Verslag ambtelijke hoorzitting d.d. 26 februari 2024

Reg. Nr. Z/24/201106
Van: [redacted]
Aan: Het college van burgemeester en wethouders
Cc: [redacted]

Onderwerp: Verslag ambtelijke hoorzitting op 26 februari 2024 inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] (eigenaren: [redacted] en [redacted].

Het bezwaarschrift van [redacted] is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen van 19 september 2023 tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg met kenmerk Z/23/191200. [redacted] heeft op 6 december 2023 bezwaar aangetekend tegen het besluit van de gemeenteraad van Beekdaelen van 31 oktober 2023 tot de bestendiging van dat voorkeursrecht. Het bezwaarschrift van [redacted] wordt op grond van de Wvg geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de raad.

Verslag
Van de op 26 februari 2024 gehouden hoorzitting naar aanleiding van het voormeld bewaarschrift.

Aanwezigen
[redacted] bezwaarbehandelaar
[redacted] (notulist)
[redacted] (notulist)
[redacted] (belanghebbende en bezwaarmaker)
[redacted] R.M.H. en [redacted] namens [redacted] (bezwaarmaker)
[redacted] medewerker afdeling Ruimte (namens verweerder)
[redacted] medewerker afdeling Ruimte (namens verweerder)

Zakelijke weergave

[redacted] start de ambtelijke hoorzitting en legt uit wat de stappen in een hoorzitting zijn. Hij stelt de overige aanwezigen voor en licht toe wat hun werkzaamheden zijn. Hij herhaalt kort dat er al een informeel overleg heeft plaatsgevonden over deze kwestie. Hij geeft vervolgens het woord aan [redacted] om zijn bezwaarschrift toe te lichten.

[redacted] geeft aan het een aparte procedure te vinden die de gemeente volgt. Het besluit is afgegeven door de gemeente en de beslissing die later zal volgen, wordt tevens afgehandeld door een collega binnen dezelfde organisatie. Het lijkt op de slager die zijn eigen vlees keurt.

[redacted] legt uit dat dit niet het geval is. Hij is zelf niet bij de besluitvorming betrokken geweest en ziet er als bezwaarbehandelaar juist op toe dat het besluit op de juiste manier is genomen. Zeker wanneer het besluit ook nog door de rechter wordt getoetst, is het in het belang van alle partijen dat een zorgvuldig advies wordt uitgebracht aan het bestuursorgaan. Bovendien is deze wijze van (ambtelijk) horen niet alleen praktischer maar ook algemeen aanvaard en legitiem.

[redacted] licht zijn bezwaren toe door te verwijzen naar het koopcontract dat hij al met [redacted] had afgesloten. Naar zijn mening zou hij de aankoop op een juist moment hebben gedaan. Toen achteraf bij de notaris bleek dat er op het perceel een gemeentelijk voorkeursrecht

was gevestigd tot 2 november, heeft hij de koop en overdracht van het perceel dat in juli zou plaatsvinden 'geparkeerd'. De inschrijving als optie tot koop is wel blijven staan. [redacted] geeft aan dat hij door de gemeente niet is benaderd en dus ook niet weet wat hij anders had kunnen doen. Toen de notaris op 31 oktober in het systeem van het kadaster keek stond er geen beperking meer op. Echter, bleek er op 3 november 2023 wel weer een beperking op te rusten.

[redacted] legt nogmaals uit dat de melding bij het kadaster lijdend is. Echter is enkel de publicatie in het Gemeenteblad op grond van artikel 7, eerste lid Wvg maatgevend. Hij begrijpt dat [redacted] geen bezwaar lijkt te hebben tegen vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel, maar tegen de gevolgen daarvan. Uit de Wvg volgt dat de publicatie in het gemeenteblad leidend is. Vaste jurisprudentie zegt hierover ook niet anders. Hij vraagt aan [redacted] of deze nog iets naar voren wil brengen.

