



Inloggen

# 3SRRDT9596621



3SRRDT9596621 Bewaar deze zending



Afgifte



Sorteercentrum



Onderweg



Bezorgd

Bezorgd op

Donderdag 23 januari

7.33 uur

Bezorgadres

Gemeente Waterland

Postbus 1000

1140 BA MONNICKENDAM



Toon details

**BLENNHEIM**

*Raha*

**PostNL**

**€8,8**

Afz. 1013 AE 40



NEDERLAND

22.01.20

NetSet MS 120:

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST**

Gemeente Waterland

T.a.v. college van burgemeester en Wethouders

Postbus 1000

1140 BA Monnickendam

Frankiemachine & (Digitale) Postzegel

**R** NL



**Aangetekend**

Brief: D-A-1  
Pakket: B-P-3



3SRRDT9596621

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST**

Gemeente Waterland  
T.a.v. college van burgemeester en Wethouders  
Postbus 1000  
1140 BA Monnickendam

**Datum**  
Amsterdam,  
22 januari 2020

**Uw referentie**  
HYE beheer /  
Gemeente Waterland

**Afzender**  
Mr. M. Van Weeren, advocaat

**Onderwerp**  
Bezwaarschrift Wvg Monnickendam - Galgeriet

**E-mail**  
markvanweeren@blenheim.nl

**Blenheim Advocaten**

T +31 (0) 20 52 10 100  
F +31 (0) 20 52 10 101  
mail@blenheim.nl  
www.blenheim.nl

**Bezoekadres**

Westerdoksdiik 40  
NL-1013 AE Amsterdam

**Postadres**

Postbus 10302  
NL-1001 EH Amsterdam

**Informatie**

KvK 34372765  
Derdengeldrekening  
IBAN NL58RABO 0395 0254 00

Geachte college,

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Holland Yacht Equipment beheer B.V.", gevestigd aan de Galgeriet 15, te Monnickendam (1141 GD), dien ik hierbij bezwaar in tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (hierna: "**het college**") d.d. 12 december 2019 (Staatscourant 2019, nr. 68845) (hierna: "**het voorkeursbesluit**").

**Bijlage 1:** een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van koophandel van cliënte.

**Bijlage 2:** het aanwijzingsbesluit

Bij besluit heeft de gemeente het gebied Zeedijk/N518 voorlopig aangewezen waarop een voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "**Wvg**").

Cliënte is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3294, ter grootte van 0,10.83 ha, dat deel uitmaakt van het door de het college aangewezen gebied (hierna: "**perceel**"). Cliënte is derhalve belanghebbende. Cliënte heeft op 12 december 2019 kennis kunnen nemen van het besluit en kan zich met de inhoud daarvan niet verenigen.

**I. Feiten en omstandigheden**

Cliënte is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3294. Cliënte exploiteert op het perceel jarenlang een bedrijf die zich bezig houdt met het produceren en vervaardigen van jachtbeslag voor schepen.

Bij besluit van 20 november 2006 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waterland (hierna: "**de gemeenteraad**") besloten om een voorkeursrecht te vestigen op o.a. het perceel van cliënte. Het voorkeursrecht trad inwerking op 21 november 2006. Het besluit van 20 november 2006 bestendigde het al eerder gevestigde voorkeursrecht door de gemeente van 3 oktober 2006. Het voorkeursrecht was, gelet op het toen geldende artikel 8 lid 4 Wvg (oud), twee jaren geldig.

Met ingang van 27 maart 2008 werd op de grond van cliënte opnieuw een voorkeursrecht gevestigd. Op 26 augustus 2010<sup>1</sup> werd door het college bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 3 juni 2010 heeft besloten om, gelet op artikel 2 lid 4 Wvg (oud) zoals die gold voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 9.4.1 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, het gevestigde voorkeursrecht met één jaar te verlengen tot 29 augustus 2011. Het voorkeursrecht is niet meer verlengd of opnieuw gevestigd. Het voorkeursrecht verviel derhalve van rechtswege op 29 augustus 2011.

Op 23 mei 2013 werd de beheersverordening 'Galgeriet' (hierna: "**beheersverordening**") vastgesteld. De reden waarom er voor een beheersverordening werd gekozen, is het feit dat in het besluitgebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waren voorzien in de komende 10 jaar (tot 2023). Voorts zou de gemeente niet beschikken over een ruimtelijke visie.<sup>2</sup> Uit de beheersverordening volgt verder dat de ontwikkelaar, die verantwoordelijk was voor een grootschalige gebiedsontwikkeling in het Galgeriet genaamd 'Gebiedsontwikkeling bedrijventerrein Galgeriet', niet heeft voldaan aan de eis om uiterlijk 2 maart 2012 een financieel haalbaar stedenbouwkundig plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan had de gemeenteraad op 28 juni 2012 een motie aangenomen waaruit volgde dat de pogingen tot herontwikkeling van het Galgeriet werden gestaakt.

Op 23 maart 2017<sup>3</sup> werd bekendgemaakt dat de gemeenteraad op 9 maart 2017 de omgevingsvisie 2030 (hierna: "**omgevingsvisie**") heeft vastgesteld. Uit het besluit volgt dat de omgevingsvisie een structuurvisie is in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "**Wro**"). In de omgevingsvisie wordt, in het kader van de gebiedsontwikkeling van het Galgeriet, gesproken van "een zoektocht naar kansen voor woningbouw" en dat het uitgangspunt is dat voor de locatie Galgeriet een "geleidelijke" transformatie naar onder meer wonen mogelijk is.<sup>4</sup> Verder staat in de omgevingsvisie aangegeven dat naar dialoog wordt gezocht met bewoners en belanghebbenden en samenwerking met eigenaren en ontwikkelaars om te komen tot het bieden van organische gebiedsontwikkeling van het Galgeriet.<sup>5</sup>

In hoofdstuk 6 van de omgevingsvisie genaamd "uitvoering" is een tabel opgenomen waarin wordt aangegeven wanneer welke acties, in dit geval is dat de transformatie van het bedrijventerrein Galgeriet, worden opgepakt vanuit de omgevingsvisie. Uit de tabel volgt dat er binnen een periode van 2-5 jaar (2019-2024) onderzoek zou worden gedaan voor 500 woningbouwmogelijkheden in o.a. Monnickendam, dat er overleg zou plaatsvinden met regio en provincie en dat er zou worden gezocht naar partners bij de uitvoering en planvoorbereiding.<sup>6</sup> In dezelfde tabel wordt aangegeven dat de gemeente, binnen een periode van 6-9 jaar (2023-2025), meerdere partijen met elkaar in contact brengt om initiatieven te verbinden. Binnen een periode van 10-13 jaar (2027-2030) zou de gemeente "de kartrekker" zijn van deze betrokken partijen.<sup>7</sup>

Volgens een gezamenlijk persbericht van 20 maart 2018 is een aanvullende samenwerkingsovereenkomst (hierna: "**SOK**") tussen gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling BV en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV en Projectontwikkeling Galgeriet BV in Monnickendam ondertekend.

<sup>1</sup> Staatscourant 2010, 13001

<sup>2</sup> Beheersverordening 'Galgeriet', p.7

<sup>3</sup> Staatscourant 2017, 16755

<sup>4</sup> Omgevingsvisie 2030, p.40

<sup>5</sup> Omgevingsvisie 2030, p.47

<sup>6</sup> Omgevingsvisie 2030, p.53

<sup>7</sup> Omgevingsvisie 2030, p.53

Op 8 november 2018 heeft het college bekend gemaakt dat het college het voornemen heeft om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan), op grond van de Crisis en Herstelwet, op te stellen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Het Galgeriet.<sup>8</sup>

Op 14 februari 2019 heeft cliënte een brief ontvangen van de heer van Heijst (projectleider Galgeriet). In de bijlage van deze brief bevond zich een concepttaxatierapport waarin de schadeloosstelling van cliënte door de heer Bontebal is getaxeerd op €1.278.574,37,-.

Op 14 maart 2019 heeft de gemeenteraad bekend gemaakt dat, gelet op artikel 3.8. lid 1 Wro, het ontwerp omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019 ter inzage lag.<sup>9</sup>

Bij brief van 24 april 2019 heeft cliënte haar zienswijze ingebracht tegen het ontwerp Omgevingsplan Monnickendam-Galgenriet. In deze zienswijze is aangegeven dat cliënte geen idee heeft wat de plannen van de gemeente zijn met betrekking tot het perceel van cliënte. Het is voor cliënte onduidelijk binnen welke termijn de bedrijfsactiviteiten van cliënte zou moeten worden beëindigd en waarop deze termijn is gebaseerd.

Op 1 mei 2019 is namens cliënte gesproken met de heer van Heijst. In dit gesprek heeft de heer Van Heijst aangegeven dat hij een over een "oplossing" wil praten m.b.t. de koop van het perceel en het anders een platte onteigening van het perceel zou worden. De heer van Heijst gaf aan een fiscaal-vriendelijk voorstel aan cliënte te hebben voorgehouden.

Bij brief van 2 mei 2019 geeft het college aan dat er in december 2018 overleg heeft plaatsgevonden waarin is gesproken over de aankoop van het perceel van cliënte. Het college geeft in deze brief verder aan zij bij voorkeur het perceel van cliënte onderhands – in der minne- willen aankopen en dat er herhaaldelijk aanbiedingen zijn gedaan. Ten aanzien van de functie op het perceel van cliënte, heeft het college aangegeven dat sprake is van de volgende functies: gedeeltelijk woningen, een stuk van het plein, een deel van een ondergrondse openbare parkeergarage voor de stad Monnickendam en onderdelen van andere functies.

Bij brief van 12 september 2019 heeft mevrouw mr. Van Leeuwen (de advocate van de gemeente), namens de gemeente, het eerdere aanbod bevestigd. Voorts geeft mevrouw mr. Van Leeuwen in haar brief aan dat, indien het niet lukt om in der minne tot overeenstemming te komen, de gemeente niet anders rest dan het starten van een onteigeningsprocedure

Bij brief van 23 september 2019 heeft cliënte aangegeven dat zij niet inhoudelijk op het aanbod van de gemeente kan reageren, omdat er nog steeds geen duidelijkheid is gegeven over de exacte invulling van het perceel van cliënte. Cliënte heeft verzocht om tekeningen of ontwerpen te overleggen waarop ten aanzien van het perceel van cliënte duidelijk is aangegeven welke voorzieningen op welk deel van het perceel van cliënte zijn gesitueerd.

Op 3 oktober 2019 is het Omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019 (hierna: "**Omgevingsplan**") door de gemeenteraad vastgesteld.<sup>10</sup>

Bij brief van 17 oktober 2019 heeft cliënte de gemeente laten weten dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld door de huurders te informeren dat het perceel van cliënte zal worden onteigend en het gebruik van de huurders zal moeten worden beëindigd. Hierdoor zullen de huurovereenkomsten moet worden beëindigd.

<sup>8</sup> Gemeenteblad 2018, 237135

<sup>9</sup> Staatscourant 2019, 14630

<sup>10</sup> Staatscourant 2019, 64380

Deze handelwijze is onrechtmatig, omdat het bestemmingsplan toen nog niet was vastgesteld en nergens uit blijkt dat er enige grond voor onteigening zou zijn.

Bij brief van 21 oktober 2019 reageerde mevrouw mr. Van Leeuwen, namens de gemeente, op de brief van 23 september 2019 van cliënte dat sprake is van een zogenaamd bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte. Dit betekent dat de gemeente, gelet op de wijze van bestemmen, niet kan voldoen aan de duidelijkheidswens van cliënte.

Bij brief van 4 november 2019 heeft cliënte gereageerd op de brief van mevrouw mr. Van Leeuwen van 21 oktober 2019. Cliënte benadrukt dat zij bereid is en in staat is om de bestemming zelf te realiseren. Cliënte benadrukt dat de bestemmingen en uitgangspunten van het Omgevingsplan voor de gronden van het perceel van cliënte het publiek belang niet dienen. Het gaat namelijk om een supermarkt, openbare parkeergarage ten behoeve van die supermarkt, een hotel en woningbouw. Cliënte heeft aangegeven in onderhandeling te treden over de verkoop van een klein deel van het perceel die bestemd zou zijn voor een plein/ontmoetingsplek. Ten slotte geeft cliënte aan dat het, in het kader van de voortzetting van de minnelijke onderhandeling, voor haar van belang is dat de gemeente met een aanbod komt welke recht doet aan de (verwachtings)waarde van de onroerende zaak op basis van het vastgestelde Omgevingsplan met de daarbij behorende beleidsregels, beleidsplankaarten en het beeldkwaliteitsplan.

Op 7 november 2019 is cliënte met een gegadigde overeengekomen een eerste recht van koop op het perceel van cliënte (hierna: "**koopoptie**"). Op 18 november 2019 is de koopoptie aan de notaris aangeboden.

**Bijlage 3:** koopoptie 7 november 2019

**Bijlage 4:** mailcorrespondentie met notaris

Op 12 december 2019 heeft het college bekendgemaakt dat op 10 december 2019 is besloten om percelen aan te wijzen in het gebied ten noorden van de Waterlandse Zeedijk/N518 waarop de Wvg van toepassing is. Dit betekent dat op 13 december 2019 een voorkeursrecht is gevestigd voor een termijn van drie maanden op het perceel van cliënte.

Op 19 december 2019 is de realisatieovereenkomst getekend door de marktpartijen en de gemeente Waterland (hierna: "**realisatieovereenkomst**").<sup>11</sup>

## **II. Standpunt cliënte**

Cliënte stelt zich op het standpunt dat het voorkeursbesluit dient te worden heroverwogen en ingetrokken. Het voorkeursbesluit is naar oordeel van cliënte in strijd met de systematiek van de Wvg. Voorts stelt cliënt dat de nieuwe bestemming te ruim is geformuleerd, althans het toegedachte gebruik niet afwijkt van het huidige gebruik. Cliënt stelt zich verder op het standpunt dat het college oneigenlijk gebruik maakt van de Wvg en dus sprake is van strijd met het verbod van détournement de pouvoir. Cliënte stelt ten slotte dat het voorkeursbesluit in strijd is genomen met het beginsel strijd van rechtszekerheid.

## **III. Gronden van het bezwaar**

### **1. Voorkeursrecht in strijd met systematiek van de Wvg**

<sup>11</sup> Raadpleegbaar via [www.gemeenteraadwaterland.nl](http://www.gemeenteraadwaterland.nl) > agenda en raadsstukken > ingekomen stuken 10 januari 2020 > stuknummer 105-355

## BLLENHEIM

De Wvg, ingevoerd op 1 januari 1985, heeft tot doel om een betere omgangspositie te verschaffen op de grondmarkt en het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. De Wvg geeft gemeenten de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen die in de toekomst een nieuwe bestemming krijgen.<sup>12</sup> Het gaat om een voorrang voor de gemeenten in het rechtsverkeer betreffende onroerend goed, ter ondersteuning van hun aankoopbeleid, dat tot dusverre kan worden en ook dikwijls wordt doorkruist doordat zij, veelal bij verrassing, worden geconfronteerd met aankopen door andere gegadigden. Het ontwerp richt zich daarom tot de eigenaren die, zónder enige dwang van overheidswege, uit eigen verkiezing onroerend goed wensen te vervreemden dat onder het voorkeursrecht valt.<sup>13</sup>

Op 1 juli 2008 is de Wvg ingrijpend gewijzigd. Om de hoge bestuurslasten voor gemeenten en de onduidelijkheden voor grondeigenaren te verminderen, is de Wvg dusdanig gewijzigd dat het aantal aanwijzingsbesluiten is beperkt tot de eventuele vestiging van een voorlopig voorkeursrecht door burgemeester en wethouders en vervolgens de eenmalige vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad.

Het voorkeursrecht van de gemeenteraad loopt automatisch door als binnen de in de Wvg gestelde termijn een opvolgend ruimtelijk plan wordt vastgesteld (structuurvisie, projectbesluit, bestemmingsplan of inpassingsplan). Het bestuursorgaan dat een voorkeursrecht vestigt zal dus, net als in de huidige Wvg, steeds een stap verder moeten komen in de ruimtelijke planvorming. Het bestuursorgaan dat een voorkeursrecht vestigt zal dus, net als in de huidige Wvg, steeds een stap verder moeten komen in de ruimtelijke planvorming. *Op deze wijze krijgen grondeigenaren steeds meer duidelijkheid over de plannen en de precieze bestemming van hun gronden.*<sup>14</sup> *De parlementaire geschiedenis spreekt verder over een redelijke mate van zekerheid.*<sup>15</sup>

Op dit moment is er geen zekerheid omtrent de precieze bestemming van het perceel van cliënt. Deze situatie is in strijd met de systematiek van de Wvg, omdat de Wvg is bedoeld om een vastgesteld ruimtelijk plan uit te voeren.<sup>16</sup> Het is onmogelijk om ruimtelijk beleid uit te voeren, indien onduidelijkheid heerst over wat het ruimtelijk beleid nu precies inhoudt.

In de periode van november 2017 tot april 2019 zou cliënt, in gesprekken met de heer van Heijst, de heer M. Blok en wethouder J. Klaas, zijn geïnformeerd over het project Galgenriet en dat de gemeente mogelijk geïnteresseerd zou zijn in de aankoop van het perceel van cliënt. Bij brief van 2 mei 2019 heeft de heer van Heijst voor het eerst, onder voorbehoud van goedkeuring van hoger hand, een prijs van €1.300.000,- geboden voor het perceel van cliënt.

Het voorkeursrecht op het perceel van cliënt is gevestigd vanaf 13 december 2019, terwijl al in de omgevingsvisie van maart 2017 is aangegeven dat opnieuw zou worden gekeken naar de transformatie. Uit de brief van 2 mei 2019 volgt dat de gemeente al sinds december 2018 geïnteresseerd zou zijn in de aankoop van het perceel van cliënt. Het is gelet hierop onbegrijpelijk waarom het voorkeursrecht niet eerder is gevestigd op basis van een duidelijk ruimtelijk beleid waarin de exacte invulling aan het perceel is gegeven. Het voorkeursrecht wordt pas gevestigd **nadat** cliënt niet heeft gereageerd op de brieven van het college en het college nog geen overeenstemming heeft gevonden met de betrokken marktpartijen in de afgelopen 2,5 jaar. Dit is in strijd met het doel en systematiek van de Wvg.

<sup>12</sup> Kamerstukken II, 2007-2008, 31 285, nr.3, p. 1

<sup>13</sup> Kamerstukken II, 1975-1976, 13 713, nrs. 1-3, p.12

<sup>14</sup> Kamerstukken II, 2007-2008, 31 285, nr.3, p.14

<sup>15</sup> Kamerstukken II, 1975-1976, 13 713, nrs. 1-3, p.13

<sup>16</sup> Kamerstukken I, 195-1996, 24 235, nr.202d, p.5-6

## 2. Verbod op détournement de pouvoir

In de vorige alinea is betoogd dat het voorkeursbesluit in strijd is met de systematiek van de Wvg. In het verlengde hiervan stelt cliënt zich op het standpunt dat het college haar bevoegdheid vanuit de Wvg voor een ander doel gebruikt dan waarvoor de Wvg is bedoeld.

De heer van Heijst heeft, tijdens een gesprek aan de telefoon met de heer van Weeren, aangegeven dat hij een "fiscaal vriendelijke oplossing" voorstaat en een "platte onteigening" wil voorkomen. Mevrouw mr. V Leeuwen heeft in haar brief van 12 september 2019 aangegeven dat in het uiterste geval een onteigeningsprocedure zou worden gestart. Na meerdere brieven wordt opeens op 12 december 2019 aan cliënt bekend gemaakt dat op haar perceel een voorkeursrecht wordt gevestigd.

In de tussentijd heeft het college, ondanks meerdere verzoeken vanuit cliënte, nooit meer duidelijkheid verschaft over de stand van zaken met betrekking tot het perceel van cliënte. Mevrouw mr. Van Leeuwen reageerde hierover bij brief van 21 oktober 2019, op notabene het verzoek van cliënte, met een enkele verwijzing naar de al bestaande plannen waaruit volgt dat er verschillende functies worden beoogd op het perceel van cliënt, overigens zonder nader specificatie daarvan. Mevrouw van Leeuwen stelt dat deze manier van bestemmen volgt uit artikel 24 van de Crisis- en herstelwet (hierna: "Chw"). Naar de mening van cliënte ontslaat artikel 24 Chw het college niet om, in het kader van een voorkeursrecht en een mogelijke onteigening, zo veel als mogelijk duidelijkheid te verschaffen aan cliënte over exacte invulling van de toekomstige situering van haar perceel. Het kan niet zo zijn dat cliënt een te laag bedrag krijgt aangeboden voor haar perceel juist omdat de exacte functies en gebruik daarvan nog onduidelijk zijn. Deze situatie zou onder alle omstandigheden onredelijk zijn.

Het is meer dan redelijk dat cliënt het bedrag ontvangt voor haar grond op basis van de exacte invulling van de bestemming. De Wvg staat er niet aan in de weg dat cliënte een maximale grondopbrengst nastreven.<sup>17</sup> Het kan in ieder geval nooit zo zijn dat een gemeente profiteert, althans winst maakt, door de grond aan te kopen, vervolgens specifiek gaat bestemmen en het doorverkoopt aan private partijen. In dit verband verwijs ik primair naar de lijst van moties en toezeggingen d.d. 18 december 2019 waarin wordt aangegeven dat na het tekenen van de realisatieovereenkomst alle gronden worden doorverocht aan de marktpartijen met eventuele vervuilde grond.<sup>18</sup> In dit verband verwijs ik ook naar de realisatieovereenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaronder de gronden van de gemeente Waterland gefaseerd zullen worden overgedragen aan de marktpartijen.<sup>19</sup>

Al deze omstandigheden maken dat het college gebruik heeft gemaakt van de Wvg voor een ander doel dan waarvoor de Wvg is bedoeld. Cliënte stelt zich op het standpunt dat het voorkeursrecht is gevestigd om cliënt ertoe te dwingen, althans onder druk te zetten om haar perceel voor een zo goedkoop mogelijke prijs over te dragen aan de gemeente in plaats van het verschaffen van een betere uitgangspositie op de grondmarkt en uitvoering van het ruimtelijk beleid. Dit standpunt wordt ook ondersteund door het bepaalde in lid 4.2 van de realisatieovereenkomst waarin de gemeente Waterland zich aan de verplichting jegens de marktpartijen heeft onderworpen door, indien minnelijke verwerving van gronden niet lukt, over te gaan tot onteigening.

Verder stelt cliënt zich op het standpunt dat het college geen enkel belang heeft bij een betere uitgangspositie op de grondmarkt. In dit verband volgt hierna een citaat op pagina 2 het raadsvoorstel van 26 november 2019 (met nummer 105-347).

<sup>17</sup> Rb 's-Gravenhage 19 december 2007, ECLI:NL:RBSGR:2007:BC0917, r.o. 3.8

<sup>18</sup> Agendapunt R.08 van de raadsvergadering 19 december 2019 (besluitnummer 98-51)

<sup>19</sup> Zie bijvoorbeeld: artikel 2 van de realisatieovereenkomst



*"Zoals bekend worden er op dit moment nog gesprekken gevoerd met een aantal bedrijven in het gebied. Gezien het in de lijn der verwachting ligt dat er op korte termijn een realisatieovereenkomst wordt gesloten met de marktpartijen is het niet langer noodzakelijk dat de gemeente in alle gevallen zelf tot aankoop van het onroerend goed van de bedrijven over gaat. Deze aankopen kunnen worden gedaan door de marktpartijen."*

Wethouder J. Kaars benadrukte mondeling, naar aanleiding van een vraag van raadslid T. Hoekstra (VVD), tijdens de voorbereidende raadsvergadering van 12 december 2019 dat het niet wordt verwacht dat het college na het tekenen van de realisatieovereenkomst zelf tot aankoop zal overgaan, omdat "men het dan net zo goed aan de marktpartijen kan overlaten." Inmiddels is de realisatieovereenkomst getekend op 19 december 2019.

De wethouder verwacht niet dat er door het college meer krediet zal worden aangevraagd voor de aankoop van de panden en gronden, omdat er in de realisatieovereenkomst al is bepaald wat er met de gronden gaat gebeuren, aldus de wethouder. In dit verband verwijs ik nogmaals naar de realisatieovereenkomst. Daarbij wijs ik het college erop dat het in strijd is met de Ow om grond te onteigenen, al dan niet met het oogmerk, om direct door te verkopen aan private partijen.<sup>20</sup> Dit geldt temeer nu het college en de marktpartijen beogen om het perceel van cliënt te gebruiken voor commerciële bouwwerken zoals een hotel, parkeergarage dan wel supermarkt.

Gelet op het voornoemde zullen de gronden, waaronder de gronden die al in eigendom zijn van de gemeente, worden doorverkocht aan de marktpartijen. Hoe je het wendt of keert, het perceel van cliënt zal uiteindelijk worden overgedragen aan de marktpartijen. Dit betekent dat de winst zal worden behaald door de gemeente en/of marktpartijen, terwijl cliënt hier niets van terug zal zien.

Dat de gemeente een betere marktpositie op grondmarkt verschaft en regie kan voeren op de grondprijzen, kan niet worden gevolgd nu het doel is dat het perceel aan de marktpartijen zal worden overgedragen. Cliënt stelt zich dan ook op het standpunt dat de gemeente een ander belang en doel hanteert met het gevestigde voorkeursrecht en derhalve sprake is van strijd met het verbod op détournement de pouvoir.

### 3. Voorkeursrecht is tegenstrijdig

Het belang van het college is dat de grond van cliënt, al dan niet via de gemeente, wordt overgedragen aan de marktpartijen zodat de transformatie van het Galgeriet voorspoedig zal verlopen. Deze manier van werken is overigens niet nieuw. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat de wetgever de wens heeft uitgesproken om samen met marktpartijen het ruimtelijk beleid te realiseren.<sup>21</sup>

Het belang van cliënt is, behoudens het recht op zelfrealisatie, dat het perceel voor een marktconforme prijs zal worden verkocht aan de marktpartijen of aan de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht draagt op geen enkele wijze bij aan voornoemde belangen. Sterker nog, het belemmert een potentiële directe verkoop aan de marktpartijen. Dit is tegenstrijdig, nu juist de wethouder J. Klaas heeft aangegeven dat de gemeente de koop van de gronden aan de marktpartijen zal overlaten wanneer de realisatieovereenkomst zou zijn getekend. Die realisatieovereenkomst is op 19 december 2019 getekend.

