



Intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie

Advies van de intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift d.d. 13 november 2024 en 16 januari 2025 van mr. J.F.C. Godart, Rutten en Welling Advocaten namens VerhuurTotaal+ B.V., de heer H.B.M.P. Lefel, de heer J. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel met betrekking tot het besluit van respectievelijk het college en de raad tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid aanhef en onder c van de Omgevingswet locatie Markt.

Voorgeschiedenis

Op 8 oktober 2024 heeft het college besloten om ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Markt. Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten op basis van artikel 9.1., eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet het voorkeursrecht op dezelfde onroerende zaken te vestigen. Het voorkeursrecht is op 17 december 2024 ingeschreven in openbare registers. Het voorkeursrecht van het college is van rechtswege vervallen. Tegen zowel het college- als ook het raadsbesluit is het bezwaarschrift gericht.

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is op 13 november 2024 en op 16 januari 2025 ontvangen. Dit is binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is verzonden. Het bezwaarschrift is daarom tijdig ingediend. Ook aan de overige vereisten voor het indienen van een bezwaarschrift is voldaan zodat het bezwaar ontvankelijk is. Door het van rechtswege vervallen van het collegebesluit wordt het bezwaarschrift tegen het raadsbesluit te zijn gericht (artikel 16:32c, eerste lid Omgevingswet). De commissie sluit zich verder aan bij de redenering van het college dat VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel eigenaar zijn van de onroerende zaak een daarom rechtstreeks belanghebbenden zijn. De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel zijn geen eigenaar of beperkt gerechtigde. De stelling dat deze natuurlijke personen door de UBO uiteindelijk belanghebbenden zouden zijn kan de commissie niet volgen gelet op vaste rechtspraak. Dit advies zal desalniettemin als inhoudelijke reactie op de gronden van iedereen worden afgegeven.

De bezwaren

Voor het bezwaar wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 november 2024, welk geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

De procedure

Voornoemd bezwaarschrift is behandeld tijdens de hoorzitting van de intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie van 17 februari 2025. Voor het verhandelde ter zitting wordt verwezen naar het ter zake opgemaakte verslag, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

De overwegingen van de commissie

Op basis van deze stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Vooraf wenst de commissie, ter verduidelijking, te benadrukken dat het vestigen van een voorkeursrecht, zoals hier aan de orde, uitsluitend behelst dat indien en voor zover eigenaren van woningen waarop dit voorkeursrecht rust hun woning wensen te verkopen zij deze eerst aan de gemeente te koop dienen aan te bieden. Het bestreden besluit behelst geen enkele verplichting tot verkoop van de woning zodat voortzetting van het gebruik van de woning op geen enkele wijze door het voorkeursrecht wordt beperkt. Ook veranderingen en/of verbeteringen van/aan de woningen zijn gewoon, met inachtneming van de geldende bouwvoorschriften, toegestaan en kunnen daardoor ook een positief effect hebben op de marktwaarde van de woning.

De commissie stelt, evenals de gemeenteraad, vast dat de afweging tussen het algemeen belang dat met het bestreden besluit is gediend en het individuele belang van belanghebbenden (bezwaarmakers) reeds door de formele wetgever (bij de totstandkoming van de Omgevingswet) is gedaan zodat de gemeenteraad dit bij het vestigen van een voorkeursrecht niet telkens en individueel hoeft te doen.

De gemeenteraad is op grond van artikel 9.1 eerste lid Omgevingswet bevoegd tot het nemen van het bestreden besluit als aan een locatie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en deze afwijkt van het huidige gebruik. Dat er in deze fase van de planvorming nog niet per perceel een functie is toebedacht evenals de exacte planbegrenzing, structuurvisie, projectbesluit, of omgevingsvisie en of plan maakt dit niet anders. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het voorkeursrecht is een wettelijk vastgelegd recht en instrument ter voorkoming van speculatie. De wetgever heeft met de invoering van het voorkeursrecht beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door de gemeenteraad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. De commissie stelt dan ook vast dat er sprake is van een deugdelijke motivering.

De commissie stelt vast dat afdoende blijkt dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen in het gebied en hier een globaal beeld van heeft geschetst.

Voorts staat niet op voorhand vast dat er door bezwaarmakers financiële schade zal worden geleden door het bestreden besluit. Indien immers bezwaarmakers hun woning wensen te verkopen in de periode waarbinnen het voorkeursrecht van kracht is, is hun enige verplichting dat zij het eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Daarbij zal op basis van een onafhankelijke taxatie, een reële marktwaarde het uitgangspunt zijn voor de verkoop aan

de gemeente. In zoverre wordt er dus niet op voorhand schade geleden. De beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is daarom gerechtvaardigd waarbij de belangen van indieners zijn meegenomen.

Indien en voor zover de gemeente in de toekomst uiteindelijk besluit tot wijziging van de bestemming in het omgevingsplan dat voor het onderhavige gebied gaat gelden, biedt de Omgevingswet het instrument van nadeelcompensatie voor het geval deze wijziging voor bezwaarmakers schade oplevert.

Indien de gemeente niet tot aankoop wenst over te gaan als bezwaarmakers hun woning aanbieden tegen marktconforme prijs staat het bezwaarmakers vrij hun woning op de vrije markt te koop aan te bieden. De intentie tot aankoop is bij het vestigen van het voorkeursrecht niet van belang.

Inzake de overige specifieke bezwaargronden

Informeren gemeenteraad

De raad is per email van 21 november 2024 geïnformeerd over het ingediende bezwaarschrift hetgeen niet voorgeschreven is.

Rechtsonzekerheid

Ingevolge artikel 9.4, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet is vastgelegd dat het voorkeurrecht geldt voor een periode van drie jaar na het ingaan ervan. Indien de planvorming binnen deze periode door het vaststellen in werking treden van een omgevingsvisie, -programma of -plan heeft plaatsgevonden is er een verlenging van rechtswege. Doet de gemeente dit niet tijdig dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De commissie stelt vast dat de duur in de wet is verankerd. Hoewel dit wellicht voor bezwaarmakers anders voelt is de rechtsonzekerheid niet in geding.

Detournement de pouvoir

De commissie stelt vast dat de raad haar voorkeursrechtbevoegdheid niet heeft aangewend voor een ander doel dan het doet waartoe die bevoegdheid aan de raad is opgedragen waardoor er geen sprake is van handelen in strijd met dit verbod.

Didam Arrest

De commissie volgt het college in het standpunt dat dit arrest voor het vestigen van een voorkeursrecht niet relevant is temeer dit ziet op de verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam.

Conclusie

Op grond van voorgaande overwegingen concludeert de commissie dat het besluit van 12 december 2024 op juiste wijze tot stand is gekomen.

Advies

De commissie adviseert het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit te handhaven.

7 maart 2025,

de Intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie Voerendaal-Simpelveld,

de voorzitter,

de secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line and a small loop.

mr J.H.G. Levels

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Packbier' in a cursive style.

mr. J.M.N. Packbier

Verslag

Van de op 17 februari 2025 gehouden hoorzitting van de Intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie Voerendaal-Simpelveld, tijdens welke werd behandeld het bezwaarschrift d.d. 13 november 2024 en 16 januari 2025 van mr. J.F.C. Godart, Rutten en Welling Advocaten namens VerhuurTotaal+ B.V., de heer H.B.M.P. Lefel, de heer J. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel met betrekking tot het besluit van respectievelijk het college en de raad tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid aanheft en onder c van de Omgevingswet locatie Markt.

Aanwezig:	
bezwaarde:	de heer H.B.M.P. Lefel en mevrouw M.L. Lefel-Heuts
gemachtigde:	de heer mr. J.F.C. Godart
namens verweerder:	de heer L. Rozendaal de heer L.C. de Vor
namens de commissie:	de heer mr. J.H.G. Levels (voorzitter) mevrouw M.E.J.C. Grootjans mevrouw mr. N. Belabed Kies een item.
ambtelijk secretariaat:	de heer mr. J.M.N. Packbier (secretaris)

Opening:

De voorzitter opent de hoorzitting en licht de rol van de commissie toe en geeft aan dat de commissie kennis heeft genomen van de stukken en vat het geschilpunt samen en geeft aan dat mevrouw Grootjans verhinderd is maar wel mee zal adviseren. Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan de gemachtigde van bezwaarden.

De gemachtigde leest de pleitnota voor welke bij dit verslag is gevoegd en hier integraal onderdeel van uitmaakt. Op een tussentijdse vraag van de voorzitter geeft de gemachtigde aan dat Suyderland naast het pand commerciële appartementen aan het bouwen is en al te kennen heeft gegeven het pand van bezwaarden te kunnen gebruiken.

De verweerder geeft aan dat ondanks de omvangrijke zienswijze en bezwaar partijen met elkaar in gesprek zijn. De vestiging van de raad is een vervoegd voorkeursrecht dat vooruitloopt op de planologische besluitvorming. De beoogde herontwikkeling is niet nog niet vastgelegd in een omgevingsplan, visie of programma. Het huidige bestemmingsplan voorziet daar niet in waardoor de mogelijkheid is alvast een voorkeursrecht te vestigen op een gebied. Binnen dat gebied gaat de gemeente nader onderzoek doen in welke mate de betrokken onroerende zaken worden herontwikkeld. Er is nog sprake van een pril stadium van planvorming. Het bezwaar ziet op de locatie Markt maar het voorkeursrecht is ook gevestigd op de locatie Marktstraat. Het vestigen van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad die beleidsruimte heeft om het voorkeursrecht te vestigen conform vaste rechtspraak van de afdeling en de motivering in het

raadsvoorstel is rechtsgeldig en in overeenstemming met de bedoeling van de wet. Het voorkeursrecht wordt slechts als een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht gezien. Het is slechts relevant als de eigenaar van een onroerende zaak voornemens is deze te vervreemden. Wellicht dat dit niet zo voelt voor eigenaren maar juridisch gezien is het geen plicht om aan de gemeente te verkopen maar is niet meer als een voorrangspositie bij verkoop. Vervolgens gaat de verweerder in op de pleitnota en verwijst in eerste aanleg naar het verweerschrift.

Voor wat betreft de belanghebbende geeft de verweerder aan dat volgens vaste rechtspraak eigenaren en beperkt gerechtigden (opstal, erfpacht, bruikleen en beklemming) rechtstreeks belanghebbenden zijn omdat alleen zij juridisch door het voorkeursrecht worden geraakt. De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw M.L. Lefel en mevrouw K.H. Lefel zijn op basis van informatie van het kadaster geen rechthebbende op de onroerende zaken zowel niet als natuurlijk alsook als rechtspersoon. Wellicht hebben zij er via andere wegen connecties mee of invloed hierop echter strikt genomen zijn ze geen direct belanghebbende. Inzake de grondslag geeft de verweerder aan het om een vervroegd voorkeursrecht gaat ingevolge artikel 9.1 Omgevingswet, eerste lid sub c zijnde de meeste actuele grondslag (a is niet van toepassing omdat een Omgevingsplan er nog niet in voorziet). De verweerder geeft aan dat bezwaarschrift wel is gedeeld met de raad. Het college heeft elke weer vergadering en alvast voor maximaal 3 maanden een voorbescherming op het voorkeursrecht gevestigd zodat er tussentijds geen verkoop mogelijk is. Binnen deze periode dient de raad ook een voorkeursrecht voor veelal drie jaar te vestigen. Het bezwaar tegen het collegebesluit (dat is vervallen) wordt geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit. Het bezwaar is op 21 november 2024 per email gedeeld met de raad dus voordat de raad een voorkeursrecht vestigde. De gemeente is uiterst zorgvuldig geweest temeer omdat dit geen verplichting is.

