VAN DER FELTZ

advocaten

Commissie bezwaar- en klaagschriften Noordwijk

Hoorzitting 18 januari 2021, 20.00 uur

Zaaknummer: 82086

Geachte voorzitter, geachte leden,

Graag zou ik namens Bever Holding c.s. van de gelegenheid gebruik willen maken om kort te reageren op het verweerschrift, dat ik precies een week geleden ontving.

1. In dit verweerschrift wordt terecht opgemerkt dat als gevolg van het raadbesluit van 20 november 2020, het bezwaar dat is gemaakt tegen het collegebesluit van 10 november 2020, geacht wordt mede betrekking te hebben op het raadsbesluit. Anders dan in het verweerschrift lijkt te worden gesuggereerd, neemt dit niet weg dat er nog op de bezwaren moet worden beslist tegen het collegebesluit, aangezien Bever Holding c.s. daarbij belang hebben. Zij hebben als gevolg van dit collegebesluit namelijk schade geleden, die er uit bestaat dat zij hun gronden niet meer vrijelijk hebben kunnen vervreemden. Tegen die achtergrond is onder meer de gemeente Noordwijk eerder, in november 2020, schriftelijk aansprakelijk gesteld.

2. Bever Holding c.s. hebben er aldus recht en belang bij dat de onrechtmatigheid van het collegebesluit in rechte komt vast te staan. Terecht wordt dan ook in het verweerschrift opgemerkt dat moet worden beslist *"op het bezwaarschrift zoals dat op 19 november 2020* [redacted] *ingediend naar aanleiding van het artikel 6 Wvg-besluit en het aanvullend bezwaarschrift zoals dat op 2 december 2020 [...] werd ingediend tegen het raadsbesluit van 20 november 2020, houdende de artikel 3 Wvg-aanwijzing"*. Ten onrechte en in afwijking van de hiervoor geciteerde opmerking wordt elders in het verweerschrift echter opgemerkt dat de klachten voor zover gericht tegen het collegebesluit geen bespreking meer behoeven, omdat hierbij geen belang meer zou bestaan, aangezien uitsluitend het raadbesluit van 20 november 2020 in deze procedure nog ter beoordeling zou staan. Er bestaat wel degelijk belang bij een heroverweging van het collegebesluit, omdat dit besluit al tot schade heeft geleid. Niet voor niets bepaalt art. 6 lid 3 Wvg dat het bezwaar tegen een voorlopige aanwijzing geacht wordt *mede* betrekking te hebben op het besluit van de gemeenteraad. Het is dus én-én.

3. Het is Bever Holding c.s. bekend dat de bezwaar- en klaagschriftencommissie van deze gemeente er eerder een andere lezing op heeft nagehouden, maar die lezing is onverenigbaar met de wettekst van art. 6 lid 3 Wvg, is gebaseerd op achterhaalde rechtspraak, althans rechtspraak van voordat art. 6 lid 3 Wvg is gewijzigd en staat bovendien haaks op de parlementaire geschiedenis (Kamerstukken 2011/12, TK 32 844, nr. 7, p. 9). Om die reden is een eerder besluit van verweerder waarbij die lezing is

DMS05-141357418-v1

gevolgd, thans onderwerp van een beroepsprocedure. Het zou te betreuren zijn als nu opnieuw beroep zou moeten worden ingesteld om dit punt aan de orde te stellen. Bever Holding c.s. gaan er daarom graag vanuit dat er, op basis van het bezwaar, ook een heroverweging van het collegebesluit plaatsvindt. Die heroverweging moet zonder meer leiden tot de conclusie dat dit besluit moet worden herroepen omdat het onrechtmatig is. De volstrekt ongebruikelijke gang van zaken, waarbij de raad binnen tien dagen heeft besloten om het voorkeursrecht te bestendigen, geeft hiervoor voldoende bevestiging.

