

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 14 mei 2024  
**Zaaknummer** 2024-0047710  
**Betreft** Kennis nemen en overnemen van het advies Beslissing op bezwaar Wvg Meubeloutlet-Troelstrahof

**Vergadering van Portefeuillehouder:** Tanja de Jonge  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Lia Walkate-Helderop  
**E-mail:** cje.walkate@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Saskia Los  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie van de gemeente Dordrecht van 8 april 2024;

het advies over te nemen, met uitzondering van het advies om de bezwaren ten aanzien van het collegebesluit van 24 oktober 2023 niet-ontvankelijk te verklaren, conform de in dit voorstel opgenomen nadere motivering;

het bezwaarschrift, conform de bijgesloten beslissing op bezwaar, met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren, het raadsbesluit d.d. 19 december 2023 in stand te laten en het verzoek om kostenvergoeding af te wijzen.

### **Raadsvoorstel**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Indien er een bezwaar aanhangig is tegen het collegebesluit en dit collegebesluit vervalt, omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (artikel 6, derde lid Wvg).

Op bezwaarschriften die zijn gericht tegen een raadsbesluit is de raad bevoegd een beslissing te nemen.

#### **Wat is het doel?**

Met inachtneming van de motie 231219/M5: "M5 Motie Neem besluiten over toepassing Wvg tijdig", het advies van de bezwaarschriftencommissie van 8 april 2024 inzake het bezwaarschrift van Spreipartners B.V. tegen het collegebesluit van 24 oktober 2023 en het raadsbesluit van 19 december 2023 voor te leggen aan de raad zodat de raad het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht zelf volledig kan heroverwegen en de beslissing op bezwaar kan nemen.

#### **Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

*Kennisnemen van het advies van de bezwaarschriftencommissie*

Per brief 4 december 2023, door de gemeente ontvangen op 4 december 2023, is door de eigenaar c.q. belanghebbende tijdig bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit van 24 oktober 2023 tot (voorlopige) vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel aan de Troelstraweg 197-199, kadastraal bekend perceel Dordrecht, sectie M, nummer 1658, groot 2.300 m<sup>2</sup>.

Tijdens de raadsvergadering op 19 december 2023 is dit gevestigde voorkeursrecht door uw gemeenteraad bestendigd, waarmee het collegebesluit van rechtswege is komen te vervallen en het bezwaarschrift geacht wordt te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

Bezwaarmaker is gehoord in de openbare vergadering van de bezwaarschriftencommissie op 18 maart 2024. Op basis van de hoorzitting en de bestudering van het dossier komt de bezwaarschriftencommissie op 8 april 2024 tot het volgende advies.

De bezwaarschriftencommissie adviseert het college om de bezwaren ten aanzien van het besluit van 24 oktober 2023 niet-ontvankelijk te verklaren. De bezwaarschriftencommissie adviseert de gemeenteraad om de bezwaren ongegrond te verklaren, het besluit van 19 december 2023 in stand te laten en het verzoek om kostenvergoeding af te wijzen. Het advies met alle overwegingen en het verslag van de hoorzitting zijn als bijlagen aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Aldus is er geen grond voor het oordeel dat het vestigingsbesluit ondeugdelijk is gemotiveerd, of in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten, het zorgvuldigheidsbeginsel, of in strijd met enig ander beginsel van behoorlijk bestuur is genomen.

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat de gemeenteraad met de vestiging van het voorkeursrecht in redelijkheid het daarmee gepaard gaande algemeen belang, zwaarder heeft mogen wegen dan de belangen waarop de bezwaarmaker zich beroept.