Inzake de financiële afweging geeft verweerder nogmaals aan dat het om een vervroegd voorkeursrecht gaat en dat de gemeente nog gaan nadenken over de herontwikkeling. Hierdoor zijn er ook nog geen kredieten beschikbaar gesteld. Mocht het hangende het voorkeursrecht tot een aankoop leiden dan zal het college aan de raad een kredietvoorstel doen. Er is sprake van beleidsruimte (discretionaire bevoegdheid) die ook blijkt uit vaste rechtspraak. De motivering is uitgebreid benoemd in het verweerschrift door de argumenten aldaar op te sommen onder het kopje motivering voorkeursrecht. Inzake de toebedachte functies geeft verweerder aan dat er twee eisen zijn voor vestigen van een voorkeursrecht, er dient geen sprake te zijn van een agrarische functie alsmede dient er sprake te zijn van een afwijkend gebruik. Bijvoorbeeld van wonen naar bedrijf of een intensivering bijvoorbeeld meer woningen op eenzelfde locatie. Inherent aan een vervroegd voorkeursrecht is dat er slechts een globaal beeld bestaat over de functies die binnen de locatie komen door de prille planvorming. Je kunt dan nog niet op perceelniveau aangeven waar het gaat afwijken of intensiever gaat worden. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. Bijvoorbeeld het tankstation of de percelen van bezwaarmakers. Aldaar is een appartementencomplex beoogd wat een intensivering is. Deze voorzieningen hebben ook groen en een ontsluiting nodig waardoor net zo goede appartementen elders komen en de voorzieningen op de percelen zoals genoemd. Daarom is er geen nader motivering mogelijk op dit moment. Het vestigen van het voorkeursrecht is in overeenstemming met de gedachte van de wetgever en de rechtspraak. Inzake het evenredigheidsbeginsel, detournement de pouvoir en het Didam arrest en de schade verwijst verweerder naar zijn verweerschrift. Over de duur geeft verweerder aan dat maximaal 3 jaar is voor een vervroegd voorkeursrecht en dat binnen deze periode een omgevingsvisie of een programma of een omgevingsplan vastgesteld dient te worden om het voorkeursrecht van rechtswege te verlengen. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn binnen de drie jaar dan vervalt het voorkeursrecht en mogen de derden het onroerend goed verkopen zonder voorkeurspositie van de gemeente. De wet heeft ook voorzien in een herhalingsverbod dat niet binnen twee jaar door hetzelfde bestuursorgaan op

dezelfde grondslag aldaar een voorkeursrecht gevestigd mag worden. De gemeente heeft de intentie en streeft erna om binnen drie jaar aan de voorwaarden voor verlenging van rechtswege te voldoen.

De gemachtigde geeft aan dat er inderdaad overleg is met de gemeente voor een passende oplossing maar het uitgangspunt blijft wel dat het voorkeursrecht eraf moet door de onzekere periode en bevrozing van de situatie. Wat dient men te doen, goed onderhouden of niet, welke huurders kun erin zetten aangezien je niet voor een tijdelijke periode mag verhuren. De gemachtigde noemt zo maar een aantal praktische problemen waar men tegenaan loopt. Overleg kan ook zonder voorkeursrecht. Begin 2024 is een eigen plan voorgesteld waar de gemeente meer mee had kunnen doen.

De voorzitter vraagt of de gemachtigde het vertrouwen heeft er minnelijk met de gemeente uit te komen.

De gemachtigde geeft dat niet concreet te kunnen aangeven omdat het overleg nog in een pril stadium is.

Bezwaarde geeft aan dat Suyderland (de heer Jansen) weer met hem om tafel wilde gaan zitten over een nieuw voorstel. Dit is echter vandaag niet aan de orde stelt de gemachtigde.

De gemachtigde stelt vast dat na de uitleg van verweerder vastgesteld kan worden dat het traject langdurig gaat duren. De bevrozing van de situatie maakt een inbreuk op het eigendomsrecht voor meerdere jaren. De gemachtigde geeft nogmaals aan dat de UBO de eigenaren van het perceel zijn. Een rechtsvorm vergelijkbaar met de economische eigenaar een term die in de Bibob regelingen wordt gebruikt. In de kern blijft het voorkeursrecht zoals het nu gevestigd is zonder een afdoende motivering en een belangenafweging. Er is slechts een stuk uit de Memorie van Toelichting genomen. De gemachtigde geeft nogmaals dat het bezwaar van 13 november 2024 bij de raad neergelegd had dienen te worden voor besluitvorming door de raad. Nu is er op basis van onvoldoende kennis door de raad een besluit genomen.

De heer De Vor geeft aan dat het bezwaar per email op 29 november 2024 per email aan de raad is gestuurd en in de notulen van de raadsvergadering wordt er zelfs nog iets over gevraagd.

De gemachtigde heeft dit anders in het verweer gelezen.

De secretaris kan bevestigen dat het naar de raad is gestuurd en niet een samenvatting.

De voorzitter geeft aan dat mocht het niet zijn geweest zou dan geen voorkeursrecht zijn gevestigd door de raad.

De gemachtigde geeft aan dat het dan ondeugdelijke besluitvorming zou zijn. Inzake de financiën geeft de gemachtigde aan dat je inderdaad niet meteen potje voorhanden hoeft te hebben maar nu is er geen enkele financiële onderbouwing. Er is weliswaar sprake van een discretionaire bevoegdheid echter de gemeente dient toch een belangenafweging te maken en te motiveren op basis van de algemene wet bestuursrecht. Er ontbreekt een onderbouwing en gelet op de duur is dit niet redelijk. Wat is raadzaam voor bezwaarden twee pannen vervangen of het hele dak? De last voor bezwaarden dient te worden meegewogen.

De verweerder geeft nogmaals aan dat het overleg pril is en dat de gemeente zelf ook nog moet nadenken wat men voor ogen heeft. In het algemeen belang van de gewenste herontwikkeling dienen er functies ingepast te worden in het woningbouwprogramma. Deze planvorming wordt uitgewerkt op termijn. Vandaar dan niet direct op voorstellen gereageerd kan worden. Het voorkeursrecht sluit zelfrealisatie niet uit en zelfs met vrijstelling transacties mogelijk zijn zoals verkoop aan een derde.

De UBO is uitgesloten er dient sprake te zijn van eigenaren of beperkt gerechtigden aldus verweerder. Afgeleide belangen van een UBO vallen hierbuiten.

De rechtspersoon de BV is de belanghebbende en de directeur is de woordvoerder en dat is aldus de heer H.B.M.P. Lefel hijzelf.

De verweerder verzoekt de commissie zoals ook weergegeven in het verweerschrift ook inhoudelijk te adviseren over de bezwaren die zijn ingediend door de bezwaarmakers die geen belanghebbende zijn om te voorkomen dat mocht de rechter daar anders over denken de zaak terugverwezen wordt naar de raad omdat niet inhoudelijk is ingegaan op de naar voren gebrachte bezwaargronden.

Mevrouw Belabed vraagt of men plannen had om te verkopen.

De gemachtigde geeft aan dat de cafetaria al 43 jaar bestaat en heeft goed onderhoud nog zin als het wordt afgebroken. Momenteel is deze goed onderhouden en de vraag is of je dient mee te ontwikkelen met de tijd.

Bezwaarde geeft aan dat zijn kinderen wellicht de zaak willen voortzetten in de toekomst en dat de cafetaria zeer goed loopt door kwalitatief goede eigen producten. Klanten komen uit alle windstreken, 75% van de plaatselijke bevolking is klant. De heer Lefel wil dat zijn zaak blijft bestaan op de huidige locatie. Na de brand heeft de heer Jansen in januari gevraagd of de heer Lefel wilde verkopen echter deze onderhandelingen duurden te lang. Bij het uitwisselen van onderlinge voorstellen zou de cafetaria tijdelijk een nieuwe plek op de Markt krijgen in de nieuwbouw. Dit zou wellicht in verband met het aantal m2 tijdelijk en men zou dan in de tweede fase weer naar een grotere locatie verhuizen. Uiteindelijk is men niet tot een akkoord gekomen. De dag daarna lag het voorkeursrecht in de brievenbus. De heer Lefel heeft hier zijn bedenkingen bij.

Simpelveld, 27 februari 2025

De Intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie Voerendaal-Simpelveld,

De voorzitter



mr. J.H.G. Levels

de secretaris



mr. J.M.N. Packbier

Advocaten
mr. E.P.H. Roelofs *
mr. R.J.H.M. Crombaghs **
mw. mr. J.A. Houwen-Timmermans
mr. J.F.G. Gocart
mr. T.N. Vis
mr. J. Engelmann

AANTEKENEN
Gemeente Simpelveld
Het college van B&W
Postbus 21000
6369 ZG Simpelveld

Juristen
mr. J.R.N. Crombaghs
mr. drs. S.C. Bommendaal
mr. E.H.J.M. Rutten
mr. J.H. Welling
mr. L.J.C. Crombaghs

* Lid INSOLAD
** Lid INSOLAD en

Heerlen, 7 november 2024

Dossier: VerhuurTotaal+ BV/Advies
Betreft: Bekendmaking voorkeursrecht locatie Markt
Dossiernummer gemeente: D190934

Geacht college,

Tot mij hebben zich gewend voor rechtsbijstand, de besloten vennootschap VerhuurTotaal+ BV uit Simpelveld, als ook de heren H.B.M.P. Lefel en J. Lefel alsook de dames K.H. Lefel en M.L. Lefel.

1. Inleiding

U heeft bij brief d.d. 9 oktober 2024 een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de percelen met opstallen welke eigendom zijn van cliënten.

U heeft cliënten in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken hun zienswijzen bekend te maken.

Namens cliënten dien ik tijdig de zienswijzen in. Deze zienswijzen dienen integraal te worden overhandigd aan de gemeenteraad. Cliënten verzoeken de gemeenteraad om niet in te stemmen met het voorgestelde voorkeursrecht.

1. Beoogde ontwikkeling

Het gaat om de Markt 13-15 met achterliggend terrein. Het college stelt dat zij op de percelen van mijn cliënten toekomstbestendige appartementen beoogt. Er zou nog geen uitwerking voorliggen in (bijvoorbeeld) een omgevingsplan. Het college stelt dat het door de gemeente in de hand houden van de regie, het beste de voornoemde doelstelling zou kunnen dienen.