4. Voor zover het bezwaar zich mede richt tegen het raadsbesluit, merken Bever Holding c.s. nog het volgende op.

5. Uit het verweerschrift volgt duidelijk dat aan het raadsbesluit tal van gebreken kleeft, onder meer voor wat betreft de ondertekening, de beschrijving van het huidige gebruik ter plaatse van Zeereep 4, en de 'verschrijving' met betrekking tot de oppervlakte van het perceel N 1977. Daargelaten dat een zorgvuldige besluitvorming al meebrengt (art. 3:2 Awb) dat het raadsbesluit, gezien deze gebreken, voor herroeping in aanmerking komt, moeten deze gebreken ook voor zover die in bezwaar zouden kunnen worden hersteld, in ieder geval leiden tot een vergoeding als bedoeld in art. 7:15 lid 2 Awb. Dit geldt te meer nu in het verweerschrift maar liefst drie maal wordt voorgesteld om toepassing te geven aan het bepaalde in art. 6:22 Awb (vgl. ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3532).

6. Los van deze gebreken, is de kernvraag in de onderhavige procedure of het voorkeursrecht kon worden gevestigd op grond van een bestemmingsplan dat al jaren geleden is vastgesteld. In bezwaar is al gesteld dat de Wvg hieraan in de weg staat. In het verweerschrift wordt weliswaar gesteld dat deze stelling geen steun vindt in de rechtspraak, maar dat is onjuist. Het is precies andersom: er is geen rechtspraak die het standpunt van verweerder ondersteunt dat zo'n gedateerd bestemmingsplan kan dienen als grondslag voor een voorkeursrecht. Daarentegen is er wel rechtspraak waaruit volgt dat dit niet kan. Die rechtspraak wordt nota bene in het verweerschrift zelf aangehaald. In de hierin genoemde uitspraak van de Afdeling van 15 december 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) heeft de Afdeling immers uitdrukkelijk overwogen dat het doel van de Wvg is om gemeenten een voorrangspositie te verschaffen "*bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen*".

7. Van *toekomstige* planologische ontwikkelingen is uiteraard geen sprake ingeval van een bestemmingsplan dat ruim zeven jaar geleden is vastgesteld. Daarbij moet ook worden bedacht dat sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Zeewaardig op 27 juni 2013, met uitzondering van de locatie Schoolstraat, er op de krachtens de Wvg aangewezen locaties helemaal niets is veranderd. In de toelichting van dit bestemmingsplan (p. 10) wordt hier ten aanzien van de locaties Gat van Palace en Esplanade uitdrukkelijk rekenschap van gegeven:

Seapalace (Gat van Palace)
Voor deze locatie is in 1995 bouwvergunning verleend voor de bouw van een complex in acht bouwlagen waarbinnen winkels, horeca, parkeren en appartementen worden gecombineerd. Dit complex is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom de vergunning ingetrokken. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan worden vooralsnog gecontinueerd.

Esplanade (Parallel Boulevard)
In 2005 is vergunning verleend voor de bouw van appartementen, in combinatie met winkelruimte op de begane grond en ondergronds parkeren. Het gebouw telt in totaal zeven lagen, waarvan de bovenste twee in een kapvorm. De bouw van dit complex ligt al enige jaren stil. De gemeente heeft inmiddels de vergunning ingetrokken. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan worden vooralsnog gecontinueerd.

8. Het "vooralsnog" handhaven van de voor de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaande mogelijkheden kan uiteraard niet als een toekomstige planologische ontwikkeling worden beschouwd. Er is in zoverre immers geen sprake van een, ten opzichte van de vaststelling van het bestemmingsplan, afwijkend gebruik en er wordt daarom niet voldaan aan de maatstaf van art. 3 lid 1 Wvg. De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan Zeewaardig niet als grondslag voor de aanwijzing kan worden gebruikt zodat ook het raadsbesluit moet worden herroepen. Ik verzoek uw commissie aldus te adviseren.