### 4. Toegedachte gebruik wijkt niet af van huidig gebruik

<sup>20</sup> KB 12 oktober 1984, nr. 57, BR 1985, blz. 642 (Harderwijk)

<sup>21</sup> Kamerstukken II, 1994-1995, 24 235, nr.3, p.7

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend **en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan**.

Volgens het Omgevingsplan krijgt een aantal bestaande bedrijven geen nieuwe bestemming. Volgens het Omgevingsplan zullen op termijn bedrijven, waaronder die van cliënte, verdwijnen uit het gebied.

Het Omgevingsplan heeft de bestemming gemengd -1 aan de grond van cliënt toegekend. Op grond van artikel 4.1 van de planregels van het Omgevingsplan zijn de volgende functies mogelijk:

Binnen Gemengd - 1 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. woningen;
- b. detailhandel, waaronder dagelijkse detailhandel;
- c. bedrijven;**
- d. horeca;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. dienstverlening;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. kantoren;
- i. hotel;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. verkeer;
- l. duurzame energiewinning,
- m. evenementen;
- n. terrassen;
- o. standplaatsen ten behoeve van detailhandel en/of bedrijf.

Voorts is, op grond van artikel 14.2 van de toelichting op het Omgevingsplan, de zone van het perceel van cliënte aangeduid als "Overige zone – bedrijven - 2".

Op dit moment exploiteert cliënte een bedrijf waar jachtbeslag voor schepen worden geproduceerd en vervaardigd. Het gebruik op dit moment bestaat uit het exploiteren van een bedrijf. Gelet hierop wijkt het huidige gebruik niet af van het Omgevingsplan. Ten eerste is de functie "bedrijf" op grond van artikel 4.1, onder c, van het Omgevingsplan toegestaan. Ten tweede is niet bekend op welk termijn het bedrijf van cliënt zal moeten verdwijnen.<sup>22</sup> Ten slotte zijn de plannen vanuit het Omgevingsplan niet concreet genoeg om de huidige afwijking daarvan te kunnen vaststellen. Op perceelniveau is nog geen invulling gegeven aan de exacte invulling van de bestemming en functie. Gelet hierop wijkt het huidige gebruik niet af van de door het Omgevingsplan toegekende bestemmingen en dient het voorkeursbesluit te worden vernietigd, omdat het niet voldoet aan de gestelde voorwaarden vanuit art. 3, eerste lid, Wvg.

### 5. Eerder overeengekomen koopoptie

Op 7 november 2019 is cliënte een overeenkomst aangegaan met de heer A. de Reus. Cliënte en de heer A. de Reus zijn overeengekomen dat de heer A. de Reus beschikt over het recht van eerste koop van het perceel. Dit optierecht is overeengekomen vóór de inwerkingtreding van het voorkeursrecht op 13 december 2019.

Ondanks dat deze koopoptie niet is ingeschreven in het openbare register, kan toch worden aangetoond dat deze koopoptie is aangegaan alvorens het voorkeursbesluit in werking is getreden.

<sup>22</sup> Paragraaf 5.11.2 toelichting Omgevingsplan

Bij mail van 18 november 2019 (zie bijlage 4) heeft mr. Ranka Timmers de optieovereenkomst aan notaris mr. Geert Bakker aangeboden. De notaris heeft in zijn reactie op de door de aangeboden koopoptie laten weten dat het inschrijven van een enkele koopoptie niet mogelijk was. Desalniettemin is de koopoptie ontvangen en gezien en om die reden kan worden aangetoond dat de koopoptie eerder is aangegaan en dat het voorkeursrecht geen werking heeft ten aanzien van een mogelijke toekomstige verkoop van het perceel aan de koper. In dit verband verwijs ik naar de uitspraak van de Hoge Raad van 9 april 1999.<sup>23</sup>

Gelet hierop heeft cliënt, ondanks het gevestigd voorkeursrecht, het recht om met de koper een koopovereenkomst aan te gaan met betrekking tot het perceel. Het voorkeursrecht heeft om die reden geen werking ten aanzien van een eventuele verkoop van het perceel aan deze koper.

### 6. Strijd met rechtszekerheid

Het rechtszekerheidsbeginsel brengt met zich mee dat de burger moet kunnen vertrouwen op het consequent handelen van de overheid. Voorts moeten de besluiten voldoen aan de uitlatingen en verwachtingen van het bestuursorgaan en mogen deze niet in strijd zijn met eerdere uitlatingen en verwachtingen. De burger moet op ieder moment kunnen weten wat er, gelet op het ruimtelijk beleid en de daarop gebaseerde besluiten, van hem of haar wordt verwacht.

Uit de feiten en omstandigheden volgt dat het project Galgeriet al langer dan 15 jaar duurt. Het eerste voorkeursrecht dat op het perceel is gevestigd, dateert van 2006. Het perceel van cliënte staat vanaf 2006 al onder belangstelling van de gemeente in het kader van het project Galgeriet. Cliënte leeft sinds het begin van het project Galgeriet in onzekerheid over de toekomst van haar grond en bedrijf.

Het eerste voorkeursrecht liep van 2006 tot 2011. Na het jaar 2012 werd het project Galgeriet gestaakt door problemen met de financiële haalbaarheid. In 2013 werd door de gemeente getracht meer zekerheid te bieden door in de beheersverordening aan te geven dat er tot 2023 geen ruimtelijke ontwikkeling meer zou plaatsvinden.

De gemeente stelt 6 jaar later, in de Omgevingsvisie, het doel dat er binnen een periode van 2-5 jaar onderzoek zou worden gedaan voor 500 woningbouwmogelijkheden in o.a. Monnickendam, dat er overleg zou plaatsvinden met regio en provincie en dat er zou worden gezocht naar partners bij de uitvoering en planvoorbereiding.<sup>24</sup> In de Omgevingsvisie wordt verder aangegeven dat de gemeente, binnen een periode van 6-9 jaar, meerdere partijen met elkaar in contact brengt om initiatieven te verbinden. Binnen een periode van 10-13 jaar zou de gemeente "de kartrekker" zijn van deze betrokken partijen.<sup>25</sup>

De geloofwaardigheid van de gemeente wordt ernstig in twijfel getrokken, nu in de beheersverordening wordt aangegeven dat er tot 2023 geen ruimtelijke ontwikkeling meer zou plaatsvinden en de gemeenteraad vervolgens binnen een periode van vier jaar een Omgevingsplan vaststelt. In februari 2019 ligt er een taxatierapport op de mat van cliënt, terwijl volgens de Omgevingsvisie de gemeente nu pas bezig zou moeten zijn met het enkel onderzoeken naar woningbouwmogelijkheden. Deze gang van zaken is de oorzaak van jarenlange onzekerheid bij cliënte over de toekomst van haar perceel.

Tussen augustus 2011 en december 2019 was er geen voorkeursrecht op het perceel gevestigd, terwijl ondertussen de plannen voor ruimtelijke ontwikkeling en beleid,

<sup>23</sup> HR 9 april 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2891, m.nt. W.M. Kleijn

<sup>24</sup> Omgevingsvisie 2030, p.53

<sup>25</sup> Omgevingsvisie 2030, p.53

ondanks de verwachting en uitslatingen in de beheersverordening en Omgevingsvisie, in volle gang waren gezet.

Voorts werd het tweede voorkeursrecht pas gevestigd nadat cliënte niet op de biedingen van het college is ingegaan. Opvallend is overigens dat in de conclusie van de memo van 3 oktober 2019<sup>26</sup> door de heer van Heijst wordt gesteld dat op de grond van cliënte nog steeds een voorkeursrecht was gevestigd, terwijl dit al van rechtswege was vervallen. Hieruit volgt dat de gemeente zelf niet op de hoogte was van het vervallen van het voorkeursrecht, althans de gemeenteraad kennelijk verkeerd is geïnformeerd door het college.

Gelet op de inconsistente uitslatingen en verwachtingen in de planologische besluitvorming in de ruimtelijke ontwikkeling van het project Galgeriet, de duur vanaf het eerste gevestigde voorkeursrecht en het moment van het vestigen van het tweede voorkeursrecht stelt cliënte zich op het standpunt dat het voorkeursbesluit in strijd is genomen met het rechtszekerheidsbeginsel.

#### 7. Strijd met zorgvuldigheid

Op grond van artikel 3:2 Awb is een bestuursorgaan verplicht om een zorgvuldig en volledig onderzoek naar de relevante feiten en belangen in te stellen.

