



GEMEENTE VUGHT

Zaak:

ontv.: 26 MAART 2024

Post in nr.:

Aantekenen

Gemeente Vught
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10.100
5260 GA Vught

Gilze, 21-03-2024

Ons kenmerk: VP/01156.012

Betreft: Bezwaar voorkeursrecht-besluit

Geachte gemeenteraad,

Namens mijn cliënt, de heer , maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit van 1 februari 2024 (Bijlage 1) om, op voorstel van het college van burgemeester en wethouder van 9 januari 2024, voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet te vestigen op diverse (geclusterde) percelen gelegen in de gemeente Vught en het voornemen om het omgevingsplan aldaar te veranderen. In onderhavig bezwaarschrift zet ik uiteen op basis van welke gronden cliënt zich niet met dit besluit kan verenigen.

Algemeen

Cliënt is eigenaar van de woning aan de Bergenshuizensestraat 9 te Vught en de omliggende percelen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D, nummers 3775, 4215 en 1372. Circa één kwart van het perceel Vught D 3775 kent de bestemming 'bedrijf' en is in gebruik als bedrijfslocatie, inclusief bedrijfswoning, erf en tuin. De resterende driekwart en de percelen Vught D 4215 en 1372 zijn in gebruik als landbouwgrond binnen de bedrijfsvoering van het genoemde bedrijf. De drie genoemde percelen zijn alle volledig opgenomen in de bijlagen 'Bijlage – Perceelslijst voorkeursrecht' en de 'Bijlage – Detailkaart-2' bij het genoemde besluit.

De huidige lijst met percelen die in het besluit opgenomen zijn, is tot stand gekomen per collegebesluit van 9 januari 2024 en kent een vermindering van 400 percelen ten opzichte van de oorspronkelijke lijst van de eerste voorlopige aanwijzing (d.d. 14 november 2023). Er heeft na de voorlopige eerste aanwijzing een ambtshalve aanpassing van de lijst met percelen plaatsgevonden naar aanleiding van onderzoek op perceelniveau. De afgeslankte lijst is door het college vastgesteld op 9 januari 2024.

Evenredigheid besluit

Het vestigen van een voorkeursrecht op een dergelijk grote schaal is een vergaande inbreuk op het eigendomsrecht van grondeigenaren in de gemeente Vught. Dit kan slechts gelegitimeerd worden met een gedegen belangenafweging zoals gecodificeerd in artikel 3:4 lid 2 Awb. In casu wordt er een aanzienlijke inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van grondeigenaren in de gemeente Vught. Dit belang is door voorliggend besluit, mijn inziens onterecht, ondergeschikt gemaakt aan het publieke belang van gemeentelijke regie bij ruimtelijke ontwikkelingen ten dienste van de gemeenschap. Het is naar mijn oordeel niet noodzakelijk om op een dergelijk grote schaal voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast valt de geschiktheid van het grootschalig vestigen van voorkeursrecht te betwisten. Een minder grootschalige vestiging van voorkeursrecht was geschikter geweest. U bent immers niet van plan om op 400 percelen de opwek van duurzame energie planologisch toe te staan.

Instructieregels gemeenten

De gronden van cliënt zijn in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk voorzien van de 'Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten' 'Cultuurhistorische waarden' en 'Groenblauwe waarden'. Een opweklocatie voor duurzame energie draagt niet bij ter bescherming en versterking van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de gebieden. Daarnaast levert een

zonnepark geen positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Potentiële omvang opweklocatie

Door de ambtelijke herziening is het voorkeursrecht op legio percelen met agrarische bestemmingen ingetrokken. De gronden van cliënt zijn grotendeels 'Agrarisch' bestemd. Daarnaast zijn de percelen van cliënt qua ligging, grootte en gebruik vergelijkbaar met percelen waarop het voorkeursrecht reeds ingetrokken is. Een passend voorbeeld is het naastgelegen perceel Vught D 2105. Dit perceel is 'Agrarisch' bestemd en is anders dan de percelen van cliënt per besluit van 9 januari 2024 onttrokken aan het voorkeursrecht.

