

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
inlichtingen bij
doorkiesnummer

24.057899
A. Hatzman



Ruimtelijke Ontwikkelingen

Gebiedsontwikkelingen

F.C. Broks
Dalfsenstraat 18
2541 VS 's Gravenhage

AANGETEKEND

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft vestiging voorkeursrecht

datum 27 juni 2024
bijlage(n) 3

Geachte heer Broks,

Volgens de openbare gegevens uit het Kadaster bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie G, nummer 2561, met een grootte van 808 m².

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk (het college) heeft op 27 juni 2024 besloten om op dit perceel een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) met bijbehorende bijlagen vindt u in bijlage 1. Het college heeft dit gedaan op grond van de bevoegdheid die zij daarvoor heeft gekregen in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

In deze aangetekende brief vertellen wij u waarom het college dit besluit heeft genomen. En leggen we uit wat het voorkeursrecht precies inhoudt.

Betekenis voorkeursrecht

Het voorkeursrecht betekent, dat als u uw grond wilt verkopen u het eerst aan de gemeente moet aanbieden. Ook als u een beperkt recht op de grond wilt vestigen, zoals bijvoorbeeld een recht van opstal, moet u eerst de grond aan de gemeente aanbieden. Wilt u niet verkopen of een beperkt recht vestigen dan merkt u niets van het voorkeursrecht. U kunt de grond bijvoorbeeld nog gewoon verpachten. Ook zijn er uitzonderingen op het voorkeursrecht. Zo kunt u de grond verkopen aan uw familie zonder dat u het aan de gemeente hoeft aan te bieden. Meer daarover vindt u in uitgebreidere en meer juridische toelichting van bijlage 2.

Waarom een voorkeursrecht?

We snappen dat het ingrijpend kan overkomen dat we dit als gemeente doen. Maar we hebben hier goede redenen voor. Wij willen graag het Havenkwartier ontwikkelen conform het Ontwikkelkader als werk-woongebied. Als gemeente willen wij grip houden op een eventuele ontwikkeling in fase 2 en voorkomen dat willekeurige ontwikkelaars de mogelijkheid krijgen om gebouwen op uw grond te ontwikkelen. Uiteindelijk willen we op uw grond de openbare route langs de kade maken en lijkt het ons beter om de vuurwerkhof niet langer plaats te geven in een werk-woongebied. Daarom zetten we het voorkeursrecht in.

Ontwikkelaars kunnen dan pas grond aankopen nadat de gemeente heeft besloten dit niet te doen. Ondertussen kunnen wij dan uitzoeken hoe we verder gaan met de ontwikkeling van fase 2 in het Havenkwartier.

Werking en verval

Het voorkeursrecht werkt pas als het besluit aan u is bekendgemaakt en daarna is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Met deze brief die u toegezonden en mogelijk ook persoonlijk is

overhandigd, is het besluit bekendgemaakt. Het besluit zal uiterlijk 2 juli 2024 worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Vanaf het tijdstip van inschrijving werkt het recht. Het voorkeursrecht dat het college nu heeft gevestigd is een tijdelijk voorkeursrecht. Het duurt drie maanden. De gemeenteraad moet het binnen die drie maanden na inschrijving bevestigen. Doet de gemeenteraad dit dan wordt het voorkeursrecht verlengd met (vooralsnog) drie jaren. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal 5 jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar. Als de gemeenteraad niets doet voor 28 september 2024, dan vervalt het voorkeursrecht. Daarom wordt op 24 september 2024 aan de gemeenteraad voorgesteld om het voorkeursrecht te bevestigen op uw grond. Als de gemeenteraad dit voorstel afwijst, vervalt het voorkeursrecht ook.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u het niet eens bent met het voorkeursrecht en dat wilt laten weten. U kunt dan bezwaar maken tegen het besluit van het college. U heeft daarvoor zes weken de tijd, vanaf 29 juni tot en met 9 augustus 2024. Als u bezwaar maakt, kunt u de voorzieningenrechter ook om een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor moet u een spoedeisend belang aan kunnen tonen.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- De naam en het adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een omschrijving van het besluit (voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- De gronden van het bezwaar.