Ten aanzien van de voorkeursbesluiten en het zorgvuldigheidsbeginsel het volgende. Het eerste voorkeursrecht werd 14 jaar geleden gevestigd op het perceel en verviel van rechtswege in 2011. Uit een brief van het college van 21 november 2006, gericht aan het bedrijf Combi B.V., volgt dat het eerste voorkeursrecht op het perceel van onder andere cliënte werd gevestigd om vooruit te lopen op de totstandkoming van een ontwerp-structuurplan, dan wel een ontwerpbestemmingsplan voor het betreffende gebied. De gemeente beoogde met het voorkeursrecht voornoemd plan te realiseren en de regie over de gronden te behouden.<sup>27</sup> De reden dat er wordt verwezen naar een brief gericht aan Combi B.V., is dat cliënt toentertijd zelf nooit een brief van de gemeente over het eerste voorkeursbesluit heeft ontvangen, terwijl dit op grond van de oude Wvg wel was verplicht.

#### **Bijlage 5:** brief van 21 november 2006

In het tweede voorkeursbesluit wordt gesproken over de transformatie van het bedrijventerrein Galgeriet en dat de huidige bedrijven worden geamoveerd en plaats dienen te maken voor een modern gemengd woon- en werkgebied, zoals ook werd bedoeld in het eerste voorkeursbesluit. Beide voorkeursrechten hebben dezelfde redenen, namelijk controle behouden op de gronden en realisatie van het project Galgeriet.

Ten tijde van, en na, het vestigen van het tweede voorkeursrecht doen zich omstandigheden voor die maken dat het voorkeursbesluit onrechtmatig, door strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, is genomen.

Deze omstandigheden bestaan uit het feit dat; het voorkeursrecht pas is gevestigd na 14 jaar, de ruimtelijke plannen gewoon doorliepen, inmiddels de realisatieovereenkomst is getekend, uitslatingen van de wethouder J. Klaas over de aankoop van de gronden, het tweede voorkeursrecht is gevestigd nadat de gemeente al verschillende biedingen heeft gedaan en dat het college, zoals eerder beschreven, heeft gedreigd om de

<sup>26</sup> Memo ten behoeve van behandeling Omgevingsplan Monnickendam Galgeriet 2019 in de raadsvergadering van 3 oktober 2019 (nr. 105-339)

<sup>27</sup> Brief van 21 november 2006, doorkiesnummer 0299-658541

onteigeningsprocedure in te zetten. Uit het voorkeursbesluit volgt niet dat voornoemde omstandigheden in acht zijn genomen door het college.

Cliënte stelt zich derhalve op het standpunt dat het voorkeursbesluit is genomen in strijd met het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

#### **IV. Conclusie**

Gelet op het vorenstaande stelt cliënte *primair* dat het genomen voorkeursbesluit in strijd is met de systematiek van de Wvg.

*Subsidiair* is cliënte van oordeel dat het college de Wvg voor een ander doel heeft gebruikt dan waarvoor de Wvg is bedoeld en om die reden sprake is van strijd met het verbod op détournement de pouvoir.

*Meer subsidiair* is cliënte van mening dat het voorkeursbesluit niet voldoet aan de eisen zoals geformuleerd in artikel 3, eerste lid, van de Wvg en derhalve het voorkeursbesluit in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

Cliënte verzoekt u om het voorkeursbesluit te heroverwegen en in te trekken. Voorts doe ik u namens cliënte het verzoek toekomen tot een proceskostenvergoeding ingevolge artikel 7:15, tweede lid, van de Awb.

Op grond van artikel 6, derde lid, Wvg dient dit bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen het aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad op grond van artikel 2 Wvg, indien het voorkeursbesluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden.

Tot slot verzoek ik u te bevestigen dat u mij op de hoogte zult houden ter zake de voortgang van onderhavige procedure en besluitvorming hieromtrent. Daaronder begrepen het toevoegen van documenten door de gemeente aan het dossier.

Hoogachtend,



Blenheim,  
M. Van Weeren

**BLLENHEIM**

**BIJLAGE 1**

# Inzien uittreksel - Holland Yacht Equipment B.V. (36030158)

Kamer van Koophandel, 22 januari 2020 - 15:56

**KvK-nummer** 36030158

Woonadressen zijn geen openbare gegevens en alleen beschikbaar voor in artikel 51 Handelsregisterbesluit genoemde organisaties.

## Rechtspersoon

|                                      |                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| RSIN                                 | 008020231                                                       |
| Rechtsvorm                           | Besloten Vennootschap                                           |
| Statutaire naam                      | Holland Yacht Equipment B.V.                                    |
| Statutaire zetel                     | Monnickendam                                                    |
| Eerste inschrijving handelsregister  | 31-12-1985                                                      |
| Datum akte van oprichting            | 20-12-1985                                                      |
| Datum akte laatste statutenwijziging | 13-01-2011                                                      |
| Geplaatst kapitaal                   | EUR 36.000,00                                                   |
| Gestort kapitaal                     | EUR 36.000,00                                                   |
| Deponering jaarstuk                  | De jaarrekening over boekjaar 2018 is gedeponerd op 06-12-2019. |

## Onderneming

|                        |                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Handelsnaam            | Holland Yacht Equipment B.V.                                                                                    |
| Startdatum onderneming | 20-12-1985                                                                                                      |
| Activiteiten           | SBI-code: 2572 - Vervaardiging van hang- en sluitwerk<br>SBI-code: 46741 - Groothandel in ijzer- en metaalwaren |
| Werkzame personen      | 8                                                                                                               |

## Vestiging

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vestigingsnummer  | <u>000005686741</u>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Handelsnaam       | Holland Yacht Equipment B.V.                                                                                                                                                                                                                               |
| Bezoekadres       | Galgeriet 15, 1141GD Monnickendam                                                                                                                                                                                                                          |
| Telefoonnummer    | 0299653242                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Faxnummer         | 0299654917                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Datum vestiging   | 20-12-1985                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Activiteiten      | SBI-code: 2572 - Vervaardiging van hang- en sluitwerk<br>SBI-code: 46741 - Groothandel in ijzer- en metaalwaren<br>Ontwerpen, ontwikkelen en vervaardigen van en groothandel in scheepsbeslag en kunststof- producten voor scheepsuitrusting en toebehoren |
| Werkzame personen | 8                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Bestuurders

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Naam             | de Boer - Wiertz, Anna Maria  |
| Geboortedatum    | 24-02-1935                    |
| Adres            | Singel 1, 1141PA Monnickendam |
| Datum in functie | 29-04-2005                    |
| Titel            | Directeur                     |
| Bevoegdheid      | Alleen/zelfstandig bevoegd    |

|      |                      |
|------|----------------------|
| Naam | de Boer, André Peter |
|------|----------------------|

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Geboortedatum    | 19-06-1962                    |
| Adres            | Slimdijk 11, 1631DB Oudendijk |
| Datum in functie | 29-04-2005                    |
| Titel            | Directeur                     |
| Bevoegdheid      | Alleen/zelfstandig bevoegd    |

---

**Gevolmachtigde**

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Naam             | Eckhardt, Francis Ilona       |
| Geboortedatum    | 18-04-1963                    |
| Adres            | Slimdijk 11, 1631DB Oudendijk |
| Datum in functie | 19-05-2005                    |
| Titel            | Procuratiehoudster            |
| Inhoud volmacht  | Volledige volmacht            |

---

Gegevens zijn vervaardigd op 22-01-2020 om 15.56 uur.



**BLLENHEIM**

**BIJLAGE 2**



Datum : 12 december 2019  
 Kenmerk : D17.0000447/014/010  
 -05  
 Behandeld door : A. Swart  
 Doorkiesnummer : (0299) 658 580  
 Bijlagen : 3  
 Uw brief van :  
 Uw kenmerk :  
 In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

## PER AANGETEKENDE en GEWONE POST

H.Y.E. Beheer B.V.  
 Galgeriet 15  
 1141 GD Monnickendam

Onderwerp: Wvg percelen en perceelsgedeelten Galgeriet Monnickendam

Geachte heer De Boer, geachte mevrouw De Boer – Wiertz,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 december 2019 een besluit genomen dat betrekking heeft op een perceel dat bij uw bedrijf in eigendom is. Met deze brief informeren wij u over het genomen besluit en de gevolgen daarvan.

### Tenuitvoerlegging bestemmingsplan Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019

Op 3 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019' vastgesteld. Het huidige en verouderde bedrijventerrein het Galgeriet zal op grond van het bestemmingsplan worden getransformeerd naar een stedelijk woon-werkgebied. De huidige bedrijven zullen worden geamoveerd en plaats maken voor een modern gemengd woon- en werkgebied.

Om de regie te houden bij de uitvoering van het bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om op percelen binnen deze locatie het voorkeursregime uit de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') van toepassing te verklaren.

