

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

1. Onderwerp

Advies inzake de bezwaarschriften ingediend door:

Aanleiding voor de bezwaarschriften is het raadsbesluit 'Vestigen voorkeursrecht F', van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Sint Odiliënberg, aan zijn gewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

2. Adviescommissie

De adviescommissie bezwaarschriften ex artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bestaat uit de volgende personen:

Zij komen op basis van het verhandelde tijdens de hoorzitting gehouden op 10 oktober 2024, het gestelde in de bezwaarschriften en na kennisneming van de overige op deze zaak betrekking hebbende stukken tot de volgende bevindingen.

3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Awb.

Een belanghebbende kan tegen een besluit een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de voorgeschreven wijze van bekendmaking (artikel 6:7 in samenhang met de artikelen 6:8, 7:1 en 8:1 van de Awb). Onder belanghebbende wordt verstaan “degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken” (artikel 1:2 van de Awb).

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer de uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083, zijn bij een besluit tot de vestiging van een voorkeursrecht belanghebbenden de eigenaar en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat reclamanten 1 tot en met 15 geen eigenaar en/of rechthebbende zijn van één van de in het bestreden besluit aangewezen percelen en derhalve niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. De commissie adviseert deze reclamanten dan ook niet-ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar.

De commissie beoordeelt deze bezwaren dan ook verder niet inhoudelijk.

De commissie stelt vast dat de [REDACTED] reclamanten 16, wel als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Ook is aan de overige eisen die de Awb aan bezwaarschriften stelt voldaan door deze reclamanten. De commissie adviseert deze reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar.

4. Beoordeling van het bezwaarschrift van de [REDACTED] van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens [REDACTED]

De overwegingen van de commissie zijn als volgt:

Wat ging aan het bestreden besluit vooraf (de feiten)

Bij besluit van 23 april 2024, bekend gemaakt op 25 april 2024, heeft het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen besloten tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet op onder meer het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, [REDACTED]

Tegen dit besluit is bij brief van op 31 mei 2024, ingekomen op 31 mei 2024, bezwaar ingediend door de heer [REDACTED] van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens [REDACTED]

Bij besluit van 3 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Roerdalen besloten om voornoemd perceel aan te wijzen als grond waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

Uit artikel 9.4, derde lid van de Omgevingswet volgt dat een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing vervalt als een besluit van de raad tot aanwijzing in werking treedt. Een voorkeursrechtbeschikking treedt ingevolge artikel 16.82a, tweede lid van de Omgevingswet in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Op grond van artikel 16.82a, eerste lid van de Omgevingswet kan, nadat een voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers. Het raadsbesluit van 3 juli 2024 is op 19 juli 2024 ingeschreven.

Uit artikel 16.32c, eerste lid, van de Omgevingswet, volgt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Gelet op het bovenstaande is het collegebesluit van 23 april 2024 met de inwerkingtreding van het besluit van de raad van 3 juli 2024 van rechtswege vervallen. Hierdoor is volgens vaste rechtspraak het bezwaar tegen het collegebesluit van rechtswege omgezet in een bezwaarschrift tegen het besluit van de raad.

Relevante wet- en regelgeving

Uit het bestreden besluit volgt dat de aanwijzing is gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet.

Op grond van dit artikel kunnen de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 9.4, eerste lid onder a van de Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Welke bezwaren zijn ingebracht

Door reclamanten is korthedshalve verwezen naar de op 8 mei 2024 ingediende zienswijze.

In deze zienswijze hebben reclamanten, kort samengevat, aangegeven dat:

- Hun perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd is, wordt gebruikt als tuin. Zij zijn onaangenaam verrast door het bestreden besluit omdat dit hun woongenot aantast.
- Het gebied een landschappelijke en natuurwaarde kent. De aanwezige flora en fauna is zeer gevarieerd en bevat diverse plant- en diersoorten die bescherming verdienen. Gesteld wordt dat het bosperceel en hun perceel in stand zouden moeten worden gelaten als zijnde klimaatmaatregel.
- Het perceel niet efficiënt en goedkoop kan worden bebouwd.
- Zij zich door het besluit voelen gegijzeld.

Welke vragen dient de commissie dient te beantwoorden

Op grond van vaste rechtspraak, onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, gaat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid van de raad. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, terughoudend te worden getoetst.

Dat betekent dat alleen moet worden getoetst of de raad bij haar besluitvorming heeft voldaan aan de voorwaarden genoemd in de Omgevingswet.

