

BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE GEMEENTE OUDEWATER

Zakelijk verslag van de op **woensdag 19 oktober 2022** om **20:00 uur** gehouden hoorzitting in het stadskantoor van Oudewater.

Betreft: Bezwaarschrift van heer mr. Van der Werf en mevrouw mr. Van der Holst van Van der Feltz advocaten N.V. namens mevrouw A.M. van Vliet, de heer P.C. Bongers en de Maatschap Bongers Van Vliet. Het bezwaar is gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 9 juni 2022 (gepubliceerd 10 juni 2022) waarbij op basis van artikel 2 en 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de percelen zoals aangegeven op de bij het besluit behorende lijst en tekening, worden aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Aanwezig: De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Oudewater:
mevrouw mr. T. van Wissen, voorzitter;
mevrouw mr. E.D. van der Meulen – Soonius, lid
de heer V. Soentpiet, lid
mevrouw B. Belali, secretaris.

Verschenen: mevrouw mr. Van der Holst (gemachtigde)
de heer P.C. Bongers (bezwaarde)
mevrouw A.M. van Vliet (bezwaarde)

mevrouw J. de Vries (verweerder)
de heer B. Verwijmeren (verweerder)
mevrouw S. Hafkenscheid (verweerder)

De **voorzitter** heet de aanwezigen welkom, licht de procedure toe en stelt de leden van de commissie, alsmede de secretaris, voor.

De **voorzitter** vat samen waar de zaak over gaat en vraagt aan gemachtigde mevrouw Van der Holst of de Maatschap als belanghebbende gezien kan worden, waarop zij aangeeft dat dit niet het geval is. De eigenaren van de gronden zijn bezwaarden de heer Bongers en mevrouw Van Vliet. Daarnaast merkt de voorzitter op dat er wat onduidelijkheid was over de perceelnummers.

Gemachtigde geeft aan dat het bezwaar enkel is gericht tegen het gevestigde voorkeursrecht op de gronden van bezwaarden de heer Bongers en mevrouw Van Vliet. Het gaat hier de percelen sectie C, nummer 404 en nummer 557.

De voorzitter geeft aan dat verweerder de bezwaargronden in het verweerschrift heeft samengevat tot drie. De eerste twee daarvan zijn vrij technisch van aard. Het gaat hierbij om omissies in het bestreden besluit, zoals wanneer er bezwaar gemaakt kan worden, bij wie et cetera. De voorzitter vraagt aan gemachtigde wat met deze bezwaren beoogd wordt, nu er tijdig bezwaar is gemaakt, bij het juiste bestuursorgaan en gemachtigde en bezwaarden gehoord worden over het ingediende bezwaarschrift.

Gemachtigde geeft aan dat met name de publicatie de nodige omissies en onjuistheden bevatte. Hierdoor wordt de gedachte gevoed dat ook de rest van de procedure niet zorgvuldig is verlopen.

De **voorzitter** vraagt aan gemachtigde of daar ook nog andere aanknopingspunten voor zijn. Wat is er inhoudelijk niet goed verlopen en wat hebben de gebreken in de publicatie voor gevolgen?

Volgens **gemachtigde** is bij het bestreden besluit ten onrechte een dubbele grondslag gebruikt, hetgeen onzorgvuldig en niet mogelijk is. Het belang van bezwaarden is dat zij vrij willen kunnen handelen en dat is als gevolg van het bestreden besluit niet langer mogelijk.

De **voorzitter** vraagt of met het aanvoeren van technische bezwaren dat doel bereikt kan worden, waarop gemachtigde aangeeft dat als het leidt tot vernietiging van het bestreden besluit dit het geval is.

De **voorzitter** merkt op dat de belangen van bezwaarden niet geschaad lijken te zijn als gevolg van de omissies in de publicatie en het bestreden besluit, nu zij tijdig en bij het juiste orgaan bezwaar hebben aangetekend en de mogelijkheid krijgen om gehoord te worden.

Gemachtigde geeft aan dat dit klopt, maar licht toe dat bezwaarden met dit bezwaar hun gevoel dat het hele proces onzorgvuldig is geweest, hebben willen aantonen.

De **voorzitter** richt zich tot verweerder en merkt op dat er inderdaad de nodige omissies hebben plaatsgevonden.

Verweerder geeft aan dat inderdaad verkeerd in de publicatie is aangegeven bij wie er bezwaar gemaakt kan worden. Dat had in dit geval de gemeenteraad moeten zijn. In de verstuurde brieven is dit wel juist weergegeven. Overigens wordt een bezwaarschrift dat bij het college binnenkomt maar voor de gemeenteraad bedoeld is, altijd doorgestuurd. Verweerder snapt het gevoel van bezwaarden, maar benadrukt dat het bezwaarschrift altijd bij het juiste orgaan terecht komt, waardoor de consequenties te overzien zijn.

Verweerder gaat in op 'het gebruik van de dubbele grondslag' namelijk artikelen 4 en 5 van de Wvfg. Het bestreden besluit is voorbereid in een periode dat de Omgevingsvisie wel of niet zou worden vastgesteld. Duidelijk was wel al wat de onderbouwing zou zijn als dit niet het geval zou zijn. Immers ook als de Omgevingsvisie niet vastgesteld zou worden, geeft dit wel het ruimtelijk beleid van de gemeente weer. Volgens verweerder is de argumentatie dan ook niet heel erg verschillend, of het nu een artikel 4 of een artikel 5 vestiging is. In de raadsvergadering waar het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht voorlag, lag ook de Omgevingsvisie voor. Er was goede hoop dat de Omgevingsvisie zou worden vastgesteld, maar het was niet zeker. Om deze reden is de dubbele grondslag in het raadsvoorstel aangegeven. Voor het geval de Omgevingsvisie niet zou worden vastgesteld, zou het voorkeursrecht gevestigd worden op grond van artikel 5. Zou de Omgevingsvisie wel vastgesteld worden, dan zou het een vestiging op grond van artikel 4 worden.

De **voorzitter** vat het verhaal van verweerder zo samen dat in beide gevallen de onderbouwing van het besluit hetzelfde is, maar dat afhankelijk van de vaststelling van de Omgevingsvisie onduidelijk was welk artikel gebruikt moest worden.

Gemachtigde merkt op dat het twee verschillende grondslagen betreffen. Artikel 5 is echt het vervroegd vestigen van een voorkeursrecht, namelijk voordat er een ruimtelijk kader ligt. Artikel 5 had in dit geval überhaupt geen grondslag kunnen zijn omdat er sprake was van een ontwerp Omgevingsvisie uit oktober 2021.

Gemachtigde geeft aan dat zij nooit eerder heeft meegemaakt dat een gemeente het op deze manier heeft aangepakt, namelijk door twee grondslagen voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit kan volgens gemachtigde niet, omdat het twee verschillende grondslagen betreffen en een andere motivering behoeven.

Verweerder is een andere mening toegedaan. Artikelen 4 en 5 bevatten volgens verweerder twee dezelfde eisen waarom je wel of geen voorkeursrecht kunt vestigen, dat is namelijk dat uit documenten moet blijken dat sprake is van een niet-agrarische bestemming in de toekomst en een afwijkend gebruik. Dit wordt volgens verweerder niet anders, of je nu gebruik maakt van artikel 4 of van artikel 5. Het is alleen de vraag uit welke documenten je het haalt dat sprake is van een niet-agrarische bestemming en afwijkend gebruikt. Je kunt op grond van artikel 5 al in een vroeg stadium een voorkeursrecht vestigen, zonder dat sprake is van enig plan of op het moment dat er nog geen plan is vastgesteld. Dit blijkt ook uit de toelichting van de wetsgeschiedenis. Nergens blijkt uit dat je geen voorkeursrecht mag vestigen op het moment dat sprake is van een ontwerpplan/ontwerp structuurvisie.

Hetgeen bezwaarde aanvoert onder punt 21 in het bezwaarschrift, gaat nog over de wetwijziging van 1996. Toen was er nog de mogelijkheid om op basis van een ander artikel insteek voorkeursrecht te

vestigen (vooruitlopend op een ontwerp). Die ontwerpen zijn eruit gehaald. Je vestigt nu een voorkeursrecht op het moment dat er nog geen plan is op grond van artikel 5 en op het moment dat er een vastgestelde structuurvisie is op grond van artikel 4 en op het moment dat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan op grond van artikel 3. De memorie van toelichting waar gemachtigde naar refereert hoort bij een Wijzigingswet die inmiddels niet meer geldt. Verweerder geeft aan dat de Wvg is gewijzigd in 2008, gelijktijdig met Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en toen is ook een nieuwe grondslag opgenomen.

Verweerder vat samen dat zolang er geen vastgestelde Structuurvisie is, je artikel 4 niet kunt gebruiken. Blijft over dat je een artikel 5 vestiging plaatst. De ontwerp-structuurvisie zie je dan als onderbouwing, maar er hoeft niets vastgesteld te zijn. In artikel 5 staat dat zelfs in een Wvg-besluit een ruimtelijke keuze kan worden opgenomen, terwijl er nog helemaal geen sprake is van een beleidsdocument.

De **voorzitter** merkt op dat dan wel de eis geldt dat de gemeente moet aangeven wanneer de gemeente alsnog overgaat tot het vaststellen van een structuurvisie of bestemmingsplan.

Verweerder bevestigt dit en geeft aan dat dit te maken heeft met de duur dat het voorkeursrecht geldig kan blijven. Zodat men weet waar ze aan toe zijn.

De **voorzitter** stelt vast dat op het moment dat het Wvg besluit was genomen, in ieder geval sprake was van een ontwerp-structuurvisie die ter inzage was gelegd. Dit had dus al de basis kunnen zijn. Maar omdat de Omgevingsvisie is vastgesteld, is dit de onderbouwing geworden.

Verweerder geeft aan dat de ontwerp-structuurvisie al de ruimtelijke grondslag aangaf, namelijk dat de gemeente voornemens is om in dit gebied woningbouw toe te staan. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is dit door de gemeenteraad ook bevestigd.

Gemachtigde herhaalt dat het niet de bedoeling is dat de artikelen 4 en 5 inwisselbaar worden gebruikt, reden waarom het besluit onrechtmatig is. Uit de wetgeschiedenis volgt wel degelijk dat bij een artikel 5 vestigen geen sprake mag zijn van een ontwerpplan. De wet is inderdaad gewijzigd, zo zijn er zijn nieuwe artikelen opgenomen en artikelen verwijderd, maar de structuur van de Wvg is hetzelfde gebleven. Artikel 8 is nu artikel 5 geworden. De wetgeschiedenis van artikel 8 is daarom nu wel degelijk van belang bij artikel 5.

De **voorzitter** vraagt aan gemachtigde of dit gebrek, namelijk het gebruiken van een dubbele grondslag, gerepareerd zou kunnen worden, waarop gemachtigde aangeeft dat dat aan de raad is.

De **voorzitter** merkt op dat de Wvg spreekt van een structuurvisie, hetgeen is vastgesteld is een Omgevingsvisie. Gemachtigde is van oordeel dat de Omgevingsvisie niet gezien worden als een Structuurvisie zoals bedoeld in de Wvg en Wro. De voorzitter vraagt aan gemachtigde waarom niet.

Gemachtigde geeft aan dat in de gehele Omgevingsvisie niet wordt verwezen naar de Wro. De Omgevingsvisie is ook niet gebaseerd op de Wro en de Wvg. Het is niet één op één een Structuurvisie, het is een Omgevingsvisie vooruitlopend op een wetgeving die er nog niet is. In artikel 1, onder d, van de Wvg staat structuurvisie gedefinieerd. Dit valt daar niet onder.

De **voorzitter** merkt op dat de Wro een definitie geeft van hetgeen waaraan een Structuurvisie zou moeten voldoen. Zij vraagt aan gemachtigde of de Omgevingsvisie hier niet aan voldoet.

Volgens **gemachtigde** wordt er in de Omgevingsvisie heel ruim naar een locatie gekeken, terwijl in een Structuurvisie toch al wat meer uitgangspunten worden gegeven ten aanzien van die betreffende locatie.

De **voorzitter** leest artikel 2.1, eerste lid, van de Wro voor : *'de gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.'* Volgens de voorzitter kan hiermee als snel sprake zijn van een Structuurvisie.

Gemachtigde vraagt waarom we dan een algehele nieuwe wet invoeren, met een nieuw instrument terwijl een structuurvisie exact hetzelfde is als een Omgevingsvisie.

De **voorzitter** merkt op dat zowel in het raadsbesluit over de Omgevingsvisie alsook in het raadsvoorstel niet wordt verwezen naar de Wro.

De **voorzitter** vraagt hoe het document nu geduid kan worden: is het een Omgevingsvisie die te vroeg is vastgesteld of is het een structuurvisie die straks een Omgevingsvisie wordt en slechts een verwarrende naam heeft gekregen?

Verweerder geeft aan dat ondanks dat er Omgevingsvisie boven het document staat, het alles in zich heeft om ook als Structuurvisie gezien te worden. Er is nu ook geen andere wetgeving. Naast dat de Omgevingsvisie inhoudelijk voldoet aan een Structuurvisie, is de Omgevingsvisie ook met een bepaalde procedure vastgesteld. Zo hebben mensen kunnen inspreken, hebben mensen zienswijzen kunnen indienen en zijn er gebiedstafels geweest om te bespreken wat de toekomstige plannen moeten zijn van de gemeente Oudewater op het gebied van Ruimtelijke ordening, duurzaamheid enzovoort. Dit alles heeft uiteindelijk geleid tot vaststelling van de Omgevingsvisie. Qua inhoud en proces voldoet het aan een Structuurvisie. Het is niet nodig om duidelijk aan te geven dat sprake is van een Structuurvisie als bedoeld in de Wro. Om het document toekomstbestendig te maken en ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet is gekozen voor de term Omgevingsvisie.

De **voorzitter** vraagt of er in de Omgevingsvisie is opgenomen dat het betreffend gebied is aangewezen voor woningbouw. Hetgeen wordt bevestigd door **verweerder**.

De **voorzitter** vraagt of er verschillen zitten tussen de Omgevingsvisie en de Structuurvisie, waarop verweerder aangeeft dat er mogelijk meer is geparticipeerd bij het vaststellen van de Omgevingsvisie, dan het geval zou zijn geweest bij een Structuurvisie.

Gemachtigde geeft aan dat ten aanzien van deze locatie in de Omgevingsvisie is opgenomen dat het een onderzoekslocatie is voor woningbouw. Volgens gemachtigde is hiermee geen woningbouw toegedacht als bedoeld in de Wvg (artikelen 4 en 2).

De **voorzitter** vat het bezwaar van gemachtigde zo samen dat als de Omgevingsvisie al als een Structuurvisie gezien kan worden, die onvoldoende concreet is om te voldoen aan de eisen die de Wvg hieraan stelt.

Volgens **gemachtigde** is de aanwijzing onvoldoende concreet.

De **voorzitter** vraagt wat precies het probleem is van bezwaardenden. Wat maakt dat zij niet willen dat het voorkeursrecht gevestigd wordt?

Gemachtigde geeft aan dat bezwaardenden als gevolg van het gevestigde voorkeursrecht niet vrij zijn te handelen met hun grond, mochten zij dat willen.

De **voorzitter** vraagt aan bezwaardenden of zij voornemens zijn hun grond te verkopen, waarop zij ontkennend antwoorden.

Verweerder geeft aan dat het voorkeursrecht door de gemeente alleen opgelegd wordt op het moment dat er een plan is. Het is nu de vraag wat het plan van de gemeente om hier woningbouw te vestigen betekent voor het bedrijf van de bezwaardenden. Verweerder merkt op dat zij hier graag met bezwaardenden over in gesprek zouden willen. Dit is eerder afgewezen.

Bezwaarde geeft aan dat dit niet het geval is. Bezwaardenden zijn inderdaad gebeld door de secretaresse van de wethouder om een afspraak te maken, maar de secretaresse wist niet te vertellen waar dat over ging. Dit zou zij navragen. Er is daarna niet meer teruggebeld.

Verweerder biedt nogmaals aan om met elkaar in gesprek te gaan.

Bezwaardenden geven aan dat zij nooit geïnformeerd zijn over de situatie en niet worden meegenomen en betrokken bij de gehele kwestie. Ze geven aan zich gepasseerd te voelen.

De **voorzitter** merkt op los van deze procedure en de strekking van het advies van de commissie en de uiteindelijk te nemen beslissing op bezwaar het altijd goed is om met elkaar in gesprek te treden.

Verder niets meer aan de orde zijnde wordt de hoorzitting gesloten.

Aldus opgemaakt op 10 november 2022,

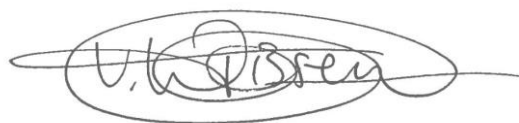
De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Oudewater,

De secretaris,



B. Belali

De voorzitter,



mr. T. van Wissen