

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Tel. 14-0524
Fax 0524-598555
E-mail: info@coevorden.nl
Website: www.coevorden.nl

Bezwaarschriftencommissie

Bezoekadres:
Hof van Coevorden
Kasteel 1

Afdeling : Leefomgeving, team Economie & Leefbaarheid
Behandeld door : mr. M.T. Derks-Halman
Coevorden : 21 januari 2021
Zaaknummer : 6024-2021

VERWEERSCHRIFT/PLEITNOTA

voor de hoorzitting op 10 februari 2021

Geachte commissieleden,

Procesverloop

Bij besluit van 26 oktober 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Coevorden (hierna: het college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) een aantal percelen in het gebied Holwert Midden in Coevorden, waaronder de percelen van:

- Nijman-BelNed B.V. (Parallelweg 31 Coevorden, kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummer 4884);
- R. Meijering Onroerend Goed B.V. (Parallelweg 29a Coevorden, kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5010), en;
- Holland Kracht B.V. (Parallelweg 29 Coevorden, kadastraal) bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5011);

hierna te noemen: bezwaarmakers,

aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt door middel van verzending een kennisgeving aan eigenaren en beperkt gerechtigde betreffende de aangewezen percelen. Op 27 oktober 2020 heeft publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Bij besluit van 8 december 2020 heeft de gemeenteraad van Coevorden (hierna: de raad) op grond van artikel 5 van de Wvg een aantal percelen in het gebied Holwert Midden in Coevorden aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Ook dit besluit is bekendgemaakt door middel van verzending een kennisgeving aan eigenaren en beperkt gerechtigden betreffende de aangewezen percelen. Op 10 december 2020 heeft publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Aanleiding vestiging voorkeursrecht

Specifieke aanleiding voor een mogelijke aanpassing van de huidige bestemming van het aangewezen gebied is de verkenning naar toekomstscenario's voor De Nieuwe Veste, waarbij ook vernieuwing van de huisvesting een belangrijk onderdeel is. De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van het voortgezet onderwijs. Voor het scenario nieuwbouw op een nieuwe locatie is een locatieverkenning uitgevoerd, waarbij het gebied Holwert Midden als mogelijke vestigingsplek is aangemerkt voor De Nieuwe Veste. Vestiging van een middelbare school kan een belangrijke bijdrage leveren door als vliegwiel een gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Een nieuw schoolgebouw doet iets voor de omgeving. Een school voor voortgezet onderwijs is een belangrijke basis voor het aantrekken van andere ontwikkelingen. Een sterke en goed bereikbare onderwijsvoorziening die open staat voor samenwerking, kan nieuwe functies en bedrijven aantrekken naar Coevorden. Ook de verbetering van de spoorverbinding met Duitsland kan een impuls geven aan nieuwe ontwikkelingen nabij het station.

De in het gebied Holwert Midden gelegen percelen zijn slechts voor een deel in eigendom van de gemeente Coevorden. Om de ontwikkeling in dit gebied onder regie van de gemeente eventueel te kunnen realiseren, zal de gemeente grond moeten verwerven. In de scenariostudie van De Nieuwe Veste is gekeken naar percelen die grenzen aan de percelen van de gemeente en die een zichtlocatie hebben vanaf de spoorzijde.

Teneinde de regierol van de gemeente te versterken en potentieel onwenselijke ontwikkelingen en speculatie te voorkomen, deze locatie daadwerkelijk als optie te kunnen verkennen voor De Nieuwe Veste en hier in alle openheid over te kunnen spreken, is op de gronden in het gebied een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Het aangewezen gebied is ruim genoeg om de beoogde ontwikkeling(en) te kunnen realiseren. Mogelijk is verwerving van het gehele aangewezen gebied niet gewenst of niet nodig, maar dat is mede afhankelijk van nader onderzoek en de uitwerking in een structuurvisie en/of bestemmingsplan. Voor de aangewezen percelen binnen het gebied Holwert Midden zal eerst een structuurvisie worden vastgesteld. De raad dient zich nog uit te spreken over het doen van een vervolgstudie naar eventuele nieuwbouw in het aangewezen gebied.