Wat is de conclusie

De commissie merkt allereerst op dat het vestigen van een voorkeursrecht alleen betekent dat als reclamanten hun perceel willen verkopen zij eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen om het perceel te kopen. Zoals ook door de gemeente aangegeven als reactie op de ingediende zienswijze wordt met het vestigen van het voorkeursrecht uitdrukkelijk niet een nieuw planologisch kader geregeld of de Omgevingsvisie aangepast.

Dit zijn trajecten die nu, na het definitief vestigen van het voorkeursrecht, worden opgestart. Bij die trajecten zal door de gemeente de door reclamanten aangehaalde aspecten zoals de landschappelijke en natuurwaarde van het perceel in de besluitvorming worden betrokken.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling, onder meer de uitspraak van 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750, maakt het wettelijk voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat reclamanten als eigenaar van het betrokken perceel de hen toekomende eigendomsrechten niet meer zouden kunnen uitoefenen. En houdt evenmin in dat zij verplicht zijn het perceel te

verkopen, maar alleen dat zij eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen om het perceel te kopen.

De commissie is dan ook niet gebleken dat reclamanten door het vestigen van het voorkeursrecht op hun perceel in hun woongenot worden aangetast.

Volledigheidshalve merkt de commissie op dat in verweer namens de gemeente is gesteld dat zodra er meer duidelijkheid is over de wenselijkheid en haalbaarheid van het door reclamanten ingediende initiatief voorstel tot wijziging van de op het betreffende perceel rustende bestemming, zal worden bekeken of het voorkeursrecht ingetrokken kan worden.

5. Advies van de commissie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie uw raad om:

- De bezwaarschriften van reclamanten 1 tot en met 15 niet-ontvankelijk te verklaren.
- Het bezwaarschrift van de [REDACTED] van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens [REDACTED] ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.
- In heroverweging het bestreden besluit in stand te laten.
- De gevraagde redelijke vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Sint Odiliënberg, 16 oktober 2024

DE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN,

de secretaris,

de voorzitter,

[REDACTED]

[REDACTED]

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

1. Onderwerp

Advies inzake de bezwaarschriften ingediend door:

[REDACTED]

Aanleiding voor de bezwaarschriften zijn het raadsbesluit 'Vestigen voorkeursrecht D', van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Posterholt, aan zijn gewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

2. Adviescommissie

De adviescommissie bezwaarschriften ex artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bestaat uit de volgende personen:

[REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] en [REDACTED]

Zij komen op basis van het verhandelde tijdens de hoorzitting gehouden op 3 oktober 2024, het gestelde in de bezwaarschriften en na kennisneming van de overige op deze zaak betrekking hebbende stukken tot de volgende bevindingen.

3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Awb.

Een belanghebbende kan tegen een besluit een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de voorgeschreven wijze van bekendmaking (artikel 6:7 in samenhang met de artikelen 6:8, 7:1 en 8:1 van de Awb). Onder belanghebbende wordt verstaan "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken" (artikel 1:2 van de Awb).

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer de uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083 zijn bij een besluit tot de vestiging van een voorkeursrecht 'belanghebbende': de eigenaar en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat [REDACTED] en [REDACTED] eigenaar zijn van in het bestreden besluit aangewezen percelen en derhalve als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Ook is aan de overige eisen die de Awb aan bezwaarschriften stelt voldaan.

De commissie stelt vast dat [REDACTED] geen eigenaar is van één van de in het besluit van het college van 23 april 2024 genoemde percelen en daarom niet als belanghebbende tegen het besluit van het college kan worden aangemerkt.

In zijn bezwaar geeft hij aan bezwaar te maken tegen het besluit omdat op de bij hem in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Posterholt [REDACTED] geen voorkeursrecht is gevestigd. De commissie merkt op dat bij besluit van 3 juli 2024 de raad van de gemeente Roerdalen heeft besloten om voornoemde percelen alsnog aan te wijzen als gronden waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

De commissie merkt op dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, hierna Afdeling, onder meer de uitspraak van 23 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:571 in beginsel een belanghebbende die opkomt tegen een besluit procesbelang heeft bij een beoordeling van zijn bezwaar of beroep tenzij vast komt te staan dat ieder belang bij de procedure ontbreekt of is komen te vervallen. Het is vaste rechtspraak dat procesbelang ontbreekt als het gebruiken van een rechtsmiddel een partij niet in een gunstiger positie kan brengen.