Advocaat-gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door [redacted]

HOUTHOFF

Commissie bezwaar- en klaagschriften Noordwijk

Datum zitting: 18 januari 2021 te 20.00 uur

AANTEKENINGEN HOORZITTING BEZWAAR

namens:

de gemeenteraad van Noordwijk,
("**de Raad**"),
verweerder,
gemachtigden:
[redacted]

inzake de bezwaren van:

1. NV Bever Holding, Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., Northside Investments B.V. en Bever Holding Participaties B.V. ("**Bever**")
   bezwaarmakers,
   gemachtigden: [redacted]

2. [redacted]
   bezwaarmaker

betreffende:

Het raadsbesluit van 20 november 2020 tot het vestigen van een voorkeursrecht op de voet van artikel 3 Wvg op gronden te Noordwijk, in eigendom van Bever.

1. Inleiding

1.1. Het besluit dat in bezwaar ter toetsing voorligt is het raadsbesluit van 20 november 2020, genomen op basis van artikel 3 Wvg juncto artikel 2 Wvg.

1.2. Het bezwaar van Bever is aanvankelijk ingediend tegen het voorafgaande collegebesluit van 10 november 2020 gebaseerd op artikel 6 Wvg, waarbij dezelfde percelen van Bever voorlopig werden aangewezen. Dat besluit is met de inwerkingtreding van het raadsbesluit van 20 november 2020 van rechtswege vervallen.

1.3. Op grond van artikel 6, lid 3 Wvg wordt een aanhangig bezwaar tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing geacht (mede) gericht te zijn tegen het besluit van de gemeenteraad.

1.4. Namens de Raad is op 7 januari 2021 een verweerschrift ingediend naar aanleiding van het (aangevulde) bezwaarschrift van Bever. Namens de Raad is op 15 januari 2021 een aanvullend verweerschrift ingediend naar aanleiding van het bezwaarschrift van [redacted]

1.5. De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag heeft op 15 januari 2021 het verzoek om voorlopige voorziening dat was ingediend namens NV Bever Holding op de voet van artikel 8:83, lid 3 Awb zonder zitting afgewezen, wegens het ontbreken van een dringend spoedeisend belang dat een voorlopige voorziening nodig maakt.

1.6. De uitspraak van de voorzieningenrechter wordt aangehecht als bijlage 1.

2. Bezwaarschrift van Bever

2.1. Het bezwaarschrift van Bever was aanvankelijk gericht tegen het collegebesluit, en voerde ook specifiek op dat collegebesluit betrekking hebbende bezwaargronden aan. Op 2 december 2020 heeft Bever, onder erkenning dat het collegebesluit inmiddels was vervallen, de bezwaargronden aangevuld en heeft zij deze specifiek gericht tegen het raadsbesluit van 20 november 2020.

2.2. Het bezwaarschrift van Bever is formeel nog steeds (mede) gericht tegen het collegebesluit. Bever heeft echter bij het aanvullend bezwaarschrift niet gesteld of aannemelijk gemaakt dat zij nog op de een of andere manier belang heeft bij behandeling van het bezwaar tegen het collegebesluit. Dat ligt ook niet voor de hand, nu de voorzieningenrechter heeft overwogen dat niet aannemelijk is geworden dat voorafgaand aan de aanwijzing verplichtingen zijn aangegaan om de percelen binnenkort te verkopen. Bovendien is het collegebesluit reeds per 20 november 2020 van rechtswege vervallen, zodat het college inmiddels ook niet meer bevoegd is

te beslissen op het bezwaarschrift. Aansluitend bij de aanvullende bezwaargronden die Bever heeft ingediend, heeft te gelden dat alleen het raadsbesluit nog in een bestuursrechtelijke procedure aantastbaar is.