### Aanwijzingsbesluit

Volgens de openbare registers van het Kadaster is uw bedrijf eigenaar van het hierna te noemen perceel binnen het Galgeriet:

- Het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3294, ter grootte van 0.10.83 ha

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 december 2019 besloten om dit perceel aan te wijzen als perceel, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Deze aanwijzing vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wvg. Bijgesloten\* treft u een kaart aan met de percelen, die in de aanwijzing zijn begrepen.

### Gevolgen aanwijzingsbesluit

Het aanwijzingsbesluit heeft voor u slechts betekenis als u van plan bent om het aangewezen perceel te vervreemden. Onder vervreemden wordt verstaan: de overdracht in eigendom, de verdeling van de onroerende zaak, en de overdracht of verdeling van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik op de onroerende zaak (zie artikel 1 onder f Wvg).

Als u voornemens bent om het aangewezen perceel te vervreemden dan bent u op grond van het voorkeursrecht verplicht om het perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Deze verplichting tot aanbieden geldt niet als sprake is van een uitzonderingsgrond in de zin van artikel 10 lid 2 tot en met 6 Wvg.

Over de hoogte van het eventuele bod kunt u met de gemeente onderhandelen. De Wvg bevat bovendien een aantal regels om op objectieve wijze tot het bepalen van de waarde te komen.

Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat dan mag u het perceel verkopen aan een derde. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijlage\*, waarin nadere uitleg wordt gegeven over de betekenis en de gevolgen van de aanwijzing.

### **Bekendmaking en inwerkingtreding**

Het aanwijzingsbesluit is op 12 december 2019 bekend gemaakt in de Staatscourant. Het aanwijzingsbesluit treedt in werking de dag na de publicatie daarvan in de Staatscourant, te weten op 13 december 2019. Een kopie van de publicatie in de Staatscourant treft u bijgesloten\* aan.

### **Geldingsduur en vervolgprocedure**

Deze aanwijzing heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden. Binnen drie maanden zal het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad een voorstel doen om het voorkeursrecht te verlengen voor de duur van tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan (artikel 3 Wvg). In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, wordt u in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van drie weken, ingaande op de dag na de publicatie in de Staatscourant, uw zienswijze over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Waterland, Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam o.v.v. 'Zienswijze Wvg Monnickendam – Galgeriet'. Indien u uw zienswijze mondeling kenbaar wenst te maken, dan kunt u hiervoor een afspraak maken met mevrouw A. Swart op telefoonnummer: 0299 – 65 85 80 of per e-mail: [anja.swart@waterland.nl](mailto:anja.swart@waterland.nl).

### **Inzage in de stukken**

Het aanwijzingsbesluit en de daarbij behorende stukken, waaronder de kadastrale tekening en de lijst met aangewezen percelen liggen vanaf de dag na publicatie in de Staatscourant voor de duur van zes weken ter inzage op het gemeentehuis van de gemeente Waterland aan de Pierebaan 3 te (1141 GV) Monnickendam. De openingstijden van het gemeentehuis zijn:

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Maandag:   | 09.00 – 12.30 uur |
| Dinsdag:   | 09.00 – 12.30 uur |
| Woensdag:  | 08.00 – 16.00 uur |
| Donderdag: | 09.00 – 12.30 uur |
| Vrijdag:   | 09.00 – 12.30 uur |

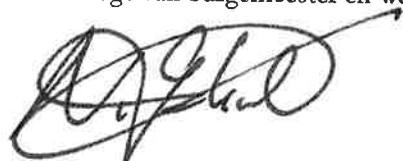
### **Vragen**

Heeft u vragen naar aanleiding van deze kennisgeving dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Swart.

Een kopie van deze brief zenden wij tevens aan uw advocaat mr. Van Weeren van Blenheim Advocaten.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland,



mr. N. van Ginkel MPM  
gemeentesecretaris / algemeen directeur



mw. L. M. B. C. Kroon  
burgemeester

Bijlage(n):

- een kaart met de percelen waarop het voorkeursregime van toepassing is verklaard;
- notitie met nadere uitleg over de betekenis en de gevolgen van het voorkeursregime;
- de publicatie in de Staatscourant.

### **Rechtsbescherming**

Belanghebbenden die zich niet met dit besluit kunnen verenigen, kunnen binnen zes weken, ingaande op de dag nadat dit besluit is bekendgemaakt in de Staatscourant, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam, onder vermelding van 'Bezwaarschrift Wvg Monnickendam - Galgeriet'). Op de behandeling van het bezwaarschrift zijn de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wvg van toepassing. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
- d. de redenen waarom bezwaar wordt gemaakt.

Degene die een bezwaarschrift indient en tevens van mening is dat het besluit onherstelbare gevolgen heeft, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Bij de indiening van het verzoek dient een kopie van het bezwaarschrift te worden gevoegd.



## **Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Monnickendam – Galgeriet, gemeente Waterland**



### **Voorlopige aanwijzing artikel 6 Wvg**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat zij op 10 december 2019 op grond van artikel 6 Wvg hebben besloten om percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Dit besluit treedt in werking één dag na publicatie in de Staatscourant en geldt voor een termijn van drie maanden.

### **Locatie**

Bij het besluit zijn percelen aangewezen die liggen in het gebied ten noorden van de Waterlandse Zeedijk/N518. Het gebied is plaatselijk bekend als het huidige bedrijventerrein het Galgeriet. De aangewezen percelen zijn nader aangeduid op de bij het besluit behorende kadastrale tekening en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 6 december 2019.

### **Beoogde ontwikkeling**

Het huidige en verouderde bedrijventerrein het Galgeriet zal op grond van het bestemmingsplan Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 worden getransformeerd naar een stedelijk woon-werkgebied. De huidige bedrijven zullen worden geamoveerd en plaats maken voor een modern gemengd woon- en werkgebied.

### **Terinzagelegging stukken**

Ter voldoening aan de voorschriften uit artikel 7, lid 1 Wvg ligt het besluit met bijbehorende stukken, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met de aangewezen percelen met ingang van de dag na deze publicatie, voor de duur van zes weken voor eenieder ter inzage op het gemeentehuis van de gemeente Waterland aan de Pierebaan 3 te (1141 GV) Monnickendam.

De openingstijden van het gemeentehuis zijn: Maandag: 09.00 – 12.30 uur

Dinsdag: 09.00 – 12.30 uur

Woensdag: 08.00 – 16.00 uur

Donderdag: 09.00 – 12.30 uur

Vrijdag: 09.00 – 12.30 uur

De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot de aangewezen percelen ontvangen in de komende dagen een afzonderlijke mededeling van het besluit.

### **Gevolgen voorlopige aanwijzing**

Nadat het besluit van burgemeester en wethouders in werking is getreden, moeten eigenaren en/of beperkt gerechtigden van de aangewezen percelen, wanneer zij hun perceel of de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te verkopen of vervreemden, deze eerst aan de gemeente Waterland te koop aanbieden.

### **Bezwaar en voorlopige voorziening**



Belanghebbenden die zich niet met dit besluit kunnen verenigen, kunnen binnen zes weken, ingaande op de dag nadat dit besluit is bekendgemaakt in de Staatscourant, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam, onder vermelding van 'Bezwaarschrift Wvg Monnickendam - Galgeriet'). Op de behandeling van het bezwaarschrift zijn de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wvg van toepassing.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
- d. de redenen waarom bezwaar wordt gemaakt.

Degene die een bezwaarschrift indient en tevens van mening is dat het besluit onherstelbare gevolgen heeft, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Bij de indiening van het verzoek dient een kopie van het bezwaarschrift te worden gevoegd.

