrift merkt de raad in algemene zin (kort samengevat) op dat bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds is afgewogen tegen het individuele financiële belang van de grondeigenaar. De uitspraak waaraan de raad voormelde vuistregel ontleent, dateert van vóór de wijzigingen in de Wvg (ten gevolge van de invoering van de Wro) vanaf 1 juli 2008, welke een 'nieuwe bestendigingssystematiek' introduceerde. De raad neemt het verlengingsbesluit op basis van overgangsrecht dat hoort bij die wijzigingen. Van der Pol heeft in zijn bezwaarschrift gemotiveerd aangegeven dat de 'nieuwe bestendigingssystematiek' – de raad volstaat met één besluit, waarna 'naar believen' steeds nieuwe ruimtelijke maatregelen onder dat besluit geschoven kunnen worden – in zijn optiek een indringender belangenafweging vergt, waarbij hij gewezen heeft op het Eerste Protocol bij het EVRM (dat het recht op ongestoord genot van het eigendom waarborgt). De raad is daar in het verweerschrift in het geheel aan voorbij gegaan. Bovendien volgt uit de door de raad aangehaald uitspraak dat *'het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken'*. Overige belangen – waaronder het belang om vrijelijk over zijn eigendom te beschikken in de (huidige) periode, waarin de natuurontwikkeling nog láng niet aan de orde lijkt – dienen daarentegen wél meegenomen te worden – zeker onder de 'nieuwe bestendigingssystematiek'.

Provinciaal voorkeursrecht

De raad gaat er in het verweerschrift aan voorbij dat de gemeente door het verlengen van het voorkeursrecht het eigendomsrecht van Van der Pol (en anderen) beperkt, terwijl zonneklaar is dat zij zèlf nimmer tot verwerving van de percelen zal overgaan. Álles wijst er immers op dat de provincie de verwervende overheid is (zie de citaten uit het raadsvoorstel in het bezwaarschrift). Van der Pol zit aldus in de mangel tussen twee overheden: de gemeente belet hem te vervreemden aan wie hij wenst, terwijl de provincie – vooralsnog – niet thuis geeft in de onderhandelingen.

Ik verzoek u de raad te adviseren de bezwaren van Van der Pol gegrond te verklaren, het besluit van 22 februari 2010 met inachtneming van de hiervoor gegeven bezwaren te herroepen en – heroverwegende – niet over te gaan tot verlenging van het voorkeursrecht. Ik dank u voor uw aandacht.

Inzake Van der Pol/gemeente Albrandswaard, dossier 228602. Deze zaak wordt behandeld door Mr J.J. Hoekstra, AKD Advocaten & Notarissen, postbus 4714, 4803 ES, tel. 088 – 253 59 78, e-mail jhoekstra@akd.nl