De commissie is van oordeel dat nu met het raadsbesluit volledig tegemoet is gekomen aan de bezwaren van [REDACTED] enig procesbelang ontbreekt. De commissie is dan ook van oordeel dat [REDACTED] niet-ontvankelijk is in zijn bezwaar. Dat betekent dat op het bezwaarschrift van [REDACTED] in dit advies niet verder inhoudelijk wordt ingegaan.

4. Beoordeling van de bezwaarschriften

De overwegingen van de commissie zijn als volgt:

Wat ging aan het bestreden besluit vooraf (de feiten)

Bij besluit van 23 april 2024, bekend gemaakt op 25 april 2024, heeft het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen besloten tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet op onder meer de percelen kadastraal bekend als:

- gemeente Posterholt, [REDACTED]
- gemeente Posterholt, [REDACTED]

Tegen dit besluit is voor zover het ziet op voornoemde percelen op 27 mei 2024 bezwaar ingediend door [REDACTED] en bij brief van 30 mei 2024 namens [REDACTED]

Bij besluit van 3 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Roerdalen besloten om voornoemde percelen aan te wijzen als gronden waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

Tevens heeft de raad besloten om ook de percelen kadastraal bekend gemeente Posterholt, sectie [REDACTED] aan te wijzen als gronden waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

Uit artikel 9.4, derde lid van de Omgevingswet volgt dat een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing vervalt als een besluit van de raad tot aanwijzing in werking treedt. Een voorkeursrechtbeschikking treedt ingevolge artikel 16.82a, tweede lid van de Omgevingswet in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Op grond van artikel 16.82a, eerste lid van de Omgevingswet kan, nadat een voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers. Het raadsbesluit van 3 juli 2024 is op 19 juli 2024 ingeschreven.

Uit artikel 16.32c, eerste lid, van de Omgevingswet, volgt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Gelet op het bovenstaande is het collegebesluit van 23 april 2024 met de inwerkingtreding van het besluit van de raad van 3 juli 2024 van rechtswege vervallen. Hierdoor zijn volgens vaste rechtspraak de bezwaren tegen het collegebesluit van rechtswege omgezet in een bezwaarschrift tegen het besluit van de raad.

Relevante wet- en regelgeving

Uit het bestreden besluit volgt dat de aanwijzing is gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Op grond van dit artikel kunnen de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de

functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegeëld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegeëld in het omgevingsplan,

Welke bezwaren zijn ingebracht

Reclamant kan zich om de navolgende redenen niet vinden in het besluit:

- Vrijheid tot verkopen van het perceel tegen de huidige marktwaarde met een financieel nadelig gevolg.
- Verleggen van de bebouwde kom grens (rode lijn) heeft nadelige gevolgen voor de huidige agrarische bedrijfsvoering, waarin er beperkingen uit voortkomen.
- Toekomstige uitbreidingsplannen komen in het gedrang.
- Agrarische bestemming dient behouden te worden voor de huidige bedrijfsvoering.
- Emotionele schade als gevolg van het besluit.

- Reclamant ziet door de beschikking zijn ambitie om op zijn gronden en in de gebouwen nog lang agrarische activiteiten te ontplooiën en in de recent vernieuwde woning nog lang te wonen in rook opgaan. Wanneer de plannen voor woningbouw doorgaan zou dat het einde van zijn bedrijf betekenen.
- Met de vestiging maakt de gemeente inbreuk op (het ongestoord genieten van) het eigendomsrecht, waaronder te verkopen op een vrije markt en aan wie hij wil. Ondanks alle waarborgen in de procedure verwacht reclamant niet dat verplichte aanbidding bij één partij leidt tot een eerlijke marktprijs.
- Er wordt veel meer voorkeursrecht gevestigd dan feitelijk nodig is om het doel te halen.
- Verzocht wordt om af te zien van het vestigen van een voorkeursrecht op zijn perceel zodat hij het gebruik van zijn eigendom ongestoord kan voortzetten.

Welke vragen dient de commissie dient te beantwoorden

Op grond van vaste rechtspraak, onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, gaat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid van de raad. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, terughoudend te worden getoetst.

De commissie merkt op dat ondanks dat ze begrip heeft voor de impact die het bestreden besluit voor reclamanten met zich brengt, zij alleen mag toetsen of de raad bij haar besluitvorming heeft voldaan aan de voorwaarden genoemd in de Omgevingswet.