Bezwaar

Bij brief van 3 december 2020, ontvangen op 7 december 2020, is namens Nijman-BelNed B.V. bezwaar ingediend tegen het besluit.

Namens Nijman-BelNed B.V. is aangegeven dat er bezwaar wordt gemaakt omdat: (samengevat weergegeven):

- de vennootschap recent, op 14 augustus 2020, de eigendom van het perceel heeft verkregen en direct is begonnen met een grondige aanpak van het gebouw en buitenterrein. Er zijn voor de verbouwing al bestellingen en uitgaven gedaan. Er is al voor € 127.000,00 geïnvesteerd. Verder wordt de loods en een gedeelte van het terrein verhuurd. Omdat het pand meer dan vijf jaar te koop heeft gestaan, wordt afgevraagd waarom de gemeente het pand niet eerder heeft aangekocht;
- door de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wvg bezwaarmaker wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en verdere uitbouw van het bedrijf op de huidige locatie. Het geeft grote onduidelijkheid of het bedrijf hier gevestigd kan blijven;
- door de vestiging van het voorkeursrecht worden alle ontwikkelingen in het gebied opgehouden en tegengehouden.

Bij brief van 7 december 2020, ontvangen op 8 december 2020, is namens R. Meijering Onroerend Goed B.V. en Holland Kracht B.V. bezwaar ingediend tegen het besluit.

Namens R. Meijering Onroerend Goed B.V. en Holland Kracht B.V. is een pro forma bezwaarschrift ingediend met het verzoek een termijn van tenminste zes weken te gunnen voor het aanvullen van de bezwaargronden. Op het moment dat dit verweerschrift wordt toegezonden, heeft het college nog geen kennis genomen van de bezwaargronden en daarom volgt hieronder nog geen inhoudelijke reactie daarop. Het college wenst zulks, als de gronden zijn aangevuld, nog tijdens de hoorzitting te doen.

Procesbevoegdheid

Het college is bevoegd om verweer te voeren en te besluiten om namens de raad civiele rechtszaken en bezwaarprocedures te voeren en de handelingen ter voorbereiding daarop te verrichten. Dit staat vermeld in artikel 160, eerste lid, onder f van de Gemeentewet. De gemeenteraad heeft geen ander besluit genomen waarbij de raad zelf of een ander bestuursorgaan in plaats van het college namens de raad verweer voert voor de uitvoering van de Wvg. De bevoegdheid om te besluiten verweerschriften en andere stukken in te dienen en verweer ter zitting te voeren ligt dus bij het college.

De beslissing op bezwaar zal de raad overigens wel zelf maken, met inachtneming van het advies van uw commissie. De raad zal door middel van een raadsvoorstel een concept beslissing op bezwaar voorgelegd krijgen.

REACTIE OP BEZWAAR

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn in de eerste plaats gericht tegen het voorlopig aanwijzingsbesluit van het college van 26 oktober 2020. Dit besluit is komen te vervallen. Het aanwijzingsbesluit van de raad van 8 december 2020 is inmiddels in werking getreden en bovendien is de geldingsduur (van het voorlopig aanwijzingsbesluit van het college) verstreken. Bezwaarmakers hebben daarmee niet langer meer procesbelang bij het bezwaarschrift voor zover gericht tegen het collegebesluit. De bezwaren tegen het collegebesluit zijn daarom niet-ontvankelijk.

Op grond van artikel 6, derde lid, Wvg worden de bezwaarschriften echter mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad van 8 december 2020. De bezwaren voor zover gericht tegen het

raadsbesluit voldoen aan alle formele vereisten voor het indienen van bezwaar. Bezwaarmakers zijn belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht. Bezwaarmakers hebben ook tijdig bezwaar gemaakt. De bezwaren tegen het raadsbesluit zijn daarom ontvankelijk. Dan kan dus worden toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling van de bezwaargronden.

