

## **Besluit op verzoek gedeeltelijke intrekking besluit voorlopige aanwijzing percelen in fase 4 van het plangebied Laarveld**

### **Inleiding**

Op 3 september 2021 is een verzoek binnen gekomen van [REDACTED] tot gedeeltelijke intrekking ingevolge artikel 8 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeente van het besluit van 20 juli 2021, waarbij op hun percelen, kadastraal bekend Gemeente Weert, nummers W 1160, 1161, 1133, 1134 en 15, met een totale oppervlakte van 10.40.04 hectare, gelegen in Laarveld fase 4, een voorlopige aanwijzing voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg). Het besluit tot voorlopige aanwijzing vervalt op 20 oktober 2021 (drie maanden na dagtekening van het besluit) of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van de percelen ingevolge artikel 5 Wvg in werking treedt.

Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt bij brief van 16 augustus 2021, waarbij tevens zienswijzen zijn ingediend tegen het voornemen om de gemeenteraad voor te stellen voor deze gronden voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 Wvg.

De brief van 3 september 2021 bevat een aanvulling op de eerder ingediende bezwaren tegen dat besluit en behelst zoals aangegeven tevens een verzoek tot gedeeltelijke intrekking van dat besluit voor wat betreft hun percelen. Op het verzoek tot deze gedeeltelijke intrekking wordt het volgende besluit genomen.

### **Besluit:**

Het college besluit tot afwijzing van het verzoek ingevolge artikel 8 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeente tot gedeeltelijke intrekking van het besluit van 20 juli 2021, waarbij besloten is tot voorlopige aanwijzing van onder meer de percelen van verzoekers, kadastraal bekend Gemeente Weert, nummers W 1160, 1161, 1133, 1134 en 15 op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeente.

### **Motivering van het besluit:**

Het besluit wordt als volgt gemotiveerd.

Wat door verzoekers naar voren wordt gebracht staat hieronder in cursief. Het antwoord daarop staat normaal.

- 1. De planontwikkeling voor Laarveld fase 4 heeft een lange voorgeschiedenis. Al eerder vestigde de gemeente Weert het voorkeursrecht op de percelen van verzoekers. Destijds - in 2011 - zijn de percelen in het kader van de Wvg aangeboden aan de gemeente. De door de gemeente geboden prijs was voor hen niet acceptabel, waarna op grond van de Wvg verzocht is de prijs door de rechter te laten vaststellen. Op 3 januari 2012 heeft de gemeente vervolgens besloten van een en ander af te zien, omdat veel grond in bezit/in de boeken voor de gemeente zou leiden tot een ongewenste verhoging van de boekwaarde van het gemeentelijk grondbedrijf. Op enig moment belandde het plan Laarveld fase 4 zelfs in het 'rode bakje' en was van mogelijke ontwikkeling geen sprake meer.*

De percelen van verzoekers zijn inderdaad al veel eerder aangewezen in het kader van de Wvg. Op 27 januari 2011 hebben verzoekers circa 10 ha. formeel aangeboden aan de gemeente in het kader van de Wvg. De gemeente heeft op 3 maart 2011 laten weten in beginsel bereid te zijn de

gronden aan te kopen. Er zijn gesprekken gevoerd om tot aankoop te komen. Op 19 december 2011 hebben verzoekers in het kader van de Wvg aan de gemeente verzocht om bij de rechtbank een verzoek in te dienen om een oordeel te geven over de prijs. Vervolgens hebben burgemeester en wethouders op 3 januari 2012 besloten om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen. Daarbij is toegelicht dat de gemeente op dat moment veel grond in reserve had en het aankopen zou leiden tot een ongewenste verhoging van de boekwaarde van het grondbedrijf. Bovendien zouden die gronden volgens de planning aan snee zijn vanaf 2018. Gezien de economische situatie op dat moment werd rekening gehouden met een latere uitvoering.

Op grond van het negatieve besluit van het college van 3 januari 2012 waren de rechthebbenden gedurende drie jaren vrij het onroerend goed te vervreemden aan derden.

Per 1 juli 2013 is het voorkeursrecht voor geheel Laarveld vervallen.

Vanwege de situatie op de huizenmarkt van destijds is er een aanmerkelijke vertraging opgetreden in de realisering van het plan Laarveld. Daarbij is op enig moment ook onzeker geworden of fase 4 nog tot ontwikkeling zou komen.

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt het wenselijk en mogelijk geacht om tot realisering van fase 4 te kunnen overgaan.

- 2. Een tijd geleden kregen verzoekers weer te maken met communicatie vanuit de gemeente Weert omtrent fase 4. Zij zijn daarop in gesprek gegaan met de gemeente en hebben daarbij enkele voorwaarden gesteld op basis waarvan een overeenkomst zou kunnen worden bereikt. Op 2 juni 2021 is er een gesprek geweest met de projectleider van Laarveld. Er zou een vervolggesprek komen. Midden in de vakantieperiode bleek de gemeente haast te hebben: een vervolggesprek vond plaats op 22 juli 2021. Het plan voor fase 4 werd voorgelegd, evenals een voorstel om tegemoet te komen aan de gestelde voorwaarden. Verzoekers gaven aan dat op basis van dit voorstel verder onderhandeld kon worden. Onmiddellijk daarna werd medegedeeld dat opnieuw een voorkeursrecht was gevestigd. De gemeente handelt niet zoals het hoort volgens de Wvg, het doel van de Wvg, de Algemene wet bestuursrecht en algemene beginselen van behoorlijk bestuur die gelden voor de gemeente jegens verzoekers. De gemeente hoort transparant en eerlijk te zijn over wat zij doet en hoort rekening te houden met persoonlijke en bedrijfsbelangen. Ook omdat verzoekers het gesprek met de gemeente aangaan en meewerken aan doelen die de gemeente wil realiseren. Het past partijen die in onderhandeling zijn over verkoop van percelen niet om bestuursrechtelijke overvallen te plegen. Jarenlang heeft voorkeursrecht op de percelen gerust en toen het tot een vervreemding zou komen, heeft de gemeente de Wvg-procedure toch niet willen afmaken. En nu partijen in onderhandeling zijn, komt het Wvg-konijn weer uit de hoge hoed. De gemeente moet verzoekers (burgers en bedrijf) laten weten waar men aan toe is en kan niet over een periode van ongeveer 20 jaar maar doen waar zij zin in heeft. Dat geldt des te meer omdat onze percelen een heel groot deel van Laarveld fase 4 beslaan en wij van onze percelen afhankelijk zijn voor onze bedrijfsvoering en broodwinning.*

In het kader van de volkshuisvesting acht de gemeente het van belang dat er binnen afzienbare termijn woningen worden gerealiseerd in fase 4 van Laarveld. Daartoe worden ook gesprekken gevoerd met verzoekers over aankoop van hun gronden. Daarbij tracht de gemeente ook rekening te houden met de persoonlijke en bedrijfsbelangen van betrokkenen. Die gesprekken kunnen verder gevoerd worden. Om voldoende regie te kunnen voeren op de gehele planontwikkeling en om mogelijke prijsopdrijving te voorkomen is het daarnaast wenselijk om een voorkeursrecht te vestigen.

Dat voorkeursrecht heeft niet enkel betrekking op de percelen van verzoekers, maar ook op de overige gronden in fase 4, met uitzondering van de percelen die in eigendom van de gemeente zijn.

De vestiging van het voorkeursrecht in dit stadium wordt niet in strijd geacht met wettelijke regels of algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het instrument van het publiekrechtelijke voorkeursrecht staat voor de gemeente ter beschikking en mag gebruikt worden. De privaatrechtelijke onderhandelingen behoeven daardoor niet te worden belemmerd. In feite worden de rechthebbenden enkel beperkt in de partij aan wie ze kunnen verkopen. Maar die

beperking is door de wetgever als acceptabel aangemerkt. Ook wordt de bedrijfsvoering zoals die thans plaats vindt niet door het voorkeursrecht belemmerd.

3. *Bovendien is de vestiging van een voorkeursrecht niet nodig en berokkent het een onnodige belemmering voor verzoekers en hun bedrijf: het bestemmingsplan voor fase 4 ligt er al jaren en er is niet een 'nieuwe' of 'andere' ontwikkeling op grond waarvan de gemeente het voorkeursrecht per se nodig heeft.*

Zoals hiervoor aangegeven bestaan er voor de gemeente wel argumenten om het voorkeursrecht te vestigen. Niet wordt ingezien dat een voorkeursrecht een belemmering berokkent voor verzoekers of hun bedrijf, buiten een beperking van het aantal partijen aan wie kan worden verkocht.

Het huidige bestemmingsplan maakt de realisering van woningen in fase 4 nog niet mogelijk. Er is sprake van nieuwe ontwikkelingen, aangezien realisering van fase 4 binnen afzienbare tijd mogelijk wordt geacht en er ruime behoefte is aan de bouw van woningen. De bestemmingen in het gebied zullen worden gewijzigd in voornamelijk 'Wonen' en 'Verkeer', waarbij in meer woningen zal worden voorzien dan er op grond van de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen- uit te werken' mogelijk is. Daartoe dient de raad een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

4. Schending van de wet, ontbreken rechtsgrond, althans misbruik van recht: schending algemene beginselen van behoorlijk bestuur en privaatrechtelijke normen.
  - a. *Het Besluit is strijdig met de Wvg en het doel daarvan, althans door voorkeursrecht te vestigen op onze percelen door middel van het Besluit maken B&W misbruik van het recht tot vestiging van voorkeursrechten onder de Wvg.*

In de punten 1 t/m 3 is hierop al ingegaan. Daaruit blijkt dat er geen reden bestaat om aan te nemen dat de vestiging van het voorkeursrecht niet rechtmatig zou zijn, of dat het college hiertoe niet bevoegd zou zijn of misbruik zou maken van het recht tot vestiging van het voorkeursrecht. In de reactie op de hierna volgende subonderdelen wordt hierop nog verder ingegaan.

- b. *Het Besluit voldoet niet aan de eisen van de Wvg. De percelen waarop het Besluit ziet zijn al betrokken in het huidige bestemmingsplan met woonbestemming. De informatie genoemd in de artikelen 3 leden 2 en 3 en de artikelen 4, 5 en 6 leden 2 Wvg ontbreekt in het Besluit.*

In het besluit tot voorlopige aanwijzing is duidelijk gemotiveerd dat de huidige bestemming 'Wonen- nader uit te werken' de beoogde intensivering van de bebouwing met meer dan 310 woningen niet mogelijk maakt, waardoor het nodig is dat de raad dit mogelijk maakt met een raadsplan. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5 lid 1 Wvg. Volgens artikel 5 lid 2 is artikel 3, tweede en derde lid van toepassing. In de bijlagen behorende bij dit besluit is een lijst opgenomen zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 Wvg en een kaart als bedoeld in artikel 3 lid 3 Wvg. Artikel 4 Wvg is hier niet aan de orde als grondslag. In het besluit staat dat het een voorlopige aanwijzing betreft als bedoeld in artikel 6 Wvg. Daarop zijn de artikelen als bedoeld in artikel 6 lid 2 Wvg wettelijk van toepassing.

- c. *Het Besluit strijdt met het doel van de Wvg. De Wvg heeft tot doel grondspeculatie te voorkomen met betrekking tot gronden waar door overheden te veranderen bestemmingen van die gronden in het verschiet liggen. De Wvg is bedoeld om prijsopdrijving door speculatie van derden voor door Gemeente aan te kopen gronden te voorkomen, maar is niet bedoeld om de Gemeente een instrument in handen te geven om marktprijzen naar beneden te drukken en/of concurrentie te beperken.*

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten, in 1985 in werking getreden en nadien diverse keren gewijzigd, worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken: gemeenten verkrijgen bij de vrijwillige te koop aanbidding van onroerend goed door eigenaren een voorkeurspositie. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument, naast de mogelijkheid van onteigening. Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan. Het voorkomt

prijsopdriving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed. Dit volgt uit de wetsgeschiedenis.

- d. Het Besluit stelt dat aan Laarveld 4 een woonbestemming is toegedacht. Daarmee wekt het Besluit de indruk dat dit een nieuwe of andere bestemming zou zijn dan voorzien, maar het huidig geldende bestemmingsplan voor dit gebied voorziet al jarenlang in woonbestemming. Bovendien heeft de Gemeente met betrekking tot deze bestemming al eens voorkeursrecht gevestigd, waarna de Gemeente dit niet heeft willen uitoefenen en het heeft laten verlopen. Het Besluit is daarmee tegenstrijdig met het doel van de Wvg. Het gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht is dat eigenaren van de betrokken percelen, wanneer zij die gronden wensen te vervreemden, eerst aan de gemeente te koop dienen aan te bieden. Vervolgens dienen partijen te onderhandelen en kunnen deskundigen en de rechter worden betrokken.*

Voor wat de bestemming wordt verwezen naar de motivering onder punt 4b. Verder wordt voor wat betreft het vervallen van het eerdere voorkeursrecht verwezen naar de reactie onder punt 1. Daarnaast bepaalt artikel 9c Wvg dat gronden die zijn aangewezen ingevolge artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen van zodanige aanwijzing opnieuw ingevolge een zodanig besluit kunnen worden aangewezen. Het eerdere besluit is reeds vervallen op 1 juli 2013. Omdat meer dan twee jaar zijn verstreken betekent dit dat voor deze voorlopige aanwijzing geen wettelijk beletsel bestaat.

- e. Het staat de Gemeente Weert niet vrij om de Wvg te gebruiken voor andere doelen dan waarvoor deze bedoeld is, bijvoorbeeld om andere kopers/ontwikkelaars af te schrikken en/of een feitelijke situatie te creëren waarin de Gemeente zelf als enige mogelijke koper en ontwikkelaar van percelen in Laarveld 4 zou overblijven. Op grond van de Wvg heeft de Gemeente geen recht om verkoop van percelen aan haar af te dwingen en heeft de Gemeente ook het recht niet om normale marktconforme vraag en aanbod en prijsontwikkeling van privaatrechtelijke eigendommen te beïnvloeden.*

*Onder de Wvg heeft de Gemeente Weert een marktconforme koopprijs voor de betrokken percelen te betalen, de zogenaamde "verkeerswaarde" die redelijk handelende partijen in het vrije verkeer zouden bepalen. Als de marktontwikkelingen in Laarveld fase 4 de Gemeente niet aanstaan, dan biedt de Wvg daarvoor geen oplossing. De Gemeente heeft zich te gedragen als een redelijk handelende partij in het normale economische verkeer. Het Besluit strookt daarmee niet en is bovendien in strijd met het mededingingsrecht.*

In de eerste plaats wordt verwezen naar onze reactie onder punt 4c. Verder merken wij in dit verband het volgende op.

Indien na te koop aanbidding de minnelijke onderhandelingen over de prijs voor reclamant een struikelblok vormen kunnen verzoeker reclamant door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs van het aangeboden vragen. In dat geval zal de koopsom worden bepaald volgens de maatstaven van de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet (zie artikel 13 lid 4 Wvg). Voorts heeft de wetgever bij totstandkoming van de Wvg de individuele financiële belangen reeds afgewogen tegen het algemene belang en bepaald dat het algemeen belang prevaleert. Voor het overige kan worden opgemerkt dat het voorkeursrecht in dit geval is gebruikt voor het doel waarvoor het is gegeven. Van strijd met het mededingingsrecht kan geen sprake zijn, nu in de Wvg door de wetgever op goede gronden een voorkeursrecht voor de gemeente is opgenomen.

- f. De verzoekers concluderen tot slot dat zij al minstens 20 jaar geconfronteerd met plannen van de Gemeente Weert voor Laarveld 4. Telkens heeft de Gemeente al haar rechten uitgeoefend, maar is ze niet overgegaan tot uitvoering. Daardoor hebben ondergetekenden jaren met onzekerheden, ook ten aanzien van hun bedrijf, geleefd en gewerkt. Het kan ons en ons bedrijf niet gevegd worden dat wij weer worden geconfronteerd met een voorkeursrecht op onze percelen. Het staat de Gemeente vrij om - binnen bepaalde voorwaarden - een publiekrechtelijke weg en/of een privaatrechtelijke weg te bewandelen bij het realiseren van beleidsdoeleinden. Maar, bij het bewandelen van deze wegen heeft de overheid de wettelijke en andere normen die ervoor staan in acht te nemen, waaronder de Wvg, de Awb, algemene beginselen van behoorlijk bestuur, opgewekt vertrouwen, de*

*privaatrechtelijke goede trouw tijdens onderhandelingen, en bescherming van belangen van burgers, die in ons geval zijn geschonden door het Besluit, zoals hierboven toegelicht. Het Besluit is niet genomen volgens de wet en andere normen, het schiet het doel van de wet voorbij, het is niet nodig - althans in ieder geval niet ten aanzien van onze percelen - en niet proportioneel, niet evenredig en maakt onnodig inbreuk op onze rechten en belangen. Om deze redenen wordt verzocht om intrekking van het besluit.*

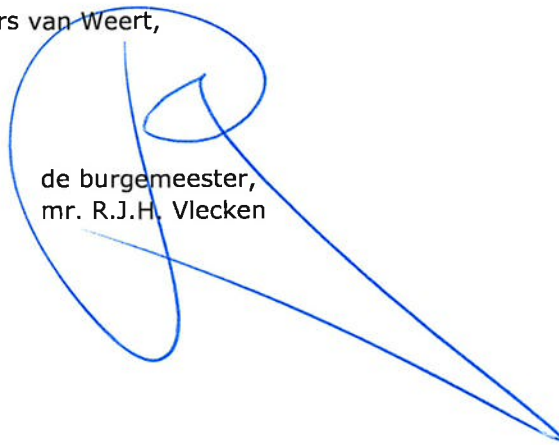
Ten aanzien van deze slotconclusie kunnen wij niet anders antwoorden dan wij reeds gedaan hebben ten aanzien van de afzonderlijke bezwaren die tezamen er ongeveer op neerkomen, dat de gemeente gerechtigd is tot het nemen van dit besluit en dat daarbij alle wettelijke eisen in acht zijn genomen. En dat de Wvg er enerzijds is in het algemeen belang maar dat de wetgever daarbij ook de positie van de zakelijk gerechtigden niet heeft miskend, in die zin, dat wanneer deze hun eigendommen willen verkopen zij in geval van een prijsbepalingsprocedure bij de rechter dezelfde prijs krijgen als die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

Weert, 28 september 2021

Burgemeester en wethouders van Weert,



de gemeentesecretaris,  
drs. M.J.M. Meertens



de burgemeester,  
mr. R.J.H. Vlecken