2. Achtergrond

Het is cliënten bekend dat de gemeente aan Suyderland Venrode BV de opdracht heeft gegeven om het naastliggende terrein (Markt 11 te Simpelveld) te herontwikkelen. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan Markt 11 wordt verwacht dat op de percelen van mijn cliënten de benodigde extra parkeerplaats kunnen worden gerealiseerd¹. Deze herontwikkeling ligt nu de facto stil.

Zoals bekend is aan de panden van mijn cliënten op 24 december 2023 ernstige schade ontstaan. De schade is voornamelijk aan het pand waarin cliënten de horecakeuken hebben. Dit pand is door de schade onbruikbaar en de horecakeuken is nu tijdelijk verplaatst naar elders. In de andere panden zijn het bekende 42 jaar oude Cafetaria de Markt en woningen gelegen.

Cliënten stonden voor de keuze van herbouw, (gedeeltelijke) realisatie elders of herontwikkeling van de percelen.

Cliënten hebben hierop de gemeente op in het voorjaar 2024 benaderd voor overleg om hun percelen te herontwikkelen. Cliënten hebben daarom op hun verzoek van de gemeente de tekeningen van de Markt 11 ontvangen op 18 januari 2024 met een uitnodiging tot overleg. De Centrumvisie Simpelveld is dan al in ontwikkeling. Er liggen al concept-schetsen van de gemeente.

In het voorjaar 2024 voeren cliënten overleg met de gemeente en met architect Frans Wijnen (FWP Architectuur). Daarbij hebben cliënten een impressie getoond. Bijlage 1 is een onderdeel van deze impressie voor Cafetaria de Markt met 12 appartementen. De gemeente heeft hier verder niets meer mee gedaan en cliënten enkel doorverwezen naar Suyderland Venrode BV.

De gemeente heeft het voornemen van cliënten en hun plan niet voorgelegd aan het college. Dit blijkt uit het advies aan het college d.d. 29 juli 2024.

Een feit van algemene bekendheid is dat de volgens het college gewenste toekomstbestendige appartementen tegenwoordig nagenoeg altijd te duur zijn om te realiseren. Dit vanwege de gestegen bouwkosten (personeelskosten en bouwmaterialen) en toegenomen regelgeving. Daarbij komt dat Simpelveld te maken heeft met krimp², hetgeen de verkoopprijs van appartementen zal drukken.

Het is cliënten bekend dat de gemeente heeft een aanvraag heeft ingediend voor subsidie, waarschijnlijk bij het rijk. Bij subsidie wordt vaak gevraagd om een eigen bijdrage van de gemeente (meestal 50%) en wordt tevens gevraagd om de betrokkenheid van een private partner die mee investeert. Zo is het in ieder geval bij Regio Deals³. Cliënten zijn niet benaderd om te acteren als private partner.

¹ Aelmans, Toelichting op het bestemmingsplan Markt 11 te Simpelveld, d.d. 5 december 2022, paragraaf 7.2.2, pagina 43, NL.IMRO.0965.BpMarkt11-VG01

² De Limburger, 30 juli 2024

³ AMvB, 19 juli 2024, Regio Deals zesde tranche, Staatsblad 2024, 219

3. Financiële consequenties

Voor de gemeente kleven er wel degelijk financiële consequenties aan het voorkeursrecht en met name aan de uitvoering. De gemeente zal immers een financiële bijdrage moeten leveren. De raad heeft hier geen inzicht in.

Verder bestaat het risico van fors hogere bouwkosten als garages of andere ruimtes onder de grond zouden worden gerealiseerd. De waterhuishouding op deze locaties is immers complex nu de locatie in een dal ligt.

Ook leidt een voorkeursrecht tot onzekerheid en vertraging in de herontwikkeling. Deze vertraging leidt tot aanzienlijke schade voor cliënten. Cliënten noemen onder meer de onnodig voortdurende dubbele lasten van de horecakeuken en gemiste huurinkomsten. Cliënten achten de gemeente hiervoor aansprakelijk.

4. Blokkade ontwikkeling

Voor mijn cliënten is het voorkeursrecht een inbreuk in het eigendomsrecht. Dit is evident. Cliënten dienen daarom ook apart van deze zienswijzen bezwaar in.

In plaats van cliënten de ruimte te geven om de locatie zelf te ontwikkelen, legt de gemeente nu restricties op. Cliënten zijn genoodzaakt om nu ten strijde te trekken tegen het voorkeursrecht en daardoor genoodzaakt om de eigen ontwikkeling terzijde te leggen.

Het voorkeursrecht resulteert in onnodige vertraging.

5. Regie versus ontwikkeling

Het argument van het college is dat de gemeente nu regie op de ontwikkeling heeft. Deze regie is slechts schijn. De regie zal uiteindelijk bij Suyderland Venrode BV komen te liggen.

Suyderland Venrode BV heeft immers haar oog op de percelen van cliënten laten vallen, al was het maar om de parkeergelegenheid op orde te krijgen. Gezien de voorwaarden van de subsidieaanvraag zal de gemeente gedwongen zijn om met Suyderland Venrode BV samen te werken en de percelen aan Suyderland Venrode BV te verkopen.

Ofwel wordt de prijs gedrukt door de scheve verhouding tussen koper en verkoper ofwel wordt minder gerealiseerd dan beoogd.

6. Goed bestuur

De gemeente was, voordat het voorkeursrecht werd gevestigd, bekend met de ontwikkelingsplannen van mijn cliënten. In plaats van deze plannen op te pakken en met cliënten mee te denken, wordt een voorkeursrecht gevestigd.

Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat het de gemeente er niet om gaat om mijn cliënten de vrijheid te geven om zelf te ontwikkelen maar eerder om mijn cliënten in de richting van gedwongen verkoop (aan de gemeente of aan Suyderland Venrode BV) te duwen.

Dit getuigt niet van goed en zorgvuldig bestuur.

7. Conclusie

Cliënten staan zeker open voor constructief overleg met de gemeente.

Het voorkeursrecht kan echter geen standhouden en moet daarom worden afgewezen.

Met vriendelijke groet,



J.F.C. Godart
Advocaat

Advocaten

mr. E.Ph. Roelofs *
mr. R.J.H.M. Crombaghs **
mw. mr. J.A. Houben-Timmermans
mr. J.F.G. Godart
mr. T.N. Vis
mr. J. Engelmann

AANGETEKEND

De gemeente Simpelveld
Het college van Burgemeester en Wethouder
Postbus 21000
6369 ZG Simpelveld

Juristen

mr. J.R.N. Crombaghs
mr. drs. S.C. Blommendaal
mr. E.H.J.M. Rutten
mr. J.H. Welling
mr. L.J.C. Crombaghs

* Lid INSOLAD
** Lid INSOLAD en

Heerlen, 13 november 2024

Dossier: VerhuurTotaal+/Advies
Betreft: Bezwaarschrift

Tot mij hebben zich gewend voor rechtsbijstand, de besloten vennootschap VerhuurTotaal+ BV uit Simpelveld, als ook de heren H.B.M.P. Lefel en J. Lefel alsook de dames K.H. Lefel en M.L. Lefel.

Cliënten kiezen adres bij ondergetekende.

1. Inleiding

U heeft bij brieven d.d. 9 oktober 2024 een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de percelen met opstallen welke (indirect) eigendom zijn van cliënten.

U heeft cliënten in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken hun bezwaren in te dienen.

Namens cliënten dien ik tijdig het bezwaarschrift in. Dit bezwaarschrift dient integraal te worden overhandigd aan de gemeenteraad. Cliënten concluderen dat de gemeenteraad niet kan instemmen met het voorgestelde voorkeursrecht.

Als bijlage 1 en 2 ontvangt u een kopie van de beslissingen van de gemeente gericht aan VerhuurTotaal+ en de heer J. Lefel.

Cliënten verzoeken uitdrukkelijk om een gezamenlijke behandeling van de bezwaren.

2. Zienswijzen

Bij brief d.d. 7 november 2024 zijn namens cliënten zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden door cliënten onverkort gehandhaafd en worden door cliënten ingelast in dit bezwaarschrift. Bijlage 3 is een kopie van deze zienswijzen.

3. De feitelijke situatie

De gemeente zou het ambiëren om levensloopbestendige appartementen te realiseren op de locaties van mijn cliënten. Naast het perceel van mijn cliënten loopt hiervoor al het project Markt 11 (Fase 1).

In de gemeente Simpelveld is er sprake van bevolkingskrimp. Niet duidelijk is of de gemeente door het project een overaanbod realiseert in Simpelveld.

Door cliënten worden nu meerdere appartementen verhuurd op de locatie. Verder wordt een woning verhuurd. De verhuur is voor bewoning. De huurders hebben allen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en genieten daarom huurbescherming. Ook hebben cliënten op hun locatie al decennia de cafetaria "De Markt" opgebouwd. Achter de cafetaria lag de horecakeuken waarin cliënten hoogkwalitatief eten produceert voor meerdere cafetaria's. Tot slot biedt het achterliggende terrein voor cliënten de mogelijkheid voor verhuur van storageboxen.

Op 24 december 2023 is er door brand ernstige schade ontstaan aan de horecakeuken. Deze is nu tijdelijk verplaatst in afwachting op de herbouw.

4. Voorwaarden voorlopig voorkeursrecht

Het gevestigde voorkeursrecht kan geen standhouden omdat niet is voldaan aan de vereiste voorwaarden.

Niet is voldaan aan het vereiste van art. 9.1 lid 2 Ow omdat de toekomstige functie afwijkt van het huidige gebruik. Cliënten zijn er mee bekend dat de RvS al eerder heeft bepaald¹ dat intensiever gebruik ook als afwijkend gebruik moet worden betiteld.

Het huidige gebruik omvat de bewoning van meerdere (levensloopbestendige) appartementen van onderscheidelijke grootte en ook nog van een woning. Verder is op de begane grond al een centrumfunctie vervuld, zijnde horecavoorziening; Cafetaria de Markt.

De beoogde functies, welke nog niet zouden zijn uitgewerkt, zien (in algemene zin) op toekomstbestendige appartementen en centrumfuncties.

De huidige functies zijn dus exact gelijk aan deze beoogde functies zodat niet voldaan is aan de voorwaarde van afwijkend gebruik ex art. 9.1 lid 2 Ow.

Voor zover de gemeente zou verwijzen naar het tankstation en de garage als gebruik dat afwijkt van het beoogde gebruik, gaat dit argument niet op. Deze panden zijn geen eigendom van cliënten en zijn daarom verder niet relevant voor de beoordeling.

Het voorkeursrecht mag niet gevestigd worden en het voorlopig voorkeursrecht dient derhalve vernietigd te worden.

¹ RvS, 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638

5. Voorwaarden definitief voorkeursrecht

Ex art. 9.1 lid 1 sub c kan de gemeenteraad om dezelfde gronden evenmin het voorkeursrecht vaststellen nu het huidige gebruik niet afwijkt van het beoogde gebruik.

