

ADVIES AAN DE GEMEENTERAAD

Samenstelling commissie

voorzitter: de heer mr. R. Meyer
secretaris: de heer mr. J.P. Foppe

Bezwaarden

1. W.J. Hillebrand
2. J.H. Bakels
3. G. Schelling
4. J. van Tiel
5. R. Hömann
6. W.J. van der Bijl en M.L. van der Bijl-van der Plaat
7. J. de Jonker
8. F.B. Brouwers
9. G. Jacobs
10. B.L. Jacobsen
11. N. Moltzer
12. A.M. Jacobsen
13. A.M. Voogt
14. H. Tabak
15. R.G. van Lent
16. J. Kleinsma
17. A. Nagtegaal
18. A.H.M. de Kort
19. G.J. Sluis
20. W.H.S. Roos
21. L.H.F. de Korte en J.M.G. de Korte-Gomes
22. H.N. Thebelt en D.G.M. Bakker
23. J.C. Hanepen
24. C. Ramaker en S. Masselman
25. J.B. van der Steur
26. J.K. Kranenburg
27. M. Schoonderbeek en I. Michel-Schoonderbeek
28. J. Wiersma
29. H.J.G. Wighman
30. G. Hillebrandt-Tuinenga
31. J. Visser
32. H. Verhoeven
33. M. Bloemen
34. F.M. Woudstra en N. Woudstra-Bolhuis
35. D. Leeftang
36. E.G. Laarman
37. L. Christiaanse en mw. M.L. Christiaanse
38. N.D.K. Llemond
39. B.J.M. en A.G.M. Kroom
40. D.A.H. de Jong
42. P. van Frankfoort
42. H. Coops
43. H. Broer en I. Broer
44. A.I. van der Zeeuw

45. A. van Dam
46. M. Bakker-van der Vuurst
47. M.E. Moeijes-van den Hooff van Buurt Beheer De Legmeer, mede namens de mede ondertekenaars van het bezwaarschrift
48. K.W. Bruurs
49. J.A. van Gaalen
- 50 P. van der Weide
51. A.A. Dijkman
52. H. van Dalen
53. A. van den Bosch
54. J. Duif.
55. D. Hogendorp
56. J.W. van der Hoek
57. G. Kortlevers
58. A.M. Op 't Einde-Wagemaker
59. A.J.A.J. de Jong.
60. P. Meijer en Y. Meijer-van der Meijden
61. M.M.C. Dekker
62. S.P. Mulder

zaaknummers: Z18-019135; Z18-019458; Z18-019461; Z18-019463; Z19-001072;
Z19-001093; Z19-001704; Z19-001708; Z19-004607; Z19-004609;
Z19-004605; Z19-004610; Z19-004981; Z19-004982; Z19-004986;
Z19-004987; Z19-004990; Z19-004991; Z19-001707; Z19-001078;
Z18-017770; Z19-001075; Z19-001074; Z19-001089; Z19-001090;
Z19-001073; Z18-019460; Z19-004608; Z18-019131; Z18-020352;
Z18-020810; Z19-005253; Z19-001077; Z19-001079; Z19-001092;
Z19-004994; Z19-001091; Z18-016171; Z18-019132; Z19-004995;
Z19-004998; Z19-004999; Z19-005000; Z19-005002; Z19-005004;
Z19-005006; Z19-005007; Z19-005008; Z18-019136; Z18-020350;
Z18-019130; Z19-020943; Z19-020944; Z19-020945; Z19-020946;
Z18-019135; Z19-005239; Z19-005241; Z19-005243; Z19-005248;
Z19-005250; Z19-005257; Z19-005261; Z19-005260; Z19-005263;
Z19-005259

documentnummer: D19-041507

Het besluit waartegen bezwaar is gemaakt

Bezwaarden hebben bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen (hierna het college) van 30 oktober 2018. In dit besluit heeft het college –kortweg- de aan het besluit gehechte lijst van (gedeelten) van percelen voorlopig, voor de duur van maximaal drie maanden ingaande op de dag na publicatie in de Staatscourant, aangewezen als gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

De raad van de gemeente Amstelveen (hierna: de raad) heeft op 12 december 2018 besloten het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht rust op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (hierna: Wvg) te bestendigen, ten behoeve van de uitvoering van het toekomstige Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, voor de termijn van in beginsel drie jaren.

Kenmerk van het besluit: Z-2018-051695

De achtergrond van het besluit

Het college heeft op 30 oktober 2018 het voorkeursrecht gevestigd op gronden die nodig zijn ten behoeve van de uitvoering van het toekomstige Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De gemeenteraad heeft het besluit van het college op 30 oktober 2018 bestendigd en heeft besloten conform de artikelen 2 en 4 van de Wvg een voorkeursrecht te vestigen, op de percelen aangegeven op de bij het besluit gehechte lijst en tekening. Aan deze gronden wordt een andere niet-agrarische bestemming toegedacht dan het huidige feitelijke agrarische gebruik.

De bezwaren en beoordeling van de ontvankelijkheid

Bezwaarden hebben als omwonenden bezwaar gemaakt tegen het gevestigde voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat de bezwaren gericht waren tegen het collegebesluit. Het collegebesluit is vervolgens bestendigd door de gemeenteraad, waardoor het collegebesluit is uitgewerkt. Ingevolge artikel 6 lid 3 Wvg wordt het bezwaar tegen het collegebesluit mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Het raadsbesluit is conform het collegebesluit en de bezwaren moeten bij deze stand van zaken geacht worden te zijn gericht tegen het raadsbesluit. De commissie richt het advies dan ook tot de raad.

De vestiging van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat eigenaren dan wel rechthebbenden van de aangewezen percelen worden beperkt in de mogelijkheid van vervreemding van hun percelen. De bezwaarden zijn evenwel geen eigenaren of rechthebbenden, maar omwonenden. Hun bezwaren richten zich tegen de plannen met betrekking tot realisatie van het toekomstige bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Daarmee zijn de bezwaren gericht tegen de planvorming. Hoewel het voorkeursrecht is gevestigd ten behoeve van de planvorming, is die planvorming een separate procedure die in het kader van de behandeling van de bezwaren gericht tegen het voorkeursrecht niet aan de orde kan komen. Gelet hierop is aan de bezwaarden in de ontvangstbevestiging van hun bezwaarschriften het volgende voorgehouden:

Hierbij bevestig ik de ontvangst van uw bezwaarschrift.

U hebt bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente Amstelveen op de gronden ten behoeve van een bedrijventerrein. Alleen van belanghebbenden bij een besluit kunnen de bezwaren inhoudelijk worden behandeld. Bezwaren van niet- belanghebbenden zijn, zogenoemd, niet-ontvankelijk. Om belanghebbende te zijn, moet er in ieder geval sprake zijn van een rechtstreeks belang dat door het besluit wordt geraakt. Dit staat in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het besluit waartegen u bezwaar hebt gemaakt is gericht aan de eigenaar van de grond en houdt in dat hij de grond pas kan verkopen aan een koper, nadat hij de gemeente in de gelegenheid heeft gesteld om de grond te kopen.

Voor zover u bezwaren heeft tegen het beoogde bedrijventerrein op de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, dan is dit mogelijk een afgeleid belang.

Op grond van een eerste beoordeling van uw bezwaar, lijkt het erop dat u mogelijk geen rechtstreeks belang heeft bij het besluit waarin is bepaald dat de eigenaar van de grond deze bij verkoop eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.

Graag verzoeken wij u binnen een termijn van twee weken aan te geven op grond waarvan u niettemin wél een rechtstreeks belang heeft bij het besluit en als belanghebbende

aangemerkt zou dienen te worden. De termijn voor het nemen van een beslissing op bezwaar wordt met uw reactietermijn opgeschort.

Meerdere bezwaarden hebben hierop gereageerd en – zeer zakelijk weergegeven – betoogd dat zij weldegelijk in hun belang worden geraakt, aangezien de plannen van invloed zijn op hun woongenot. Hieromtrent wordt overwogen dat de plannen als zodanig niet ter toetsing voorliggen. Aan de orde is slechts het gevestigde voorkeursrecht, dat inhoudt dat als de eigenaar dan wel rechthebbende die de grond wil vervreemden, die grond eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Geen van de bezwaarden 1 tot en met 62 is eigenaar van of rechthebbende op de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Hun bezwaren zien op de planologische ontwikkelingen die in deze procedure niet als zodanig niet aan de orde zijn. Hierdoor kunnen de bezwaarden 1 tot en met 62 niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht worden aangemerkt. Gelet hierop dienen de bezwaarschriften niet-ontvankelijk verklaard te worden.

De commissie stelt overigens vast dat één van de bezwaarde is overleden. Met het overlijden van een belanghebbende gedurende de procedure komt zijn of haar procesbelang te vervallen. In beginsel zou dan een niet-ontvankelijk verklaring van de bezwaren volgen, tenzij de procedure door een of meer erfgenamen wordt of worden voortgezet waarbij vereist is dat deze erfgenamen procesbelang hebben. Nu bezwaarde gelet op het vorenstaande reeds niet als belanghebbende kan worden aangemerkt, geldt dit evenzeer voor diens erfgenamen.

De commissie stelt vast dat horen niet kan leiden tot een andersluidende beslissing op bezwaar. Gelet hierop is op grond van het bepaalde in artikel 7.3, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht afgezien van het horen.

Conclusie

De commissie concludeert dat bezwaarden 1 tot en met 62 geen belanghebbenden zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Gelet hierop kunnen zij niet in hun bezwaren worden ontvangen.

Advies

De commissie adviseert de raad:

1. het advies over te nemen, als ingelast te beschouwen en ten grondslag te leggen aan de beslissing op de bezwaarschriften;
2. de bezwaarschriften van de bezwaarden 1 tot en met 62 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. het besluit van 12 december 2018 in stand te laten.

de secretaris,

de voorzitter,

de heer mr. J.P. Foppe

de heer mr. R. Meyer

Amstelveen, d.d. 15 februari 2019

WETTELIJK KADER BIJ DE BEOORDELING VAN HET BEZWAAR

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

- 1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
- 2 Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
- 3 Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 7:3

Van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien indien:

- a. het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is,
- b. het bezwaar kennelijk ongegrond is,
- c. de belanghebbende heeft verklaard geen gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord,
- d. de belanghebbende niet binnen een door het bestuursorgaan gestelde redelijke termijn verklaart dat hij gebruik wil maken van het recht te worden gehoord, of
- e. aan het bezwaar volledig tegemoet wordt gekomen en andere belanghebbenden daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 3

- 1 Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
- 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 4

- 1 In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:
 - a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;

b. gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.

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 bepaalde 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.