[redacted] licht toe dat hij hetgeen wordt besproken allemaal aanhoort maar hier verder helemaal niet in thuis is. Wel brengt hij nog naar voren dat zijn (inmiddels ex) vrouw, [redacted] geen brief heeft ontvangen. Zij ontving pas een schrijven van de gemeente toen het informeel overleg al had plaatsgevonden en de bezwaarprocedure afgelopen was. [redacted] heeft dus als tweede grondeigenaar niet de mogelijkheid gehad om bezwaar in te dienen tegen het besluit.

[redacted] probeert nogmaals aan [redacted] en de heer Van Bree uit te leggen hoe zo'n bezwaarprocedure eruitziet en wat in deze casus van belang is en wat niet.

[redacted] stelt dat hij zou kunnen instemmen met vestiging van het voorkeursrecht, wanneer hij eerst in de gelegenheid zou worden gesteld om de verkoop tussen hem en [redacted] te laten plaatsvinden.

[redacted] reageert hierop door te stellen dat het bezwaar zelf helder is. Zij verwijst naar het verweerschrift waarin uitvoerig is ingegaan op de ingediende bezwaren. Het gaat met name om de ontvankelijkheid van partijen. De visie van verweerder is dat Het Groene Bolletje niet ontvankelijk is in zijn bezwaren en [redacted] dit wel is omdat [redacted] op dit moment de enige belanghebbende is. Het gaat hierbij puur om het gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel waarvan [redacted] de eigenaar is. Voorts merkt zij op dat het voorlopig voorkeursrecht door het college van B&W nog doorliep op het moment dat dit werd bekrachtigd door gemeenteraad.

[redacted] blijft bij zijn standpunt en geeft aan dat er op het moment van aankoop geen beperking was opgelegd. Dit blijkt uit de kadastrale gegevens die hij heeft opgevraagd. Desgevraagd overlegt hij deze kadastrale gegevens aan de bezwaarbehandelaar en zijn als bijlage 2 toegevoegd bij dit verslag. Hij geeft aan dat hij ervan uit mocht gaan dat deze gegevens kloppen en dat hij extra heeft gewacht tot de genoemde beperking eraf zou zijn. Daarbij stelt hij ook dat [redacted] niet is aangeschreven en er dus op de helft van dat perceel geen gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

[redacted] legt uit dat het voorkeursrecht niet is gevestigd op de persoon, maar op het perceel. Het al dan niet aanschrijven van [redacted] maakt daarin dus ook geen verschil. Uitgezocht zal worden of [redacted] is aangeschreven.

[redacted] licht toe dat het perceel in beginsel aan de gemeente aangeboden had moeten worden door [redacted] en dat is niet gebeurd. Hij stelt vast dat de kern van het bezwaar en wat dus uitsluitend ter discussie staat de vraag is wat leidend is: De inschrijving bij het kadaster of de publicatie in het Gemeenteblad.

[redacted] geeft aan dat hij niet snapt dat de notaris hen niet anders heeft geadviseerd, maar dat zij het perceel juist hebben aangekocht op advies van de notaris.

[redacted] merkt op dat de notaris inmiddels is aangeschreven met de berichtgeving dat hierin niet juist is gehandeld. Zij heeft de notaris dan ook gevraagd voor rectificatie naar [redacted] en [redacted]

[redacted] legt de vervolgprocedure uit. Het door hem uit te brengen advies zal naar verwachting op 12 maart in de collegevergadering worden behandeld en vervolgens in de raadsvergadering van 23 april ter besluitvorming worden voorgelegd. Naar verwachting zullen partijen deze beslissing eind april ontvangen.

[redacted] dankt alle aanwezigen voor hun toelichting en sluit vervolgens de hoorzitting.