Daarbij dient aangetekend te worden dat blijkens het Bestemmingsplan Gemeente Sempelveld d.d. 26 maart 2015 de maatvoeringen evenmin afwijken van het beoogde gebruik. Ex art. 9.3 van voornoemd Bestemmingsplan kan zo nodig worden afgeweken van de bestaande regels zodat dit bestemmingsplan dusdanig veel ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen dat beoogd gebruik nimmer kan afwijken van het bestaande gebruik.

Er bestaat geen grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht.

6. Verdere gronden tegen het voorkeursrecht

Het is cliënten bekend dat de RvS de financiële belangen van cliënten opzij placht² te schuiven ten behoeve van het algemene belang. Hier is echter sprake van een uitzonderlijke situatie en niet van alleen maar financiële belangen.

Belangen cliënten

De financiële belangen van mijn cliënten zien niet alleen maar uit het mislopen van de vrije markt voor de verkoopprijs. Van veel groter belang zijn de mogelijkheden die cliënten nu hebben om huurinkomsten te genereren, hetgeen een stabiele inkomstenbron vormt. Deze stabiele inkomstenbron dreigt weg te vallen door het voorkeursrecht en de uiteindelijke gewenste verkoop aan Suyderland Venrode BV (waarover verder hierna).

Verder is de locatie voor de cafetaria voor cliënten cruciaal. Cliënten hebben een ruime ervaring en veel kennis opgebouwd in de loop der jaren en hebben daarmee een cafetaria van hoge kwaliteit kunnen opbouwen met een vaste klantenkring en naam en faam. Cliënten hebben hier hun hart en ziel ingelegd. Een cafetaria is plaatsgebonden. Het verplaatsen van de cafetaria kan leiden tot de totale ondergang van de onderneming.

Het verplaatsen van de cafetaria is daarom voor cliënten geen optie. Daarvoor is het succes van de cafetaria teveel waard voor cliënten.

Daarnaast hebben cliënten een horecakeuken waarin zij speciale kwaliteitsproducten fabriceren voor de cafetaria en ook voor andere cafetaria's. Dit is een onderdeel van de belangen van cliënten en de pilaar waarop het gehele succes van de cafetaria is gestoeld.

De gemeente is middels dit voorkeursrecht voornemens om cliënten uit de huidige panden te duwen. Wellicht krijgen cliënten de kans om in de nieuwbouw opnieuw de cafetaria te vestigen maar dit is onzeker. Als al de mogelijkheid zou bestaan om de cafetaria op dezelfde plaats te behouden, is het onzeker of dit koop of huur wordt. Koop kan interessant zijn maar dan moeten cliënten betalen voor wat zij nu hebben. Huur is niet interessant omdat huurinkomsten de inkomstenbron van mijn cliënte is.

² RvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089

Met andere woorden: de toekomst van de onderneming van mijn cliënten staat door deze onzekerheid op onzekerheid staat op het spel.

De horecakeuken moet opnieuw worden opgebouwd. Dit kan nu niet vanwege de onzekere situatie. Op basis van de huidige situatie is herbouw mogelijk. Alleen is in de nieuwe plannen waarschijnlijk geen plaats voor de horecakeuken. Een locatie elders betekent extra kosten en extra investeringen met de onzekerheid of deze kosten worden vergoed alsook de extra kosten voor tijdelijke oplossingen.

De gemeente spiegelt geen tijdspad voor de ontwikkelingen. Cliënten kunnen zich voorstellen dat de gemeente de nieuwe inrichting voortvarend zou willen oppakken zodat herbouw zinloos is omdat de horecakeuken maar voor een zeer korte periode (hooguit een jaar) op zijn huidige plaats zou kunnen blijven. Dit is een verkwisting van (overheids-)gelden.

Met deze onzekerheid had de gemeente moeten besluiten om in overleg te gaan met cliënten in plaats van het dwingen in het keurslijf van het voorkeursrecht om zo een onduidelijke situatie te scheppen die bij cliënten onherroepelijk tot schade en verlies aan inkomstenbronnen leidt. De gemeente had nimmer tot het besluit kunnen komen om een voorkeursrecht op te leggen.

Geen kans op speculatie

Het voorkeursrecht heeft als doel het tegengaan van speculatie. Cliënten zien werkelijk niet in over welke speculatie het zou kunnen gaan. Zonder (een vrees voor) speculatie bestaat er geen grond voor het vestigen van een voorkeursrecht en mag dit niet worden gevestigd.

De percelen zijn al sinds jaar en dag eigendom van cliënten. Er bestaat voor cliënten geen enkele intentie om te verkopen of om te gaan speculeren. De huidige situatie (Cafetaria de Markt en de verhuur van woningen) was goed voor cliënten.

Echter door de brandschade aan de panden en met name aan de horecakeuken, is er voor cliënten een nood ontstaan om de percelen verder te ontwikkelen. Cliënten hebben in het voorjaar 2024 een voorstel voor herontwikkeling neergelegd bij de gemeente. Hiermee is getoond dat speculatie geen enkel risico vormt.

De gemeente heeft cliënten verwezen naar Suyderland Venrode BV. Uit de initiële gesprekken is gebleken dat de belangen van mijn cliënten en Suyderland Venrode BV te ver uit elkaar liggen, al was het maar vanwege de financiële risico's die Suyderland Venrode BV lijkt te lopen bij het project Fase I maar ook bij het beoogde Fase II (betaalbare levensloopbestendige appartementen leveren nagenoeg geen winst op). Ook dit leidt tot de conclusie dat de facto speculatie zelfs niet mogelijk is; de wensen van de gemeente zijn financieel niet haalbaar.

Bij gebreke aan enige kans op grondspeculatie vervalt de grond voor het vestigen van een voorkeursrecht en dient deze vernietigd te worden.

Ontbreken van regie

Het voorkeursrecht zou op de wens zien van de gemeente om regie te behouden op de ontwikkeling van de locatie. Zoals al eerder aangegeven, het beoogde gebruik wijkt niet af van het bestaande gebruik en het bestemmingsplan biedt al meer dan voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling zodat een regiefunctie de facto al bestaat en de noodzakelijkheid van een voorkeursrecht niet is gegeven.

Verder geldt dat de gemeente niet de regie verkrijgt over het geheel van de percelen van mijn cliënten in combinatie met de omliggende percelen (fase I en fase II Markt). De regie ligt immers volledig bij Suyderland Venrode BV.

De gemeente kan niet sturen. Dit doet Suyderland Venrode BV. Er is sprake van bevolkingskrimp in de gemeente Simpelveld. De bouwkosten zijn enorm hoog zodat de door de gemeente gewenste betaalbare appartementen niet gerealiseerd kunnen worden tenzij de gemeente ofwel meewerkt aan meer grotere duurdere appartementen ofwel grote geldinjecties doet om het project alsnog te laten realiseren en dient het gelegde voorkeursrecht te worden vernietigd.

Nu de gemeente geen regie zal voeren, ontbreekt de noodzaak van het vestigen van een definitief voorkeursrecht.

Détournement de pouvoir

Cliënten realiseren zich dat een beroep op détournement de pouvoir een zwaar middel is. Echter in deze situatie zien cliënten zich genoodzaakt om toch een beroep te doen op het schenden van het verbod op détournement de pouvoir. Het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht is enkel en alleen gericht op het kunnen realiseren van fase I, een bouwproject op de Markt 11.

Het project op de Markt 11 voorziet in appartementen met centrumfuncties, inclusief voldoende parkeerplaatsen (Fase I). Er is nu te weinig oppervlakte beschikbaar om voldoende parkeerplaatsen te realiseren voor Fase I. Er zijn hiervoor 3 oplossingen mogelijk. Ten eerste het uitgraven van een grotere parkeergarage onder de Markt 11, ten tweede de percelen (of een deel hiervan) van mijn cliënten inzetten als parkeerplaatsen en ten derde een combinatie van een grotere parkeergarage met (al dan niet deels) de percelen van om meer parkeerplaats te realiseren.

Het realiseren van een parkeergarage bij Markt 11 is een enorme uitdaging. Kelders vergen altijd veel meer kennis en inspanning dan het realiseren van een verdieping op een gebouw. Alles moet immers altijd waterdicht blijven. Dit is een grote opgave in technisch opzicht en daarmee ook in financieel opzicht (lees: een parkeergarage kost bakken met geld). Dit geldt eens te meer nu de locatie een bekken is waar veel water van de omliggende heuvels naar toe stroomt. Daarom blijven de opties 2 en 3 over, wil Suyderland Venrode nog enige winst kunnen maken en dus Fase I wil ontwikkelen..

Dit betekent dat het voorkeursrecht op de percelen van mijn cliënten niet gevestigd wordt voor de herontwikkeling op die locatie maar enkel en alleen is gevestigd om Fase I (althans de parkeerplaatsen voor Fase I) voor Suyderland Venrode te kunnen realiseren. Daarmee is het voorkeursrecht eigenlijk een de facto onteigeningsactie vanuit de gemeente én in het belang van een derde (Suyderland Venrode) en is daarom in strijd gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en kan het voorkeursrecht niet gehandhaafd blijven.

Didamarrest

Cliënten verwijzen tot slot nog naar het Didam-arrest³.

Samengevat moet de gemeente bij verkoop van onroerend goed in beginsel de gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dit houdt in dat de gemeente de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en hierover vooraf informatie bekend moet maken. Deze mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is.

Ofwel is de gemeente op basis van het Didamarrest gedwongen om de percelen aan meerdere partijen aan te bieden en dus werkt de gemeente hiermee zelf de ongewenste speculatie in de hand.

Ofwel is de gemeente nu al voornemens om de percelen aan alleen Suyderland Venrode BV aan te bieden omdat deze al project Fase I onder zich heeft. Daarmee is dan de détournement de pouvoir bewezen.

In beide gevallen is een voorkeursrecht onterecht en mag dit niet worden opgelegd en moet het voorlopige voorkeursrecht worden vernietigd.

7. Schade

Cliënten leiden nu al schade, in ieder geval doordat zij gehinderd worden om horecakeuken opnieuw op te richten. Voor de schade die cliënten leiden als gevolg van het voorkeursrecht, dien ik namens cliënten de gemeente aansprakelijk te stellen.

Het is aan de gemeente om de schade te beperken en om mee te werken aan een schadeloosstelling alsook aan een praktische oplossing voor de horecakeuken en de zekerheid om de cafetaria op deze locatie te behouden.

Graag ontvang ik binnen twee weken na heden de bevestiging dat de gemeente aansprakelijkheid erkent. Cliënten behouden zich nu nog het recht voor om tevens rente en incassokosten te vorderen.

8. Conclusie

Alles bij elkaar nemende kon het college van B&W niet tot de beslissing komen om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen en kan de gemeenteraad nimmer tot de beslissing komen om het voorkeursrecht te bestendigen.

³ HR 26 november 2021, [ECLI:NL:HR:2021:1778](#)

Het gelegde voorkeursrecht dient vernietigd te worden en doorgehaald te worden uit de registers.

