



VOORAF PER E-MAIL: gemeente@rheden.nl

Aangetekend

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rheden
t.a.v. Dhr. J. Nijenhuis
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

S.A.B. Boer, advocaat
+31 20 531 30 31
boer@wieringa.nl

Onze/Our ref:
43916/SB

Uw/Your ref:
2025-004269

Amsterdam,
26 mei 2025

Inzake: gronden bezwaar Trits Vastgoed Project X B.V. / collegebesluit voorkeursrecht

Geacht college,

Namens Trits Vastgoed Project X B.V. (hierna: Trits Vastgoed), gevestigd te Ede, heb ik per brief d.d. 28 april 2025 bezwaar gemaakt tegen uw besluit d.d. 18 maart 2025 met kenmerk 2025-004269 inzake het collegebesluit een voorkeursrecht te vestigen op de percelen kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555. Alle eigendom van Trits Vastgoed. Een kopie van het bestreden besluit is bijgevoegd (**bijlage 1**). U heeft tot 27 mei 2025 de gelegenheid gegeven de gronden van het bezwaarschrift mee te delen. Hierbij wordt van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Achtergrond

Op 18 maart 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden (hierna: het college) het besluit genomen om een voorlopig voorkeursrecht volgens artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet te vestigen op de vijf percelen. Het college stelt dat dit ter behoud van de regiefunctie op de aan de betreffende percelen toegedachte woningbouwontwikkeling is en het zou de gemeente meer zekerheid bieden dat de toegedachte functie gericht op woningbouwontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dit besluit is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en is per 19 maart 2025 in werking getreden. De looptijd van het voorlopig voorkeursrecht bedraagt drie maanden (tot uiterlijk 19 juni 2025). Op 29 april 2025 is er aan de raad een raadsvoorstel voorgelegd waarbij om bestending van het voorlopige voorkeursrecht wordt gevraagd. Dit voorstel staat morgen, dinsdag 27 mei 2025, geagendeerd op de vergadering van de gemeenteraad van Rheden.

Gronden van bezwaar

Trits Vastgoed kan zich niet vinden in het bestreden besluit om de volgende redenen.

1. Geen gedegen belangenafweging

Uit de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb volgt dat aan een besluit een gedegen belangenafweging ten grondslag moet liggen. Uit het bestreden besluit volgt niet dat er een gedegen belangenafweging heeft plaatsgevonden. De belangen van de belanghebbende c.q. de eigenaar van de aangewezen percelen zijn niet betrokken bij de besluitvorming. In het besluit wordt slechts ingegaan op de belangen van het college. Zoals volgt uit de rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2332](#)) behoeft het enkele financiële belang van de betrokken grondeigenaar niet afzonderlijk in de afweging te worden betrokken. In de huidige situatie is echter sprake van meer dan alleen financiële belangen van de grondeigenaar.

In het najaar van 2023 uiten de gemeente Rheden en omwonenden de wens om woningbouw op de aangewezen percelen mogelijk te maken. Trits Vastgoed staat hier welwillend tegenover en stelt, samen met de gemeente, onderzoek in naar de haalbaarheid. Vanwege de complexe en tijdsintensieve procedures wordt besloten niet enkel permanente bewoning te creëren maar ook flexwoningen. Er wordt een koopovereenkomst met C3 Living gesloten voor de levering van de flexwoningen. Het creëren van flexwoningen en de daarbij behorende planning blijken echter niet haalbaar, met name door toedoen van de gemeente. Hierdoor is Trits Vastgoed genoodzaakt de overeenkomst met C3 Living te ontbinden. Er wordt direct geschakeld met een andere partij: Reales. Het plan kan met hen direct worden ingericht op permanenten bewoning, hetgeen nog steeds de voorkeur geniet, bevestigd door de gemeente. Het voorkeursrecht zorgt voor een onnodige verstoring in het proces. Met het vestigen van het voorkeursrecht door het college is er naast de financiële haalbaarheid van het project ook een aantoonbaar negatieve impact op de verkoopbaarheid van de gronden en de samenwerking met marktpartijen. Trits Vastgoed is voornemens om op de aangewezen gronden woningbouw te ontwikkelen, maar het vestigen van het voorkeursrecht door het college zorgt voor een belemmering voor het behalen van de, samen met de gemeente gestelde, doelen. Gezien niet enkel het financiële belang van Trits Vastgoed in het geding is, dient er een aantoonbare belangenafweging te worden gemaakt. Van enige vorm van een afweging van de belangen van Trits Vastgoed is in het collegebesluit echter geen sprake. Het besluit is daarom in strijd met artikel 3:2 juncto artikel 3:4 Awb.