Nuth, 26 februari 2024

[redacted]
Bezwaarbehandelaar / voorzitter

[redacted]
Bezwaarbehandelaar / notuliste

Bijlage 1: procesdossier en verweerschrift
Bijlage 2: Kadastrale gegevens

PROCESDOSSIER EN VERWEERSCHRIFT

1. PROCESDOSSIER

Nr.	Datum	Omschrijving
1	31-10-2023	Raadsbesluit ex art. 5 Wvg met kenmerk Z/23/191200-342176
2	31-10-2023	Raadsvoorstel
3	31-10-2023	Perceelslijst PL 30465799-02 behorend bij Raadsbesluit
4	31-10-2023	Kadastrale tekening TK 3046599-02 behorend bij Raadsbesluit
5	02-11-2023	Publicatie raadsbesluit in Gemeenteblad d.d. 2 november 2023
6	02-11-2023	Kennisgevingsbrief aan [redacted]
7	02-11-2023	Kennisgevingsbrief aan [redacted]
8	02-11-2023	Bijlage bij kennisgevingsbrieven
9	19-09-2023	B&W- besluit ex artikel 6 Wvg met kenmerk Z/23/191200-343904
9.1	19-09-2023	Collegevoorstel
9.2	19-09-2023	Perceelslijst PL 30465799-01 behorend bij Collegebesluit
9.3	19-09-2023	Kadastrale tekening TK 30465799-01 behorend bij Collegebesluit
9.4	21-09-2023	Publicatie collegebesluit in Gemeenteblad d.d. 21 september 2023
9.5	20-09-2023	Kennisgevingsbrief aan [redacted]
9.6	20-09-2023	Kennisgevingsbrief aan [redacted]
9.7	20-09-2023	Bijlage bij kennisgevingsbrieven
10.a	25-09-2023	Bezwaarschrift [redacted] d.d. 25 september 2023
10.b	26-10-2023	Ontvangstbevestiging bezwaarschrift 25 september 2023
11.a	16-10-2023	Bezwaarschrift [redacted] d.d. 16 oktober 2023
11.b	26-10-2023	Ontvangstbevestiging bezwaarschrift 16 oktober 2023
12	06-12-2023	Email Het Groene Bolletje B.V. aan [redacted] (gemeente) d.d. 6 december 2023
13.a		Eigendomsinformatie kadastraal perceel Schinveld sectie A nummer [redacted]
13.b		Eigendomsinformatie kadastraal perceel Schinveld sectie A nummer [redacted]
14		Afschrift openbaar register HYp4 dl 87493 nummer 87

2. VERWEERSCHRIFT

Beekdaelen, 15 februarii 2024

Aan: [redacted] bezwaarbehandelaar ingevolge de Verordening ambtelijk horen gemeente Beekdaelen 2019

Geachte [redacted]

U ontvangt hierbij namens de gemeenteraad van Beekdaelen het verweerschrift in reactie op de bezwaarschriften van de volgende (rechts)personen:

1. [redacted] ingediend op 25 september 2023, gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen d.d. 19 september 2023;
2. [redacted] 6451 CB [redacted] ingediend op 16 oktober 2023, gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen d.d. 19 september 2023;
3. de besloten vennootschap [redacted], ingediend per email door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [redacted] op 6 december 2023, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van Beekdaelen d.d. 31 oktober 2023.

Inleiding/toepasselijk recht

Bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 september 2023 met kenmerk Z/23/191200-343904 is besloten het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (**Wvg**) voorlopig van toepassing te verklaren op gronden gelegen in het centrumgebied van Schinveld. Bij het besluit van de gemeenteraad van 31 oktober 2023 met kenmerk [redacted] is besloten het gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 5te bestendigen.

[redacted] heeft bezwaar aanhangig gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 september 2023. Op grond van artikel 6, eerste lid Wvg is dit besluit komen te vervallen met de inwerkingtreding van het besluit van de gemeenteraad van 31 oktober 2023. Op grond van artikel 6, derde lid Wvg wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Naar aanleiding van een informeel overleg tussen de Gemeente en [redacted] op 21 november 2023 heeft bezwaarmaker haar bezwaarschrift ingetrokken, hetgeen door de Gemeente aan [redacted] is bevestigd bij brief van 16 januari 2024. Als gevolg van deze intrekking behoeft dit bezwaarschrift hier geen verder bespreking.

