ADVIES COMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Onderwerp: De bezwaren van de bewoners van [redacted], van 13 en 14 mei 2025, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo van 31 maart 2025 waarbij voorkeursrecht is gevestigd op gronden gelegen nabij de Mackenziestraat, kadastraal bekend gemeente Geldrop, Sectie C, nummer 5756.

De Commissie voor Bezwaarschriften (hierna: de commissie) adviseert de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: de gemeenteraad) over het besluit dat naar aanleiding van het bezwaarschrift moet worden genomen.

De commissie komt aan de hand van het bezwaarschrift, de ingediende stukken en het ter zitting gestelde tot het volgende advies.

Advies van de commissie

De commissie adviseert de bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren.

Toelichting op het advies

De commissie legt uit hoe het tot dit advies is gekomen. Achtereenvolgend komen aan de orde:

1) Het verloop van de kwestie:
   de commissie geeft weer wat er is gebeurd tot het moment dat de commissie dit advies uitbrengt;
2) De ontvankelijkheid van het bezwaarschrift:
   de commissie geeft aan of is voldaan aan de eisen om het bezwaarschrift in behandeling te nemen;
3) Conclusie.

Hierna volgt de ondertekening van dit advies. Verder is er een bijlage met daarin het voor deze kwestie relevante juridische kader.

1) Verloop van de kwestie

Bij besluit van 23 januari 2025 heeft het college op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden gelegen nabij de Mackenziestraat, kadastraal bekend als Geldrop, Sectie C, nummer 5756 (gedeeltelijk met een oppervlakte van 53.231m²).

Bij besluit van 31 maart 2025 heeft de gemeenteraad, op grond van het bepaalde in artikel 9.1, eerste lid, onder C van de Omgevingswet, besloten om het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op gronden gelegen nabij de Mackenziestraat, kadastraal bekend als Geldrop, Sectie C, nummer 5756 (gedeeltelijk met een oppervlakte van 53.231m²).

Deze aanwijzing heeft tot gevolg dat na inwerkingtreding de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen gronden (de vervreemders), wanneer zij die gronden respectievelijk beperkte rechten daarop wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden.[1] De vestiging vervalt van rechtswege 3 jaar na inwerkingtreding, tenzij de gemeenteraad binnen deze termijn een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of een omgevingsplan vaststelt.[2]

Op 13 en 14 mei 2025 hebben de bewoners van nabijgelegen woningen op adressen [redacted] (hierna: bezwaarmakers) bezwaarschriften ingediend tegen bovengenoemd besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht.

2) De ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
De commissie is van oordeel dat de bezwaarschriften niet-ontvankelijk zijn, omdat bezwaarmakers niet als belanghebbenden kunnen worden gezien, zoals bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De commissie overweegt daartoe als volgt.

In het kader van de vestiging van een voorkeursrecht worden in beginsel alleen vervreemders aangemerkt als belanghebbenden.[3] Een voorkeursrecht beperkt namelijk de vervreemder van (een recht op) een onroerende zaak in de mogelijkheden tot vervreemding. De vervreemder wordt door een voorkeursrecht rechtstreeks in zijn belangen geraakt. Uit de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet blijkt dat als vervreemders worden aangemerkt: de eigenaren, de rechthebbenden op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik en de vereffenaren van een gemeenschap waarin de onroerende zaak valt.

De commissie stelt vast dat geen van de bezwaarmakers als vervreemder kan worden aangemerkt, omdat zij geen eigenaar, rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, noch vereffenaar van een gemeenschap zijn van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Zij worden daarom niet rechtstreeks in hun belangen geraakt. Bezwaarmakers hebben ook geen (gegronde) redenen gegeven waarom zij toch belanghebbende zijn bij het besluit. Omdat alleen belanghebbenden bezwaar kunnen maken tegen een besluit[4] en bezwaarmakers geen vervreemders en daardoor belanghebbenden zijn, dienen alle bezwaarschriften niet-ontvankelijk te worden verklaard.[5]

Daarnaast hoeven de bezwaarmakers naar het oordeel van de commissie niet te worden gehoord.[6] Op grond van artikel 7:3 onder a, van de Awb kan daarvan namelijk worden afgezien indien een bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is.

Ten overvloede merkt de commissie op dat zelfs indien zou worden aangenomen dat bezwaarmakers als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt, de aangevoerde bezwaren geen aanknopingspunten bieden voor het oordeel dat het bestreden besluit onjuist is of herroepen zou moeten worden. Het bezwaar is daarmee naar het oordeel van de commissie ook kennelijk niet gegrond.

[1] Artikel 9.7 van de Omgevingswet
[2] Artikel 9.4 van de Omgevingswet
[3] ABRvS, 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083
[4] Artikel 8:1 jo. 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht
[5] Artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht
[6] Artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht

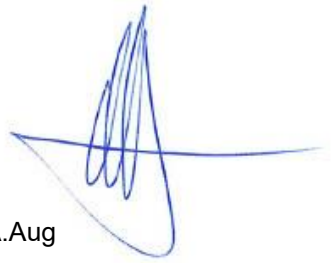
3) Conclusie
De commissie adviseert de gemeenteraad:

- De bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren.

Geldrop, 24 juli 2025

De Commissie voor Bezwaarschriften,

De secretaris, de voorzitter,





A.Aug T.F.M. Wijgergans

Bijlage: Wettelijk kader

Wettelijk kader

Artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb)
1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 1:3 lid 1 Awb:
1. Onder besluit wordt verstaan: een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling.
(…)

Artikel 6:6 Awb:
Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15,
mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Artikel 9.1 Omgevingswet
1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
    a. in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
    b. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
    c. 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.
2. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Artikel 9.7 Omgevingswet
Een vervreemder gaat niet over tot vervreemding dan nadat hij de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd in overeenstemming met paragraaf 9.2.3 in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen.