

## **ADVIES VAN DE ADVIESCOMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN VAN DE GEMEENTE BEEMSTER**

d.d. 18 september 2017

betreft bezwaarschrift:

van : L.H. de Koekkoek  
gedateerd : 17 juli 2017  
ontvangen : 18 juli 2017  
tegen het besluit van de gemeenteraad van Beemster van 6 juni 2017, gepubliceerd op 16 juni 2017, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.  
hoorzitting : 18 september 2017  
bijlage 1 : wet- en regelgeving  
bijlage 2 : verslag hoorzitting

### **PROCESVERLOOP**

Bij besluit d.d. 11 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Beemster (hierna: het college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) een aantal percelen en perceelsgedeelten in Beemster, waaronder het perceel van L.H. de Koekkoek (hierna: De Koekkoek), aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is aan De Koekkoek bekendgemaakt door middel van verzending aan hem van een kennisgeving. Verder heeft op 18 april 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Bij besluit d.d. 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een aantal percelen en perceelsgedeelten in Beemster, waaronder het perceel van De Koekkoek, aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is aan De Koekkoek bekendgemaakt door middel van verzending aan hem van een kennisgeving. Verder heeft op 16 juni 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Daartegen is bij brief d.d. 17 juli 2017, ontvangen op 18 juli 2017, door M. Jonk, makelaar/taxateur te Purmerend, als gemachtigde namens De Koekkoek bezwaar ingediend.

Op 5 september 2017 is door mr. I.M.C. van Leeuwen, advocaat te Arnhem, als gemachtigde van de raad een verweerschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is op 18 september 2017 behandeld tijdens de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften (hierna: de adviescommissie). Namens de adviescommissie waren aanwezig: mr. E.C. Beukenkamp (voorzitter), mr. K.B. Larooij (lid) en mr. R.A.J. de Jong (lid). R.G. van der Eijk was als secretaris van de adviescommissie aanwezig. Namens De Koekkoek is zijn gemachtigde verschenen. De raad heeft zich laten vertegenwoordigen door haar gemachtigde. Verder was A.G. Dehé, bestuursadviseur, aanwezig. Tot slot was G. Hekelaar, notulist, aanwezig.

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, dat als bijlage 2 bij dit advies is gevoegd.

### **DE BEZWAREN**

In het bezwaarschrift van 17 juli 2017 is aangevoerd dat De Koekkoek al op de datum van het collegebesluit (d.d. 11 april 2017) een onderhandse koopovereenkomst had afgesloten met een ontwikkelaar, maar dat die niet was en is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Verder is aangegeven dat de betreffende ontwikkelaar, een lokaal bekende partij, graag in overleg zou willen met de gemeente over de uitvoering van de ontwikkeling.

## **OVERWEGINGEN ADVIESCOMMISSIE**

### **Overwegingen ten aanzien van de ontvankelijkheid**

Het bezwaarschrift d.d. 17 juli 2017 richt zich expliciet tegen het college en de datum van het collegebesluit, 11 april 2017, wordt daarin genoemd. Aangezien al ten tijde van het indienen van het bezwaarschrift het raadsbesluit, d.d. 6 juni 2017, in werking was getreden en het collegebesluit daarmee reeds was komen te vervallen, heeft de adviescommissie, mede gelet op artikel 6, derde lid, Wvg, het bezwaarschrift beschouwd als uitsluitend gericht tegen het raadsbesluit.

De bezwaren voor zover gericht tegen laatstgenoemd besluit voldoen aan alle formele vereisten voor het indienen van bezwaar. De adviescommissie adviseert de raad dan ook om de bezwaren tegen het besluit ontvankelijk te verklaren.

### **Inhoudelijke overwegingen**

In deze zaak heeft de adviescommissie beoordeeld of de raad in redelijkheid heeft kunnen komen tot het aanwijzen van het perceel van De Koekkoek als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De adviescommissie heeft daartoe als volgt overwogen.