[redacted] heeft haar bezwaar gericht tegen het raadsbesluit. Om deze reden wordt het besluit van de gemeenteraad van 31 oktober 2023 hierna (ook) aangeduid als 'het bestreden besluit'.

De gemeenteraad zal derhalve een beslissing moeten nemen op de bezwaren ingediend door [redacted] en [redacted]

Zowel het collegebesluit als het raadsbesluit zijn tot stand gekomen onder vigeur van de Wvg. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het voorkeursrecht is daarin geregeld in de hoofdstukken 9, 15 en 16. Op een besluit genomen onder de Wvg dat op 1 januari 2024 nog niet onherroepelijk was (zoals het bestreden besluit) blijft het oude recht van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is. Dit betekent dus dat voor de behandeling van de onderhavige bezwaarschriften nog de 'oude' regeling van de Wvg geldt.

1. Conclusie

Wij zijn van mening dat de ingebrachte bezwaren niet-ontvankelijk en/of ongegrond zijn en er derhalve geen redenen zijn het bestreden besluit geheel of gedeeltelijk te herroepen.

Hieronder geven wij u een overzicht van de feiten c.q. het procesverloop. Daarna geven wij onze reactie op de bezwaren en zetten wij voor u uiteen hoe wij tot onze conclusie komen.

2. Feiten

1. Burgemeester en wethouders hebben op 19 september 2023 ex artikel 6 van de Wvg besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op gronden gelegen in het centrum van Schinveld. Het besluit heeft betrekking op het gebied dat is aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met nummer TK-30465799-01 en op de bij het besluit behorende perceelslijst vermelde gronden met nummer PL-30465799-01.
2. Het besluit van burgemeester en wethouders is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 21 september 2023, waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 22 september 2023.[1]
3. In de publicatie in het Gemeenteblad van 21 september 2023 is meegedeeld dat:
    - het besluit van burgemeester en wethouders met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp van het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht) zowel in fysieke zin als langs elektronische weg voor eenieder ter inzage is gelegd;
    - belanghebbenden bezwaar kunnen maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders, gedurende een termijn van zes weken, ingaande per datum van inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht;
    - belanghebbenden gedurende vier weken zienswijzen kunnen indienen over het ontwerp van het raadsbesluit.
4. Op 21 september 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders n.a.v. het collegebesluit een kennisgeving aan de eigenaren van en eventuele beperkt gerechtigden tot de aangewezen gronden gezonden.
5. De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2023 besloten om op basis van het bepaalde in artikel 5 Wvg de betreffende percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met nummer TK-30465799-02 en op de bij het besluit behorende perceelslijst met nummer PL-30465799-02.
6. Het besluit van de gemeenteraad is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 2 november 2023, waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 3 november 2023.
7. In de publicatie in het Gemeenteblad van 2 november 2023 is meegedeeld dat:
    - het raadsbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 2 november 2023 voor eenieder ter inzage ligt;
    - belanghebbenden met ingang van 3 november 2023 gedurende een termijn van zes weken bezwaar kunnen maken tegen het raadsbesluit.
8. Op 2 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders n.a.v. het raadsbesluit een kennisgeving aan de eigenaren van aan de eigenaren van en eventuele beperkt gerechtigden tot de aangewezen gronden gezonden.

3. Ontvankelijkheid

Met bettrekking tot de vraag of de bezwaarschriften ontvankelijk zijn, dat wil zeggen of er geen belemmeringen zijn om de bezwaarschriften inhoudelijk te behandelen, merken wij het volgende op.

---

[1] In de publicatie in het Gemeenteblad wordt per abuis vermeld dat het voorkeursrecht in werking treedt op 21 september 2023. Aangezien de inwerkingtreding van het voorkeursrecht wettelijk is bepaald op de dag na de dag van publicatie (art. 7, eerste lid Wvg), en de publicatie is geschied in het Gemeenteblad van 21 september 2023, is 22 september 2023 de juiste datum van inwerkingtreding.