Voorwaarden Wvg

Op grond van artikel 5, eerste lid, Wvg moeten percelen om voor aanwijzing in aanmerking te komen:

- nog niet zijn opgenomen in een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma);
- waarbij aan de betrokken percelen een niet-agrarische bestemming worden toegedacht; en
- waarvan het gebruik afwijkt van de bestemming.

De percelen van bezwaarmakers maken deel uit van het gebied waarop het voorkeursrecht op grond van de Wvg is gevestigd. Het gaat om in totaal 21 percelen gelegen in het gebied Holwert Midden in Coevorden die thans voornamelijk in gebruik zijn conform de vigerende bestemming 'Bedrijventerrein'. Aan deze gronden wordt een nader bij structuurvisie en bestemmingsplan uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'Maatschappelijk' (voor zeven percelen en één perceel ten dele) of 'Gemengd' (voor dertien percelen en één perceel ten dele).

De percelen van bezwaarmakers zijn de volgende:

- Parallelweg 31 Coevorden, kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummer 4884 (eigendom van Nijman-BelNed B.V.);
- Parallelweg 29a Coevorden, kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5010 (eigendom van R. Meijering Onroerend Goed B.V.); en
- Parallelweg 29 Coevorden, kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5011 (eigendom van Holland Kracht B.V.)

Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De huidige bestemming van het perceel met kadastraal nummer D4884 is 'Bedrijventerrein' met functietoelichting 'Bedrijf tot en met categorie 3.2'. De toegedachte bestemming is voor dit perceel 'Gemengd'. De huidige bestemming van de percelen met kadastrale nummers D5010 en D5011 is 'Bedrijventerrein' met functietoelichting 'Bedrijf tot en met categorie 3.1'. De toegedachte bestemming is voor deze percelen is 'Maatschappelijk'.

Aan alle voorwaarden is voldaan om gronden aan te wijzen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Het besluit is conform de wettelijke vereisten van de Wvg.

Onzekerheid bedrijfsvoering

Met het recht op het vestigen van een voorkeursrecht heeft de wetgever de gemeente bewust een middel in handen gegeven om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen behouden. De vestiging van het voorkeursrecht dient er juist voor om maatschappelijk gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren. Het is een middel om gewenste ontwikkelingen van de grond te krijgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen houden.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat de systematiek van de Wvg meebrengt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, het vaak onzeker zal zijn of de geplande 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 onduidelijkheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Inherent aan de toepassing van artikel 5 Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, aldus de Afdeling.¹ In dit geval is in een scenariostudie Holwert Midden als mogelijke vestigingsplek aangemerkt voor De Nieuwe Veste, maar het is nog geen uitgemaakte zaak. Het voorkeursrecht draagt eraan bij dat deze locatie eerst daadwerkelijk als optie voor De Nieuwe Veste kan worden verkend.

Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg. Het wettelijke voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers als eigenaren van de percelen niet langer de hen toekomende eigendomsrechten zouden

¹ AbRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786

kunnen uitoefenen. Bezwaarmakers hoeven hun perceel niet te verkopen en vestiging van een voorkeursrecht staat niet in de weg aan de bedrijfsvoering. Indien van toepassing kunnen investeringen bij eventuele verkoop worden betrokken bij de prijsvorming.

Aldus zijn de naar voren gebrachte bezwaargronden volgens het college ongegrond.

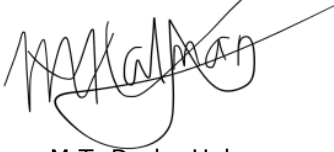
Conclusie

Het college acht de bezwaren gericht tegen het (college)besluit van 26 oktober 2020 niet-ontvankelijk.

Namens de raad:

- acht het college de bezwaren gericht tegen het (raads)besluit van 8 december 2020 ongegrond;
- en meent het college dat het bestreden (raads)besluit in stand kan blijven.

Hoogachtend,
mede namens de raad van Coevorden,
het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,
ondertekend namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.T. Derks-Halman', with a long horizontal stroke extending to the right.

mr. M.T. Derks-Halman
(juridisch adviseur)