Na de bezwaarprocedure kunt u nog in beroep bij de rechter. De bezwaar en beroepsmogelijkheden worden verder uitgelegd in bijlage 3. Daar worden ook de nodige contactgegevens gegeven.

Zienswijzen

Ter voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, wordt u de mogelijkheid gegeven om bij de gemeenteraad aan te geven wat u van het voorkeursrecht vindt. U kunt gedurende zes weken nadat het ontwerp raadsbesluit ter inzage is gelegd daarvoor een zienswijze indienen. Dat kan mondeling en schriftelijk. De gemeenteraad kan uw zienswijze dan meenemen bij zijn besluit over de bevestiging van het voorkeursrecht. Wanneer het college van het concept-ontwerp een definitief ontwerp maakt, krijgt u daarvan bericht zodat u weet wanneer u een zienswijze kunt indienen. De zienswijzeprocedure wordt verder uitgelegd in bijlage 3.

Inzage in de stukken

Het besluit van het college van 27 juni 2024 ligt samen met het concept voorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, met ingang van 28 juni 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het Huis van de Stad te Rijswijk, Generaal Spoorlaan 2. Daarnaast kunt u het digitaal vinden via www.officielebekendmakingen.nl. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad.

Vragen

Heeft u nog vragen dan kunt u die stellen aan Jasper Knoop. U kunt hem bereiken via het Rijswijks Contact Centrum (RCC), telefoonnummer 14 070.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
namens dezen,

G.C.M. van den Akker
Domeinmanager Ruimtelijke Ontwikkelingen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.



Datum besluit B&W 27 juni 2024
Forumverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur A. Hatzman
Doorkiesnummer
Domein / Team
Corsanummer 24.057789

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet
2. Voorstel
 1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 juni 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
 2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet een voorkeursrecht ten name van de gemeente Rijswijk te vestigen op perceel 2561 gelegen aan de Koopmansstraat 5 / 5a zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 (grondtekening 2024-G-006b).
 3. Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.
 4. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 27 juni 2024 van het college welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
 5. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een addendum ontwikkelkader of een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
 6. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze zorg te dragen door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.officielebekendmakingen.nl en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad en;
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
3. Inleiding
In het ontwikkelkader Havenkwartier is vastgesteld dat het Havenkwartier transformeert naar een werk-woongebied. De vuurwerkhof past daar niet in. Voor de concrete invulling van het Havenkwartier worden per deelgebied ruimtelijke procedures gevoerd. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente,



posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. Met de vestiging van het vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt op het betreffende perceel c.q. een eerste recht van koop op het in het besluit betrokken perceel.

4. Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt het algemeen belang gediend. De gemeente kan dan de openbare kade en de gebouwen conform ontwikkelkader waarborgen en de problemen op het gebied van externe veiligheid kunnen worden weggenomen.

5. Argumenten

De gemeente wil voorkomen dat de grond aan de Koopmansstraat 5/5a te Rijswijk door de huidige eigenaar wordt vervreemd aan derden, waardoor de gemeente grip op de ontwikkeling van het gebied verliest. Om die reden is het wenselijk een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het college vestigt bij voorkeursrechtbeschikking een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. De voorlopige voorkeursrechtbeschikking geldt voor 3 maanden na inschrijving daarvan in de openbare registers in het Kadaster. Binnen deze termijn dient deze voorkeursrechtbeschikking door de raad te worden opgevolgd door de vestiging van een vervroegd voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1, aanhef en sub c Omgevingswet. Dit besluit ligt middels dit raadsvoorstel aan u voor.

Met de aankoop kan dan de openbare kade conform ontwikkelkader worden gerealiseerd. Met het verkleinen van de milieucirkel, danwel verwijderen van de vuurwerkhaf worden ook de problemen als gevolg van externe veiligheid opgelost. De inzet is gericht op het verwijderen van de vuurwerkhaf.

6. Zienswijzen

Het concept-voorstel aan de raad en de daarbij behorende stukken zijn aan de belanghebbende toegestuurd.
Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept-raadsbesluit aan te passen.

7. Kanttekeningen

Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken. Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden met wie zij kunnen handelen. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. Op dit moment zijn we al minnelijk in gesprek over aankoop, maar weten we ook dat derden zich gemeld hebben.

Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil. Een rechthebbende die niet wil verkopen of vervreemden of een recht wil vestigen hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht. Wel zorgt de gemeente ervoor dat zij als eerste aan zet is.

1. *De raad moet binnen 3 maanden het voorlopig voorkeursrecht van het college laten opvolgen door een vervroegd voorkeursrecht, anders vervalt het voorkeursrecht tussentijds.*

Conform artikel 9.4 lid 4 Omgevingswet vervalt het voorlopig voorkeursrecht van het college van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij vóór dit tijdstip door de



gemeenteraad het vervroegde voorkeursrecht is gevestigd ex artikel 9.1 lid 1, aanhef en sub c Omgevingswet is genomen. De werkingsduur van ten hoogste drie maanden, is te rekenen vanaf de datum van de inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het Kadaster. Dit moet binnen 4 dagen na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking gebeuren. Indien de raad het vervroegde voorkeursrecht vestigt, dan moet binnen 3 jaar na het ingaan daarvan door de gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal 3 jaar door. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal 5 jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar.

2. Opstellen wijziging van omgevingsvisie of omgevingsplan

Zonder het opstellen van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vervalt het voorkeursrecht. De (be)vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft een geldigheidsduur van in totaal 3 jaar tenzij er in de tussentijd een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven. Een addendum ontwikkelkader voor fase 2 kan als wijziging omgevingsplan worden vastgesteld. Ook is het mogelijk om direct een wijziging omgevingsplan op te stellen voor dit stuk grondgebied. Dit is overigens niet binnen deze termijn nodig als de grond op tijd is aangekocht.

7. Financiën

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties.

8. Vervolg

Een voorkeursrecht kan de gemeente ook dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten. Er is Rijkssubsidie voor het Havenkwartier verkregen. Deze kan deels de dekking zijn indien tot aankoop wordt overgegaan. Er is een beperkt risico dat indien niet aan alle voorwaarden van de Rijkssubsidie wordt voldaan, (een deel van) de subsidie moet worden terugbetaald.

9. Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaar en eventuele overige belanghebbenden. Tevens dient op grond van art. 6 Bekendmakingswet een kennisgeving plaats te vinden in het Gemeenteblad. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen 4 dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Naast bekendmaking wordt het besluit gedurende de bezwaartermijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis, daarnaast is het digitaal in te zien via www.officielebekendmakingen.nl