Ad: bezwaarschrift [redacted]

Het bezwaar zoals omschreven in het door [redacted] ingediende bezwaarschrift is ontvankelijk om de volgende redenen:

- De indiener van het bezwaarschrift is als mede-eigenaar van het in de besluiten opgenomen perceel kadastraal bekend gemeente Schinveld sectie A nummer [redacted] aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb.
- Het bezwaarschrift beantwoordt aan de eisen genoemd in artikel 6:5 Awb.
- De termijn van bezwaar tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 september 2023 liep van 22 september tot en met 2 november 2023. Het bezwaarschrift is gedateerd op 25 september 2023 en door de gemeente ontvangen op 28 september 2023. Daarmee is het bezwaarschrift binnen de termijn als bedoeld in artikel 6:9 Awb ingediend.

Ad: bezwaarschrift [redacted]

Het bezwaar zoals omschreven in het bezwaarschrift ingediend door Het Groene Bolletje BV is niet-ontvankelijk om de volgende redenen:

a. Het recht om in bezwaar op te komen tegen besluiten is ingevolge de artikelen 1:2, 7:1, eerste lid en 8:1, eerste lid van de algemene wet bestuursrecht beperkt tot belanghebbenden. Op grond van artikel 1:2 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
b. In de context van het voorkeursrecht als bedoeld in de Wvg zijn uitsluitend als belanghebbenden aan te merken de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden tot het bij het vestigingsbesluit aangewezen gronden. Dit heeft ermee te maken dat de rechtsgevolgen van een vestigingsbesluit ingevolge de Wvg de bevoegdheid tot vervreemding betreffen. Aangezien niet is gebleken dat bezwaarde eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van het perceeel is, is haar betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van een zodanige bevoegdheid.[2]
c. De indiener van het bezwaar (de besloten vennootschap [redacted]) ontleent haar belang aan de omstandigheid dat zij een koopovereenkomst met betrekking tot het perceel in kwestie heeft gesloten met de eigenaar daarvan. Aldus is sprake van een zogeheten 'afgeleid belang'. Blijkens vaste jurisprudentie wordt de koper van een met een voorkeursrecht belast perceel niet aangemerkt als belanghebbende.[3]
d. Gelet hierop kunnen de overige aspecten die voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van belang zijn, hier onbesproken blijven.

e. Indien en voor zover bezwaarmaker zich op het standpunt mocht stellen dat zij wel als belanghebbende dient te worden aangemerkt omdat zij de hoedanigheid heeft van aspirant-eigenaar nu de ingeschreven koopovereenkomst ertoe leidt dat de eigenaar van het perceel dit binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst buiten de gemeente om aan bezwaarde/koper kan vervreemden (leveren), merkt de gemeente daarover het volgende op:
    i. Het voorlopige voorkeursrecht is door het college gevestigd op 19 september 2023. De geldigheidsduur daarvan is ingevolge artikel 6, derde lid Wvg maximaal 3 maanden na dagtekening (dus: 19 september), waarna het besluit van rechtswege vervalt. In dit geval zou het voorlopig voorkeursrecht dus vervallen op 19 december. Uit dezelfde bepaling volgt dat

[2] Zie in deze zin ABRvS 25 oktober 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ0856.

[3] Zie o.m. Rechtbank Arnhem 27 juni 2007, ECLI:NL:RBARN:2007:BA9009; Rechtbank Almelo 22 oktober 2007. ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390.

het voorlopig voorkeursrecht echter al eerder (dan na drie maanden) indien en zodra een voorkeursrecht van de raad in werking treedt (zie art. 6, eerste lid Wvg).

ii. De raad heeft op 31 oktober 2023 het vestigingsbesluit genomen. Dit is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 2 november 2023. Daarmee is het door de raad gevestigde (bestendigde) voorkeursrecht conform artikel 7, eerste lid Wvg in werking getreden op 3 november 2023.

iii. In dit geval is het voorlopig voorkeursrecht dus vervallen op 3 november 2023.