2. Motiveringsgebrek

Op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering. Het college onderbouwt de vestiging van het voorkeursrecht als volgt: ze spreekt over een toegedachte 'woningbouwfunctie' en 'woningbouwontwikkeling' op de betreffende percelen. Dit zou niet afdoen aan de anterieure overeenkomst. Tegelijkertijd merkt het college ook op dat er mogelijk wordt overgegaan tot ontbinding van die anterieure overeenkomst. Daarbovenop wordt ook niet duidelijk gemaakt wat de functie is van het voorkeursrecht in aanvulling op de anterieure overeenkomst. Hierin staan immers uitputtende afspraken ten behoeve van de ontwikkeling van het project. Van een deugdelijke motivering waarom het voorkeursrecht in deze situatie de voorkeur verdient, is dan ook geen sprake.

Dat de aanwijzing van gronden (en de daaruit voortvloeiende verplichting om de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden) ter verzekering van de gemeentelijke regiefunctie dient, maakt het niet anders. Geprobeerd wordt om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Die toegedachte bestemming wonen staat echter niet ter discussie. Uit geen enkele correspondentie blijkt dat Trits Vastgoed de percelen niet wil ontwikkelen tot woningen. Waarom er dan juist een voorkeursrechtbeschikking door het college wordt opgelegd, is niet duidelijk gemaakt. Van een deugdelijke motivering is dan ook geen sprake, wat resulteert in een ongemotiveerd collegebesluit en daarmee strijdigheid met artikel 3:46 Awb.

3. Tekortkoming gemeente, onrechtmatig handelen

Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de anterieure overeenkomst uitgaat van doorlevering van de gronden. Dat de koper nu een andere partij wordt die aanvankelijk was voorzien, doet daar niet aan af. Het valt niet in te zien waarom de gemeente nu ineens wel eigenaar wenst te worden van de gronden die in de anterieure overeenkomst zijn betrokken en waarvan conform die overeenkomst al vast staat dat Trits Vastgoed die gronden gaat ontwikkelen en in dat kader op enig moment zal doorverkopen. Dat uitgangspunt heeft de gemeente contractueel aanvaard. Het vestigen van het voorkeursrecht doorkruist dit en is dan ook een tekortkoming van de gemeente in de nakoming van de anterieure overeenkomst c.q. onrechtmatig jegens Trits Vastgoed. Deze tekortkoming c.q. onrechtmatige daad leidt tot schade bij Trits Vastgoed. Trits Vastgoed stelt de gemeente in gebreke en verzoekt de gemeente het voorkeursrecht binnen 4 weken na dagtekening van de brief op te heffen. Wanneer daaraan niet is voldaan zal Trits Vastgoed zich vrij achten om rechtsmaatregelen te treffen, waaronder bijvoorbeeld schadevergoeding.

4. Détournement de pouvoir

Op grond van artikel 3:3 van de Awb is het bestuursorgaan geboden de bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel te gebruiken dan waarvoor die bevoegdheid is verleend.

De regelingen voor vestiging van een voorkeursrecht hebben inhoudelijk dezelfde doelstellingen als de Wet voorkeursrecht gemeenten.¹ Deze doelstellingen zijn: versterking van de regisserende rol van de overheid, verbetering van de onderhandelingspositie van de overheid op de grondmarkt, beheersing van de grondprijzen, verbetering van de kenbaarheid van voorkeursrechten, verbetering van de positie van de eigenaar en een betere afstemming tussen het voorkeursrecht en onteigening.

