Zaaknummer: Z23 - 271896 Document: IN/23 - 593818 Overig stuk inkomend

UILENBURG
ADVOCATEN

Gemeenteraad van Vught
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 28 DEC. 2023
Post in nr.:

's-Hertogenbosch, 22 december 2023

Inzake : /gemeente Vught (zienswijze wvg)
Ons dossier : D20230137
Uw referentie : OW/Z23-268964/ UIT23-582780

ZIENSWIJZE

Namens de besloten vennootschap gevestigd aan de Nieuwkuikseweg te (5268) Helvoirt, hierna te noemen cliënte, wordt door ondergetekende mevrouw mr. , gevestigd te (5211 DR) 's-Hertogenbosch aan de Molenstraat 8C, die ten deze als gemachtigde is gesteld en als zodanig zal optreden, een zienswijze ingediend tegen het voorgenomen raadsbesluit d.d. 1 februari 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden die in eigendom toebehoren aan cliënte. Verwezen wordt naar het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, hierna te noemen verweerder, d.d. 15 november 2023 met kenmerk OW/Z23-268964/UIT/23-582780 (**bijlage 1**).

Op grond van artikel 4:8 Awb wordt cliënte in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Cliënte kan zich niet verenigen met het voorgenomen besluit en voert daartoe het navolgende aan.

Het voorgenomen besluit van de gemeenteraad ziet op het vestigen van een voorkeursrecht op een achttal percelen die in eigendom toebehoren aan cliënte en waarop de bestemming 'Bedrijf', 'Natuur' en 'Natuur-2' rust conform het bestemmingsplan 'Locatie De Hoef', vastgesteld op 27 juni 2013 en het bestemmingsplan 'Golfbaan Cromvoirt', vastgesteld op 22 april 2010.

Cliënte is van mening dat deze percelen niet voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een voorkeursrecht ter uitvoering van de regionale energie-transitie opgave (RES) en dat sprake is van een kennelijke misslag. Cliënte verzoekt u deze misslag te corrigeren en het voorkeursrecht te verwijderen van de percelen.

UILENBURG
ADVOCATEN

Ter toelichting moge nog het volgende dienen.

Het vestigen van een voorkeursrecht vormt een vergaande beperking ten aanzien van toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Immers de aanwijzing impliceert dat binnen een relatief kort periode een nieuw omgevingsplan dient te worden vastgesteld waarin de gronden een andere bestemming krijgen. Een en ander zal forse schade tot gevolg hebben voor cliënte.

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat cliënte niet vrijelijk kan overgaan tot verkoop van haar eigendom en hierdoor schade kan lijden. Het voorkeursrecht grijpt op onaanvaardbare wijze in op het gebruik van eigendom zonder dat het algemeen belang dat in casu vereist.

Tevens is het vestigen van een voorkeursrecht ten behoeve van een zonnepark/windpark op de gronden van cliënte niet in overeenstemming met het terzake doende Rijks- en Provinciaalbeleid.

Cliënte is van mening dat zij door het besluit tot aanwijzing van een voorkeursrecht op haar gronden dan ook onevenredig zwaar wordt geraakt.

Cliënte verzoekt u haar zienswijze te betrekken bij uw besluitvorming van 1 februari 2024 en af te zien van uw voorgenomen besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen van cliënte.

Cliënte behoudt zich het recht voor haar zienswijze aan te vullen.

Bijlage 1:

Besluit d.d. 15 november 2023

Zaaknummer: Z23 - 271896 Document: IN/23 - 593818 Overig stuk inkomend

Vught

ONTVANGEN 17 NOV 2023

Uw kenmerk		**Datum**	15 november 2023
Ons kenmerk	OW/ Z23 - 268964 / UIT/23 - 582780	**Verzonden**	
Behandeld door			
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op uw grond(en)		

15 NOV 2023

Geachte heer, mevrouw,

Net als andere gemeenten in ons land, heeft ook de gemeente Vught in het kader van de regionale energie transitie-opgave (RES) de taak om bij te dragen in de behoefte aan duurzame energie. Er zijn verschillende bewonersbijeenkomsten, zowel digitaal als fysiek, georganiseerd om hierover mee te denken. Het doel was om samen de meest geschikte locaties aan te wijzen voor het opwekken van zon- en windenergie in onze gemeente.

Dat doel is bereikt. Het proces heeft geleid tot het toetsen van alle aangewezen en geschikte zoekgebieden in de gehele gemeente, waar we de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie voorstelbaar achten op basis van milieutechnische belemmeringen. Deze zoekgebieden zoals destijds voortkomend uit de participatie liggen als clusters verspreid in Vught.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, en om haar energieopgave te kunnen realiseren, is het belangrijk dat de gemeente 'zeggenschap' heeft dan wel verkrijgt in de zoekgebieden. Zonder dit, zijn we afhankelijk van anderen om de plannen te realiseren. Daarom nemen we maatregelen om de regie te behouden en onze rechtspositie in het gebied te versterken.