2.3. Voor wat betreft de bezwaargronden zelf, verwijst de raad naar het verweerschrift. Bever wijst hoofdzakelijk op enkele beperkte formaliteiten vanuit de Wet voorkeursrecht gemeenten of het Besluit voorkeursrecht gemeenten, dat niet of niet geheel correct gevolgd zou zijn. De raad heeft in zijn verweer aangegeven dat voor een aantal aspecten geen sprake is geweest van enig verzuim, en dat voor zover dat (mogelijk) wel het geval is, dit ofwel in bezwaar kan worden hersteld (zie de aanvulling van de aangewezen percelen met de kadastrale aanduiding – verweerschrift § 4.1.2) ofwel dat geoordeeld moet worden dat dit specifieke gebrek in de naleving van een vormvoorschrift op de voet van artikel 6:22 Awb kan worden gepasseerd nu van benadeling van belanghebbenden geen sprake is (zie Rb. Roermond 20 maart 2009, ECLI:NL:RBROE:2009:BH6933, bevestigd door ECLI:NL:RVS:2009:BK5830). Bever heeft tijdig kennis gekregen van het aanwijzingsbesluit, weet uit de aard der zaak precies waar het om gaat (het gaat om gehele kadastrale percelen en niet om gedeelten ervan), kent de ligging van deze percelen. heeft zich tijdig kunnen voorzien van het instellen van rechtsmiddel (voorlopige voorziening en bezwaar) daartoe bijgestaan door deskundigen, en kan in deze bezwaarprocedure het raadsbesluit van 20 november 2020 in volle omvang aan de orde stellen.

2.4. Voor zover Bever al een bezwaargrond van juridische aard heeft aangevoerd – waarbij kan worden gewezen op het betoog dat het bestemmingsplan Zeewaardig geen basis kan zijn voor enige Wvg-aanwijzing – kan Bever in die redenering niet worden gevolgd. Zoals in het verweerschrift (zie in het bijzonder § 4.2.2) is uiteengezet, voldoet het aanwijzingsbesluit van de Raad aan alle vereisten die artikel 3 Wvg daaraan materieel stelt. Het bestemmingsplan Zeewaardig is een deugdelijke planologische basis voor het voorkeursrechtbesluit.

2.5. Ook is er geen sprake van dat het voorkeursrecht een ongeoorloofde oorzaak zou hebben omdat het een reactie zou zijn op een aangekondigde executieveiling. In haar bezwaarschrift stelt Bever zelf dat de executieveiling inmiddels van de baan is omdat zij op andere wijze een herfinanciering van haar posities heeft kunnen bewerkstelligen. Bovenal echter blijkt uit het raadsbesluit van 20 november 2020 dat het specifiek is genomen om ondersteunend te zijn voor wat betreft de door de gemeente gewenste strategie ten aanzien van de realisatie van planologische bestemmingen op locaties die de huidige eigenaren, behorende tot de Bever-groep, braak laten liggen.

3. Bezwaarschrift van [redacted]

3.1. Over het bezwaarschrift van [redacted] kan de Raad, na het verweerschrift van 15 januari jl., kort zijn. [redacted] stelt dat hij een aantal van de aangewezen percelen mogelijk wel op de executieveiling had willen kopen.

3.2. Het zijn van een *potentiële koper* van de aangewezen percelen op een mogelijke executieveiling, maakt [redacted] volgens vaste jurisprudentie van de bestuursrechter (zie bijv. ABRS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786; ABRS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083) nog geen belanghebbende bij het onderhavige raadsbesluit in de zin van artikel 1:2 Awb. Als een *koper* van een aangewezen perceel al niet als zodanig kwalificeert op grond van het leerstuk van het afgeleid belang, dan heeft dat *a fortiori* te gelden voor een particulier die nog geen begin van overeenstemming heeft met de eigenaar/verkoper, maar die slechts van plan zou zijn een bod uit te brengen op een veiling.

3.3. Overigens heeft te gelden dat de aangekondigde executieveiling om andere redenen dan het gevestigde voorkeursrecht is afgelast – namelijk zoals Bever zelf stelt het door haar verkrijgen van herfinanciering – terwijl bovendien het gevestigde voorkeursrecht op zichzelf er niet aan in de weg zou staan dat een derde partij in die executieveiling een bod doet, zij het dat in dat geval de voorkeursgerechtigde gemeente in staat zou moeten worden gesteld een gunstiger bod te doen (zie artikel 10, lid 2 sub e Wvg). Zou het bezwaarschrift al ontvankelijk zijn, dan zou het derhalve op inhoudelijke gronden falen. Aan deze beschouwingen komt men evenwel niet toe nu [redacted] niet als belanghebbende bij het raadsbesluit is aan te merken.

4. Conclusie

4.1. De Raad concludeert dat het bezwaar van [redacted] niet-ontvankelijk is, en dat de bezwaren van Bever niet nopen tot herroeping van het door de Raad genomen aanwijzingsbesluit. Wel zal de Raad in heroverweging op basis van het bezwaar enkele beperkte formele omissies in het raadsbesluit, aangeduid in het verweerschrift, kunnen herstellen.

Bijlage:

- Uitspraak voorzieningenrechter rechtbank Den Haag d.d. 15 januari 2021 (zaaknummer SGR 20/7326)

Deze zaak wordt behandeld door mr. J.F. de Groot MRICS
Postbus 75505 1070 AM Amsterdam T +31 20 605 65 44 F +31 20 605 67 04
E j.de.groot@houthoff.com

uitspraak

RECHTBANK DEN HAAG

Bestuursrecht

zaaknummer: SGR 20/7326

uitspraak van de voorzieningenrechter van 15 januari 2021 op het verzoek om voorlopige voorziening van

N.V. Bever Holding, te Wassenaar, verzoekster
(gemachtigde [redacted]

en

het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk
en
de raad van de gemeente Noordwijk, verweerders
(gemachtigde: [redacted]

Procesverloop

Verzoekster heeft bij brief van 19 november 2020 verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening hangende bezwaar tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk (hierna: het college) van 10 november 2020. Bij dat besluit heeft het college onder meer de aan verzoekster toebehorende percelen op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De gronden zijn kadastraal bekend als:

- Noordwijk E 2498 (Kon. Wilhelminaboulevard 3) - Northside Investments B.V.;
- Noordwijk E 2364 (Parallel Boulevard 7) – Bever Holding Participaties B.V.;
- Noordwijk E 2525 (Schoolstraat 40A – Muntendamsche Inversterings Maatschappij B.V.;
- Noordwijk N 2195 (Zeereep 1) - Muntendamsche Inversterings Maatschappij B.V.;
- Noordwijk N 1977 (Zeereep) 2) - Muntendamsche Inversterings Maatschappij B.V.;
- Noordwijk N 1976 (Zeereep 3) - Muntendamsche Inversterings Maatschappij B.V.;
- Noordwijk N 1975 (Zeereep4) NV Bever Holding.

Gelet op het bepaalde in artikel 8:83, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is geen toepassing gegeven aan het eerste lid van dit artikel en wordt zonder behandeling ter zitting uitspraak gedaan.

Overwegingen

1. Op grond van artikel 8:81 van de Awb kan, indien tegen een besluit bij de rechtbank beroep is ingesteld dan wel, voorafgaand aan een mogelijk beroep bij de rechtbank, bezwaar is gemaakt of administratief beroep is ingesteld, de voorzieningen-rechter van de rechtbank die bevoegd is of kan worden in de hoofdzaak, op verzoek een

voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

2. Verzoekster heeft aangevoerd dat er sprake is van een spoedeisend belang omdat op 7 december 2020 een executieveiling van de percelen gepland staat. Zij heeft er belang bij om vóór deze veiling haar eigendom te kunnen verkopen. Als gevolg van het bestreden besluit wordt zij gedwongen om haar percelen te verkopen aan de gemeente tegen een door de gemeente te bepalen prijs of de executieverkoop af te wachten.