Cliënten zullen graag hun bezwaren mondeling toelichten.

Voor zover de gemeente bereid is om aan de belangen van cliënten tegemoet te komen, staan cliënten open voor overleg.

Met vriendelijke groet,



J.F.G. Godart
Advocaat

De cimento Simcervelo

Postbus 21000

(T) 8.1 Pt. 102/55

Mr. RICHARD ZACHARYS-

1994-1995: 1. A. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838.

Prof. A.F.G. Codarin

1999: 141–155.

100 J. Engelen et al.

Discussion

1975 5C Bloemendaal

171. B. H. M. Butter

2012年12月21日

001 16 5107N075

^b 1.61 ± 0.06

1984

© 1999 WILEY-LISS, INC. • J. Neurosci., September 22, 1999, 19(19):7751-7761 • 7751

Heerlen, 16 januari 2025

Dossier: VernuurTotaal+/Advies 000537

Betreft: Bezwaarschrift

Geacht college.

Tot mij hebben zich gewend voor rechtsbijstand, de besloten vennootschap VerhuurTotaal+ BV uit Simpelveld, alsook de heren H.B.M.P. Lefel en J. Lefel alsook de dames K.H. Lefel en M.L. Lefel.

Cliënten kiezen woonplaats bij ondergetekende.

1. Inleiding

U heeft bij brieven d.d. 9 oktober 2024 een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de percelen met opstellen welke eigendom zijn van cliënten.

Op 7 november 2024 heb ik de zienswijzen namens cliënten ingediend en op 13 november 2024 heb ik namens hen het bezwaarschrift ingediend.

Namens cliënten heb ik het voorstel van uw gemeente d.d. 17 november 2024 geaccepteerd om de behandeling van de bezwaren tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en die van de raad te bundelen.

Op 17 december 2024 is het besluit van de gemeenteraad d.d. 12 december 2024 bekend gemaakt. De gemeenteraad heeft kort gezegd besloten om het voorkeursrecht te bevestigen. Als onderbouwing hebben cliënten ontvangen:

- Het advies aan de gemeenteraad
- De nota beantwoording zienswijzen en
- De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeslissing

Biilage 1 is een kopie van de beslissing van de gemeenteraad.

Namens mijn cliënten dien ik met dit schrijven tijdig bezwaar in tegen het
voornoemde besluit van de gemeenteraad.

2. Hoorzitting

De geplande hoorzitting d.d. 17 februari 2025 kan doorgaan. Cliënten verzoeken om ook deze aanvullende bezwaren nader mondeling toe te lichten in die hoorzitting.

3. Gronden van bezwaar: inleiding

Namens mijn cliënten dien ik de volgende bezwaren in, dit ter aanvulling van het eerder ingediende bezwaarschrift en de eerder ingediende zienswijzen.

4. Onvolledige informatie aan de gemeenteraad

Het college heeft aan de gemeenteraad de zienswijzen namens cliënten d.d. 7 november 2024 ter hand gesteld.

De gemeenteraad heeft echter geen kennisgenomen van het bezwaarschrift dat namens cliënten op 13 november 2024 is ingediend. De gemeenteraad heeft ook geen (voorlopig) standpunt van het college op dit bezwaarschrift ontvangen.

De gemeenteraad is hierdoor onvoldoende geïnformeerd en heeft niet kunnen besluiten met in achtneming van alle ter beschikking zijnde informatie.

Het besluit van de gemeenteraad is daarom genomen in strijd met art. 3:2 Awb (zorgvuldigheidsbeginsel) en moet worden vernietigd. Immers, de gemeenteraad had de beschikking kunnen hebben over de nodige kennis maar had deze evident niet.

Voor zover de gemeente hieraan voorbij zou willen gaan, gelden nog de volgende inhoudelijke gronden van bezwaar.

5. Belanghebbenden

De gemeente accepteert VerhuurTotaal+ en de heer J. Lefel als belanghebbenden bij dit besluit.

De gemeente stelt echter dat de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel geen belanghebbenden zouden zijn, omdat zij niet rechtstreeks worden geraakt door het voorkeursrecht.

Cliënten zijn het hiermee niet eens.

De 6^e Anti-witwasrichtlijn (EU-Ri 2024/1640) maar ook de eerdere regelgeving legt de verplichting op om de uiteindelijk belanghebbende (UBO) in kaart te brengen, te identificeren en te registreren. De UBO is degene die uiteindelijk de feitelijke zeggenschap heeft over de percelen en is daardoor belanghebbende. De gemeente hanteert deze rechtsfiguur feitelijk ook in de Wet Bibob (art. 7c).

De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel, mevrouw M.L. Lefel en de heer J. Lefel zijn UBO van VerhuurTotaal+ BV en hebben daarmee de feitelijke macht over de eigendom van de betrokken percelen. De gemeente kan dit verifiëren bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 1:2 Awb stelt dat een belanghebbende diegene is wiens belang rechtstreeks is betrokken.

Doordat de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel feitelijk beschikken over de eigendom van VerhuurTotaal+ BV, zijn zij rechtstreeks belanghebbende en dienen ook hun zienswijzen en bezwaren ontvankelijk te worden verklaard.

Voor zover de gemeente zich zou willen verschuilen achter de stelling dat dit belang Indirect is, slaagt dit niet. Immers, de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel, mevrouw M.L. Lefel en de heer J. Lefel beslissen voor VerhuurTotaal+. Bovendien zou de gemeente daarmee onterecht de geldende wetgeving opzij schuiven, terwijl de belangen noch van de gemeente noch van derden door de ontvankelijkheid worden geraakt; al was het maar omdat al mijn cliënten dezelfde belangen en bezwaren hebben.

Tot slot, de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel zijn de facto eigenaar van Cafetaria De Markt. De uitbating van deze cafetaria wordt ook geraakt door het besluit van de gemeente zodat zij ook daarom rechtstreeks belanghebbende zijn.

De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel dienen als belanghebbenden te worden aangemerkt.

6. Geen onderbouwing van het voorkeursrecht

Volgens vaste rechtspraak blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.¹

Verder dient vastgesteld te worden dat het voorkeursrecht een inbreuk is op het eigendomsrecht van mijn cliënten. Gesteld kan worden dat het voorkeursrecht slechts een beperkte inbreuk is, maar dit laat onverlet dat het voorkeursrecht daadwerkelijk een inbreuk is op het eigendomsrecht van mijn cliënten.²

Het voorkeursrecht raakt meer dan alleen maar het recht om vrij te verkopen. Het is voor cliënten bijvoorbeeld nu zeer complex om huurovereenkomsten af te sluiten. Tijdelijke contracten leveren minder op en bij woningen is dit zelfs niet meer toegestaan. Duurcontracten of permanente huur zijn ook complex, omdat koop geen huur breekt. Voor cliënten is het niet in te schatten of bestaande huurcontracten de prijs zouden kunnen drukken of zouden kunnen laten stijgen bij verkoop aan de gemeente.

De toekomst van de Cafetaria wordt ook geraakt door het voorkeursrecht. Immers, planning op de lange termijn is niet mogelijk.

¹ Rb Den Haag, 19 november 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:18964 r.o. 5.2

² ABRvS, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871 en Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2023:4548 r.o. 26

De gemeente is gehouden om deze inbreuk te onderbouwen met een deugdelijke motivering (art. 3:46 Awb).

De gemeente heeft echter geen enkel concreet argument aangevoerd waarom nu op de percelen van mijn cliënten een voorkeursrecht gevestigd zou moeten worden. Het blijft slechts bij algemene opmerkingen.

De gemeente zou het voornemen hebben om de gehele dorpskern van Simpelveld te herontwikkelen. Derhalve valt niet in te zien waarom dan nagenoeg alleen op de percelen van mijn cliënten een voorkeursrecht moet worden gevestigd. Zo is er bijvoorbeeld geen voorkeursrecht gevestigd voor enig pand in de dorpskern, bijvoorbeeld aan het Kloosterplein of aan de Dorpstraat.

Het gaat immers om gelijke gevallen. Het Kloosterplein en de Dorpstraat vallen ook binnen het gebied waarin ontwikkeling wordt beoogd. Op deze locaties zijn eveneens panden aanwezig met een commerciële functie op de begane grond met daarboven appartementen.

De eventuele stelling van de gemeente dat ook op de Markt 15a een voorkeursrecht is gevestigd, zou niet slagen. Dit gaat immers om een ongewenst tankstation in het centrum van een dorp. Dit is ongewenst, gevaarlijk en verouderd. Deze situaties zijn niet vergelijkbaar.

Er zijn dus geen concrete argumenten aangedragen die het algemene belang om een voorkeursrecht te vestigen, ondersteunen. Het belang van mijn cliënten dient dan zwaarder te wegen.

De stelling dat het voorkeursrecht andere langdurige en kostbare trajecten zou voorkomen (waaronder reguliere verwerving of onteigening), vormt op zichzelf geen argument om een voorkeursrecht te vestigen. Dit is immers geen concreet of op zichzelf staand argument om eigenhandig rechten te mogen verwerven die inbreuk maken op het eigendomsrecht van mijn cliënten.

De stelling dat een voorkeursrecht slechts geldt voor een beperkte termijn, kan evenmin standhouden: het voorkeursrecht geldt voor 3 jaar. Onder voorwaarden kan dit voorkeursrecht zelfs worden verlengd. De inbreuk op het eigendomsrecht duurt dus minimaal 3 maanden (het voorlopig voorkeursrecht) plus 3 jaar plus de termijn van enige verlenging. Dit maakt niet meer dat er sprake is van een "beperkte termijn" maar van een langdurige en onrechtmatige inbreuk op de rechten van mijn cliënten.

Dit betekent dat onder de beslissing geen motivering ligt en de beslissing vernietigd moet worden. De gemeente heeft geen belang bij het voorkeursrecht en de belangen van mijn cliënten wegen zwaarder.

Voor zover dit nog nodig zou zijn, gaan cliënten nog in op enkele specifieke punten.

Geen grondspeculatie

Het tegengaan van grondspeculatie en prijsopdrijving wordt weliswaar in algemene zin door de gemeente aangehaald als reden om het voorkeursrecht te vestigen, echter dit wordt niet nader onderbouwd door de gemeente. Cliënten zien geen enkele reële kans op grondspeculatie of prijsopdrijving in deze situatie. Zoals cliënten al in het bezwaarschrift d.d. 13 november 2024 hebben toegelicht, kan of wil de projectontwikkelaar Suyderland enkel een vergoeding aanbieden die ver onder de marktprijs ligt en die geen rekening houdt met de belangen van cliënten.

De argumentatie van Suyderland voor de te lage vergoeding is dat enig project anders niet rondabel zou zijn. Daarmee bevestigt een derde dat in deze situatie geen grondspeculatie mogelijk is. Dit vormt dus geen grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht.

De beslissing van de raad dient te worden vernietigd, nu enig belang tegen grondspeculatie ontbreekt.

