

ADVIES COMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Onderwerp: Het bezwaarschrift van _____ namens VVE De Nieuwe Dommel van 19 juli 2021 en het bezwaarschrift van _____ Wieringa Advocaten namens CHEOPS Onroerend Goed B.V. van 15 juni 2021 gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo van 8 juni 2021. De gemeenteraad heeft toen op percelen een voorkeursrecht gevestigd in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit besluit is op 9 juni 2021 gepubliceerd in de Staatscourant (Stc. 2021, 30290) en is op 10 juni 2021 in werking getreden.

De Commissie voor Bezwaarschriften (hierna: de commissie) adviseert de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: de raad) over de besluiten die naar aanleiding van de bezwaarschriften moet worden genomen.

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

Advies van de commissie

De commissie adviseert de raad om:

1. de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het verzoek van de heer Boer om proceskostenvergoeding af te wijzen, omdat geen sprake is van herroeping van een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

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 bezwaar:
de commissie geeft aan of is voldaan aan de eisen om het bezwaar in behandeling te nemen;
- 3) De gronden van het bezwaar:
de commissie geeft weer wat door bezwaarmaker in het bezwaar naar voren is gebracht;
- 4) De beoordeling van het bezwaar, overwegingen commissie:
de commissie laat zien wat de overwegingen zijn die leiden tot dit advies;
- 5) Conclusie.

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

1) Verloop van de kwestie

Bij besluit van 8 juni 2021 heeft de raad op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) op de percelen kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie D, nummer 6528, plaatselijk bekend als Molenstraat 4 in Geldrop en sectie D, nummer 6118, plaatselijk bekend als Dommeldalseweg 3 in Geldrop zelfstandig het voorkeursrecht gevestigd. Dit besluit is op 9 juni 2021 gepubliceerd in de Staatscourant (Stc. 2021, 30290) en is op 10 juni 2021 in werking getreden.

Tegen voornoemd besluit hebben _____ namens VVE De Nieuwe Dommel (hierna: _____) en _____ Wieringa Advocaten namens CHEOPS Onroerend Goed B.V. (hierna: _____) op respectievelijk 19 juli 2021 en 15 juni 2021 bezwaar gemaakt.

Het college heeft het dossier in handen gesteld van de commissie.

De commissie heeft de zaak op een hoorzitting op 11 oktober 2021 behandeld. Bezwaarmakers en een vertegenwoordiger van het college zijn in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. _____ heeft hiervan geen gebruik gemaakt, _____ wel. Van de hoorzitting is verslag gemaakt. Dit verslag is aan dit advies gehecht en maakt daar integraal onderdeel van uit.

2) De ontvankelijkheid van het bezwaar

De bezwaarschriften zijn ontvangen binnen de bezwaartermijn, zijn gemotiveerd en voldoen aan de overige eisen van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). _____ en _____ (hierna: bezwaarmakers) zijn belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb. De bezwaarschriften zijn ontvankelijk. De bezwaarschriften voldoen aan de eisen om in behandeling te worden genomen.

3) De gronden van het bezwaar

Het bezwaar van _____ vermeldt kort en zakelijk weergegeven het volgende:

- Bezwaarmaker wil het perceel niet verkopen, omdat het een prima locatie is voor het voeren van de huisartsenpraktijk. Bovendien zijn er verbouwplannen bij de gemeente ingediend.
- Bezwaarmaker begrijpt niet waarom op juist dit perceel een voorkeursrecht is gevestigd. Het is een locatie met veel groen en dat dient behouden te blijven.
- Bezwaarmaker is het er niet mee eens dat in het raadsbesluit geen uitzonderingen op grond van artikel 10 lid 3 en/of lid 6 Wvg zijn gemaakt. De vereniging is juridisch eigenaar van het pand, het economisch eigendom ligt bij de leden van de maatschap. Bij uit- en toetreding tot de maatschap is er een verplichte ledenwissel bij de vereniging en moet contractueel (alleen) het economische deel overgedragen worden. Deze regeling, vastgelegd in een notariële akte d.d. 29 juni 2007, dient te allen tijde mogelijk te blijven. De raad was hiermee nadrukkelijk bekend en had daarom een uitzondering moeten maken.

Het bezwaar van _____ vermeldt kort en zakelijk weergegeven het volgende:

- Het perceel is door CHEOPS Onroerend Goed B.V. (hierna: CHEOPS) in 2010 gekocht als beleggingsobject en tot en met 2023 verhuurd aan KPN. Daarna kan CHEOPS de huur verlengen of tot herontwikkeling overgaan.
- CHEOPS is reeds in een vergevorderd stadium van herontwikkelingsplannen. Per brief van 2 november 2020 heeft het college bevestigd dat het in principe bereid is zijn medewerking te verlenen aan de plannen.
- Het besluit is niet goed gemotiveerd. CHEOPS kan immers zelf de locatie herontwikkelen, waardoor de gemeente geen actieve grondpolitiek behoeft te voeren.
- Het besluit is op onjuiste gronden genomen. Het besluit is genomen om een derde partij te bevoordelen.

- Het besluit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. De aanwijzing betekent een inbreuk op het eigendomsrecht en schaadt de belangen van bezwaarmaker onevenredig omdat het de herontwikkelingsplannen belemmert. Er is voorts geen reden om te veronderstellen dat grondspeculatie aan de orde is.
- De gemeente maakt inbreuk op de (precontractuele) goede trouw, omdat de gemeente zich reeds bereid heeft verklaard om afspraken te maken met bezwaarmaker over de herontwikkeling van haar perceel.

4) De beoordeling van het bezwaar, overwegingen commissie

De commissie zal hieronder per bezwaarschrift haar overwegingen weergeven en toelichten.

Bezwaar – Huisartsenpraktijk VVE de Nieuwe Dommel

Aanhouden locatie

Bezwaarmaker geeft aan dat zij de betreffende locatie wensen aan te houden en ook plannen voor een verbouwing hebben. De commissie stelt voorop dat het voorkeursrecht er uitsluitend toe strekt dat bezwaarmaker bij een voorgenomen vervreemding van de gronden deze verplicht als eerste aan de gemeente moet aanbieden. Het voorkeursrecht is niet op één lijn te stellen met onteigening. Het voorkeursrecht laat evenwel onverlet dat de raad een actieve grondpolitiek kan voeren met als doel om de gronden van bezwaarmakers in eigendom te verwerven om eventueel voorgenomen gebiedsontwikkelingen daadwerkelijk te realiseren, maar ook dan is er geen sprake van een verplichte of gedwongen verkoop.

Groene locatie

Bezwaarmaker vraagt zich af waarom een mooie groene locatie volgebouwd zou moeten worden. De commissie merkt hierover op dat het college in het verweerschrift aangeeft dat de ruimtelijke plannen voor de beoogde ontwikkelingen in voorbereiding zijn. Zodra deze plannen gereed zijn, worden deze (in ontwerp) ter inzage gelegd en kan hierop een reactie of zienswijze worden ingediend. Voor de beoordeling of een voorkeursrecht kon worden gevestigd, is de vraag of groen behouden moet blijven niet van belang. Deze bezwaargrond treft dan ook geen doel.

Vereniging

Bezwaarmaker geeft aan dat de leden van de maatschap als eigenaren zijn verenigd in de vereniging De Nieuwe Dommel. Deze vereniging is juridisch eigenaar van het pand, de leden zijn economisch eigenaar. Bij uittreding uit en toetreding tot de maatschap is er ook een verplichte ledenwissel bij de vereniging en moet contractueel (alleen) het economische deel overgedragen worden. geeft aan dat deze regeling te allen tijde mogelijk is en moet blijven en dat de raad hiervoor een uitzondering in zijn besluit had moeten maken. Deze regeling is vastgelegd in de notariële akte d.d. 29 juni 2007. De commissie merkt hierover op dat ook op een gemeenschappelijke onroerende zaak een voorkeursrecht gevestigd kan worden. Tot vervreemding kan pas worden overgegaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld de onroerende zaak te verkrijgen. Bij de parlementaire behandeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten is expliciet gesteld dat het beter lijkt de uitzonderingen op het voorkeursrecht te beperken tot de typisch familierechtelijke gemeenschappen. Dit geldt dus niet voor werkgeversverenigingen of maatschappen. Het voorkeursrecht zorgt dus voor verplichting de onroerende zaak aan de gemeente aan te bieden, zelfs als de vereniging wordt voortgezet en uitoefening van het voorkeursrecht de continuïteit van de vereniging in gevaar brengt.

Op basis van de overgelegde stukken en het ter zitting besprokene, concludeert de commissie dat niet wordt voldaan aan de cumulatieve vereisten van het optierecht uit artikel 10 lid 3 van de Wvg. Er worden in de akte geen met name genoemde partijen vermeld waaraan de vervreemding zal gaan geschieden. Evenmin wordt een prijs genoemd. Hoewel grond wel een registergoed betreft dat dient te worden ingeschreven in de openbare registers, komt de commissie daarom ook niet toe aan de toetsing van sub b en c.

Tot slot merkt de commissie op dat artikel 10 lid 6 Wvg pas speelt op het moment dat er een aanvraag tot vervreemding wordt ingediend bij het college. De gewichtige redenen kunnen het college dan doen besluiten dat zij niet in de gelegenheid behoeven te worden gesteld om de grond te verkrijgen, waarbij het college wel beperkingen kan opleggen. Voor zover bij de commissie bekend, is er op dit moment nog geen sprake van zo'n aanvraag.

Bezwaar

- CHEOPS

Gebruik perceel

Bezwaarmaker geeft aan dat het perceel is aangekocht als beleggingsobject en dat het momenteel verhuurd wordt tot en met 2023. Daarna kan de huur worden verlengd, of wordt tot herontwikkeling overgegaan. Zoals bij de bespreking van het bezwaar van reeds aangegeven, stelt de commissie voorop dat het voorkeursrecht er uitsluitend toe strekt dat bezwaarmakers bij een voorgenomen vervreemding van de gronden deze verplicht als eerste aan de gemeente moeten aanbieden. Het voorkeursrecht is niet op één lijn te stellen met onteigening. Het voorkeursrecht laat evenwel onverlet dat de raad een actieve grondpolitiek kan voeren met als doel om de gronden van bezwaarmakers in eigendom te verwerven om eventueel voorgenomen gebiedsontwikkelingen daadwerkelijk te realiseren, maar ook dan is er geen sprake van een verplichte of gedwongen verkoop. CHEOPS kan zolang er geen sprake is van vervreemding, onbelemmerd gebruik blijven maken van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd. CHEOPS kan het perceel blijven verhuren, of overgaan tot herontwikkeling binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het voorkeursrecht dient als enige doel de gemeente een preferente positie te verschaffen aan de gemeente.

Herontwikkeling

CHEOPS geeft aan reeds in een vergevorderd stadium van herontwikkeling te zijn. Het college heeft ook schriftelijk laten weten in principe bereid te zijn hier medewerking aan te verlenen middels de brief van 2 november 2020. Het college geeft in het verweerschrift aan dat de ruimtelijke plannen voor het gebied nog in voorbereiding zijn en dat nog niet zeker is hoe het gebied er precies uit zal gaan zien. Daar komt bij dat het college bestrijdt dat er nauw contact is met CHEOPS over de herontwikkeling van het perceel. Het college licht hierover in het verweerschrift het volgende toe. In 2020 is er een aantal keer contact geweest met Symphony Estates B.V. (hierna: Symphony), de toenmalige vertegenwoordiger van bezwaarmaker. Tijdens deze contacten werd gesproken over een integrale herontwikkeling van het gebied. Dit ziet niet alleen op het perceel van CHEOPS, maar ook op het naastgelegen perceel Molenstraat 2, van PostNL Real Estates B.V. (hierna: PostNL). PostNL en CHEOPS zouden overeenstemming moeten bereiken over de plannen, omdat die op beiden percelen zien. In de brief van 2 november 2020 staan voorwaarden die de gemeente stelde aan haar medewerking van de herontwikkeling van het gebied. Symphony heeft de conceptplankostenbrief nooit ondertekend. Bovendien is geen overeenstemming bereikt met PostNL of andere grondeigenaren in het gebied. Per brief van 4 november 2020 gaf Symphony aan niet te verwachten dat het in de brief voorgestelde proces en de genoemde voorwaarden tot het gewenste resultaat gaan leiden. Daarna is geen contact meer geweest met de gemeente. De exclusiviteitsovereenkomst is inmiddels beëindigd.