#### *Overnemen beslissing op bezwaar met nadere motivering*

Door uw raad voor te stellen het advies van de bezwaarschriftencommissie over te nemen geven wij aan ons te kunnen vinden in het advies van de bezwaarschriftencommissie en de daarin voorgestelde afdoening van de bezwaarschriften tegen de vestiging en bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het advies is deugdelijk tot stand gekomen, maar u wordt geadviseerd om in de beslissing op bezwaar met de volgende drie punten aan te vullen:

#### *Niet-ontvankelijkheid*

De bezwaarschriftencommissie adviseert de bezwaren ten aanzien van het collegebesluit niet-ontvankelijk te verklaren. Dat advies wordt niet overgenomen. Een bezwaar kan niet-ontvankelijk worden verklaard, als niet is voldaan aan de vereisten voor het indienen van een bezwaar. Zo moet een bezwaarschrift tijdig worden ingediend, worden ondertekend, de naam en adres bevatten van de indiener en de gronden van het bezwaar bevatten. Ook moet kunnen worden vastgesteld dat, als het bezwaar namens iemand of namens een bedrijf of instelling wordt ingediend, de indiener bevoegd is om het bezwaar namens die ander in te dienen. Aan deze vereisten wordt voldaan, waardoor het bezwaar (ook) tegen het collegebesluit ontvankelijk verklaard had moeten worden.

Bijzonder bij een voorkeursrechtprocedure is dat bezwaren tegen een collegebesluit tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht, mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht. Het collegebesluit komt daarmee door het genomen raadsbesluit van rechtswege te vervallen. Hiervoor geldt – zoals hierboven reeds is vermeld – dat de tegen het collegebesluit ingediende bezwaren mede worden geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit. En op een bezwaarschrift dat is gericht tegen een raadsbesluit is de raad bevoegd een beslissing te nemen. Het feit dat de raad bevoegd is een beslissing te nemen, brengt niet met zich mee dat het bezwaar tegen het (vervallen) collegebesluit dan niet ontvankelijk is. De bezwaren worden mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit, waardoor de raad – op basis van een volledige heroverweging – hierover een besluit dient te nemen.

#### *Bevoegdheid college*

De bezwaarschriftencommissie overweegt naar aanleiding van de bezwaargrond dat het college niet bevoegd zou zijn om het (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen (er zou volgens bezwaarmaker al sprake zijn van een ruimtelijk plan) te summier en zij gaat niet in op de kern van het bezwaar.

U wordt geadviseerd om in aanvulling op het advies van de bezwaarschriftencommissie te verwijzen naar de ruime bevoegdheid die de gemeente heeft om naar eigen inzicht te beslissen en dat deze bevoegdheid door de rechter terughoudend wordt getoetst (zie ABRvS 27 oktober 2010, LJN BO1862).

Voorts is in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten vermeld:

*'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.'*

Uit de wetgeschiedenis behorende bij artikel 6 Wvg volgt dat de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen in het leven is geroepen om te voorkomen dat in een vroeg stadium van besluitvorming de grondverwerving door de gemeente door snelle aankopen van andere partijen wordt gefrustreerd (Zie kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3, p. 57).

Uit de wettekst blijkt niet dat de bevoegdheid van het college tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht alleen bestaat als er voor de betreffende gronden nog geen ruimtelijk plan (in de vorm van een structuurvisie of bestemmingsplan) is vastgesteld door de raad. Integendeel, artikel 6, tweede volzin, van de Wvg bepaalt dat de voorlopige aanwijzing van het college vervalt zodra een definitieve aanwijzing van de raad op grond van de voorafgaande artikelen 3, 4 en 5 van de Wvg in werking treedt. Uit deze formulering blijkt dat het college in alle drie de situaties, genoemd in de artikelen 3, 4 en 5 van de Wvg, bevoegd is om te besluiten tot voorlopige aanwijzing van gronden vooruitlopend op een definitieve aanwijzing door de raad, dus bijvoorbeeld ook in de situatie dat voor de gronden al een structuurvisie is vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar een (recente) uitspraak van de Afdeling waarin een soortgelijke situatie aan de orde was en waarbij zowel het college bij de voorlopige aanwijzing als de raad bij de definitieve vestiging van het voorkeursrecht voor de planologische onderbouwing van hun besluiten waren uitgegaan van een ruimtelijk plan, te weten een bestaande structuurvisie. De Afdeling heeft in die uitspraak niet geoordeeld dat het college niet bevoegd was tot voorlopige aanwijzing omdat er al een structuurvisie was vastgesteld (ABRvS 11 juli 2018, ECLI: NL:RVS:2018:2332). Als het college door het bestaan van een structuurvisie niet bevoegd was tot voorlopige aanwijzing, dan had het voor de hand gelegen dat de Afdeling dit in de uitspraak had overwogen, ook als dat in die zaak geen punt van geschil was. De bevoegdheid van het bestuursorgaan is immers van openbare orde en moet door de bestuursrechter ambtshalve worden beoordeeld. Deze lijn is recentelijk nog bevestigd in de uitspraak van de rechtbank Overijssel (Rb. 30 maart 2021, zaaknummer: AWB 20/1267), welke uitspraak is overhandigd tijdens de hoorzitting.