Wat is de conclusie

Voor zover reclamanten met hun bezwaren stellen dat zij door het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht schade lijden merkt de commissie op dat de gemeente verplicht is een marktconforme prijs te bieden. Indien reclamant en gemeente niet gezamenlijk overeenstemming bereiken over die prijs kan reclamant op grond van artikel 9.16, eerste lid, van de Omgevingswet via een zogenaamde prijsvaststellingsprocedure de rechter de prijs van de te verwerven grond laten bepalen.

De commissie is van oordeel dat deze wettelijk vastgelegde procedure in het geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen biedt ten aanzien van de prijsvorming. De commissie is dan ook van oordeel dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij schade leidt als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling, onder meer uitspraak van 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750, maakt het wettelijk voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat reclamanten als eigenaar van de betrokken percelen de hen toekomende eigendomsrechten niet meer zouden kunnen uitoefenen. En houdt evenmin in dat zij verplicht zijn de percelen te verkopen, maar alleen dat zij eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen om de percelen te kopen.

De commissie merkt volledigheidshalve op dat uit artikel 9.8, onder a, van de Omgevingswet volgt dat deze verplichting niet van toepassing is ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst tussen bloedverwanten in de rechte lijn.

Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt de kerngrens (voorheen rode contour) niet verlegd. Ook wordt met dit besluit de bestemming van percelen niet gewijzigd. De commissie is dan ook van oordeel dat het sec vestigen van voorkeursrecht op de percelen van reclamanten geen belemmeringen oplevert voor de (toekomstige) bedrijfsvoering ter plaatse. De commissie merkt, wellicht ten overvloede, op dat deze bedenkingen van reclamanten wel relevant kunnen zijn in de verdere besluitvorming.

Voor zover door reclamanten wordt gesteld dat de noodzaak om alle gebieden, waaronder de percelen van reclamanten, op voorhand aan te wijzen voor woningbouw ontbreekt merkt de commissie op dat op grond van vaste rechtspraak, onder meer de uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445, de raad niet de verplichting heeft om aangewezen percelen ook te verwerven. Hieruit volgt dat de raad ook niet de verplichting heeft om aan te tonen dat de aangewezen percelen, in totaliteit gezien en op individueel niveau, nodig zijn voor realisering van de beoogde ontwikkeling.

Hoewel de commissie begrip heeft voor de impact van dit besluit, met name omdat op de percelen van reclamanten ook hun bedrijfswoning staat, betekent het feit dat de emotionele schade die reclamanten ervaren als gevolg van het besluit geen grond voor het oordeel zijn dat de raad niet in redelijkheid hun percelen met een voorkeursrecht heeft kunnen bezwaren.

Gelet op het gestelde ter zitting geeft de commissie ambtshalve uw raad in overweging om reclamanten, en overige eigenaren van aangewezen percelen, actief te informeren op het moment dat er documenten (zoals bijvoorbeeld een omgevingsvisie, -plan en/of programma) voor inspraak ter inzage worden gelegd.

5. Advies van de commissie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie uw raad om:

- het bezwaarschrift van [REDACTED] wegens het ontbreken van procesbelang niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaarschriften van [REDACTED] ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- in heroverweging het bestreden besluit in stand te laten;
- het verzoek van de heer [REDACTED] namens de heer [REDACTED] om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Sint Odiliënberg, 10 oktober 2024

DE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN,

de secretaris,

de voorzitter,

[REDACTED]

[REDACTED]

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

1. Onderwerp

Advies inzake het bezwaarschrift ingediend door:

1. [REDACTED] van Brandmeester namens [REDACTED]

Aanleiding voor het bezwaarschrift is het raadsbesluit 'Vestigen voorkeursrecht C', van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Montfort, aan zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

2. Adviescommissie

De adviescommissie bezwaarschriften ex artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bestaat uit de volgende personen:

[REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] en [REDACTED]

Zij komen op basis van het verhandelde tijdens de hoorzitting gehouden op 3 oktober 2024, het gestelde in het bezwaarschrift en na kennisneming van de overige op deze zaak betrekking hebbende stukken tot de volgende bevindingen.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Awb.

Een belanghebbende kan tegen een besluit een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de voorgeschreven wijze van bekendmaking (artikel 6:7 in samenhang met de artikelen 6:8, 7:1 en 8:1 van de Awb). Onder belanghebbende wordt verstaan "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken" (artikel 1:2 van de Awb).