iv. Volgens de email van [redacted] zou de koopovereenkomst in de openbare registers zijn ingeschreven op 2 november 2023. Dat is onjuist: uit de kadastrale informatie blijkt dat de koopovereenkomst niet op 2 november, maar al op 31 oktober 2023 is ingeschreven.

v. Op 31 oktober 2023 – en overigens ook nog op 2 november 2023 - gold het voorlopige voorkeursrecht nog onverkort.

vi. Vast staat dus dat de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers op een datum waarop er reeds een voorkeursrecht gold. Aldus is niet voldaan aan het vereiste als genoemd in artikel 10, derde lid, aanhef en sub b Wvg, dat de overeenkomst – wil er sprake kunnen zijn van een vrijstelling van de aanbiedingsplicht – dient te zijn ingeschreven vóórdat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden.

vii. De conclusie is derhalve dat een door de eigenaar van het perceel voorgenomen vervreemding daarvan niet is vrijgesteld van de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10, eerste lid Wvg. Bezwaarde/koper kan zich er dus niet met succes op beroepen dat zij ten tijde van belang aspirant-eigenaar was van het perceel en uit dien hoofde als belanghebbende bij het bestreden besluit zou moeten worden aangemerkt. Hierbij laat de gemeente uitdrukkelijk de vraag in het midden of, zou de tijdige inschrijving van een koopovereenkomst wél het beoogde effect hebben (gehad), dat zou moeten leiden tot het oordeel dat een aspirant-eigenaar wél een voldoende rechtstreeks belang bij het vestigingsbesluit heeft.

viii. Met betrekking tot het betoog van bezwaarde dat op de datum van inschrijving blijkens de kadastrale informatie geen publiekrechtelijke beperking (vestigingsbesluit Wvg) op de grond zou hebben gerust, merkt de gemeente ten overvloede op dat het Kadaster lijdelijk is en de openbare registers geen garantie van volledigheid of juistheid van inschrijfbare feiten bieden. Zoals hiervóór reeds opgemerkt, is het een vaststaand feit dat ruim vóór de datum van inschrijving van de koopovereenkomst het voorlopige voorkeursrecht in werking was getreden en dat dit voorlopig voorkeursrecht op die datum nog steeds onverkort gelding had. Daarvoor is van belang dat de inwerkingtreding van het voorkeursrecht onder de Wvg niet afhangt van de vraag of het voorkeursrecht wel of niet (op de juiste manier) is ingeschreven in de openbare registers. De inwerkingtreding is uitsluitend afhankelijk van de vraag, of en wanneer het vestigingsbesluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Dit is gebeurd op 21 september 2023, zodat het voorlopige voorkeursrecht de dag erna, op 22 september 2023, in werking is getreden.

4. Samenvatting van de gronden van bezwaar

Bezwaarschrift [redacted]

Bezwaarde stelt kortweg: "*Ik heb dit stuk grond verkocht; er is een voorlopig koopcontract opgemaakt juli 2023*".

Bezwaarschrift [redacted]

Zoals hiervóór uiteengezet, dient bezwaarde in haar bezwaar niet-ontvankelijk te worden verklaard aangezien zij geen belanghebbende is bij het bestreden besluit. De door bezwaarde zelf als bezwaarschrift aangemerkte email bevat geen inhoudelijke bewaren tegen het bestreden besluit, zodat een bespreking daarvan – doch alsdan geheel ten overvloede gezien de niet-ontvankelijkheid – achterwege kan blijven.

5. Onze inhoudelijke reactie op bezwaarschrift van [redacted]

Algemeen

De gemeente hecht eraan het volgende op voorhand te benadrukken. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop de percelen, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar dan ook niet om tot verkoop van de met voorkeursrecht belaste gronden over te gaan, waardoor er geenszins sprake is van onteigening.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afwogen tegen de (individuele) financiële belangen van de betrokken grondeigenaar, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken.[4] De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

Het juridische kader

Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad hebben hun bevoegdheid uitgevoerd in overeenstemming met de doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Deze doelstelling luidt blijkens de wetgeschiedenis als volgt:
'Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen, blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke [...] locaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen, kunnen worden uitgevoerd.' (TK 1994-1995, nr. 3 p. 4).