10. Bijlagen

1. Tekening

Corsanr. 24.063022



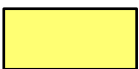
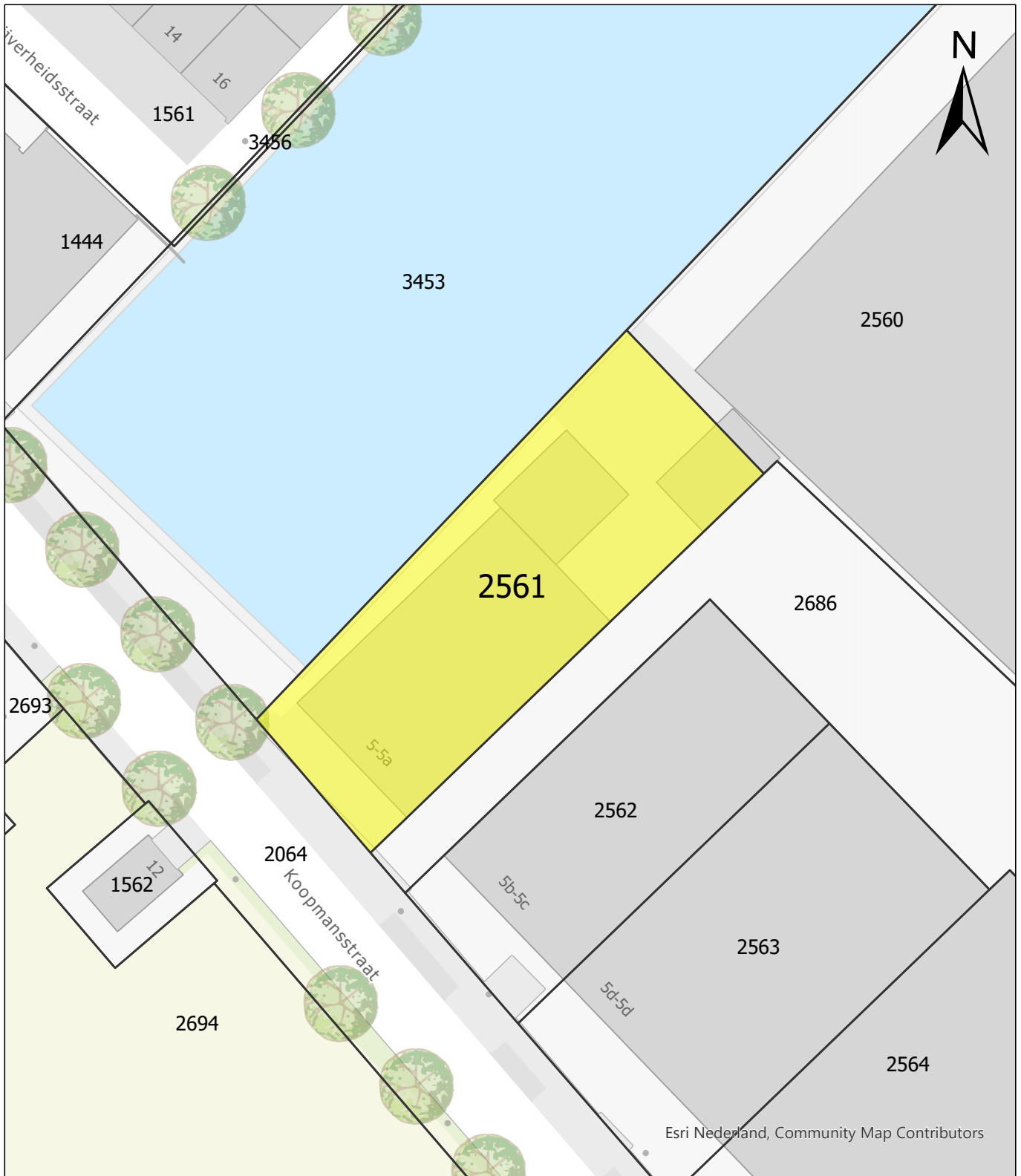
2. Brief belanghebbende inclusief bijlagen waaronder uittreksel kadaster Eigendomsinformatie Corsanr. 24.057899

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



Te vestigen voorkeursrecht (artikel 9.1 lid 2 Ow) op:
 perceel Gem Rijswijk, sectie G, nr 2561
 eigendom: Dhr. F.C. Broks
 Groot +/- 808 m2

Voorkeursrecht

Gemeente Rijswijk
 Generaal Spoorlaan 2
 2283 GM Rijswijk



getekend	A.J. Bosma	datum	4-jun-24
gewijzigd	A.J. Bosma		11-jun-24
	A.J. Bosma		13-jun-24



tekeningnummer	schaal	form.
24-G-006a	1 : 500	A4



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 september 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 27 juni 2024

BESLUIT :

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 juni 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet een voorkeursrecht ten name van de gemeente Rijswijk te vestigen op perceel 2561 gelegen aan de Koopmansstraat 5 / 5a zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 (grondtekening 2024-G-006b).
3. Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.
4. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 27 juni 2024 van het college welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
5. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een addendum ontwikkelkader of een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
6. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze zorg te dragen door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.officielebekendmakingen.nl en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad en;
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 september 2024

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin

Bijlage 2 juridische toelichting voorkeursrecht

Inleiding

In deze bijlage wordt het voorkeursrecht verder toegelicht. Hier vindt u informatie over de betekenis van de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht en wat dit betekent wanneer u iets met de grond wilt doen, bijvoorbeeld verkopen. Het gaat om een juridische toelichting. Dat kan ertoe leiden dat niet alles even begrijpelijk is. Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met Jasper Knoop via het KlantcontactCentrum 14 070. U kunt natuurlijk ook zelf iemand om advies vragen.