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083 zijn bij een besluit tot de vestiging van een voorkeursrecht 'belanghebbende': de eigenaar en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat [REDACTED] eigenaar zijn van één van de in het bestreden besluit aangewezen percelen en derhalve als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Ook is aan de overige eisen die de Awb aan bezwaarschriften stelt voldaan.

4. Beoordeling van het bezwaarschrift

De overwegingen van de commissie zijn als volgt:

Wat ging aan het bestreden besluit vooraf (de feiten)

Bij besluit van 23 april 2024, bekend gemaakt op 25 april 2024, heeft het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen besloten tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet op onder meer het perceel kadastraal bekend als gemeente Montfort, [REDACTED]

Tegen dit besluit is bij brief van 22 mei 2024 bezwaar ingediend namens [REDACTED]

Bij besluit van 3 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Roerdalen besloten om voornoemd perceel aan te wijzen als gronden waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

Uit artikel 9.4, derde lid van de Omgevingswet volgt dat een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing vervalt als een besluit van de raad tot aanwijzing in werking treedt. Een voorkeursrechtbeschikking treedt ingevolge artikel 16.82a, tweede lid, van de Omgevingswet in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Op grond van artikel 16.82a, eerste lid, van de Omgevingswet kan, nadat een voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers. Het raadsbesluit van 3 juli 2024 is op 19 juli 2024 ingeschreven.

Uit artikel 16.32c, eerste lid, van de Omgevingswet volgt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Gelet op het bovenstaande is het collegebesluit van 23 april 2024 met de inwerkingtreding van het besluit van de raad van 3 juli 2024 van rechtswege vervallen. Hierdoor is volgens vaste rechtspraak het bezwaar tegen het collegebesluit van rechtswege omgezet in een bezwaarschrift tegen het besluit van de raad.

Relevante wet- en regelgeving

Uit het bestreden besluit volgt dat de aanwijzing is gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Op grond van dit artikel kunnen de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan,

Welke bezwaren zijn ingebracht

- Bezwaarmakers stellen dat het voorkeursrecht is gevestigd op grond van de zogenaamde Woondeal Limburg. Dit is een provinciaal omgevingsprogramma als bedoeld in artikel 3.4 juncto artikel 3.5, onder a van de Omgevingswet. Een dergelijk programma staat in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.
- Indien de gemeente stelt dat het vestigen van het voorkeursrecht niet is gebaseerd op de woondeal, maar op de Notitie kerngrenzen geldt hetzelfde. Die notitie moet namelijk worden aangemerkt als een gemeentelijk omgevingsprogramma als bedoeld in artikel 3.4 juncto artikel 3.5, onder a van de Omgevingswet.
- De noodzaak om al deze gebieden, waaronder het kadastraal perceel van reclamanten, op voorhand aan te wijzen voor woningbouw ontbreekt. Niet alle percelen waarop voorkeursrecht is gevestigd zijn noodzakelijk om de gewenste hoeveelheid woningen te realiseren.

Welke vragen dient de commissie dient te beantwoorden

Op grond van vaste rechtspraak, onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, gaat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid van de raad. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, terughoudend te worden getoetst.

Dat betekent dat alleen moet worden getoetst of de raad bij haar besluitvorming heeft voldaan aan de voorwaarden genoemd in de Omgevingswet.

Wat is de conclusie

Ingevolge artikel 3.5, onder a, van de Omgevingswet dient een programma voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling omgevingsprogramma, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan te bevatten.

De commissie merkt op dat in de Woondeal Limburg alleen afspraken zijn gemaakt tussen het Rijk, de provincie en gemeenten. In de woondeal staat de samenwerking tussen de verschillende overheden centraal om meer woningen te bouwen, excessen op de woningmarkt tegen te gaan en de leefbaarheid te verbeteren.

De Notitie kerngrenzen is opgesteld als bijlage bij het besluit dat genomen is voor het vestigen van het voorkeursrecht. De notitie heeft alleen tot doel alle gebieden weer te geven waarop het besluit betrekking heeft.

De commissie merkt op dat zowel de Woondeal Limburg als de Notitie kerngrenzen niet een uitwerking bevatten van het te voeren beleid voor de ontwikkeling omgevingsprogramma, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan. De commissie is dan ook van oordeel dat beiden niet zijn aan te merken als een provinciaal dan wel gemeentelijk programma als bedoeld in artikel 3.4 van de Omgevingswet.