De adviescommissie constateert dat het perceel van De Koekkoek onderdeel vormt van het gebied dat in het bestreden besluit wordt aangewezen als plangebied waarbinnen woningbouw met bijbehorende voorzieningen zullen worden ontwikkeld en waarbinnen derhalve een niet-agrarische bestemming is toegedacht.<sup>1</sup> Verder is niet in geding dat het perceel van De Koekkoek thans is ingericht als grasland en dat onder het huidige bestemmingsplan, Buitengebied 2012, de bestemming 'Tuin' geldt. Het huidige gebruik wijkt derhalve af van de toegedachte bestemming.

Naar het oordeel van de adviescommissie is daarmee aan alle voorwaarden voldaan voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 5, eerste lid, Wvg.

Met het recht op het vestigen van een voorkeursrecht heeft de wetgever de gemeente bewust een middel in handen gegeven om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen behouden.<sup>2</sup> In het verweerschrift is dan ook terecht opgemerkt dat voor zover De Koekkoek heeft beoogd om de ontwikkelaar met wie hij een koopovereenkomst heeft gesloten het perceel tot ontwikkeling te laten brengen, dit geen aanleiding kan bieden om het bestreden besluit te herroepen.

Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht kan De Koekkoek – gelet op artikel 10, eerste lid, Wvg - gedurende de looptijd ervan eerst tot vervreemding van zijn perceel overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen. Niet ter discussie staat immers dat voor zover er sprake is geweest van een aan het collegebesluit (11 april 2017) voorafgaande koopovereenkomst tussen De Koekkoek en de voornoemde ontwikkelaar, deze overeenkomst niet dan wel in ieder geval niet *voorafgaand aan dat besluit* is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 10, derde lid aanhef en onder 2 en 3, Wvg is daarmee niet van toepassing.

<sup>1</sup> In de bij het aanwijzingsbesluit gevoegde lijst van aangewezen percelen is het perceel van De Koekkoek aangeduid met nrs. 003, 004 en 005

<sup>2</sup> AbRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089

De adviescommissie concludeert dat de bezwaren ongegrond zijn en het bestreden besluit gehandhaafd kan blijven.

**ADVIES**

Gelet op de bovengenoemde overwegingen adviseert de adviescommissie:

**de raad:**

- de bezwaren gericht tegen het besluit van 6 juni 2017 ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven;

de secretaris,



R.G. van der Eijk

de voorzitter,



mr. E.C. Beukenkamp

## **BIJLAGE 1**

### **WET-EN REGELGEVING**

#### **Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)**

Ingevolge artikel 2 Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Op grond van artikel 6, eerste lid, Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt, ingevolge artikel 6, derde lid, Wvg het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 10, eerste lid, Wvg kan een vervreemder eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Het bepaalde in het eerste lid geldt op grond van artikel 10, derde lid aanhef en onder b en c 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

- 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.

**Verslag van de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften van de gemeente Beemster, gehouden op 18 september 2017 in het stadhuis van Purmerend.**  
De zitting wordt gehouden in het kader van het namens de heer **L.H. de Koekkoek** ingediende bezwaarschrift d.d. 17 juli 2017 tegen het besluit van de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aanwezig:

mevrouw mr. E.C. Beukenkamp, voorzitter adviescommissie;  
de heer mr. R.A.J.de Jong, lid adviescommissie;  
de heer mr. K.B. Larooij, lid adviescommissie;  
de heer R.G. van der Eijk, secretaris adviescommissie;  
de heer M. Jonk, gemachtigde bezwaarmaker;  
mevrouw mr. I.M.C. van Leeuwen, gemachtigde gemeenteraad;  
mevrouw T. Dehé, bestuursadviseur gemeente.

De **voorzitter** opent de zitting en heet de aanwezigen welkom. Zij introduceert de (onafhankelijke) commissieleden en licht het doel van deze bijeenkomst en de verder te volgen procedure toe.