#### **Vervolprocedure en zienswijzemogelijkheid**

Binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze voorlopige aanwijzing zullen burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad voorstellen om de percelen definitief aan te wijzen op grond van artikel 3 Wvg.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, worden belanghebbenden op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van drie weken, ingaande op de dag na deze publicatie in de Staatscourant, hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Waterland, Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam o.v.v. 'Zienswijze Wvg Monnickendam – Galgeriet'. Indien belanghebbenden hun zienswijze mondeling kenbaar wensen te maken, dan kunnen zij hiervoor een afspraak maken met mevrouw A. Swart op telefoonnummer: 0299 – 65 85 80 of per e-mail: [anja.swart@waterland.nl](mailto:anja.swart@waterland.nl)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland

**BLENHEIM**

**BIJLAGE 3**

# OVEREENKOMST INZAKE EERSTE RECHT VAN KOOP

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **H.Y.E. Beheer B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Galgriet 15 te (1141GD) Monnickendam, hierin rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.M. de Boer-Wiertz (hierna te noemen: "**Verkoper**");

en

2. de heer [REDACTED] geboren op [REDACTED], wonende te [REDACTED] (hierna te noemen: "**Koper**");

**HEBBEN OVERWOGEN DAT:**

- Koper en Verkoper overeengekomen zijn dat Koper een eerste recht van koop verkrijgt op de onroerende zaak Galgriet 15 te Monnickendam (hierna te noemen: "de Onroerende zaak");
- dienaangaande wensen partijen het navolgende overeen te komen;

**ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

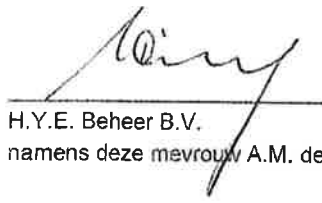
1. Verkoper verklaart aan Koper het recht van eerste koop te hebben verleend met betrekking tot de Onroerende zaak: het perceel grond ter grootte van 1.083 m<sup>2</sup> met het pand Galgriet 15 te Monnickendam, kadastraal bekend Monnickendam A 3294. Koper verklaart dit recht te aanvaarden.
2. Verkoper verklaart bevoegd te zijn het onderhavige recht van eerste koop te verstrekken en dat de Onroerende zaak niet anders is belast dan met hetgeen is ingeschreven in het kadaster. Verkoper verklaart geen andere en soortgelijke rechten aan derden te hebben verstrekt terzake de Onroerende zaak.
3. De vergoeding voor het aan Koper verleende eerste recht van koop bedraagt 1% (één procent) van de tussen partijen in het kader van het sluiten van een koopovereenkomst overeen te komen koopsom. Betaling van de vergoeding zal plaatsvinden ten tijde van de levering bij de notaris.
4. Verkoper is gehouden Koper op de hoogte te houden van de ontwikkeling van de Onroerende zaak en vorderingen met betrekking tot de bouwplannen op de Onroerende zaak.
5. Indien Verkoper wenst over te gaan tot de verkoop van de Onroerende zaak, dan dient Verkoper zulks terstond te melden aan Koper en zullen partijen onderhandelen over de totstandkoming koopovereenkomst.
6. In het kader van een tussen Koper en Verkoper te sluiten koopovereenkomst ter zake de Onroerende zaak zal rekening gehouden worden met de thans geldende bestemming zoals van kracht geworden door middel van het bestemmingsplan Galgriet, dat in werking getreden is op 3 oktober 2019.
7. Het risico van de Onroerende zaak blijft bij Verkoper totdat rechtsgeldig is geleverd aan Koper.

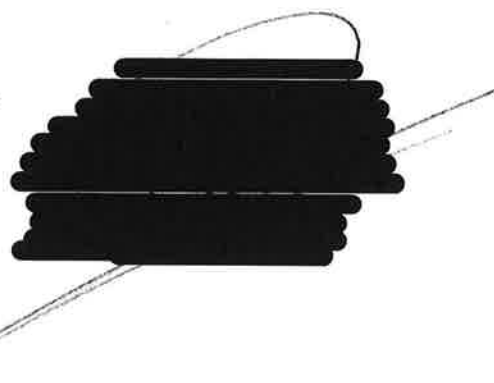




8. Verkoper en Koper stemmen ermee in dat de onderhavige akte, houdende vestiging van een eerste recht van koop, wordt ingeschreven in het kadaster. Koper machtigt hierbij verkoper en de notaris deze overeenkomst te doen inschrijven in het Kadaster.
9. Partijen doen afstand van hun recht deze overeenkomst te ontbinden.
10. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. In geval van geschillen is de rechtbank te Haarlem in eerste instantie bevoegd.

Aldus getekend te Monnickendam op 07/11, 2019.

  
H.Y.E. Beheer B.V.  
namens deze mevrouw A.M. de Boer-Wiertz



Bijlage: uittreksel Kadaster en kadastrale kaart



**BLENHEIM**

**BIJLAGE 4**

## Ranka Timmers

---

**Van:** Ranka Timmers  
**Verzonden:** woensdag 15 januari 2020 11:09  
**Aan:** Reinout Salverda  
**Onderwerp:** FW: nieuwe zaak n.a.v. telefoongesprek

---

**Van:** Jurjen Bakker <Bakker@westerdok.nl>  
**Verzonden:** maandag 18 november 2019 09:55  
**Aan:** Ranka Timmers <rankatimmers@blenheim.nl>  
**CC:** Mark van Weeren <markvanweeren@blenheim.nl>  
**Onderwerp:** RE: nieuwe zaak n.a.v. telefoongesprek

Hallo Ranka,

Art. 7:3 lid 1 BW stelt dat de koop van een registergoed kan worden ingeschreven in de openbare registers. Dat geldt niet voor een enkele koopoptie. Voorwaarde voor inschrijving in de openbare registers is namelijk dat er sprake is van een recht op levering uit een koopovereenkomst, welke schriftelijk is vastgelegd.

Vriendelijke groet / Kind regards,

**mr. Jurjen Geert Bakker**  
Waarnemingsbevoegd Kandidaat-notaris  
Deputy Civil-Law notary



Westerdoksplein 6  
1013 AZ Amsterdam  
t. 020 - 4 222 502

---

**Van:** Ranka Timmers <rankatimmers@blenheim.nl>  
**Verzonden:** maandag 18 november 2019 09:48  
**Aan:** Jurjen Bakker <Bakker@westerdok.nl>  
**CC:** Mark van Weeren <markvanweeren@blenheim.nl>  
**Onderwerp:** nieuwe zaak n.a.v. telefoongesprek

Geachte heer Bakker, beste Jurjen,

Dank voor het prettige telefoongesprek. Bijgaand stuur ik je de betreffende overeenkomst toe. Is het mogelijk deze overeenkomst in het kadaster in te schrijven, en zo ja, welke aanvullende informatie heb je nog nodig?

Dienen cliënten in persoon aanwezig te zijn voor het passeren van de overeenkomst?

Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,  
Ranka Timmers

**Ranka Timmers**  
**Advocaat / Attorney**

T+31 (0) 20 52 10 100

**BLNHEIM**  
[www.blenheim.nl](http://www.blenheim.nl)

**visiting address:**  
Westerdoksdiik 40  
NL-1013 AE AMSTERDAM

**postal address:**  
Blenheim, PO box 10302  
NL-1001 EH AMSTERDAM



**Google Maps**  
**Routebeschrijving**

**Blenheim's privacy policy:**  
[www.blenheim.nl/privacy-policy](http://www.blenheim.nl/privacy-policy)

**BLENHEIM**

**BIJLAGE 5**

VERZONDEN 23 NOV. 2006

(2)



Datum : 21 november 2006

Kenmerk :

Behandeld door : E. van der Putten

Doorkiesnummer : 0299-658541

Bijlagen : diverse

Uw brief van :

Uw kenmerk :

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

Combi BV  
T.a.v. de directie  
Galgeriet 45  
1141 GJ MONNICKENDAM

Onderwerp: Wet voorkeursrecht gemeenten

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van en/of rechthebbende op het perceel/de percelen te Monnickendam, gemeente Waterland, kadastraal bekend gemeente Monnickendam sectie en nummer(s) A 3378, A 3453, A 3619, groot respectievelijk 0.02.42 ha, 0.00.40 ha, 0.00.29 ha.

Bij brief van 5 oktober 2006 hebben wij u geïnformeerd over het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland van 3 oktober 2006 aan de gemeenteraad voor te stellen onder andere bovengemeld perceel/bovengemelde percelen geheel of gedeeltelijk aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Zoals in gemelde brief vermeld, heeft deze aanwijzing een geldigheidsduur van acht weken en dient vervallen te worden verklaard, wanneer de aanwijzing door de raad niet binnen die termijn is bestendigd. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 16 november 2006 op grond van artikel 8 Wvg besloten onder meer bovengemeld perceel/bovengemelde percelen geheel of gedeeltelijk aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. De aanwijzing waartoe burgemeester en wethouders op grond van artikel 8a van de Wvg op 3 oktober 2006 hebben besloten, is hiermee binnen de wettelijke termijn van acht weken bestendigd. De aanwijzing geldt voor een termijn van ten hoogste twee jaren, te rekenen vanaf de dagtekening van het raadsbesluit van 16 november 2006.

De aanwijzing c.q. het raadsbesluit van 16 november 2006 is gepubliceerd in de Staatscourant van 20 november 2006. De aanwijzing treedt in werking op de dag na publicatie in de Staatscourant, ofwel met ingang van 21 november 2006.

③

In verband hiermee hebben wij op 16 november 2006 besloten het rechtsgevolg van het besluit van 3 oktober 2006 vervallen te verklaren met ingang van de dag waarop het raadsbesluit ex artikel 8 Wvg in werking treedt (i.e. 21 november 2006). Tevens hebben wij de Dienst van het Kadaster en de openbare registers verzocht de aantekening als bedoeld in artikel 8a Wvg door te halen en voor die percelen, die in het raadsbesluit van 16 november 2006 zijn betrokken, te vervangen door een aantekening als bedoeld in artikel 8 Wvg.