Geen intentie tot aankoop

Het doel van het voorkeursrecht zou uiteindelijk de aankoop van de percelen door de gemeente moeten zijn. Cliënten begrijpen dat er echter geen verplichting ligt bij de gemeente om de percelen aan te kopen (RvS, 2015³).

Echter, als er geen enkele intentie is om de gronden aan te kopen, kan ook niet het voorkeursrecht worden ingezet. De gemeente heeft niet gesteld of onderbouwd dat er sprake zou zijn van enige intentie tot aankoop. Gezien de houding van de gemeente begin 2024; de doorverwijzing van cliënten naar Suyderland, ontbreekt iedere vorm van intentie om te kopen ten enenmale.

Daarmee ontbreekt enig belang, laat staan het algemeen belang om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen van mijn cliënten.

De gemeente wil mogelijk dat mijn cliënten of een derde op de percelen bouwt na verwerving. Dan heeft de gemeente geen reden om hier tussen te gaan zitten als tijdelijke eigenaar om vervolgens weer door te verkopen. Nieuwbouw of verbouwing kan gebeuren binnen de kaders en bouwregels die de gemeente stelt.

Toekomstige functies

De gemeente heeft geen bewijs getoond dat de gemeente voornemens zou zijn om de toekomstige functie te laten afwijken of te intensiveren ten opzichte van de huidige functie van de percelen.

De omschrijving van de gemeente voor de ontwikkeling (toekomstbestendige appartementen met commerciële functies) is exact gelijk aan hetgeen nu op de percelen staat.

Toekomstige functies vormen derhalve geen grondslag voor het voorkeursrecht. De beslissing van de gemeenteraad dient vernietigd te worden.

³ ABRvS, ECLI:NL:RVS:2016:1089, r.o. 4.2

Rechtsonzekerheid

De gemeente heeft geen enkel tijdspad benoemd. Hierdoor ontstaat er rechtsonzekerheid voor mijn cliënten.

De ontwikkeling van de kaders laat nog mogelijk jaren op zich wachten. Cliënten verwijzen naar de raadsinformatiebrief d.d. 3 december 2024 aangaande de Omgevingsvisie⁴. De definitieve vaststelling van de Omgevingsvisie is nu gepland op 1 januari 2027. Vertraging van deze vaststelling is aannemelijk door bijvoorbeeld politieke en maatschappelijke ontwikkelingen, wetswijzigingen of door externe partijen (andere overheidsorganen, belanghebbenden of omwonenden).

Dit betekent dat cliënten jarenlang in onzekerheid zullen verkeren, hetgeen niet kan of mag opwegen tegen een niet nader omschreven algemeen belang van de gemeente.

Het argument van de gemeente dat het cliënten altijd vrijstaat om de percelen eerder aan de gemeente te koop aan te bieden of om er voor te kiezen om helemaal niet te verkopen, slaagt niet. Dit is immers een drogredenering.

De gemeente dwingt namelijk met het voorkeursrecht mijn cliënten om deze keuze te moeten overwegen. Zonder het voorkeursrecht staat het mijn cliënten naar believen vrij om te beschikken over de percelen en worden zij niet gedwongen tot het maken van een keuze.

Deze rechtsonzekerheid kan niet in stand blijven en de beslissing van de raad moet worden vernietigd.

Evenredigheidsbeginsel en alternatieven

Op grond van het evenredigheidsbeginsel had de gemeente kunnen en moeten kiezen voor een alternatief in plaats van voor het voorkeursrecht.

De toets voor de evenredigheid volgt uit het Harderwijk-arrest⁵. De driestapstoets houdt in dat (I) een besluit noodzakelijk (is er een minder ingrijpend alternatief?), (II) geschikt (passend) en (III) evenwichtig moet zijn in strikte zin (staat het in verhouding tot het te bereiken doel?). Wordt aan één van deze drie stappen niet voldaan, dan wordt niet voldaan aan het evenredigheidsbeginsel uit artikel 3:4, tweede lid, van de Awb.

Dat het besluit noodzakelijk zou zijn, blijkt nergens uit.

Doordat de gemeente blijft steken in algemene bewoordingen over wat het algemene belang zou kunnen zijn, is het niet eens mogelijk voor cliënten om concreet enig alternatief aan te wijzen.

Dat het voorkeursrecht een geschikt middel zou zijn blijkt nergens uit; het doel is niet bekend is.

⁴ Rib Gemeente Simpelveld d.d. 3 december 2024, D0965200055/200056

⁵ RvS, 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285

Omdat het doel niet is omschreven, kan de beslissing ook niet de derde toets (evenredigheid/overwichtigheid) doorstaan en moet de beslissing vernietigd worden.

Het is niet aan cliënten om alternatieven aan te dragen. Cliënten dragen ter aanvulling geheel onverplicht toch het volgende alternatief aan.

Daarbij verwijzen cliënten naar:

- a. het ontwerpplan van Suyderland voor de locatie Markt 11 (verzoek d.d. 17 augustus 2022 en de beschikking d.d. 9 februari 2023), en naar;
- b. de plannen/tekeningen van Suyderland om nieuwbouw appartementen en nieuwbouw commerciële ruimte te ontwikkelen op de percelen die eigendom van mijn cliënten zijn. De tekeningen stammen van 25 mei 2024 (tekenaars: Architectenzaak, "Markt Simpelveld Fase II, verkenning").

Uit deze stukken blijkt dat de gemeente voldoende in staat is om via de Omgevingswet de regels vast te stellen voor te realiseren nieuwbouw. Dan is een voorkeursrecht niet noodzakelijk.

Cliënten zien geen enkele reden waarom de gemeente het nodig zou hebben om eigenaar van de percelen te worden. Zij kan immers zelf als vergunningverstrekker bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen moeten worden uitgevoerd.

De beslissing dient daarom te worden vernietigd wegens strijd met het evenredigheidsbeginsel en het voorkeursrecht dient te worden doorgehaald.

7. Schade

Cliënten lijden nu al schade, in ieder geval doordat zij gehinderd worden in hun eigendomsrecht. Voor de schade die cliënten lijden als gevolg van het voorkeursrecht, dien ik namens cliënten andormaal de gemeente aansprakelijk te stellen.

Het is aan de gemeente om de schade te beperken en om mee te werken aan een schadeboosstelling.

Graag ontvang ik binnen twee weken na heden de bevestiging dat de gemeente aansprakelijkheid erkent. Cliënten behouden zich nu nog het recht voor om tevens rente en incassokosten te vorderen.

Tot slot vorderen cliënten vergoeding voor hun proceskosten.

8. Conclusie

Alles bij elkaar nemende konden noch het college noch de gemeenteraad tot de beslissing komen om een voorkeursrecht te vestigen.

Het gelegde voorkeursrecht dient vernietigd te worden en doorgehaald te worden uit de registers.

Voor zover de gemeente bereid is om aan de belangen van cliënten tegemoet te komen, staan cliënten open voor overleg.

Met vriendelijke groet,



J.F.C. Codart
Advocaat

RAADSBESLUIT

Besluitnummer: 24-56

De Raad van de gemeente Simpelveld, in vergadering bijeen op 12 december 2024.

Gelezen het voorstel van Leefomgeving d.d. 19 november 2024 inzake Vestigen voorkeursrecht locatie Markt.

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30483596-02-A en op de perceelslijst met kenmerk PL-30483596-02-A.
2. Geconcludeerd dat de genoemde percelen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking van de raad op dezelfde wettelijke grondslag.
3. Geconcludeerd dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Vastgesteld dat op het ontwerpraadsbesluit van de raad zenswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het ontwerpraadsvoorstel en/of het ontwerpraadsbesluit aan te passen.
5. Bijgevoegde nota beantwoording zenswijzen vastgesteld.

Aldus vastgesteld door de Raad der gemeente Simpelveld, in zijn openbare vergadering d.d. 12 december 2024.

De griffier,

De heer Dr. F.G. Simons

De voorzitter,

Mevrouw S.C.J. Scheepers

Aan de commissie voor bezwaarschriften – gemeente Simpelveld

Onderwerp: Verweerschrift op bezwaar VerhuurTotaal+ BV, de heer H.B.M.P. Lefel, de heer J. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel

Datum: 3 februari 2025

Geachte commissie,

U ontvangt hierbij het verweerschrift in reactie op de bezwaarschriften (zie [bijlage 1](#) en [bijlage 2](#)) van de volgende (rechts)personen: VerhuurTotaal+ BV, de heer H.B.M.P. Lefel, de heer J. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel.

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld heeft op 8 oktober 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet het voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Markt. Vervolgens heeft de raad van de gemeente Simpelveld op 12 december 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet het voorkeursrecht op dezelfde onroerende zaken te vestigen. De voorkeursrechtbeschikking van de raad is op 17 december 2024 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving. Het voorkeursrecht van het college is van rechtswege vervallen door het ingaan van het voorkeursrecht door de raad (zie artikel 9.4, derde lid Omgevingswet). Het raadsbesluit ([bijlage 3](#)), het raadsvoorstel ([bijlage 4](#)), de perceelslijst ([bijlage 5](#)), de grondtekening ([bijlage 6](#)) en de nota beantwoording zienswijzen ([bijlage 7](#)) zijn als bijlagen toegevoegd.

Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in het college- en raadsbesluit betrokken onroerende zaken) zijn in de gelegenheid gesteld om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van zowel het college als de raad.

2. Bezwaar

Bij brief van 13 november 2024 heeft advocaat mr. J.F.G. Godart namens VerhuurTotaal+ BV, de heer H.B.M.P. Lefel, de heer J. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel bezwaar ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college. Daarna heeft mr. J.F.G. Godart namens dezelfde (rechts)personen bij brief van 16 januari 2025 bezwaar ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad, hoewel het bezwaarschrift is geadresseerd aan het college. De betreffende (rechts)personen hebben eerder een zienswijze ingediend over de ontwerp voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Door het van rechtswege vervallen van de voorkeursrechtbeschikking van het college als gevolg van het ingaan van het voorkeursrecht gevestigd door de raad, wordt het bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad (zie artikel 16.32c, eerste lid Omgevingswet).

Wij zijn van mening dat de ingebrachte bezwaarschriften voor zover ingediend door/namens VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel, ontvankelijk zijn. De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel zijn geen belanghebbenden en derhalve niet-ontvankelijk. Verder zijn de bezwaarschriften volgens ons ongegrond en zijn er geen redenen om de voorkeursrechtbeschikking van de raad geheel of gedeeltelijk te herroepen. Hieronder geven wij onze inhoudelijke reactie op beide bezwaarschriften en zetten wij voor u uiteen hoe wij tot onze conclusie komen.

Voor de leesbaarheid worden de bewaarschriften tezamen aangeduid als 'bezwaar' en de indieners van het bezwaar als 'indieners'. Het inhoudelijke bezwaar van de indieners is in dit verweerschrift steeds zakelijk samengevat weergegeven.

