

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de gemeente Bergen ter behandeling van het bezwaarschrift van de heer R.J.M. Bos Eijssen, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad 18 april 2013, waarbij is besloten ten laste van het perceel kadastraal bekend Gemeente Bergen sectie C, nummer 3452 een voorkeursrecht te vestigen.

1. Bevoegdheid om advies uit te brengen

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening commissie bezwaarschriften Bergen 2008 is een commissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht ingesteld (hierna 'de commissie'). Deze commissie is belast met de voorbereiding van de beslissing van het gemeentelijk bestuursorgaan op gemaakte bezwaren als bedoeld in artikel 1:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorliggend advies is uitgebracht door de commissie in de volgende samenstelling:

Voorzitter:	de heer mr. T.J.W. Bult
Leden:	de heer ing. D. Treffers mevrouw mr. M. van der Weit
Secretaris:	mevrouw mr. M. van Excel

2. Bestreden besluit

Bij besluit van 18 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten ten laste van het perceel Plein 36 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 3452 een voorkeursrecht, zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), te vestigen.

3. Bezwaarschrift

Bij brief van 28 mei 2013, aangevuld met gronden op 9 juli 2013, heeft de heer R.J.M. Bos Eijssen bezwaar gemaakt tegen het onder 2 genoemde besluit. Als gronden van bezwaar wordt, kort samengevat, het volgende aangevoerd:

- Destijds is in de koopakte overeengekomen dat mevrouw Y.Bos Eijssen bij vervreemding van het eigendom het recht van eerste koop heeft. Daar kan niet zonder meer aan worden voorbij gegaan;
- In gesprekken met de gemeentelijke projectleider met betrekking tot de nieuwbouw van de locatie Harmonie is nimmer gesproken over de Wet voorkeursrecht.

4. Procedure

De behandeling van het bezwaarschrift heeft in een openbare vergadering van de commissie voor de bezwaarschriften op 20 augustus 2013 plaatsgevonden. Voorafgaand aan de zitting hebben alle op de zaak betrekking hebbende stukken op de in artikel 7:4 Awb voorgeschreven wijze ter inzage gelegen.

5. Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is genomen op 18 april 2013. Het bezwaarschrift is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen zoals genoemd in artikel 6:5 Awb. De commissie is van oordeel dat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

6. Wettelijk kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

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

Artikel 3

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
 - a. de kadastrale aanduiding;
 - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
 - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
 - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbers op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeltes.

Artikel 4

1. In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:
 - a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
 - b. gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
 - a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
 - b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
 - c. een uiterste wilsbeschikking;
 - d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de *Staatscourant* bekendgemaakt;
 - e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
 - f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de in-

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

werkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalde prijs, en

b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en

c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.

5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

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

7. Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat de gemeenteraad bij besluit van 18 april 2013 heeft besloten met toepassing van artikel 2 van de Wvg het perceel Plein 36 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 3452, aan te wijzen als een grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 27 Wvg van toepassing zijn.

De commissie constateert dat artikel 2 Wvg bepaalt dat bij besluit van de gemeenteraad gronden kunnen worden aangewezen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Ingevolge artikel 4 Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voorts komen in voor aanwijzing in aanmerking gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van de visie.

De commissie constateert vervolgens dat de gronden zijn aangewezen op basis van de structuurvisie 'Mooi Bergen'. Dit betekent dat aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht is voldaan.

Ten aanzien van de bezwaren van bezwaarde overweegt de commissie het volgende. Ingevolge artikel 10, tweede lid, onder a, Wvg hoeft vervreemder, in het geval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind, de gemeente niet eerst in de gelegenheid stellen het desbetreffende goed te verkrijgen. Het gevestigde voorkeursrecht staat bezwaarde

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

daarom niet in de weg om het pand aan zijn zus te verkopen. Voorts betekent het vestigen van een voorkeursrecht niet dat bezwaarde verplicht wordt om zijn pand te verkopen. Dit heeft bezwaarde zelf in de hand. Naar het oordeel van de commissie wordt de verhuur van het pand dan ook niet gehinderd door het gevestigde voorkeursrecht. De commissie kan zich tot slot voorstellen dat bezwaarde zich overvallen voelde door het besluit van de gemeenteraad. De manier waarop de communicatie is verlopen kan beter. De commissie adviseert de gemeenteraad dan ook om in het vervolg rekenschap te geven aan de gevoelens van de belanghebbenden en bewust te zijn van het feit dat het vestigen van een voorkeursrecht indruk op de belanghebbenden maakt.

De commissie komt op grond van het bovenstaande tot de conclusie dat de gemeenteraad het bestreden besluit op juiste gronden heeft genomen. Het bezwaarschrift dient ongegrond te worden verklaard.

8. Advies

1. Het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit te handhaven.

Alkmaar, 10 september 2013

de voorzitter,

mr. T.J.W. Bult

de secretaris,

mr. M. van Excel