Met ingang van 21 november 2006 ligt het raadsbesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale tekening en overig bijbehorende stukken, tezamen met het collegebesluit tot vervallenverklaring, kosteloos ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Waterland, Pierbaan 3, te Monnickendam. Deze stukken kunnen ook worden geraadpleegd bij het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Over de betekenis van de aanwijzing hebben wij u in onze brief van 5 oktober j.l. reeds uitvoerig geïnformeerd. Alles wat wij hierover in gemelde brief hebben vermeld, is ook van toepassing op de aanwijzing van de gemeenteraad van 16 november 2006. Voor de goede orde herhalen wij hieronder alles uit onze brief van 5 oktober over de betekenis van de aanwijzing en alles wat daarbij hoort.

### **Betekenis van de aanwijzing**

Deze aanwijzing loopt vooruit op de totstandkoming van een ontwerp-structuurplan, dan wel een ontwerp-bestemmingsplan voor het desbetreffende gebied. Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, omdat het desbetreffende gebied is aangewezen voor toekomstige woningbouw-, winkel- en bedrijvenbestemmingen. Het maakt het de gemeente Waterland mogelijk zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de uitvoering van het desbetreffende plan. Door de regie in handen te houden, heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

De aanwijzing van gemeld(e) perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt verkopen, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw grond eerst aan de gemeente Waterland te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw grond aan anderen verkopen. Als u uw grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

(4)

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure er uit ziet als u uw grond/het daarop gevestigde beperkte recht wilt verkopen. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt verkopen, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

### Bezwaar en beroep

Het raadsbesluit wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat tegen dit besluit tot aanwijzing van gemelde gronden tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, ingevolge de Awb bezwaar en beroep open staat.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op de dag na publicatie in de Staatscourant, ofwel met ingang van 21 november, een bezwaarschrift indienen bij de raad van de gemeente Waterland, postbus 1000, te 1140 BA Monnickendam.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1817 MJ Alkmaar.

Indien belanghebbenden bezwaar hebben gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders ex artikel 8a Wvg van 3 oktober 2006, behoeven zij niet opnieuw een bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders wordt thans, op grond van artikel 9a van de Wvg, geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit van 16 november 2006.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. van der Putten. Ook voor vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht kunt u contact opnemen met de heer E. van der Putten, onder telefoonnummer 0299-6585841.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Waterland,  
de secretaris, de burgemeester,

(Th. Luitjes)

(Mr. E.F. Jongmans)



(5)

## Bijlagen:

1. Notitie over de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Kopie raadsvoorstel.
3. Kopie publicatie Staatscourant.

## N.B.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster.

Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen.

Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen

c.c.: VROM

⑥



Behoort bij kennisgeving aan belanghebbenden d.d. 21 november 2006 omtrent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## Wet voorkeursrecht gemeenten

### 1. Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van in de brief gemeld(e) perceel/percelen/perceelsgedeelte/perceelsgedeelten als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder af te korten als 'Wvg') van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

### 2. Uitzondering

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede en derde lid, van de Wvg zijn opgesomd.

Deze uitzonderingen zijn (niet letterlijk geciteerd):

- a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad of met een pleegkind;
- b. de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of een nalatenschap;
- c. een uiterste wilsbeschikking;
- d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- e. een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
- f. een overeenkomst met een pachter in verband met diens voorkeursrecht tot koop als bedoeld in artikel 56b Pachtwet, betrekking hebbend op gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 8a of 8 Wvg;

7

- g. een in een akte vervatte koop- of optie-overeenkomst, voor zover:
- de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij en tegen een in die overeenkomst met name genoemde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs;
  - de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht en
  - de vervreemding plaats vindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

### 3. Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef van deze brief vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangestekende brief of tegen bericht van ontvangst opgave doen, onder vermelding van de in de aanhef vermelde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkt recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, geldt eveneens dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.

Bringt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, althans voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief vermelde perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

### 4. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen acht weken een beslissing over uw aanbod nemen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mee dat zij in uw opgave niet zijn geïnteresseerd, mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders u mee dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.



### 5. Ontheffing

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginselbesluit kunt u overigens Gedeputeerde Staten met opgave van redenen verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde de door u aangeboden zaak aan een derde te kunnen vervreemden.

Gedeputeerde Staten moeten binnen zes weken na ontvangst op uw verzoek om ontheffing besluiten; dit besluit kan voor drie weken worden verdaagd.

Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigert Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden, dan kunt u gedurende zes weken na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn, bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten en in beroep gaan bij de rechter.

### 6. Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

### 7. Deskundigenadvies over de prijs

Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bij voorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Na uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt u hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

### 8. Reactie gemeente op prijsadvies

Binnen vier weken na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren.

- Het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent u gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.
- Het advies kan burgemeester en wethouders ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hier toe krijgt u een afschrift.
- Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders u berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn hier dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens u aan gebonden.

### 9. Reactie verkoper op prijsadvies

Gedurende de periode van drie maanden na het bericht van burgemeester en wethouders dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen, kunt u hierop reageren.

- U kunt de gemeente laten weten dat u zich met de geadviseerde prijs kunt verenigen.
- U kunt de gemeente laten weten dat u van vervreemding afziet.
- Gaat u echter niet akkoord met het prijsadvies, maar blijft u bij uw voornemen tot verkoop, dan kunt u zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift hiervan moet u dan aan burgemeester en wethouders zenden. In dit geval kunnen burgemeester en wethouders u binnen twee weken na dagtekening van uw verzoek aan de rechtbank berichten, dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat u gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te vervreemden.

(9)

### 10. Betekenis termijnen

De hiervoor gemelde termijnen die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank en bij hun reactie als dit advies is uitgebracht, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te vervreemden, dan kunt u ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.

U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken na dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht dat de gemeente van de aankoop afziet.

Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

### 11. Rechterlijke uitspraak over de prijs

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt een nader advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn.

Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Tegen deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

### 12. Verplichting tot aankoop door gemeente

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf 'in rechte of buiten rechte bij exploit' geldend te maken. Dit betekent dat u zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Uit het voorstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgescreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken,

(10)

die tussen u en de gemeente worden gewisseld, worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen.

De mogelijkheden van bezwaar en beroep zijn aangegeven in de brief, waar deze notitie is bijgevoegd.

(11)



Monnickendam, 7 november 2006

382F

De heer F.E. Bouwman  
De heer P. van Altena  
Artikel 6 en 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Aan de Raad

**Onderwerp**

Besluiten over de zienswijzen in verband met het gemeentelijk voorkeursrecht en over het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op woningbouwlocatie 't Galgriet.

**Voorstel**

- Te besluiten dat de binnengekomen zienswijzen geen feiten en omstandigheden bevatten, die tot herziening van het voornemen tot bestendiging van het voorkeursrecht moeten leiden en in te stemmen met de voorgesteld beantwoording van die zienswijzen.
- Aan te wijzen op grond van artikel 8 Wvg voor de duur van twee jaren als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de gronden, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig geïdentificeerde kadastrale tekening met nummer MON-061003 en perceelslijst, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 21 september 2006, met de aantekening dat deze percelen niet eerder in een aanwijzing ex artikel 8 Wvg betrokken zijn geweest.

**Inleiding**

Tegen het voornemen toepassing te geven aan artikel 8 van de Wvg zienswijzen zijn ingebracht door:

- o M. van Weenen van Blenheim Attorneys te Amsterdam namens Holland Jacht Equipment BV te Monnickendam;
- o M. van Weenen van Blenheim Attorneys te Amsterdam namens Combi B.V., Z. van der Lingen, Technische Handelmaatschappij KSC International B.V., Lof Metaalconstructies B.V., H. van der Lingen Autoschade, Scheepsbouwkundig Bureau Herman Jansen B.V., Slot B.V. en ConBrio/ Olympia, allen gevestigd te Monnickendam;
- o R.W.L. Russell van Russell Advocaten namens Van As Beheersmaatschappij
- o I.M. Crommentuyn van Boekel de Netée te Amsterdam namens 't Zand BV gevestigd te Marken;
- o M. Visser, M. Visser- van der Stel en A. Kloppenburg te Monnickendam;
- o H.J.J. Makaij te Monnickendam.

**Argumenten**

De zienswijzen zijn ontvankelijk met uitzondering van die van H.J.J. Makaij, omdat deze niet is gericht tegen het voorkeursrecht. De ontvankelijke zienswijzen bevatten echter geen feiten en omstandigheden, die tot herziening van het voornemen tot bestendiging van het voorkeursrecht moeten leiden; zie de bij de stukken gevoegde zienswijzen en de antwoorden daarop. Deze stukken maken als zodanig deel uit van dit raadsvoorstel. De zienswijzen en de conceptreactie daarop liggen ter inzage.

**Kanttekeningen****Financiële toelichting**

Zie raadsvoorstel d.d. 3 oktober 2006.