3. Verweer

3.1 Ontvankelijkheid

Volgens vaste rechtspraak zijn in de context van het voorkeursrecht uitsluitend als belanghebbenden aan te merken de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden (van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik) tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. De reden hiervan is dat een vestigingsbesluit ingevolge de Omgevingswet de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak in de zin van artikel 3:83 BW beperkt. Volgens vaste rechtspraak worden alleen de eigenaren en de beperkt gerechtigden (van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik) door die beperking van de overdraagbaarheid direct en rechtstreeks in hun belangen geraakt.¹

VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel zijn volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster (appartementen)eigenaar van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel zijn daarom rechtstreeks belanghebbenden. Het namens hen ingediende bezwaar is voor het overige ook ontvankelijk, nu het tijdig door de gemeente is ontvangen (zie artikel 6:7 en 6:9 Awb).

De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel zijn volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster echter geen eigenaar van of beperkt gerechtigde tot de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Deze natuurlijke personen worden om die reden niet beperkt in de overdraagbaarheid van de onroerende zaken en zijn gelet hierop geen belanghebbenden. Het argument van de indieners dat deze natuurlijke personen wel rechtstreeks belanghebbenden zouden zijn omdat zij 'uiteindelijk belanghebbenden' (UBO) zouden zijn van VerhuurTotaal+ BV en als de facto eigenaar c.q. uitbaters van Cafeteria de Markt worden geraakt door het voorkeursrecht, kan niet slagen. Dit maakt hen – volgens de genoemde vaste rechtspraak – geen rechtsreeks belanghebbenden bij de voorkeursrechtbeschikking van de raad en derhalve niet-ontvankelijk.

Hieronder wordt inhoudelijk een verweer gegeven op het bezwaar van VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel. Hoewel de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel volgens ons niet-ontvankelijk zouden moeten worden verklaard, geldt de inhoudelijke reactie ook ten aanzien van het namens hen ingediende bezwaar. Wij verzoeken de bezwaarschriftencommissie om het bezwaar van de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel ook inhoudelijk te behandelen, ook in het geval uw commissie eveneens zou concluderen dat zij geen belanghebbenden zijn. Hiermee wordt voorkomen dat in een (hoger) beroepsprocedure wordt geconcludeerd dat de genoemde personen toch belanghebbenden zijn, waarna de gemeenteraad zou moeten worden verzocht om alsnog inhoudelijk op de door hen aangedragen gronden van bezwaar te beslissen.

3.2 Inhoudelijk verweer

Informeren gemeenteraad

De indieners stellen dat de gemeenteraad onvolledig geïnformeerd zou zijn bij de voorbereiding van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, omdat de raad geen kennis heeft genomen van het bezwaar van indieners tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college (van 13 november 2024) en het standpunt van het college daarover. Dit zou in strijd zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).

Reactie gemeente

In tegenstelling tot hetgeen de indieners stellen, is de raad bij de voorbereiding per e-mail van 21

¹ Zie onder andere: AbRvS 25 oktober 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ0856; AbRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083; Rechtbank Midden-Nederland 20 maart 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1676.

november 2024 wel degelijk geïnformeerd over het bezwaar van de indieners tegen het collegebesluit. De gemeente is daarmee zelfs meer dan zorgvuldig geweest bij de voorbereiding van het raadsbesluit, omdat het delen van het bezwaar tegen het collegebesluit bij die voorbereiding niet voorgeschreven is. Dat zit als volgt. De indieners hebben bij brief van 13 november 2024 bezwaar gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college. Artikel 16.32c, eerste lid Omgevingswet bevat een procedurele bepaling. Hierin staat dat bezwaar tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college, wegens het vervallen van die beschikking door het ingaan van de voorkeursrechtbeschikking door de raad, wordt geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Dit is een regeling die voorziet in een samenloop van procedures. De raad gaat – in een beslissing op bezwaar – dus nog een besluit nemen over het bezwaar tegen het collegebesluit. Er geldt geen verplichting voor het college, hoewel dat wel wordt gesuggereerd door de indieners, om het bezwaar tegen het collegebesluit en het standpunt van het college daarover al te betrekken bij de voorbereiding van de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Motivering voorkeursrecht

Er zou volgens de indieners niet concreet zijn gemotiveerd waarom het voorkeursrecht (nagenoeg alleen) op de onroerende zaken van de indieners is gevestigd, terwijl de gemeente het voornemen zou hebben om de gehele dorpskern van Simpelveld te herontwikkelen.

Reactie gemeente

Allereerst wordt benadrukt dat in het raadsvoorstel is aangegeven dat de gemeente het voornemen heeft om in de kern Simpelveld delen van het centrum te (doen) ontwikkelen en dus niet de gehele kern. De vestiging door de raad is een 'vervroegd' voorkeursrecht, vooruitlopend op planologische besluitvorming, en geeft de mogelijkheid om in een pril stadium van planvorming een gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen. Dat is ook hier gebeurd. De gemeenteraad heeft een voorkeursrecht gevestigd op de locatie Markt en op de locatie Markstraat. Het bezwaar ziet op de locatie Markt, waartoe mede (dus niet 'nagenoeg alleen' zoals de indieners stellen) de percelen van VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel behoren. Nu het vervroegd voorkeursrecht door de raad is gevestigd, zal de gemeente als eerstvolgende stap in de planvorming de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toedenken in een omgevingsvisie of programma dan wel toedelen in het omgevingsplan. Tijdens de planvorming zal bekend worden hoe en in welke mate de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd in deze planvorming worden betrokken. In het raadsvoorstel is (onder andere) gemotiveerd dat de gemeente met de vestiging van het voorkeursrecht haar regierol behoudt, de vrije overdraagbaarheid van de betreffende onroerende zaken waardoor de beoogde ontwikkeling zou kunnen worden gefrustreerd, beperkt, het voorkeursrecht de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt geeft, het voorkeursrecht gedurende het planontwikkelingsproces een beschermingsinstrument vormt en het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht zwaarder weegt dan het individuele belang van de eigenaar. Dat de gemeente geen concrete argumenten zou hebben aangevoerd voor de vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Markt (en daarmee de percelen van VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel) is dus niet juist. Bovendien is de motivering in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever. Zie onder meer:

*'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332), blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.'*²

*'In de memorie van toelichting bij de Omgevingswet is al aangekondigd dat de regels voor vestiging van een voorkeursrecht via de Aanvullingswet grondeigendom een plaats zullen krijgen in de Omgevingswet.'*¹⁵⁴ Dit wetsvoorstel geeft hieraan invulling. Gestreefd wordt naar vereenvoudiging en verbetering van de huidige regeling, ook naar aanleiding van de evaluatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten die hierna aan de orde komt. De

² AbRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1156, r.o. 5.1.

voorgestelde regeling heeft inhoudelijk dezelfde doelstellingen als de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze doelstellingen zijn:

- *versterking van de regisserende rol van de overheid,*
- *verbetering van de onderhandelingspositie van de overheid op de grondmarkt,*
- *beheersing van de grondprijzen.*³

Grondspeculatie en prijsopdrijving

De indieners voeren verder aan dat er geen enkele reële kans zou zijn op grondspeculatie of prijsopdrijving en er daarom geen reden is om een voorkeursrecht te vestigen.

Reactie gemeente

Dat de indieners stellen dat er geen enkele reële kans op grondspeculatie of prijsopdrijving zou zijn – de argumenten die zij daarvoor aanvoeren zijn dat zij op dit moment geen intentie zouden hebben om te verkopen, zelf zouden willen ontwikkelen, dan wel omdat een ontwikkelaar een vergoeding aan hen zou aanbieden die (volgens indieners) onder de marktprijs zou liggen – betekent niet dat er in zijn algemeenheid geen risico is op grondspeculatie of prijsopdrijving. Los daarvan, doelen indieners met dit argument op de volgende tekst in het raadsvoorstel:

'1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen.'

Dit is de enige passage in het raadsvoorstel waarin de term grondspeculatie voorkomt. Uit de gehanteerde formulering volgt dat grondspeculatie één van de voorbeelden zou kunnen zijn van ongewenste transacties, evenals bijvoorbeeld (de niet genoemde) versnippering van gronden of eigendomsverkrijging door partijen met intenties die niet overeenkomen met de plannen van de gemeente. Bovendien heeft de raad het voorkeursrecht ook mede om andere redenen gevestigd. Hierop is al ingegaan onder de kop 'motivering voorkeursrecht' in dit verweerschrift, waarnaar wordt verwezen.

Intentie tot aankoop

Verder stellen de indieners dat het voorkeursrecht niet kan worden gevestigd als er geen enkele intentie van de gemeente is om de betreffende onroerende zaken aan te kopen. De gemeente heeft niet gesteld of onderbouwd dat er sprake zou zijn van enige intentie tot aankoop. Daarom heeft de gemeente geen belang om het voorkeursrecht in te zetten.

Reactie gemeente

Los van de vraag óf de gemeente Simpelveld de intentie heeft om de gronden aan te kopen, is bij het vestigen van het voorkeursrecht niet van belang of de gemeente die intentie heeft. Dit blijkt (mede) uit een uitspraak waarnaar de indieners zelf verwijzen.⁴

De genoemde uitspraak is gedaan onder vigeur van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De systematiek onder de Omgevingswet is ongewijzigd: ook daar is bij het vestigen van het voorkeursrecht niet van belang of de gemeente de intentie heeft om de percelen aan te kopen. Daarvoor verwijzen wij mede naar de volgende passages uit de memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet:

*'De voorgestelde regeling heeft inhoudelijk dezelfde doelstellingen als de Wet voorkeursrecht gemeenten.'*⁵

*'De vestiging van een voorkeursrecht is namelijk niet primair bedoeld voor de verwerving van onroerende zaken, maar bedoeld om de positie van overheden te versterken bij de grondverwerving voor het beleid voor de fysieke leefomgeving.'*⁶

³ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

⁴ AbRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089, r.o. 4.2.

⁵ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

⁶ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 81.