Het college heeft aangegeven in zijn besluit met de vestiging van het voorkeursrecht zijn regiefunctie op de aan de betreffende percelen toegedachte woningbouwontwikkeling te willen behouden. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol van de gemeente (zie uitspraak van ABRvS van 22 november 2006, [ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785](#)). In gesprekken met de gemeente heeft het college echter bevestigd niet voornemens te zijn om de gronden zelf te willen kopen. Tevens heeft Trits Vastgoed bevestigd niet af te willen zien van het creëren van woningbouw op de aangewezen percelen, maar daar wel een derde partij bij nodig te hebben, zijnde een woningbouwontwikkelaar en is de eerder gemaakte anterieure overeenkomst nog steeds geldig. Van de ongewenste ontwikkeling; het niet creëren van woningen op de aangewezen locatie, is geen sprake. De toegevoegde waarde van het gevestigde voorkeursrecht is daarmee dus onduidelijk. Hiermee samenhangend is het doel van het college om het voorkeursrecht te vestigen eveneens onduidelijk en lijkt het doel meer te omvatten dan enkel een versterking van de regisserende rol van de gemeente, hetgeen het verbod op détournement de pouvoir kruist. Het besluit is daarom in strijd met artikel 3:3 Awb.

¹ Kamerstukken II 2018-2019 35 133, nr. 3, p. 63.

Overleg

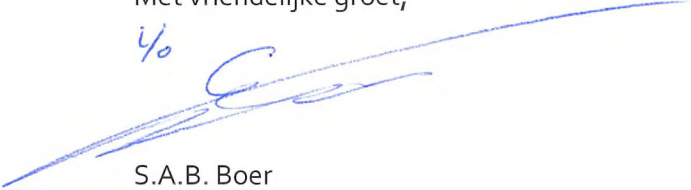
Tot slot dient vermelding dat cliënte en de gemeente in gesprek zijn om tot een oplossing te komen. Trits Vastgoed heeft op 17 april 2025 reeds aangegeven graag door te willen pakken met de uitwerking van het masterplan naar een stedenbouwkundig kader. Hiervoor is zo spoedig mogelijk een startoverleg nodig met het kernteam van de gemeente, Trits Vastgoed en de stedenbouwkundige SVP Amersfoort. Ondanks herhaalde verzoeken is dit overleg pas op dinsdag 24 juni 2025 gepland, hetgeen Trits Vastgoed betreurt en wat getuigt van een gebrek aan urgentie en samenwerking. Trits Vastgoed zet de samenwerking uiteraard graag voort en is ervan overtuigd tot een oplossing met de gemeente te kunnen komen zonder de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen.

Conclusie

Cliënte verzoekt u het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen, een en ander onder vergoeding van de kosten gemaakt in verband met de behandeling van dit bezwaar.

Met vriendelijke groet,

4/



S.A.B. Boer





Trits Vastgoed Project X B.V.

T.a.v.: Dhr. M.P. van Kleef/Dhr. F.J. van 't Sant/Dhr. X.I. Schenk

Jennerstraat 9 E
6718 XS EDE

Zaaknummer: 2025-004269

Onderwerp: vestigen voorkeursrecht
Datum: 18 maart 2025

Geachte M.P. van Kleef / F.J. van 't Sant / X.I. Schenk,

Wij vragen uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

De gemeente heeft met u een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554, 6555. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van flexwoningen in twee fasen. De eerste fase dient op 13 maart 2025 gereed te zijn, gelet op de verkregen rijkssubsidie. Vaststaat dat op die datum niet gehaald zal worden, maar meer in het algemeen maken wij ons zorgen over de juiste en tijdige uitvoering van de afspraken zoals wij die met u hebben gemaakt met het doel te komen tot een ontwikkeling van flexwoningen op de betreffende percelen.

In een overleg op 3 maart jl. met u en vertegenwoordigers van de gemeente deelde u namelijk mee dat u af wil zien van de realisatie van flexwoningen, de overeenkomst met de ontwikkelaar daarvan heeft beëindigd en tevens de gesloten anterieure overeenkomst met de gemeente wil ontbinden. Met het oog daarop en indachtig de reeds verleende omgevingsvergunningen voor bedrijfsverzamelgebouwen, heeft de gemeente geen zekerheid meer dat de gronden worden ontwikkeld ten behoeve van de toegedachte woningbouwfunctie. Het gegeven dat u aan ons een nieuwe ontwikkelaar Reales Development B.V. op 3 maart jl. bij ons heeft gemeld, is mogelijk helpend. Echter vanwege het nog ontbreken van vervangende afspraken met Reales Development B.V. is onvoldoende zekerheid aanwezig dat de gronden worden ontwikkeld ten behoeve van de toegedachte woningbouwfunctiedaaraan niet af nu

Daarom stellen wij u op de hoogte van het volgende.