Dit betekent dat naar het oordeel van de commissie zowel de Woondeal Limburg als de Notitie kerngrenzen niet in de weg staan aan het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Voor zover namens reclamanten ter zitting is gesteld dat de gemeente niet bevoegd was tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking omdat daar geen gemeentelijke visie aan ten grondslag ligt, merkt de commissie op dat artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet juist bedoeld is een voorkeursrecht te vestigen op een onroerende zaak waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Voor zover door reclamanten wordt gesteld dat alle gebieden, waaronder het kadastrale perceel van bezwaarmakers, op voorhand aan te wijzen voor woningbouw ontbreekt merkt de commissie op dat op grond van vaste rechtspraak, onder meer de uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445, de raad niet de verplichting heeft om aangewezen percelen ook te verwerven. Hieruit volgt dat de raad ook niet de verplichting heeft om aan te tonen dat de aangewezen percelen, in totaliteit gezien en op individueel niveau, nodig zijn voor realisering van de beoogde ontwikkeling.

5. Advies van de commissie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie uw raad om:

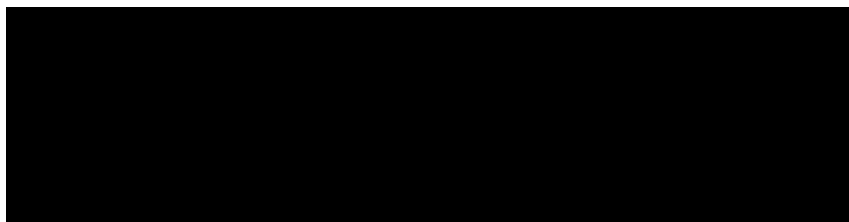
- het bezwaarschrift ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- in heroverweging het bestreden besluit in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Sint Odiliënberg, 10 oktober 2024

DE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN,

de secretaris,

de voorzitter,



COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

1. Onderwerp

Advies inzake het bezwaarschrift ingediend door:

1. [REDACTED]

Aanleiding voor het bezwaarschrift is het raadsbesluit 'Vestigen voorkeursrecht G', van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Vlodrop, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

2. Adviescommissie

De adviescommissie bezwaarschriften ex artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bestaat uit de volgende personen:

[REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] en [REDACTED]

Zij komen op basis van het verhandelde tijdens de hoorzitting gehouden op 23 september 2024, het gestelde in het bezwaarschrift en na kennisneming van de overige op deze zaak betrekking hebbende stukken tot de volgende bevindingen.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Awb.

Een belanghebbende kan tegen een besluit een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de voorgeschreven wijze van bekendmaking (artikel 6:7 in samenhang met de artikelen 6:8, 7:1 en 8:1 van de Awb). Onder belanghebbende wordt verstaan "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken" (artikel 1:2 van de Awb).

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083 zijn bij een besluit tot de vestiging van een voorkeursrecht 'belanghebbenden': de eigenaar en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat de [REDACTED] eigenaar is van één van de in het bestreden besluit aangewezen percelen en derhalve als belanghebbende kan worden aangemerkt. Ook is aan de overige eisen die de Awb aan bezwaarschriften stelt voldaan.

4. Beoordeling van het bezwaarschrift

De overwegingen van de commissie zijn als volgt:

Wat ging aan het bestreden besluit vooraf (de feiten)

Bij besluit van 23 april 2024, bekend gemaakt op 25 april 2024, heeft het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen besloten tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet op onder meer het perceel kadastraal bekend als gemeente Vlodrop, [REDACTED]

Tegen dit besluit is op 7 juni 2024, ingekomen 10 juni 2024, bezwaar ingediend door [REDACTED]

Bij besluit van 3 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Roerdalen besloten om voornoemd perceel aan te wijzen als gronden waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

Uit artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet volgt dat een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing vervalt als een besluit van de raad tot aanwijzing in werking treedt. Een voorkeursrechtbeschikking treedt ingevolge artikel 16.82a, tweede lid van de Omgevingswet in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Op grond van artikel 16.82a, eerste lid, van de Omgevingswet kan, nadat een voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers. Het raadsbesluit van 3 juli 2024 is op 19 juli 2024 ingeschreven.

Uit artikel 16.32c, eerste lid, van de Omgevingswet volgt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Gelet op het bovenstaande is het collegebesluit van 23 april 2024 met de inwerkingtreding van het besluit van de raad van 3 juli 2024 van rechtswege vervallen. Hierdoor is volgens vaste rechtspraak het bezwaar tegen het collegebesluit van rechtswege omgezet in een bezwaarschrift tegen het besluit van de raad.

Relevante wet- en regelgeving

Uit het bestreden besluit volgt dat de aanwijzing is gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Op grond van dit artikel kunnen de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Welke bezwaren zijn ingebracht

- Reclamant geeft aan het pand op grond van investering, rendement aangekocht te hebben en te hebben aangepast aan de huidige normen. Tevens is het pand bedoeld als pensioenopbouw.
- Het pand wordt gehuurd door twee verschillende huurders, die ook rechten hebben.
- Op het naastgelegen perceel is geen voorkeursrecht gelegd, naar het oordeel van reclamant wordt er met twee maatstaven gewerkt.

Welke vragen dient de commissie dient te beantwoorden

Op grond van vaste rechtspraak, onder meer uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, gaat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid van de raad. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, terughoudend te worden getoetst.

Dat betekent dat alleen moet worden getoetst of de raad bij haar besluitvorming heeft voldaan aan de voorwaarden genoemd in de Omgevingswet.

Wat is de conclusie

De commissie merkt allereerst op dat het vestigen van een voorkeursrecht niet betekent dat reclamant zijn perceel niet meer mag verkopen aan een potentiële koper, maar alleen dat hij eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen om het perceel te kopen.

Voor zover reclamant met zijn bezwaar beoogt te stellen dat hij door het vestigen van het voorkeursrecht schade lijdt merkt de commissie op dat de gemeente verplicht is een marktconforme prijs te bieden. Indien reclamant en gemeente niet gezamenlijk overeenstemming bereiken over die prijs kan reclamant op grond van artikel 9.16, eerste lid, van de Omgevingswet

via een zogenaamde prijsvaststellingsprocedure de rechter de prijs van de te verwerven grond laten bepalen.

De commissie is dan ook van oordeel dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij schade leidt als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht.

Voor zover door reclamant wordt gesteld dat met het vestigen van het voorkeursrecht de rechten van zijn huurders worden aangetast merkt de commissie op dat met het vestigen van het voorkeursrecht de bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Huurders komen door het vestigen van het voorkeursrecht derhalve niet in een voor hen nadeligere positie.

Door verweerder is aangegeven dat het naast het perceel van reclamant gelegen perceel een maatschappelijke functie heeft en derhalve in een woonomgeving past. Gelet hierop is het door verweerder niet noodzakelijk geacht om op het naastgelegen perceel voorkeursrecht te vestigen.

De commissie merkt op dat het besluit tot het vestigen van voorkeursrecht is ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. De commissie is van oordeel dat verweerder zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat een perceel met een maatschappelijke bestemming hieraan niet in de weg staat en het vestigen van een voorkeursrecht op bedoeld perceel voor de ontwikkeling van woningbouw niet noodzakelijk is.

5. Advies van de commissie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de gemeenteraad om:

- het bezwaarschrift van de [REDACTED] ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- in heroverweging het bestreden besluit in stand te laten.

Sint Odiliënberg, 7 oktober 2024

DE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN,

de secretaris,

de voorzitter,

[REDACTED]

[REDACTED]

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

1. Onderwerp

Advies inzake het bezwaarschrift ingediend door:

1. [REDACTED]

Aanleiding voor het bezwaarschrift is het raadsbesluit 'Vestigen voorkeursrecht A', van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Herkenbosch, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

2. Adviescommissie

De adviescommissie bezwaarschriften ex artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bestaat uit de volgende personen:

[REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] en [REDACTED]

Zij komen op basis van het verhandelde tijdens de hoorzitting gehouden op 23 september 2024, het gestelde in het bezwaarschrift en na kennisneming van de overige op deze zaak betrekking hebbende stukken tot de volgende bevindingen.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Awb.

Een belanghebbende kan tegen een besluit een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de voorgeschreven wijze van bekendmaking (artikel 6:7 in samenhang met de artikelen 6:8, 7:1 en 8:1 van de Awb). Onder belanghebbende wordt verstaan "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken" (artikel 1:2 van de Awb).

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083 zijn bij een besluit tot de vestiging van een voorkeursrecht 'belanghebbenden': de eigenaar en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat [REDACTED] eigenaar is van één van de in het bestreden besluit aangewezen percelen en derhalve als belanghebbende kan worden aangemerkt. Ook is aan de overige eisen die de Awb aan bezwaarschriften stelt voldaan.