Het gedeelte van het perceel Vught D 3775 dat niet de bestemming 'Bedrijf' heeft, wordt in de nota van zienswijzen aangemerkt als 'van dermate afmeting dat deze ook potentieel kunnen zijn voor de opwek van duurzame energie'. Gezien het voorgenoemde bent u van mening dat de percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd wordt functionele eenheden moeten zijn van 'dermate afmeting'. In het licht hiervan is het opmerkelijk dat het voorkeursrecht voor andere agrarische gronden wordt ingetrokken hoewel deze de omvang van een potentiële opweklocatie voor duurzame energie verkleinen. Door de omliggende gronden aan het voorkeursrecht te onttrekken, verdwijnen functionele eenheden van 'dermate afmeting' waarop een lokale duurzame energie opwekking plaats zou kunnen vinden.

Ik constateer dat u er niet in slaagt om inzichtelijk te maken op grond waarvan het voorkeursrecht op bepaalde agrarische percelen wordt ingetrokken in tegenstelling tot andere agrarische percelen waarop het voorkeursrecht gehandhaafd blijft. Er is onvoldoende onderbouwd welke specifieke percelen met welke karakteristieken er nodig zijn voor het lokaal opwekken van duurzame energie. Mijn inziens zijn er geen objectieve redenen om enig onderscheid te maken tussen de percelen waarop het voorkeursrecht reeds is ingetrokken en de percelen van cliënt.

Niet geschikte bestemmingen

Het gedeelte van het perceel Vught D 3775 met de bestemming 'bedrijf' is feitelijk niet geschikt voor het lokaal opwekken van duurzame energie. De aldaar aanwezige opstallen en het huidige gebruik maken het niet rendabel om op deze locatie lokaal duurzame energie op te wekken. U wenst grip en regie te houden in de ontwikkeling van de lokale opwek van duurzame elektriciteit en aanverwante voorzieningen en ziet u daarom genooddacht uw positie in het gebied waarin de genoemde percelen liggen te versterken. Voor het gedeelte met de bestemming 'bedrijf' kan worden vastgesteld dat hier geen lokale opwekking van duurzame energie mogelijk is. Er is dan ook geen noodzaak om hier het voorkeursrecht gehandhaafd te houden.

Uit de bijlage bij het besluit van 1 februari genaamd 'Bijlage – perceelslijst te verwijderen voorkeursrecht' alsmede de bijlage 'Bijlage – Detailkaart-2' valt op te maken dat het college per besluit van 9 januari percelen in de nabije omgeving van percelen van cliënt aan het voorkeursrecht heeft onttrokken die bestemmingen bevatten die in de weg staan aan de realisatie van grootschalige zonne-energie opwekking. Deze bestemmingen zijn o.a. 'Verkeer', 'Wonen', 'Agrarisch' (met inbegrip van veehouderijlocaties), 'Detailhandel' (met inbegrip van een horecalocatie) en 'Sport' (met inbegrip van een compleet sportpark). U heeft mijn inziens onvoldoende beargumenteerd waarom op de percelen met de genoemde bestemmingen geen voorkeursrecht is gevestigd (c.q. zijn onttrokken aan het voorkeursrecht) en waarom dat niet het geval is op de percelen van cliënt. Ik constateer dat er geen objectieve gronden bestaan om onderscheid te maken tussen genoemde positieve bestemmingen en de bestemming 'Bedrijf' gedeeltelijk van toepassing op het perceel Vught D 3775.

Voorts merk ik op dat het onder de omgevingswet niet vereist is om op volledige kadastrale percelen het voorkeursrecht te vestigen. Het staat u vrij om het kadastrale perceel slechts gedeeltelijk onder het voorkeursrecht te laten vallen.

Geen voornemen tot herbestemmen

Uw voornemen om het planologisch regiem, c.q. het omgevingsplan, om de percelen van cliënt te wijzigen vindt geen aansluiting bij de feitelijke en juridische situatie aldaar. Cliënt exploiteert aldaar een dierenverzorgingscentrum en is geenszins van plan deze exploitatie te staken. Het is daarom ook ronduit onzorgvuldig van uw raad om de met 'Bedrijf' bestemde gronden niet vrij te waren van het voornemen

het planologisch regiem te wijzigen. Hetgeen overigens ook geldt voor de 'Agrarisch' bestemde gronden van cliënt. Tevens staat het cliënt ook na vaststelling van een toekomstig omgevingsplan vrij om op grond van het overgangsrecht de nieuwe functie, zijnde 'lokale duurzame energie opwekking' niet te realiseren. Het ligt op basis van bedrijfseconomisch en financieel oogpunt niet voor de hand dat cliënt de huidige exploitatie wenst te staken, noch de nieuwe functie wenst te realiseren. Gezien het voorgenoemde ligt het voor de hand uw voornemen tot wijziging van het omgevingsplan voor de percelen met de bestemming 'Bedrijf' te herroepen.