Bovenstaande is niet door bezwaarmaker weerlegt. Gezien bovenstaande en hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken, concludeert de commissie dan ook dat niet is gebleken dat sprake is van een vergevorderd stadium van herontwikkeling. Daarbij merkt de commissie op dat ook wanneer hiervan wel sprake zou zijn, de vestiging van het voorkeursrecht er niet aan in de weg staat de herontwikkelingsplannen verder door te zetten.

Motivering

Bezwaarmaker geeft aan dat het besluit niet goed gemotiveerd is, nu CHEOPS immers zelf de locatie kan herontwikkelen, waardoor het voeren van actieve grondpolitiek niet nodig is. In het verweerschrift geeft het college aan dat het voorkeursrecht op veel meer gronden is gevestigd en niet alleen ziet op het perceel van CHEOPS. De gemeente wil het hele gebied herontwikkelen, niet slechts het perceel van CHEOPS. De commissie kan zich dan ook vinden in de motivering van het college dat het voorkeursrecht is gevestigd ten behoeve van het nemen van regie en het voeren van actief grondbeleid om zo ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De commissie volgt de stelling van het college dat het feit dat CHEOPS herontwikkelingsplannen heeft, niet maakt dat de gemeente geen actief grondbeleid kan voeren en de regie kan nemen.

Onjuiste gronden

Bezwaarmaker geeft aan dat het besluit op onjuiste gronden is genomen en om een derde partij te bevoordelen. Door het college wordt in het verweerschrift aangegeven dat nog onduidelijk is hoe de ruimtelijke ontwikkelingen er exact zullen gaan uitzien. De commissie volgt de stelling van het college dat het niet relevant is welke partij de ontwikkelingen zal gaan uitvoeren. Bovendien is dat ook nog niet duidelijk. Het voorkeursrecht ontnemt CHEOPS niet de mogelijkheid om zelf tot herontwikkeling over te gaan. Mocht CHEOPS besluiten niet tot herontwikkeling over te gaan en het perceel besluiten te verkopen, wordt hiervoor door de gemeente een marktconforme prijs aangeboden. De commissie is het met het college eens dat hierdoor geen enkele partij wordt bevoordeeld.

Evenredigheidsbeginsel

Bezwaarmaker geeft aan dat het besluit in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. De aanwijzing betekent een inbreuk op het eigendomsrecht en schaadt de belangen van bezwaarmaker onevenredig omdat het de herontwikkelingsplannen belemmert. Er is voorts geen reden om te veronderstellen dat grondspeculatie aan de orde is. De commissie merkt op dat uit vaste rechtspraak blijkt dat de Wvg geen inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Zo oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling)¹: *"Weliswaar is sprake van inbreuk op het in voormelde verdragsbepaling vastgelegde recht op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar."*

2.9 Zoals blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg, beoogt deze wet door invoering van een wettelijk voorkeursrecht voor gemeenten de positie van gemeenten bij grondverwerving ten behoeve van de (tijdige) verwezenlijking van hun ruimtelijke beleid te versterken, te voorkomen dat het gemeentelijke beleid op dit terrein zou worden doorkruist door aankopen door andere gegadigden, alsmede prijsopdrijving te voorkomen. Bij de totstandkoming van de Wet van 4 juli 1996, Stb. 1996, 389, waarbij de werkingssfeer van de Wvg aanzienlijk is uitgebreid en deze wet ook overigens ingrijpend is gewijzigd, is - naast andere doeleinden - als belangrijkste doel van het voorkeursrecht vermeld de zogenoemde regiefunctie van de gemeenten, waarmee bedoeld werd op de leidinggevende rol die de gemeenten moesten kunnen vervullen bij de verwezenlijking van bestemmingsplannen in uitbreidingslocaties bij samenwerking met de particuliere sector. De wetgever kon in redelijkheid oordelen dat het algemeen belang meebracht dat een

¹ ECLI:NL:RVS:2002:AE6739

wettelijk voorkeursrecht diende te worden geschapen teneinde deze doeleinden te verwezenlijken.