4. Beoordeling van het bezwaarschrift

De overwegingen van de commissie zijn als volgt:

Wat ging aan het bestreden besluit vooraf (de feiten)

Bij besluit van 23 april 2024, bekend gemaakt op 25 april 2024, heeft het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen besloten tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet op onder meer het perceel kadastraal bekend als gemeente Melick en Herkenbosch, [REDACTED]

Tegen dit besluit is bij brief van 5 juni 2024, ingekomen op 5 juni 2024, bezwaar ingediend door [REDACTED]

Bij besluit van 3 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Roerdalen besloten om voornoemd perceel aan te wijzen als gronden waarop hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is.

Uit artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet volgt dat een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing vervalt als een besluit van de raad tot aanwijzing in werking treedt. Een voorkeursrechtbeschikking treedt ingevolge artikel 16.82a, tweede lid, van de Omgevingswet in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Op grond van artikel 16.82a, eerste lid, van de Omgevingswet kan, nadat een voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers. Het raadsbesluit van 3 juli 2024 is op 19 juli 2024 ingeschreven.

Uit artikel 16.32c, eerste lid, van de Omgevingswet, volgt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Gelet op het bovenstaande is het collegebesluit van 23 april 2024 met de inwerkingtreding van het besluit van de raad van 3 juli 2024 van rechtswege vervallen. Hierdoor is volgens vaste rechtspraak het bezwaar tegen het collegebesluit van rechtswege omgezet in een bezwaarschrift tegen het besluit van de raad.

Relevante wet- en regelgeving

Uit het bestreden besluit volgt dat de aanwijzing is gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Op grond van dit artikel kunnen de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Welke bezwaren zijn ingebracht

- Reclamant geeft aan al voor bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking een koopovereenkomst te hebben gesloten, maar dat die nog niet is ingeschreven bij het Kadaster. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan bezwaarmaker niet meer aan zijn verplichtingen richting de koper voldoen.

Welke vragen dient de commissie te beantwoorden

Op grond van vaste rechtspraak, onder meer uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, gaat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid van de raad. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, terughoudend te worden getoetst.

Dat betekent dat alleen moet worden getoetst of de raad bij haar besluitvorming heeft voldaan aan de voorwaarden genoemd in de Omgevingswet.

Wat is de conclusie

De commissie merkt allereerst op dat het vestigen van een voorkeursrecht niet betekent dat reclamant zijn perceel niet meer mag verkopen aan de potentiële koper, maar alleen dat hij eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen om het perceel te kopen.

Deze in artikel 9.7 van de Omgevingswet vastgelegde verplichting is op grond van artikel 9.9, eerste lid, van de Omgevingswet niet van toepassing op de 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.

De commissie merkt op dat, zoals door reclamant ook niet bestreden, de overeenkomst niet is ingeschreven in de openbare registers. Dit betekent dat reclamant is gehouden, als hij zijn perceel wenst te verkopen, om eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om het perceel te kopen.

Voor zover reclamant met zijn bezwaar beoogt te stellen dat hij schade lijdt doordat de verkoop aan de potentiële koper geen doorgang meer kan vinden merkt de commissie op dat de gemeente verplicht is een marktconforme prijs te bieden. Indien reclamant en gemeente niet gezamenlijk overeenstemming bereiken over die prijs kan reclamant op grond van artikel 9.16, eerste lid, van de Omgevingswet via een zogenaamde prijsvaststellingsprocedure de rechter de prijs van de te verwerven grond laten bepalen.

De commissie is dan ook van oordeel dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij schade leidt als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht.

Volledigheidshalve merkt de commissie nog op dat de gemeente in verweer heeft aangegeven graag het gesprek aan te gaan met de potentiële koper om de plannen voor de locatie te bespreken. Op het moment dat een potentiële koper een bijdrage kan leveren aan het doel waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd dan staat de gemeente niet onwelwillend tegenover het door reclamant of door de potentiële koper ontwikkelen van de locatie voor woningbouw.

5. Advies van de commissie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de gemeenteraad om:

- het bezwaarschrift van [REDACTED] ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- in heroverweging het bestreden besluit in stand te laten;

Sint Odiliënberg, 7 oktober 2024

DE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN,

de secretaris,

de voorzitter,