Verzoek

Op grond van het bovengenoemde verzoek ik u;

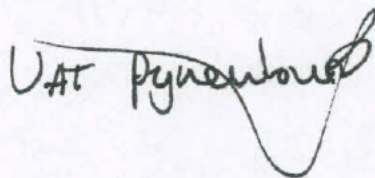
1. de vestiging van voorkeursrecht naar evenredigheid toe te passen en zodoende uw besluit te heroverwegen;
2. het voorkeursrecht op de percelen van cliënt in te trekken;
3. of voor zover dit verzoek niet slaagt het voorkeursrecht in te trekken op het gedeelte van de percelen dat de bestemming 'Bedrijf' kent;
4. en te besluiten af te zien van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen voor de percelen van cliënt;
5. of tenminste voor zover het het gedeelte van de percelen met de bestemming 'Bedrijf' betreft.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van uw reactie, verblijvende,

Met vriendelijke groet,

Verschel & Van Dun B.V.



Juridisch medewerker

Bijlage(n)

- Bijlage 1

Bijlage 1



AANGETEKEND

Uw kenmerk		Datum	26 februari 2024
Ons kenmerk	OW/ Z23 - 268964 / UIT/24 - 603385	Verzonden	27 FEB 2024
Behandeld door			
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op uw grond(en)/voorkeursrechtbeschikking		

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u weet, heeft de gemeente één of meer van uw grondpercelen belast met het voorkeursrecht gemeenten. Met de maatregel wil de gemeente regie houden op het opwekken van duurzame energie in de toekomst. Het voorkeursrecht verplicht u om uw grond, als en wanneer u deze wilt verkopen, eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Gaat de gemeente tot koop over, dan betaalt zij voor de grond de geldende marktprijs.

In de bijlage vindt u het perceel/de percelen waarvoor het voorkeursrecht geldt en waarvan u de eigenaar/rechthebbende bent. Wij baseren ons hierbij op de registraties in het kadaster.

Tot 1 februari jl. was de aanwijzing van de belaste grondpercelen een *voorlopige*, gebaseerd op artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze voorlopige aanwijzing is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De *definitieve* aanwijzing (een bevoegdheid van de gemeenteraad) volgde op 1 februari. Met het besluit van de raad (gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet) vervalt de voorlopige aanwijzing door het college.

Het voorkeursrecht gaat in op de dag dat het recht in de openbare registers is ingeschreven. De gemeente heeft dan drie jaar de tijd om een plan voor te bereiden waarvoor dat recht nodig is. Is er na deze drie jaar nog geen visie, programma of omgevingsplan, dan vervalt het voorkeursrecht automatisch. Komt de gemeente zelf tot de conclusie uw grond toch niet nodig te hebben, dan kan zij het recht op elk moment laten vervallen.

Als belanghebbende/rechthebbende hebt u de gelegenheid gehad bezwaar te maken tegen het besluit van het college tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht en om een zienswijze in te dienen tegen het voorstel aan de gemeenteraad om dit gevestigde voorkeursrecht te bestendigen. Hebt u een zienswijze ingediend? Dan is deze meegewogen bij de vaststelling van het (definitieve) raadsbesluit en beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen' behorende bij dit besluit.



BIJLAGE: OVERZICHT VAN UW AANGeweZEN PERCELEN G.A.L.A. van Gerwen

Kadastrale opp. (m2)	Perceel aanduiding	Kadastrale gemeente
9610	VUG00D1372	Vught
23560	VUG00D3775	Vught
5312	VUG00D4215	Vught

P Postbus 10100, 5260 GA Vught	T 14073
A Secr. van Rooijstraat 1	T +31 (0)73 658 06 80
5261 EPVught	E gemeente@vught.nl

1980

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming

Besluit u om op enig moment tot verkoop van uw grond over te gaan en de gemeente gaat over tot aankoop, dan krijgt de grond een niet-agrarische bestemming. Deze nieuwe bestemming maakt het te zijner tijd mogelijk om de grond te gebruiken voor het lokaal opwekken van duurzame energie.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De vestiging van het voorkeursrecht gebeurt bij beschikking. Deze brief met bijlage is tevens de voorkeursrechtbeschikking voor uw (met het recht belaste) grondpercelen. Binnen vier dagen na de verzenddatum moet de beschikking zijn ingeschreven in de openbare registers, waarna zij in werking treedt.