De aanwijzing door burgemeester en wethouders betreft een aanwijzing die vooruitloopt op de vestiging door de raad.

Vestiging door de raad kan plaatsvinden op drie grondslagen:
1. Een planologisch voornemen, artikel 5 Wvg.
2. Een structuurvisie, artikel 4 Wvg.
3. Een bestemmingsplan, artikel 3 Wvg.

Artikel 5 Wvg betreft de mogelijkheid om in een pril stadium van planvorming - als er nog geen structuurvisie of bestemmingsplan is waarin de beoogde bestemming is vastgelegd - een gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen.

Artikel 4 Wvg betreft de mogelijkheid om, als er een structuurvisie voorhanden is waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming, het voorkeursrecht op basis van deze structuurvisie te vestigen.

---

[4] ABRvS 15 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO7340.

Artikel 3 Wvg bepaalt dat voor aanwijzing in aanmerking komen gronden waaraan bij bestemmingsplan een van het huidige gebruik afwijkende niet-agrarische bestemming is opgenomen.

In elk vestigingsbesluit dient te worden aangegeven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Daarbij is van belang dat ook een verbetering of intensivering van het huidige gebruik als een vorm van afwijkend gebruik kan worden aangemerkt.

In de besluitvorming is aan het gebied waarin de aangewezen gronden gelegen zijn de bestemming 'gemengd, nader uit te werken' toegedacht. In dat verband is onder meer ook verwezen naar het Masterplan Schinveld 2.0 van juli 2023 waarin de beoogde ontwikkelingen op hoofdlijnen worden beschreven. Voor de vestiging op grond van artikel 5 Wvg wordt evident voldaan aan de formele vestigingscriteria. Bovendien kan in dit stadium van het planproces (en derhalve ook de vestiging) worden volstaan met een globale aanduiding van de voorgenomen bestemming.

Specifieke reactie het ingebrachte bezwaar

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt een beperking aan in de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak. Dit is een uitdrukkelijk door de wetgever beoogd effect. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Wvg heeft immers tot doel gemeenten in een vroeg stadium een voorkeurspositie te geven bij de aankoop van gronden binnen de gemeentelijke grenzen. Dit om speculatie en als gevolg daarvan buitensporige prijsstijgingen te voorkomen en grip te houden op de grondmarkt. Hierdoor kan de gemeente ervoor zorgen dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling sneller tot stand kan komen, tegen lagere kosten. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen (en daarmee gepaard gaande hoge verwervingskosten) voorkomen, waardoor niet het gewenste ruimtelijke plan gerealiseerd kan worden.

Bezwaarde geeft geen argument, waarom hij zich niet kan verenigen met de vestiging van een voorkeursrecht op zijn perceel. De gemeente vermoedt dat diens bezwaar erin gelegen is dat hij als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht wordt geconfronteerd met de hierna te noemen aanbiedingsplicht, waarbij bezwaarde, door te verwijzen naar een door hem gesloten koopovereenkomst, lijkt te suggereren dat hij niet aan die aanbiedingsplicht is gebonden.

Zodra op een perceel een voorkeursrecht komt te rusten, is de eigenaar daarvan verplicht om bij voorgenomen vervreemding dit perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (artikel 10, eerste lid Wvg). De wet kent een aantal vrijstellingen van die aanbiedingsplicht. Eén daarvan is de vrijstelling vanwege een tijdig ingeschreven koop(optie)overeenkomst. Op grond van artikel 10, derde lid Wvg geldt de aanbiedingsplicht 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, voor zover:

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 bepaalbare 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.