Een van de middelen die we daarbij inzetten, is gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wet geeft de gemeente de mogelijkheid om gronden aan te wijzen, waarop het zogenaamde voorkeursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de gronden wil verkopen, deze zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden. We benadrukken graag dat het voorkeursrecht uitsluitend van toepassing is als de eigenaar vrijwillig, op eigen initiatief, tot verkoop overgaat.

Ook u bent eigenaar of zakelijk gerechtigde van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is geworden. In deze brief leest u hier meer over.

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

In de bijlage zijn uw gronden overzichtelijk aangegeven. Daarnaast ontvangt u als bijlage de zakelijke beschrijving over wat het voorkeursrecht inhoudt. Op de gemeentelijke website zijn de stukken digitaal terug te vinden en ligt er een fysiek exemplaar op het gemeentekantoor ter inzage.

Voorlopige aanwijzing
Formeel luidt het besluit van het college van burgemeester en wethouders als volgt:
Burgemeester en wethouders hebben op 14 november 2023 besloten om de voorgenoemde onroerende zaak/zaken, samen met de percelen van anderen, gelegen in Vught, voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Zoals vermeld, is de aanwijzing in het kader van de Wvg voor u uitsluitend van betekenis, als en wanneer u van plan bent om uw gronden te verkopen. Alleen dan moet u de gronden eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Het is dus geen verplichting tot verkoop aan de gemeente, als u de gronden in eigendom wil houden. In het vervolg van deze brief lichten we dit nader toe.

Uw gronden zijn niet eerder betrokken geweest bij een aanwijzing ingevolge de Wvg.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming
Verkoopt u de (agrarische) gronden aan de gemeente, dan krijgen deze een andere, niet-agrarische bestemming die afwijkt van het huidige gebruik. Deze nieuwe bestemming maakt het te zijner tijd mogelijk om de grond te gebruiken voor het lokaal opwekken van duurzame energie. De gronden zijn op dit moment nog niet opgenomen in een (nieuw) bestemmingsplan.

Bekendmaking
Op 15 november 2023 is de vestiging van het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het besluit van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 treedt een dag na deze publicatie in werking. Dat is op 16 november 2023. Naast publicatie in het gemeenteblad en bekendmaking door middel van deze kennisgevingsbrief, vindt publicatie plaats in weekblad "Het Klaverblad" en via de website van de gemeente Vught.

Terinzagelegging
U kunt het besluit van het college, samen met de bijbehorende bijlagen (het kadastrale overzicht en een lijst met de aangewezen percelen en andere relevante gegevens), raadplegen op de website van de gemeente.

Vanaf 16 november 2023 kunt u het besluit met bijlagen gedurende zes weken inzien bij de ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 1, in Vught.

Betekenis van de aanwijzing
Zoals hierboven vermeld, heeft het voorkeursrecht voor u slechts betekenis bij verkoop van de gronden of 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 namelijk verplicht uw onroerend goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Biedt u de gronden niet als eerste aan de gemeente te koop aan, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop, geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar bijgevoegde zakelijke beschrijving.

Wettelijke vereisten
Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak/zaken afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet het college de aanwijzing van de onroerende zaak/zaken doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doet, kunt u het college verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Het college beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Bezwaar en voorlopige voorziening
Het besluit van het college van burgemeester en wethouders is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Belanghebbenden kunnen tegen het besluit, binnen een termijn van zes weken, ingaande op 16 november 2023 (zijnde de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt), een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught. De bezwarentermijn eindigt derhalve op woensdag 27 december 2023.
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.

Wilt u bezwaar maken, richt uw bezwaarschrift dan aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, postbus 10.100, 5260 GA Vught. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift tijdig indient. Daarmee voorkomt u dat uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk is en dat we het niet meer kunnen behandelen.

Voorlopige voorziening
Degene(n) die bij het college van burgemeester en wethouders een bezwaarschrift heeft/hebben ingediend, kan/kunnen 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, indien deze van mening is/zijn dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. 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).

Verlenging/aanwijzing
Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. Voor een langere termijn is een besluit van de gemeenteraad nodig. Burgemeester en wethouders willen daarom de gemeenteraad in zijn vergadering van 1 februari 2024 voorstellen om het voorlopige voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg te bestendigen. Deze aanwijzing heeft een werkingsduur van drie jaar. Binnen deze termijn moet de gemeenteraad een (nieuw) bestemmingsplan vaststellen. Als de Omgevingswet in werking is getreden, wordt in plaats van een bestemmingsplan een Omgevingsplan vastgesteld.

Besluit de gemeenteraad niet binnen de termijn van drie maanden tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht, dan vervalt het door het college vastgestelde voorlopige voorkeursrecht van rechtswege ('automatisch').