Voorkeursrecht, hoofdstuk 9 van de Omgevingswet

In de brief van 27 juni 2024 informeerden wij u over het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk (het college) om een voorkeursrecht te vestigen op grond(en) in uw eigendom of waar u een beperkt recht op heeft. De vestiging door het college betreft een voorlopige vestiging. De gemeenteraad moet nog een besluit nemen over definitieve vestiging. De vestiging heeft zowel voor u als voor de gemeente belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn voor beide partijen vastgelegd in hoofdstuk 9 (en 15, 16 en 4) van de omgevingswet (ow) en hoofdstuk 7 van het Omgevingsbesluit (Ob). Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten.

Betekenis van het voorkeursrecht

De vestiging krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent de grond of uw recht daarop te vervreemden. Dat is een juridische term die in de omgevingswet staat voor: de overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak, de overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal/erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u tot vervreemden wilt overgaan, bent u op grond van artikel 9.7 Ow voortaan verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Doet u dit niet, dan verleent de notaris geen medewerking aan de vervreemding aan een ander dan de gemeente. Onder elke akte moet de notaris namelijk een verklaring opnemen dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de vervreemding niet in strijd met de regels over het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan voor die ander wellicht aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van eventuele schade.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn in artikel 9.8 tot en met 9.10 Ow opgesomd. De aanbiedingsplicht geldt volgens de Omgevingswet niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- vervreemding vanwege verdeling van een gemeenschap;
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de staat of een door de minister van BZK aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst met een pachter die al ten tijde van de voorkeursrechtbeschikking een eigen voorkeursrecht heeft;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u het college verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. U kunt daarvoor een aanvraag indienen. Daarbij moet u dan wel goede (gewichtige) redenen aannemelijk maken. Het college kan dan een uitzondering maken en kan daarbij beperkingen opleggen.

Duur

Het gaat voorsnog om een *voorlopig* voorkeursrecht, want het besluit is genomen door het college van burgermeester en wethouders. Als de raad binnen drie maanden na inschrijving van het voorkeursrecht het besluit bevestigt, blijft het voorkeursrecht bestaan. Zo niet, dan vervalt het. Als de raad het voorkeursrecht (be)vestigt vervalt het voorkeursrecht na drie jaar tenzij vóór die tijd een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie wordt de duur van het

voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Wijze van aanbieden

Wanneer u uw (recht op de) onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wilt vervreemden, moet u de gemeente schriftelijk bij aangetekende brief uitnodigen in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de brief van 27 juni 2024 2024 zijn genoemd. Indien de uitnodiging betrekking heeft op een onroerende zaak of zaken waarop slechts gedeeltelijk een voorkeursrecht rust, maar die een samenhangend geheel vormen, kunt u eisen dat dit gehele pakket van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke overdracht aan de gemeente. Indien de onroerende zaak als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, kunt u eisen dat ook het bedrijf of de onderneming bij de eventuele overdracht aan de gemeente wordt betrokken.

Als de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat dan staat het u vrij om uw (recht op de) onroerende zaak, zoals vermeld in de uitnodiging tot onderhandeling die u deed aan de gemeente, gedurende drie jaar aan een derde over te dragen. Het voorkeursrecht behoudt wel zijn werking. Dit houdt in dat de verkrijger (degene die de grond of het recht verkrijgt) weer eerst (het recht op) de onroerende zaak aan de gemeente zal moeten aanbieden als hij over wil gaan tot vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw uitnodiging moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of het met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt het college u binnen deze termijn mee dat het niet bereid is tot verkrijging over te gaan dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn of na die mededeling uw door u eerst aan de gemeente aangeboden (recht op de) onroerende zaak aan een ander verkopen. Ook in deze situatie is de verkrijger direct weer gebonden aan het voorkeursrecht. Deelt het college u mede dat het op uw aanbod wil ingaan en het daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder onderhandelen met de gemeente.