Niet gebleken is dat een koopovereenkomst als bedoeld in artikel 10, derde lid Wvg, gesloten tussen [redacted] als vervreemder/verkoper en een derde, was ingeschreven in de openbare registers voordat het voorlopige voorkeursrecht op 22 september 2023 in werking trad. Een koopcontract betreffende dit perceel is ingeschreven op 31 oktober 2023 (ten bewijze daarvan is als bijlage 14 bij dit verweerschrift een afschrift uit de openbare registers overgelegd).
Het beroep dat bezwaarde doet op een voorlopig koopcontract uit juli 2013 kan hem dus niet baten, aangezien evident niet is voldaan aan de eisen die gelden voor een vrijstelling van de aanbiedingsplicht vanwege een tijdig ingeschreven koopovereenkomst.

Omdat bezwaarde geen argumenten heeft aangevoerd, waarom hij het niet eens is met de vestiging van het (voorlopige) voorkeursrecht, kan de gemeente daar – afgezien van hetgeen zij hierover in algemene zin heeft opgemerkt – niet reageren.

6. Informele aanpak

Met bezwaarde [redacted] is door de gemeente herhaaldelijk contact gezocht; bezwaarde heeft daarop telkens niet gereageerd.
Met bewaarde [redacted] is zoals reeds opgemerkt wel contact geweest over de inhoud van het ingediende bezwaarschrift, naar aanleiding waarvan bezwaarde de gemeente heeft laten weten dat zij haar bezwaarschrift introk.
Met [redacted] – echtgenote van [redacted] welke laatstgenoemde zelfstandig bestuurder is van [redacted] - heeft (kennelijk) in diens hoedanigheid van gemachtigde namens Het Groene Bolletje BV – op 9 januari 2024 een gesprek plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot intrekking van het bezwaar door [redacted]

7. Tot slot

Met die verweerschrift hebben wij ons voorlopig standpunt voor u uiteengezet. Wij verzoeken u, voordat wij op de bezwaarschriften beslissen, ons hierover te adviseren.

De raad van de gemeente Beekdaelen,

BIJLAGEN: zoals vermeld

kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Schinveld A [redacted]
Kadastrale objectidentificatie: 036580647370000

Niet volledig verwerkt stuk Hyp4 87493/87 **Ontvangen op** 31-10-2023 om 14:57
Overig

Kadastrale grootte 230 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 196524 - 331303

Omschrijving Erf - tuin

Ontstaan uit Schinveld A [redacted]

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 57224/51 **Ingeschreven op** 23-09-2009 om 13:53

Naam gerechtigde [redacted] Roy Hendricus [redacted]

Adres [redacted]

6442 PA [redacted]

Geboren [redacted] **te** [redacted]

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 57224/51 **Ingeschreven op** 23-09-2009 om 13:53

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted] T

6114 KW [redacted]

Geboren [redacted] **te** [redacted]

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
[redacted] u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Uw bestelling is verzonden

Kadastraal object:	**Schinveld A** [redacted]
Uw referentie:	roy
Gebruikerscode:	0000159302
Datum aanvraag:	02-11-2023

Geselecteerd product	**Verzendwijze**	**Toelichting**	**Productieordernummer**
Eigendomsinformatie	E-Mail		S11164559739

E-mailadres: [redacted]

Afdrukken

kadaster

Schinveld A [redacted]

roy

06-11-2023 - 10:51 S11164742153

03-11-2023 - 14:59 03-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Schinveld A [redacted]
Kadastrale objectidentificatie: 036580647370000
Kadastrale grootte 230 m²
Grens en grootte Vastgesteld
Coördinaten 196524 - 331303
Omschrijving Erf - tuin
Ontstaan uit Schinveld A [redacted]

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Beekdaelen
Datum in werking 03-11-2023 **Datum beëindiging** 03-11-2026
Afkomstig uit stuk Hyp4 87523/77 **Ingeschreven op** 03-11-2023 om 09:44
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 03-11-2023

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)
Aandeel 1/2
Afkomstig uit stuk Hyp4 57224/51 **Ingeschreven op** 23-09-2009 om 13:53
Naam gerechtigde [redacted]
Adres [redacted]
Geboren [redacted] **te** [redacted]
Geboorteland Nederland
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Aantekening recht Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum 30-04-2024
Betrokken (rechts)persoon [redacted]
Adres [redacted]
Statutaire zetel [redacted]