Ter behoud van haar regiefunctie op de aan de betreffende percelen toegedachte woningbouwontwikkeling heeft de gemeente besloten om een voorkeursrecht te vestigen op deze percelen kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555. Dit biedt de gemeente meer zekerheid dat de toegedachte functie gericht op woningbouwontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente wijst er expliciet op dat het voorkeursrecht niet afdoet aan de bestaande anterieure overeenkomst. De gemeente heeft en zal haar verplichtingen, voortvloeiende uit de anterieure overeenkomst, blijven nakomen (totdat er eventueel tot ontbinding wordt overgegaan en mogelijk nieuwe afspraken worden gemaakt). Gelet op het passieve karakter van het voorkeursrecht, waarbij voorrang wordt gegeven aan de gemaakte afspraken omtrent de zelfrealisatie van de woningbouwbestemming door u, heeft het gevestigde voorkeursrecht voor u vooralsnog geen gevolgen.

De gemeente zal in die zin onder werking van het voorkeursrecht in beginsel ook de mogelijke verkoop en levering van de met een voorkeursrecht bezwaarde percelen respecteren. Dit onder de voorwaarde dat die partij bereid en in staat is de woningen in een vorm van uitvoering die de gemeente voorstaat, te realiseren. Ter uitvoering daarvan is de gemeente in beginsel dus bereid, zo nodig onder nader te stellen voorwaarden, vrijstelling van de aanbiedingsplicht te verlenen.

**Vestiging voorkeursrecht door het college en gevolgen van het voorkeursrecht**

Gelet op dit alles hebben wij op 18 maart 2025 besloten om op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet op bovengenoemde percelen gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554, 6555 een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Op dit voorkeursrecht zijn de artikelen 9.1, tweede lid, 9.4, derde lid, 9.7 tot en met 9.10, 9.12 tot en met 9.21 Omgevingswet en artikel 7.1, eerste lid, Omgevingsbesluit van toepassing. De vestiging heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden vanaf het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

Het voorkeursrecht heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 9.7 van de Omgevingswet van toepassing is. Deze aanbiedingsplicht houdt in dat u als de eigenaar van de betrokken percelen, wanneer u (een of meerdere van) uw betrokken percelen wil verkopen, deze eerst aan de gemeente Rheden moet aanbieden. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijgevoegde zakelijke beschrijving (bijlage 2) over de gevolgen van vestiging van het voorkeursrecht en naar bijgevoegde voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken (bijlage 1).

Bekendmaking en inwerkingtreding voorkeursrecht(beschikking)

De (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht door het college wordt bekend gemaakt door middel van toezending van deze brief aan de belanghebbenden, zoals u als eigenaar. De voorkeursrechtbeschikking ligt met de bijbehorende stukken met ingang van 21 maart 2025 gedurende zes weken ter inzage. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door middel van publicatie in het elektronisch Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl.

Op 19 maart 2025 wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Daardoor treedt ons besluit van 18 maart 2025 tot vestiging van het voorkeursrecht op 19 maart 2025 in werking.

Bezwaar, voorlopige voorziening en beroep ingevolge de Awb

U kunt gedurende een termijn van zes weken (vanaf 20 maart 2025 tot en met 1 mei 2025) een bezwaarschrift indienen tegen ons besluit. In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen:

- uw naam en het adres;
- de datum van indiening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar (de motivering).

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden, ter attentie van Dhr. J. Nijenhuis, Postbus 9110 6994 ZJ DE STEEG. Het maken van bezwaar schorst de werking van de voorkeursrechtbeschikking niet. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen en wilt u hier iets tegen doen, dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kunt u alleen doen als u ook een bezwaarschrift heeft ingediend. Aan een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden. Ook dient u een kopie van uw ingediende bezwaarschrift mee te sturen. Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u te richten aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het verzoek om een voorlopige voorziening kan ook worden ingediend via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Dat kan alleen indien u over een elektronische handtekening (DigiD) beschikt. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren indien een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Vestiging voorkeursrecht door de raad

Het (voorlopige) voorkeursrecht van het college heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden en vervalt daarna van rechtswege. Ter voorkoming van verval van het voorkeursrecht wordt de raad voorgesteld om voor het verstrijken van de termijn een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet. Daarvoor zijn een ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbeschikking opgesteld. Ter voorbereiding op de beschikking van de raad, worden belanghebbenden, zoals u als grondeigenaar, in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te brengen tegen de ontwerp voorkeursrechtbeschikking van de raad.