3. In reactie op het verzoek om voorlopige voorziening is van de zijde van het college en de raad van de gemeente Noordwijk (hierna: de raad) bij brief 24 november 2020 aangegeven dat het besluit van 19 november 2020 op grond van het bepaalde in artikel 6, lid 1 van de Wvg is vervallen, omdat er inmiddels een besluit van de raad van 20 november 2020 tot definitieve aanwijzing voorkeursrecht ten aanzien van de percelen van verzoekster is genomen. In artikel 6, lid 3, van de Wvg is bepaald dat indien een bezwaar aanhangig is tegen het collegebesluit en dit besluit vervalt door inwerkingtreding van een raadsbesluit, het bezwaar tegen het collegebesluit mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de raad.

4. De raad heeft bij besluit van 20 november 2020 (het bestreden besluit) op grond van artikel 2 juncto artikel 3 van de Wvg de aan verzoekster toebehorende percelen, die onder 1 zijn vermeld, definitief aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Verzoekster heeft bij brief van 2 december 2020 de gronden van het bezwaar tegen het raadsbesluit aangevuld.

5. De voorzieningenrechter is van oordeel dat het door verzoekster ingediende verzoek om voorlopige voorziening mede gericht moeten worden geacht tegen het besluit van de raad. Verzoekster heeft in aanvulling op haar verzoekschrift aangevoerd dat de annulering van de executieveiling onverlet laat dat zij een spoedeisend belang heeft bij haar verzoek om voorlopige voorziening. In dat verband heeft zij aangevoerd dat zij als eigenaar er belang bij heeft om vrijelijk over haar gronden te kunnen beschikken. Ook heeft zij concrete voornemens om handelingen te kunnen verrichten als bedoeld in artikel 1 van de Wvg.

6. De voorzieningenrechter stelt voorop dat er, gelet op het bepaalde in artikel 8:81 van de Awb, pas aanleiding is voor het treffen van een voorlopige voorziening als er sprake is van een dringend spoedeisend belang in verband waarmee een voorziening nodig is. De voorzieningenrechter overweegt dat er inmiddels geen sprake meer is van een executie-veiling van de percelen van verzoekster. In de omstandigheid dat verzoekster vrijelijk wil beschikken over haar gronden, kan geen aanknopingspunt worden gevonden voor het oordeel dat onverwijlde spoed ertoe noopt om in afwachting van de beslissing op het bezwaarschrift tot schorsing van het raadsbesluit over te gaan. De voorzieningenrechter heeft hierbij in aanmerking genomen dat niet voldoende aannemelijk is geworden dat de vestiging van het voorkeursrecht onomkeerbare gevolgen voor verzoekster heeft of zal hebben indien geen voorlopige voorziening wordt getroffen voor de periode totdat op het bezwaar is beslist. Meer in het bijzonder is niet aannemelijk geworden dat verzoekster voorafgaande aan de aanwijzing verplichtingen is aangegaan om haar percelen (binnenkort) te verkopen. De voorzieningenrechter overweegt dat het gevolg van het bestreden besluit is dat verzoekster haar percelen, in geval van verkoop, als eerste aan de gemeente Noordwijk zal moeten aanbieden. Hetgeen door verzoekster is aangevoerd, kan in de bezwaarprocedure

en een eventuele beroepsprocedure en/of hoger beroepsprocedure aan de orde komen. Dat verzoekster het inhoudelijk een onjuist besluit vindt, is geen reden om spoedeisend belang aan te nemen.

7. De voorzieningenrechter overweegt dat met het hiervoor gegeven oordeel dat thans geen sprake is van een spoedeisend belang in de zin van artikel 8:81 van de Awb, aan de toetsing van de rechtmatigheid van het bestreden besluit in het kader van de gevraagde voorlopige voorziening niet kan worden toegekomen.

8. Gelet op het voorgaande zal het verzoek om een voorlopige voorziening worden afgewezen. De voorzieningenrechter ziet geen aanleiding om verweerder in de proceskosten te veroordelen.

Beslissing

De voorzieningenrechter wijst het verzoek af.

Deze uitspraak is gedaan door [redacted]
[redacted] De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 15 januari 2021.