*'Bij het voorkeursrecht is de overheid, nadat het recht is gevestigd, in beginsel passief. Het initiatief ligt bij de eigenaar. Een koopplicht voor de overheid past daar niet bij.'*⁷

Toegedachte functies en grondslag

De indieners voeren aan dat de gemeente geen bewijs zou hebben getoond dat de gemeente voornemens zou zijn om de toekomstige functies te laten afwijken of te intensiveren ten opzichte van de huidige functies van de percelen. Niet zou zijn voldaan aan de eis dat de toekomstige functies afwijken van het huidige gebruik. Ook zou het vigerende bestemmingsplan voorzien in de beoogde herontwikkeling. Daarom is er geen grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht, aldus indieners.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven, gaat het bij de aangevallen voorkeursrechtbeschikking om een 'vervroegd' voorkeursrecht, waarbij vooruitlopend op planologische besluitvorming, in een pril stadium van planvorming een gebied onder de reikwijdte van het voorkeursrecht wordt gebracht. In de voorkeursrechtbeschikking zelf moeten dan de gewenste functies worden toegedacht. Het vestigen van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de raad. De raad komt bij de beslissing om een voorkeursrecht te vestigen beleidsruimte toe.⁸

In onderhavige voorkeursrechtbeschikking is gemotiveerd dat aan de locatie Markt centrumfuncties worden toegedacht, bestaande uit de functies wonen en mogelijk commercieel, met bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. Op de aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk woningen in de vorm van toekomstbestendige appartementen beoogd. Mogelijk worden daaraan, al dan niet op beperkte schaal, commerciële functies zoals (onder meer) detailhandel en/of horeca, toegevoegd. In de voorkeursrechtbeschikking is tevens gemotiveerd dat de toegedachte functies afwijken van het huidige, feitelijke gebruik, omdat de toegedachte functies afwijken van, dan wel een intensivering c.q. verbetering zijn van het huidige, feitelijke gebruik. Een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande gebruik, wordt ook als afwijkend gebruik gezien volgens de parlementaire geschiedenis.⁹ Inherent aan een vervroegd voorkeursrecht is bovendien dat van de toegedachte functies nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium kan niet op perceelsniveau worden aangegeven welke functies precies uiteindelijk in het omgevingsplan aan de aangewezen gronden zullen worden toegedeeld en in welke vorm die zullen worden gerealiseerd.¹⁰ Tijdens het proces van nadere planvorming zal duidelijk worden op welke percelen binnen de locatie de functies (zullen) afwijken van het bestaande gebruik (omdat er een wezenlijk andere functie komt) en op welke percelen er van een intensiever of verbeterd gebruik zal kunnen worden gesproken. De gemeente merkt op dat tijdens dat proces van nadere planvorming wordt onderzocht om op de locatie Markt meer appartementen te realiseren dan het aantal woningen dat nu binnen de locatie is gelegen.

Verder betogen de indieners dat het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld', vastgesteld op 26 maart 2015, zou voorzien in de beoogde herontwikkeling middels artikel 9.3 en dat het beoogde gebruik daarom niet zou afwijken van het bestaande gebruik. Het genoemde bestemmingsplan voorziet echter niet in de beoogde herontwikkeling en wij zien ook niet in hoe indieners op basis van artikel 9.3 van het bestemmingsplan tot de conclusie komen dat het beoogde gebruik niet zou afwijken van het huidige, feitelijke gebruik.

Rechtsonzekerheid

De gemeente zou volgens de indieners geen tijdspad hebben benoemd. De planologische besluitvorming zou volgens de indieners nog jarenlang op zich kunnen laten wachten. Hierdoor ontstaat er rechtsonzekerheid voor de indieners. Deze rechtsonzekerheid zou niet in stand kunnen blijven en om die reden moet het voorkeursrecht worden vernietigd, aldus indieners.

Reactie gemeente

In artikel 9.4, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet is de geldingsduur van onderhavig voorkeursrecht geregeld. Het onderhavige vervroegde voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar na het ingaan ervan. Binnen die periode moet er opvolgende planologische

⁷ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 81.

⁸ Zie: Rechtbank Gelderland 26 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2469, r.o. 6.1.

⁹ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 71.

¹⁰ Zie: AbRvS 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295, r.o. 2.3.1.

besluitvorming plaatsvinden in de vorm van vaststelling en inwerkingtreding van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan om het voorkeursrecht van rechtswege te verlengen. Doet de gemeente dit niet tijdig, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Is een voorkeursrecht van rechtswege verlengd, dan voorziet artikel 9.4 Omgevingswet ook in de geldingsduur van die verlengde voorkeursrechten. Hiermee is de geldingsduur van een voorkeursrecht in de wet verankerd, hetgeen juist leidt tot rechtszekerheid – en niet tot rechtsonzekerheid – voor belanghebbenden.

Evenredigheidsbeginsel

De indieners stellen dat het voorkeursrecht in strijd zou zijn met het evenredigheidsbeginsel. De noodzaak en het doel van het voorkeursrecht zou niet zijn gemotiveerd. Volgens indieners kan de gemeente via planologische besluitvorming en vergunningverlening voldoende regie voeren op de beoogde herontwikkeling. Een voorkeursrecht zou daarom niet nodig zijn. De indieners stellen ook dat niet de gemeente maar een ontwikkelaar de regie voert over de herontwikkeling van de locatie en om die reden de noodzaak van het voorkeursrecht ontbreekt.

Reactie gemeente

Het vestigen van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de raad. De raad komt bij de beslissing om een voorkeursrecht te vestigen beleidsruimte toe. De noodzaak en het doel van het voorkeursrecht zijn wel degelijk gemotiveerd. Hierop is al ingegaan onder de kop 'motivering voorkeursrecht' in dit verweerschrift, waarnaar wordt verwezen. Nogmaals: dit is een rechtsgeldige motivering, in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever, om het voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht is een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, die door de raad afgezet is tegen het algemene belang dat gediend is met het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht leidt niet tot onevenredige gevolgen voor belanghebbenden.¹¹ Het argument van de indieners kan daarom geen stand houden.

Détournement de pouvoir

Een ander argument van de indieners is dat de gemeente in strijd zou handelen met het verbod van détournement de pouvoir. Het voorkeursrecht zou enkel zijn gevestigd om een naastgelegen ontwikkeling mogelijk te maken, omdat de parkeerplaatsen van de naastgelegen ontwikkeling op de percelen van de indieners zouden komen. Het voorkeursrecht zou daarmee de facto een onteigeningsactie zijn en in het belang van een derde die de naastgelegen ontwikkeling realiseert.

Reactie gemeente

De gemeente heeft het vervroegde voorkeursrecht gevestigd op de locatie Markt ten behoeve van de herontwikkeling van die locatie. Het voorkeursrecht is toegepast op de locatie Markt geheel volgens de doelstellingen van de wetgever. Op de motivering is al ingegaan onder de kop 'motivering voorkeursrecht' in dit verweerschrift, waarnaar (wederom) wordt verwezen. Van détournement de pouvoir is hoegenaamd geen sprake, nu de raad zijn voorkeursrechtbevoegdheid niet heeft aangewend voor een ander doel dan het doel waartoe die bevoegdheid aan de raad is toegekend.

Het is wel juist dat de naastgelegen locatie waar indieners op doelen ook wordt ontwikkeld. Uit de nadere planontwikkeling en planologische besluitvorming voor de locatie Markt zal vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies moeten blijken of en in hoeverre de locatie Markt en de naastgelegen locatie van invloed op elkaar zijn. Maar dat het voorkeursrecht op de locatie Markt enkel zou zijn gevestigd om een naastgelegen ontwikkeling mogelijk te maken is niet juist en ook niet nader onderbouwd. Integendeel, het voorkeursrecht is alleen gevestigd voor de beoogde ontwikkeling van de locatie Markt. Bovendien verplicht het voorkeursrecht niet om tot verkoop aan de gemeente over te gaan. Van een 'verkapte onteigening' in het belang van een derde, zoals indieners bepleiten, is dan ook geen sprake.

Belangen indieners

Daarnaast geven de indieners aan dat hun belangen hadden moeten worden meegewogen bij het vestigen van het voorkeursrecht. Zij zouden door het voorkeursrecht worden geraakt in hun mogelijkheden om huurinkomsten te genereren en de cafetaria en horecakeuken te exploiteren.

¹¹ Zie onder andere: Rechtbank Gelderland 26 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2469, r.o. 6.2.

De gemeente had met hen in overleg moeten gaan en heeft in redelijkheid niet kunnen komen tot het besluit om een voorkeursrecht te vestigen, aldus indieners.

Reactie gemeente

Het voorkeursrecht vormt een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. Slechts als een eigenaar (of beperkt gerechtigde) de onroerende zaak wil vervreemden, moet die de onroerende zaak aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht raakt niet het gebruik van de desbetreffende onroerende zaak, zoals in dit geval de mogelijkheden tot verhuur of de mogelijkheden om de cafetaria of horecakeuken te exploiteren. De gemeente voert overleg met de indieners, maar dit hoefde de raad er niet van te weerhouden om een voorkeursrecht te vestigen. Voor het overige zijn de argumenten grotendeels planologisch van aard. Dergelijke standpunten kunnen te zijner tijd naar voren worden gebracht in het kader van de omgevingsrechtelijke besluitvorming, maar hebben voor het voorkeursrecht geen relevantie.

Didam-arrest

Indieners stellen dat de gemeente door het Didam-arrest gedwongen wordt om bij gronduitgifte de percelen aan meerdere partijen aan te bieden en dit de ongewenste speculatie in de hand werkt, dan wel dat de gemeente al voornemens zou zijn om de betreffende percelen uit te geven aan de ontwikkelaar die de naastgelegen locatie ontwikkelt en daarmee strijd met het verbod van détournement de pouvoir bewezen zou zijn. Hierdoor zou het voorkeursrecht onterecht zijn.

Reactie gemeente

Het Didam-arrest, dat ziet op de verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam, is voor het vestigen van een voorkeursrecht volstrekt niet relevant en kan dan ook niet tot de conclusie leiden dat het voorkeursrecht onterecht zou zijn gevestigd. Wij merken volledigheidshalve op dat de gemeente bij een eventuele verkoop juist voorwaarden zal stellen die grondspeculatie tegengaan. Op grondspeculatie en het verbod van détournement de pouvoir is bovendien al eerder in dit verweerschrift ingegaan.

Schade

Door de vestiging van het voorkeursrecht zouden de indieners schade lijden. De gemeente wordt daarvoor aansprakelijk gesteld door de indieners.

Reactie gemeente

De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemeen belang reeds afgewogen tegen het individuele belang van grondeigenaren, zodat dit financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. Dit is vaste rechtspraak.¹² De wetgever heeft ervoor gekozen om geen regeling te maken die voorziet in een vergoeding van schade als gevolg van het voorkeursrecht. De Omgevingswet heeft dezelfde doelstellingen als voorheen de Wet voorkeursrecht gemeenten en kent een dergelijke schaderegeling ook niet. Los van de vraag of er schade is als gevolg van het voorkeursrecht, is de gemeente niet gehouden om eventuele schade als gevolg van het voorkeursrecht te vergoeden.

Zienswijzen

De indieners geven aan dat zij de eerder ingediende zienswijzen handhaven en inlassen in het bezwaar.

Reactie gemeente

Wij handhaven de reactie op de zienswijzen zoals de gemeenteraad heeft vastgesteld in zijn nota beantwoording zienswijzen (zie bijlage 7).

4. Tot slot

Met dit verweerschrift hebben wij ons standpunt uiteengezet dat wij van mening zijn dat het bestreden raadsbesluit rechtmatig is en ongewijzigd in stand dient te blijven. Wij verzoeken u, voordat de raad op het bezwaar beslist, de raad hierover te adviseren.

¹² Zie onder andere: AbRvS 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295, r.o. 2.4.1.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om dit verweerschrift toe te lichten tijdens de hoorzitting. Wij hebben Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV gemachtigd om ons te vertegenwoordigen (zie bijlage 8).

Gemachtigde,
mr. L.P. Rozendaal