**Terinzagelegging en inbrengen zienswijzen**

De voorkeursrechtbeschikking van het college van 18 maart 2025 ligt samen met de bij de beschikking behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en perceellijst met daarop de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden met ingang van 21 maart 2025 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage. Gelijktijdig ligt ook het ontwerp raadsvoorstel en de ontwerp raadsbeschikking ter inzage. Wilt u de stukken inzien, neem dan tijdens kantoortijden (van 08.30 tot 17.00 uur) contact met Dhr. J. Nijenhuis – afdeling ruimtelijke ontwikkeling via telefoonnummer: 06-21944071. U kunt de stukken op afspraak inzien bij de publieksbalie van het gemeentehuis. De stukken zijn tevens digitaal te raadplegen via deze kennisgeving op officielebekendmakingen.nl (ga naar 'Bekijk documenten').

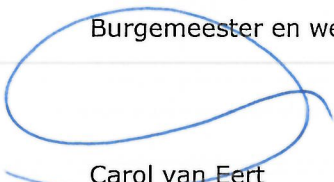
Het college heeft met toepassing van artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) besloten om belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan de collegebeschikking zienswijzen in te brengen. Voor de voorkeursrechtbeschikking van de raad kunt u wél zienswijzen inbrengen. Dit kan zowel mondeling (via telefoonnummer 06-21944071) als schriftelijk gedurende de periode dat de raadsstukken ter inzage liggen en dus tot en met 1 mei 2025. U kunt uw zienswijze richten aan de raad.

Contact

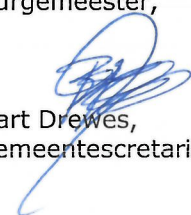
De gemeente gaat graag met u in gesprek over de stand van zaken in de ontwikkeling van de flexwoningen. Ook eventuele vragen die u naar aanleiding van deze brief heeft, kan de gemeente dan met u bespreken. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak, kunt u contact opnemen met de heer J. Nijenhuis, projectleider ruimtelijke ontwikkeling, . Hij is bereikbaar via telefoonnummer 06 21944071 en via e-mailadres: j.nijenhuis@rheden.nl. Werkdagen: maandag t/m donderdag.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden,



Carol van Eert
burgemeester,



Bart Drewes,
gemeentescretaris / directeur,

Bijlage(n):

1. Voorkeursrechtbeschikking van het college met grondtekening en perceellijst
2. Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging



Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet (behorende bij de bekendmakingsbrief d.d. 18 maart 2025)

Voorkeursrecht

Met de brief van 18 maart 2025 bent u geïnformeerd over het besluit en de motivering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden (hierna: het college) om een voorkeursrecht te vestigen op een of meerdere onroerende zaken gelegen in de gemeente Rheden, in het gebied bedrijventerrein Haveland te Rheden. Het voorkeursrecht geldt vanaf het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster en daarmee vanaf 19 maart 2025.

U bent eigenaar van of heeft een zakelijk recht op (één of meerdere van) deze onroerende zaak/zaken. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Rheden belangrijke gevolgen. Deze gevolgen vloeien voort uit de Omgevingswet (de Ow) en het Omgevingsbesluit. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden vanaf de inschrijving. De gemeenteraad wordt voorgesteld om binnen die termijn van drie maanden een besluit te nemen tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet. Met een nieuwe voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad, werkt het gemeentelijk voorkeursrecht in eerste instantie voor drie jaar door.

In deze bijlage is beschreven welke belangrijke rechten en plichten volgen uit de beschikking van het college van 18 maart 2025. Deze bijlage strekt er tevens toe om u te informeren over de handelswijze bij voorgenomen verkoop.

Betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om de onroerende zaak/zaken of uw rechten daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u, zo lang het gemeentelijk voorkeursrecht geldt, verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken 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 (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met hoofdstuk 9 van de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

In een aantal gevallen geldt voornoemde aanbiedingsplicht van artikel 9.7 van de Ow niet. Deze uitzonderingsgevallen staan in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Ow. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;



- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen zes maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u de gemeente op grond van art. 9.10 Om verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Bij een toekennend besluit kan het college beperkingen opleggen.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn, dan zal de gemeente moeten besluiten om wel/niet tot verwerving over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) Een vervreemder bericht het college per aangetekende brief dat hij in beginsel bereid is om de onroerende zaak aan de gemeente te verkopen;
- 2) De gemeente neemt binnen zes weken een zogenaamd beginselbesluit of zij al dan niet de onroerende zaak wenst aan te kopen;
- 3) In het geval de gemeente de onroerende zaak wenst aan te kopen dan treedt de gemeente met de verkoper in onderhandeling over de voorwaarden tot verkoop;
- 4) Als partijen er samen in de onderhandelingen niet uitkomen, dan kan de verkoper de gemeente verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken om een oordeel te geven over de prijs;
- 5) De rechter benoemt een of meer deskundigen die advies uitbrengen over de prijs;
- 6) De rechter doet bij beschikking uitspraak over de prijs.

Een vervreemder kan de rechter wegens bijzondere omstandigheden verzoeken dat de gemeente gehouden is medewerking te verlenen aan de overdracht tegen een door de rechter te bepalen prijs.

Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent 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 bekendmakingsbrief van 18 maart 2025 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 betreft.

Betreft aldus 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 het college 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.

Beginselbesluit van de gemeente



Na ontvangst van uw uitnodiging/aanbod moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigde gelden. Deelt het college u mede dat de gemeente wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Procedure bij de rechtbank

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 ten alle tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan het college een deskundigenadvies over de prijs vragen. Het college moet 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. Het college kan er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indient, of zij doet 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. Deze deskundigen zijn onafhankelijke taxateurs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de Ow. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Ow bevatten nog enkele aanvullende regels.

Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad.

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. Hoofdstuk 9 van de Ow 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.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

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

**Alle correspondentie aangetekend of met bericht van ontvangst versturen**

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

Perceellijst
behorend bij de Voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet, gemeente Rheden

Percelen in de gemeente Rheden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet is gevestigd, zoals deze voorkomen op de grondtekening: Grondtekening behorend bij de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 18 maart 2025, d.d. 21-02-2025 behorende bij de Voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van Rheden d.d. 18 maart 2025 met kenmerk 2025-004269.

Vastgesteld bij beschikking van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2025 met kenmerk 2025-004269 naar de stand van de kadastrale registers per 12 maart 2025.

<i>Volgnummer</i>	<i>Kadastraal bekend als</i>	<i>Oppervlakte perceel (m²)</i>	<i>Eigenaar / beperkt gerechtigde</i>
1	gemeente Rheden, sectie D, nummer 5822	13	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Recht van opstal: Lander N.V.
2	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6552	190	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belenmeringenwet Privaatrecht: gemeente Rheden
3	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6553	160	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belenmeringenwet Privaatrecht: gemeente Rheden
4	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6554	2.180	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belenmeringenwet Privaatrecht (op gedeelten van perceel): Lander N.V.

**Verklaring van Eensluidendheid**

Ondergetekende,

Bart Drewes, de gemeentescretaris / directeur, namens de gemeente Rheden, verklaart hierbij dat de bijgevoegde kopie van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht gemeenten (Wvg), genomen door Burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden op 18 maart 2025, exact overeenstemt met het originele, authentieke document.

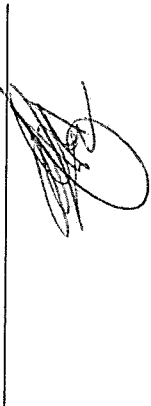
Aldus naar waarheid opgemaakt en ondertekend,

De Steeg, 18 maart 2025

Namens de gemeente Rheden,

Bart Drewes,
gemeentescretaris / directeur.

5	gemeente Rheden, sectie D, nummer 6555	27.813	Eigendom (1/1): Trits Vastgoed Project X B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (op gedeelten van perceel): Liander N.V.
---	--	--------	--



Bart Drewes,
secretaris



Carol van Eert,
burgemeester