De griffier is verhinderd om deze uitspraak mede te ondertekenen.

[redacted]

griffier

Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel
Tegen deze uitspraak staan geen rechtsmiddelen open.

Belanghebbende

In mijn bezwaarschrift (26-11-2020) en in de schriftelijke toelichting (6-1-2021) heb ik aangegeven dat:

- het hier gaat om zeer zeldzame en zeer specialistische percelen (Zeereep 2,3,4)
- het ontwikkelen van grondgebonden woningen in de kernzone van de kustverdediging zeldzame kennis van risico's, kosten en opbrengsten vereist
- ondergetekende als één van de zeer weinigen deze kennis bezit en daardoor zonder het besluit van de gemeente tot succesvolle verwerving van percelen zou zijn gekomen

Bovenstaande wordt door de gemeente in haar verweerschrift niet betwist.

In zaken waar dit type specialistische kennis speelt wordt er door de Rechtspraak wel degelijk een rechtstreeks belang aanwezig geacht zie o.a. ***CBb 04-01-1991 SEP-zaak – AB 1991, 185 – KG 1991, 26.***

In de door de gemeente aangehaalde Jurisprudentie is er geen sprake van de uitzonderlijke omstandigheden zoals in deze casus en in de hierboven aangehaalde SEP-zaak. De door de gemeente aangehaalde jurisprudentie is derhalve irrelevant.

Bovendien speelt het conflict van de gemeente met Bever Holding NV over de grondposities van de NV in haar gemeente al ruim 10 jaar. Ongeveer 1 jaar geleden heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op een perceel van Bever Holding op het Vuurtorenplein. Waarom heeft de gemeente toen niet meteen ook een besluit m.b.t. de huidige percelen genomen? Waren ze toen niet strategisch, zijn ze afgelopen jaar opeens significant strategischer geworden? In het stuk aan college B&W (zie a.u.b. processtukken) wordt aangegeven dat het al geruime tijd een grote wens van de gemeente is om tot herontwikkeling over te gaan.

In haar verweer naar Bever Holding NV (4.3.4) geeft de gemeente aan dat de wetgever expliciet rekening heeft gehouden met de voorkeurspositie van de gemeente bij een onderhandse executoriale verkoop. Wat de gemeente niet heeft vermeld is dat deze rekenschap van de wetgever logischerwijs bedoeld is voor situaties waarin het voorkeursrecht al was gevestigd voordat de executoriale veiling bekend werd en niet als reactie op het bekend worden van een executoriale veiling.

In datzelfde verweer naar Bever Holding NV onder 4.3.5 geeft de gemeente aan dat ***"...derhalve de aangekondigde executieveiling niet de aanleiding of het oogmerk was van de vestiging van het voorkeursrecht..."***

Deze stelling is door diverse bronnen aantoonbaar onjuist. Zowel voor het College als voor de Raad. Ik begrijp niet zo goed dat u dit durft op te schrijven.

Zowel de timing als de motivatie van het besluit (uitvoeren van vigerende bestemmingsplan) sluit niet aan bij de wetsgeschiedenis van de Wvg.

Door pas te besluiten nadat de executieveiling bekend werd, wendt de gemeente haar bevoegdheid aan voor een ander doel dan waarvoor deze is bedoeld. Daarmee stelt de gemeente zich op als commerciele en concurrerende partij. In de jurisprudentie zijn zeer veel voorbeelden te vinden van voldoende (afgeleid) belang in het geval van concurrentie.

Dat het mijn eigen, actuele zakelijke belang betreft en dat er causaal verband is tussen het besluit en de onmogelijkheid om onderhands de percelen te verwerven lijkt mij voldoende duidelijk. Het laatste is per slot van rekening al door de gemeente bevestigd in haar motivatie.