2.10. Anderzijds dient in aanmerking te worden genomen dat dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of togedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is voorts dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

2.11. Gelet op dit een en ander kan, zoals reeds hiervoor is overwogen, niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar."

De Afdeling heeft dit in latere uitspraken² diverse malen bevestigd. Ook de Hoge Raad heeft bevestigd dat de belangenafweging aanvaardbaar is en vastgesteld dat door het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg gemeenten slechts een 'betrekkelijk beperkte inbreuk' maken op het eigendomsrecht en derhalve er geen sprake is van een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht. Zo bepaalde de Hoge Raad op 13 november 2009³: "*Bij de belangenafweging die hieraan blijkt de ontstaansgeschiedenis van de betrokken wet ten grondslag ligt, is de wetgever gebleven binnen de grenzen van de beoordelingsvrijheid die aan de wetgever is voorbehouden. Ook ten aanzien van het huidige art. 26 kan derhalve niet gezegd worden dat daarbij geen "fair balance" is getroffen tussen het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Zoals ook is overwogen door de ABRS in haar uitspraak van 21 augustus 2002, LJN AE6739, is in dit verband met name van belang dat door het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de rechthebbende wordt gemaakt, nu deze bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij ten minste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en voorts bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of togedachte bestemming te verwezenlijken. Daaraan valt toe te voegen dat hij bovendien bevoegd blijft de grond zelf te gebruiken en daarvan het genot te hebben, zonder tot vervreemding daarvan gehouden te zijn.*"

De commissie volgt dan ook de stelling van het college dat de herontwikkelingsplannen niet door de vestiging van het voorkeursrecht worden belemmerd.

Goede trouw

Bezwaarmaker geeft aan dat de gemeente inbreuk maakt op de (precontractuele) goede trouw, omdat de gemeente zich reeds bereid heeft verklaard om afspraken te maken met bezwaarmaker over de herontwikkeling van haar perceel. De commissie merkt op dat, zoals hiervoor ook reeds is beschreven, het college heeft aangegeven dat Symphony nooit de brief van 2 november 2020 heeft ondertekend, waarin de voorwaarden voor de herontwikkeling werden genoemd. Symphony heeft op 4 november 2020 per brief aangegeven zich niet te kunnen vinden in de inhoud van de brief. Vervolgens is niets meer van Symphony vernomen. Het college stelt dat de exclusiviteitsovereenkomst met Symphony reeds is beëindigd. De commissie gaat er vanuit dat dit juist is, nu dit niet door bezwaarmaker is betwist. De commissie is het met het college eens dat er geen sprake kan zijn van inbreuk op (precontractuele) goede trouw, nu er met CHEOPS geen gesprekken meer lopen over de herontwikkeling van het perceel.

² o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1989, ECLI:NL:RVS:2015:1089 en ECLI:NL:RVS:2018:2332

³ ECLI:NL:HR:2009:BI6259

5) Conclusie

Gezien het voorgaande concludeert de commissie dat het bestreden besluit binnen het toetsingskader van de Wvg voldoende draagkrachtig is gemotiveerd, blijkt geeft van een zorgvuldige belangenafweging en niet leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor bezwaarmakers ten opzichte van de met het voorkeursrecht te dienen doelen.

De commissie concludeert daarom dat de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond kunnen worden verklaard. Het verzoek om proceskostenvergoeding van de heer Boer wordt afgewezen, omdat geen sprake is van herroeping van een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Geldrop, 29 maart 2022

De Commissie voor Bezwaarschriften,

De secretaris,

de voorzitter,

M. Boertjes

J.A.M. van Heijningen

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 3:2 Awb

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:46 Awb

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 6:5 Awb

1. Het bezwaar- of beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. de dagtekening;
 - c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht;
 - d. de gronden van het bezwaar of beroep.
2. Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd.
3. Indien het bezwaar- of beroepschrift in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, dient de indiener zorg te dragen voor een vertaling.

Artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 3 Wvg

Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

1. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
 - a. de kadastrale aanduiding;
 - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
 - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
 - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
2. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

Artikel 5 Wvg

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-

agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 6 Wvg

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10 Wvg

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
 - a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
 - b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
 - c. een uiterste wilsbeschikking;
 - d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
 - e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
 - f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
 - a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalde prijs, en
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
 - c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met

name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.