#### *Overgangsrecht Omgevingswet*

Wat betreft de bezwaargrond met betrekking tot het overgangsrecht onder de Omgevingswet wordt u geadviseerd om in het kader van de volledige heroverweging en in aanvulling op het advies van de bezwaarschriftencommissie acht te slaan op het volgende:

In artikel 4.1 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is opgenomen dat als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten een besluit tot voorlopige aanwijzing van gronden of een besluit tot aanwijzing van gronden is genomen, het oude recht van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk wordt. Dit geldt dus enkel voor vestigingsbesluiten die voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn genomen. Indien een besluit tot voorlopige aanwijzing van gronden of een besluit tot aanwijzing van gronden na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt genomen, is de Omgevingswet hierop van toepassing. De Wet voorkeursrecht gemeenten is immers ingetrokken per 1 januari 2024.

Ergo, bij het nemen van het raadsbesluit na 31 december 2023, zou op basis van het overgangsrecht de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet op het besluit van toepassing zijn. De gemeente heeft getracht te voorkomen dat op de twee vestigingsbesluiten verschillende wetgeving van toepassing is. Een en ander was mogelijk, omdat het collegebesluit reeds op 24 oktober 2023 is genomen.

#### **Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?**

Niet van toepassing.

#### **Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?**

In deze procedure zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord in de openbare vergadering van de bezwaarschriftencommissie op 18 maart 2024. Hiervan is door bezwaarmaker gebruikgemaakt.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

[Beantwoorden motie 231219/M5 Neem besluiten over toepassen Wvg tijdig](#) - raadsinformatiebrief.  
[Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten \(ex artikel 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten Wvg\) op de locatie Troelstraweg 197-199 \(Meubeloutlet\)](#) - raadsvoorstel.

**Hoe wordt dit betaald?**

Niet van toepassing.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal bezwaarmaker door middel van een beschikking worden geïnformeerd over de beslissing op bezwaar. Bezwaarmaker heeft de mogelijkheid binnen zes weken na verzending van het besluit tegen dit besluit in beroep te gaan bij de Rechtbank Rotterdam.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 mei 2024 inzake Kennis nemen en overnemen van het advies Beslissing op bezwaar Wvg Meubeloutlet-Troelstrahof;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;  
gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ten tijde van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht was de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor de regels over het voorkeursrecht gemeenten zijn overgegaan naar de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet. Blijkens het overgangsrecht in de Omgevingswet blijft de regelgeving van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing op vestigingsbesluiten die zijn genomen voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet totdat deze onherroepelijk zijn. Ten aanzien van dit besluit wordt dan ook rekening gehouden met de inhoud van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

b e s l u i t :

kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie van de gemeente Dordrecht van 8 april 2024;

het advies over te nemen, met uitzondering van het advies om de bezwaren ten aanzien van het collegebesluit van 24 oktober 2023 niet-ontvankelijk te verklaren, conform de in dit voorstel opgenomen nadere motivering;

het bezwaarschrift, conform de bijgesloten beslissing op bezwaar, met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren, het raadsbesluit d.d. 19 december 2023 in stand te laten en het verzoek om kostenvergoeding af te wijzen.

Aldus besloten in de vergadering van