Zij vraagt de heer Jonk naar de machtiging om namens bezwaarmaker op te treden.

De heer **Jonk** beschikt nu niet over die machtiging.

Afgesproken wordt dat hij binnen 3 dagen na deze zitting een door zijn cliënt ondertekende machtiging aan de ambtelijk secretaris van de adviescommissie toont. De heer **Van der Eijk** stuurt een email waarop de heer Jonk kan reageren.

De **voorzitter** gaat in op de haars inziens opmerkelijke bezwaargrond, namelijk dat een onderhandse koopovereenkomst is afgesloten die niet in het kadaster is ingeschreven maar waar wel rekening mee moet worden gehouden.

De heer **Jonk** geeft aan dat dit meer gezien moet worden als een signaal richting gemeente met de vraag in hoeverre er andere mogelijkheden liggen voor zijn cliënt.

De heer Jonk is geen advocaat, hij is makelaar en heeft de heer De Koekkoek in zijn klantenkring. De koper is een ontwikkelaar die in onderling overleg met de heer De Koekkoek een koopovereenkomst heeft afgesloten. Spreker heeft daar geen inzage in gehad.

De heer De Koekkoek heeft hem gevraagd namens hem een bezwaarschrift in te dienen en te informeren wat de mogelijkheden zijn.

Ook mevrouw **Van Leeuwen** heeft geen koopcontract gezien en kan dus alleen maar afgaan op wat in het bezwaarschrift is aangegeven.

Volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten zou een koopovereenkomst een bezwaargrond zijn als deze ingeschreven is in het kadaster maar dat is niet gebeurd. Het feit dat er een onderlinge koopovereenkomst is doet echter niet teniet aan het college- en raadsbesluit om het aanwijzingsbesluit in uitvoering te nemen.

De **voorzitter** informeert wat de gemeente had moeten doen als de koopovereenkomst voorafgaand aan het besluit waarbij het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders werd gevestigd in het kadaster ingeschreven was geweest. Volgens mevrouw **Van Leeuwen** had het aanwijzingsbesluit dan niet voor het perceel van de heer De Koekkoek gegolden.

Dit overigens onder voorwaarde dat de inschrijving in het kadaster na een halfjaar gevolgd was door de daadwerkelijke levering.

Die termijn is de heer **Jonk** bekend.

Spreker geeft toe dat hij de heer De Koekkoek erop gewezen heeft dat het achterwege blijven van inschrijving van de koopovereenkomst in het kadaster rechtsgevolg heeft, namelijk dat de Wvg-aanwijzing door de gemeente met succes kan plaatsvinden.

Eerlijk gezegd had hij niet een hoorzitting als deze verwacht. Hij had gehoopt om hier te kunnen overleggen welke rechtsmogelijkheden er voor zijn cliënt zijn en om te bekijken of zijn cliënt er samen met de gemeente Beemster uit zou kunnen komen.

De **voorzitter** zegt dat een dergelijk verzoek altijd aan de gemeente gedaan kan worden. Deze adviescommissie treedt daar echter niet in, die houdt zich alleen bezig met de advisering over bezwaarschriften die tegen door de gemeenteraad genomen besluiten zijn ingediend. Spreekster stelt voor na afloop van deze zitting contact te leggen met mevrouw Van Leeuwen, gemachtigde van de gemeenteraad, en mevrouw Dehé, bestuursadviseur van de gemeente.

Mevrouw **Van Leeuwen** zegt hier open voor te staan.

Voor een nadere reactie verwijst zij naar haar verweerschrift.

De heer **Jonk** heeft hier kennis van genomen. Hij heeft geen verdere vragen en/of opmerkingen.

De **voorzitter** geeft aan dat de commissie zich gaat beraden over het aan de gemeenteraad uit te brengen advies. Zij dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit daarna de zitting.