Kennisgeving terinzagelegging

Met ingang van 5 maart 2024 ligt een register van de voorkeursrechtbeschikkingen en bijbehorende stukken, met inbegrip van de perceelsgewijze registratie en tekening(en), voor iedereen voor een periode van zes weken (kosteloos) ter inzage. U kunt de stukken inzien aan de ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 1, in Vught.

De kennisgeving van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 4 maart 2024, te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Hier zijn de stukken ook raadpleegbaar.

Betekenis van de vestiging

Het voorkeursrecht heeft voor u slechts betekenis bij de verkoop van de grond of bij de verkoop van het daarop gevestigde beperkt recht. Hieronder wordt verstaan:

- de overdracht in eigendom of toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de
- overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

Als u wilt verkopen, bent u verplicht om uw onroerend goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Uitsluitend als de gemeente niet ingaat op uw aanbod, mag u uw goed aan anderen verkopen. Als u nalaat de grond als eerste aan de gemeente aan te bieden en u verkoopt het aan een ander, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding – de zogenaamde transportakte – geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of het beperkt recht hierop, geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar bijgevoegde zakelijke beschrijving.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Het besluit van de gemeenteraad van 1 februari 2024 is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt binnen een termijn van zes weken een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad. De termijn vangt aan op de dag na verzending van dit besluit/deze brief.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

1. naam en adres van de indiener;
2. dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van bezwaar.

Vught



Stuur uw bezwaarschrift aan de Raad van de gemeente Vught, Postbus 10.100, 5260 GA Vught. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift tijdig indient. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Als u bezwaar hebt gemaakt, kunt u tevens op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Een verzoek daartoe richt u aan: De Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Na het indienen van het bezwaarschrift informeert de gemeentelijke bezwaarschriftencommissie u verder over de behandeling van uw bezwaarschrift.

Ingediende bezwaarschriften

In november 2023 heeft het college besloten tot de voorlopige aanwijzing van de gronden, belast met het voorkeursrecht. Nu de gemeenteraad tot de definitieve aanwijzing heeft besloten, vervalt de voorlopige aanwijzing door het college. Hebt u al bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing? Dan geldt dit ook als een bezwaar tegen de definitieve aanwijzing door de gemeenteraad. U hoeft dan geen nieuw bezwaarschrift in te dienen. Maar als u geen bezwaar hebt gemaakt tegen het collegebesluit, en u bent het niet eens met de aanwijzing, dan moet u wel een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad. Zelfs, als u een zienswijze hebt ingediend tegen het voornemen van de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op uw perceel.

Hebt u nog vragen?

Hebt u naar aanleiding van het vorenstaande of de uitvoering hiervan nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer T. van Oosterhout, telefonisch via telefoonnummer 073-6580680. U kunt ook mailen: t.van.oosterhout@vught.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,

W.F.F. Keijzers

R.J. van de Mortel

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht

Zaaknummer Z23 - 268964
Documentnummer INT/24 - 604423

Behoort bij de bekendmaking aan belanghebbende van 1 februari 2024 inzake de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad van de gemeente Vught tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)

1. **Betekenis van de vestiging**

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de bijlage behorende bij de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.12 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u uw goed aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. **Uitzonderingen**

Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
- f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)
 Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente (artikel 9.12 Omgevingswet)

Als u het voornemen heeft om uw grond of uw beperkte recht, dat op uw grond is gevestigd geheel of gedeeltelijk te vervreemden en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente

tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangende geheel vormen en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente (artikel 9.13 en artikel 9.14 Omgevingswet)

Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit. Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, dat mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. U mag hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden ook gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van zes weken waarin de gemeente dient te beslissen of zij in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen en het bevoegd gezag binnen die termijn van zes weken geen beslissing heeft genomen.

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij niet bereid zijn om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het gronden betreft waar het voorkeursrecht geldt, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen

Hebben burgemeester en wethouders binnen de termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er wordt onderhandeld over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij

een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt een termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden (artikel 9.18 Omgevingswet)

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

- a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,
- b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
- c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Bij de gemeente wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot een met voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel of

perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking.

De mogelijkheden van bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze toelichting is bijgevoegd.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024. Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze toelichting is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.