Zienswijzen
Vanzelfsprekend vereist het voorgenomen besluit van de gemeenteraad op 1 februari 2024 tot aanwijzing van de percelen, een zorgvuldige voorbereiding. Daarom wordt u, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid gesteld om vanaf 16 november 2023, gedurende zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling, zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad. Het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit liggen samen met het besluit van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 ter inzage.

Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar de gemeenteraad, afdeling Ontwikkeling, postbus 10.100, 5260 GA Vught, onder vermelding van: zienswijze Voorkeursrecht Wvg opwek duurzame energie.
Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken. U kunt hiervoor bellen naar 073-6580680.

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

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

Bijlagen:

- overzicht van uw aangewezen percelen
- zakelijke beschrijving voorkeursrecht

Vught

BIJLAGE: OVERZICHT VAN UW AANGEWEZEN PERCELEN

kadastrale opp. (m2)	perceelsaanduiding	kadastrale gemeente
2210	VUG00H1978	Vught
11780	VUG00H2107	Vught
510	VUG00I1363	Vught
140	VUG00I1347	Vught
40	VUG00I1348	Vught
2520	VUG00I1351	Vught
14000	VUG00I1353	Vught
8220	VUG00I1355	Vught

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Bijlage: Zakelijke beschrijving van de betekenis van de voorlopige aanwijzing

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 15 november 2023 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught om een voorkeursrecht te vestigen op een/meerdere onroerende zaken, gelegen in de gemeente Vught. U bent eigenaar van deze onroerende en/of rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Vught belangrijke gevolgen.

Deze gevolgen zijn in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten vastgelegd.

Het voorkeursrecht heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent om uw onroerende zaak te verkopen. In dat geval moet de onroerende zaak eerst aan de gemeente aangeboden worden. Het is geen verplichting tot verkoop aan gemeente, als u de onroerende zaak in eigendom wil houden. In het vervolg van deze bijlage wordt dit verder toegelicht.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit van burgemeester en wethouders tussen u en de gemeente Vught gelden nu de Wet voorkeursrecht gemeenten op uw onroerende zaak/zaken van toepassing is verklaard.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van de onroerende zaak/zaken krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om (uw rechten daarop) te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht of de toedeling daarvan dan wel de vestiging van een recht opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond van toepassing is.

Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (de juridische levering) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke notariële akte van levering moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan wellicht aanleiding zijn dat u aan de ander een schadevergoeding verschuldigd bent omdat u uw afspraken in de koopovereenkomst niet kan nakomen.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2 en 3 Wvg zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- Koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2e graad;
- Overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- Een uiterste wilsbeschikking;
- Een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- Vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomst (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes weken na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers).

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als de verkoper (vervreemder) daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen heeft, zoals opgenomen in artikel 10 lid 6 Wvg. Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
2. De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
3. Indien de gemeente wenst aan te kopen: start de onderhandeling over de verkoopvoorwaarden;
4. Indien partijen er in de onderhandeling niet uitkomen: rechtelijke prijsbepaling procedure;
5. Uitspraak rechter over de prijs;
6. Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1. Wijze van aanbieden

Indien u het voornemen hebt uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief, een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 15 november 2023 zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Betreft uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende drie jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente te koop aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3. De onderhandelingen

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4. Prijsadvies

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 te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs vragen. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Burgemeester en wethouders kunnen er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indienen, of zij doen dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet zijn van toepassing. Dit betekent dat de

prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure tussentijds beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan kunt u wederom gedurende drie jaren aan een ieder verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kostenverdeling.

5. Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen zes maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. De Wet voorkeursrecht gemeenten gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6. Aparte procedure

Daarnaast bestaat er een andere aparte procedure voor de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen om te proberen de gemeente te verplichten de betreffende (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan te kopen en af te nemen. Het artikel ziet op de situatie dat de (rechten op de) onroerende zaak/zaken zijn aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt. De eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen kan dan in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de (rechten op de) onroerende zaak/zaken afneemt wegens "bijzondere persoonlijke omstandigheden" van de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

De Wvg schrijft in artikel 15 lid 2 voor dat er twee momenten zijn waarop de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen het verzoek kan doen:

- Indien na een verzoek om een prijsadvies van de rechtbank de gemeente weigert om het verzoek in te dienen bij de rechtbank dan wel de termijn laat verstrijken waarbinnen zij het verzoek aan de rechtbank had moeten doen;
- Indien de gemeente het verzoek om een prijsadvies wel aan de rechtbank heeft gedaan, maar het verzoek intrekt voordat er een eindbeschikking is genomen door de rechtbank.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moet nemen, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt

Indien u er belang bij hebt de aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank Oost-Brabant verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Heeft u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van de gemeente dat zij na het deskundigenadvies niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour versturen

Uit het vorenstaand is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.