Onderhandelingen en verkoop

Wanneer de gemeente (in beginsel) heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen. Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u door een schriftelijk verzoek aan het college om een rechterlijk oordeel over de prijs vragen. Het college moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens één of meer deskundigen (onafhankelijke taxateurs) benoemt. Binnen zes maanden na het verzoek tot vaststelling van de koopprijs doet de rechtbank bij beschikking uitspraak met daarin een oordeel over de prijs. Bij die waardebeoordeling worden de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet toegepast. Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure komen in beginsel voor rekening van de gemeente. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad. Indien u wilt verkopen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij het eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Doet u dit verzoek na het verstrijken van de termijn van drie maanden is de gemeente hiertoe niet langer verplicht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak aan de gemeente maar het college uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het college de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de

rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen. Het is zowel voor u als de gemeente belangrijk om zich te houden aan de termijnen. Daarnaast is het verstandig dat alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend wordt verzonden.

Bijlage 3 - u bent het er niet mee eens en wilt dat laten weten

Als u het niet eens bent met het besluit van het college tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht dan geeft de wet u rechten om daar iets tegen te doen. In juridische termen: op het besluit van het college tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing. Dat betekent in dit geval dat u bezwaar kunt maken tegen het collegebesluit en na bezwaar kunt u in beroep bij de rechter. Dat kunt u straks ook doen als u het niet eens bent met het nog te nemen besluit door de gemeenteraad. U kunt daarnaast uw zienswijze geven bij het ontwerp raadsbesluit, zodat de raad die kan meenemen bij zijn besluitvorming. In deze bijlage wordt verder uitgelegd hoe u dat doet en wanneer u dat moet doen. Ook wordt u verteld naar wie u bijvoorbeeld uw bezwaarschrift kunt sturen.

Zienswijze op ontwerp raadsbesluit

Normaal gesproken geeft de wet vaak de mogelijkheid om uw mening te geven over een besluit dat u raakt, maar waar u niet om heeft gevraagd. Dit heet een zienswijze. In dit geval is die mogelijkheid niet vooraf gegeven bij het besluit van het college, omdat dit de werking van het voorkeursrecht kan blokkeren.

Voordat de gemeenteraad een besluit moet nemen om het voorkeursrecht te bevestigen heeft u wel de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij het ontwerp raadsbesluit. U wordt op de hoogte gebracht als het college dit ontwerpbesluit vaststelt. Het besluit zal dan ter inzage worden gelegd. U heeft vanaf dat moment zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling uw zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De schriftelijke zienswijze moet u richten aan de raad van de gemeente Rijswijk. Dat kan door de zienswijze te sturen naar: gemeenteraad Rijswijk, Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met Jasper Knoop. U kunt hem bereiken via het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14 070.

Bezwaar en beroep tegen college- en raadsbesluit

Als u het niet eens bent met het besluit van het college kunt u dat laten weten door uw bezwaren bij de besluit bekend te maken. Dat is dus iets anders, dan dat u een zienswijze indient bij het nog te nemen besluit van de gemeenteraad. U kunt uw bezwaren bekend maken in een brief. Dat noemen we een bezwaarschrift. U kunt dat als eigenaar of beperkt gerechtigde doen binnen een termijn van zes weken. De termijn begint te lopen een dag nadat het besluit aan u is bekendgemaakt. Dat is dus op 29 juni 2024. De bezwaartermijn eindigt daarom op 9 augustus 2024. In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: uw naam, uw adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan: het college van burgemeester en wethouders gemeente Rijswijk.

Na de beslissing op uw bezwaarschrift kunt u beroep instellen bij de rechtbank Den Haag. Daar kunt u hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dezelfde stappen kunt u zetten als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te (be)vestigen. Daarover wordt later nog contact met u opgenomen.

Niet dubbelop

Als u tegen het besluit van het college een bezwaar indient en er is op uw bezwaar nog geen beslissing genomen als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te bevestigen, dan hoeft u niet weer in bezwaar. Uw bezwaar tegen het besluit van het college wordt ook gezien als een bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad. Gaat u na uw bezwaar in beroep tegen het besluit van het college dan geldt hetzelfde als ondertussen de gemeenteraad het voorkeursrecht (be)vestigt. Als het beroep nog loopt dan wordt uw beroep bij de rechtbank tegen het besluit van het college ook gezien als een beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Voorlopige voorziening

Wanneer u bezwaar maakt, kunt u bovendien bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank in Den Haag het verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Daarvoor is wel vereist dat u een spoedeisend belang kunt aantonen.