Inhoudelijke behandeling

<u>Zorgvuldigheidsbeginsel</u>

- Zoals eerder aangegeven (6-1-2021 en 26-11-2020) is de hoeveelheid aangewezen percelen onevenredig groot en ontbreken een zorgvuldige belangenafweging, gronden en motivering van de aanwijzing van de percelen Zeereep 2, 3 en 4. Dit is voldoende grond voor vernietiging. ***RvS 2006 AX 8518***

- In haar verweerschrift stelt de gemeente wel dat de besluiten zorgvuldig zijn genomen maar zij motiveert dit niet inhoudelijk.

Lijst met fouten

- Fouten onder 4.4.3 + 5.1.1 + 5.2.1 zoals vermeld op pagina 12 in het verweerschrift van de gemeente naar Bever Holding NV
- Foutieve vermelding van de datum van het genomen besluit in de bekendmaking
- Pagina 2 van het Raadsvoorstel vermeldt bestemmingsplan “Zeewaarts” i.p.v. Zeewaardig.
- Pagina 3 van het Raadsvoorstel vermeldt het perceel Zeereep 4 niet

Er zijn nog veel meer fouten te vinden in de stukken gerelateerd aan het besluit. Sommige klein en andere wat groter. In ieder geval wekken de stukken niet de indruk dat het hier gaat om een zorgvuldig genomen besluit.

<u>Detournement de pouvoir</u>

Het conflict van de gemeente met Bever Holding NV over de grondposities van de NV in haar gemeente duurt nu al ruim 10 jaar. Ongeveer 1 jaar geleden heeft de gemeente al een voorkeursrecht gevestigd op een perceel van Bever Holding op het Vuurtorenplein. Waarom heeft de gemeente toen niet meteen ook een besluit m.b.t. de huidige percelen genomen? Waren ze toen niet strategisch, zijn ze afgelopen jaar opeens significant strategischer geworden? In het stuk aan college B&W (zie a.u.b. processtukken) wordt aangegeven dat het al geruime tijd een grote wens van de gemeente is om tot herontwikkeling over te gaan.

Zowel de timing van het besluit als de motivatie van het besluit (uitvoeren van vigerende bestemmingsplan) sluiten niet aan bij de wetsgeschiedenis van de Wvg.

In haar verweer naar Bever Holding NV (4.3.4) geeft de gemeente aan dat de wetgever expliciet rekening heeft gehouden met de voorkeurspositie van de gemeente bij een onderhandse executoriale verkoop. Wat de gemeente niet vermeld is dat deze rekenschap van de wetgever logischerwijs bedoeld is voor situaties waarin het voorkeursrecht al was gevestigd voordat de executoriale veiling bekend werd en niet als reactie op het bekend worden van een executoriale veiling.

In datzelfde verweer onder 4.3.5 geeft de gemeente aan dat *"...derhalve de aangekondigde ex executieveiling niet de aanleiding of het oogmerk was van de vestiging van het voorkeursrecht..."*

Deze stelling is met diverse bronnen aantoonbaar onjuist. Zowel voor het College als voor de Raad. Ik begrijp niet zo goed dat u dit durft op te schrijven.

Door pas te besluiten nadat de executieveiling bekend werd wendt de gemeente haar bevoegdheid aan voor een ander doel dan waarvoor deze is bedoeld. Daarmee stelt de gemeente zich op als commerciele en concurrerende partij.

<u>Motiveringsbeginsel</u>
De gemeente geeft in haar motivatie voor het besluit aan dat ze graag op basis van de bestemmingsplannen tot ontwikkeling van de percelen wil komen. De gemeente motiveert echter niet waarom haar besluit deze wens ondersteunt. Het is namelijk zeer waarschijnlijk dat door het wvg besluit van de gemeente, de eigenaar doorgaat zoals hij heeft gehandeld omdat er geen plicht is om te verkopen net zo min als een plicht om met de gemeente in gesprek te gaan. Terwijl na een onderhandse / executie veiling alle nieuwe eigenaren zich zouden inspannen om zo snel mogelijk de nieuwe locaties te ontwikkelen.

De gemeente motiveert in ieder geval niet waarom het besluit tot een snellere ontwikkeling van de locaties leidt.

