

AANTEKENEN (MET BERICHT VAN
ONTVANGST)

«Titel_1» «Voorl» «Naam»
«Adres»
«PC» «Plaats»

uw kenmerk:		datum verzending:	29 juni 2021
ons kenmerk:	2021-205000	behandeld door:	5.1.2e
documentnummer:	2021061057146	telefoonnummer:	(0573) 28 92 22
onderwerp:	Wet voorkeursrecht gemeenten diverse gebieden		

Beste «Titel_2» «Naam»,

De gemeente wil de komende jaren woningen bouwen in de gemeente Lochem. De plannen hiervoor zijn in de maak en worden dit jaar nog voorgelegd aan de dorpsraden en aan de inwoners. Voor het realiseren van deze woningbouwplannen is grond nodig. Welke gronden dat moeten worden, is nu nog niet bekend. Dat gaan we de komende tijd na inspraak van de dorpsraden en de inwoners bepalen. U krijgt deze brief omdat u eigenaar of een beperkt gerechtigde bent van één of meerdere percelen grond binnen de gemeente Lochem. Wij informeren u met deze brief wat dit voor u betekent.

Voor woningbouw is grond nodig

Voor de woningbouwplannen hebben we percelen op het oog waarop **mogelijk** de komende jaren gebouwd zou kunnen gaan worden. Wij hebben een onderzoek uitgevoerd om te kijken welke gronden daarvoor in aanmerking komen. Niet alle grond is in eigendom van de gemeente. Daarom zal er grond aangekocht moeten worden. Welke gronden exact moeten worden aangekocht, is op dit moment nog niet geheel duidelijk. Wel hebben wij in de gehele gemeente gronden aangewezen die daarvoor geschikt zouden kunnen zijn. Dit betreft de hieronder vermelde gebieden. In deze gebieden heeft u ook één of meerdere percelen grond in eigendom, dan wel heeft u een beperkt zakelijk recht op één of meerdere gronden. De gebieden zijn:

- Gorssel Noord-Oost, Gorssel Zuid,
- Eefde Noord, Eefde Zuid,
- Laren Noord, Laren West, Laren Zuid,
- Epse Waterdijk-West,
- Harfsen West, Harfsen Lochemseweg-Noord,
- Lochem West De Elze e.o., Lochem Zuid Tusselerveen, Lochem Zuid Lange Voren, Lochem Oost,
- Barchem Oost of Barchem Zuid-Oost.

Wet voorkeursrecht gemeenten geldt voor uw perceel

Als gemeente willen we de mogelijkheid hebben om, wanneer dat nodig is, de mogelijkheid van verkoop van uw perceel/percelen te bespreken met u. Of dit daadwerkelijk gaat gebeuren kunnen we nu nog niet aangeven. Uit voorzorg heeft het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2021 daarom besloten om percelen in bovengenoemde gebieden aan te wijzen volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten .

Bij dit besluit en zijn uitwerking is genoemd perceel/zijn genoemde percelen aangewezen als perceel/percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Hiervoor verwijzen wij u ook naar bijgevoegde perceellijst voor het gebied «Gebied».

Wat betekent dit voor u?

Dit besluit houdt in het kort in dat alleen wanneer u zelf het voornemen heeft om uw op de hiervoor genoemde perceellijsten voorkomende perceel/percelen c.q. uw beperkt recht te verkopen (te vervreemden stelt de wet) u allereerst de gemeente het perceel/de percelen te koop moet aanbieden. Dit geldt niet als één van de in de Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzonderingsgronden van kracht is.

Biedt u uw perceel of percelen of uw beperkt recht te koop aan bij de gemeente dan reageren wij binnen acht weken met een principe-uitspraak. Mocht deze uitspraak positief zijn, dan kunnen wij daarna met u onderhandelen over de prijs en voorwaarden.

Voor een uitgebreide beschrijving van het besluit, procedure en bezwaarmogelijkheden verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage. Deze bijlage maakt onderdeel uit van deze brief.

Het besluit van burgemeester en wethouders gaat in op 30 juni 2021, de dag nadat dit besluit is gepubliceerd in de Staatscourant. Het besluit geldt voor 3 maanden. Daarna besluit de gemeenteraad over het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op genoemde percelen voor de periode van maximaal 3 jaar. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad bestaat de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de raad tot en met 11 augustus 2021. Schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem. Voor het mondeling naar voren brengen van zienswijzen kunt u contact opnemen met 5.1.2e, telefoon 5.1.2e.

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan contact op met 5.1.2e. U bereikt hem op 5.1.2e. Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar 5.1.2e @lochem.nl. 5.1.2e werkt op maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur. Vermeld in uw e-mail altijd ons kenmerk. Dan kunnen wij u zo snel mogelijk helpen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e wethouders,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e
secretaris

Sebastiaan van 't Erve
burgemeester

Bijlagen:

- uitgebreide beschrijving
- besluit B&w
- perceellijst
- tekening

Bijlage bij brief van 29 juni 2021 betreffende het besluit van burgemeester & wethouders tot aanwijzing van gronden en voorstel aan de raad ingevolgde de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het besluit en voorstel houdt in gronden aan te wijzen waarop het voorkeursrecht gemeenten van toepassing is volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten

Aan geadresseerde,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar/rechthebbende van (een) perce(e)l(en) dat voorkomt/die voorkomen op bijgevoegde perceelslijst.

Het/de betreffende perce(e)l(en) is (zijn) geheel in het besluit van burgemeester & wethouders van 24 juni 2021 tot voorstel aan de raad (vergadering 20 september 2021) opgenomen en in dat besluit aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De door burgemeester en wethouders toegedachte bestemming voor de aangewezen gronden is 'woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen' (bijvoorbeeld wegen en groen). Dit is een niet-agrarische bestemming en het huidige gebruik wijkt af van die bestemming 'woondoeleinden'. Die afwijking kan ook liggen op het vlak van de dichtheid van woningen op het perceel of dat in plaats van vrijstaande woningen gedacht wordt aan aaneen gebouwde woningen.

Deze aanwijzing is gebaseerd op een zogenoemde toegedachte niet-agrarische bestemming, zijnde woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen, nader uit te werken, waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming (mede in relatie tot intensiteit van gebruik en uiterlijke verschijningsvorm). Dit voorstel tot aanwijzing heeft door publicatie in de Staatscourant een geldingsduur van maximaal drie maanden vanaf 30 juni 2021 en zal binnen die termijn gevolgd dienen te worden door een raadsbesluit voor maximaal 3 jaar.

Het besluit van burgemeester & wethouders en het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit met de bijbehorende kadastrale kaart en overige stukken ligt met ingang van 30 juni 2021 kosteloos ter inzage bij de publieksbalie en gezien de Covid19-maatregelen dient u hiervoor een afspraak maken met 5.1.2e, telefoon 5.1.2e.

De aanwijzing treedt in werking op 30 juni 2021, de dag na publicatie in de Staatscourant dat het desbetreffende besluit tot voorlopige aanwijzing en het concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit met de kadastrale kaart en perceelslijst ter gemeente ter inzage ligt.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van het/de perceel/percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u zelf van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden (= verkopen). Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van onroerende zaak alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt gaan verkopen, bent u namelijk verplicht uw perceel/percelen eerst aan de gemeente te koop aan de bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw perceel/percelen aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde akte van levering - aan een ander dan de gemeente, geweigerd worden.

Onder elke akte van levering moet namelijk een verklaring van de notaris of een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde onroerend zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het/de verkochte perceel/percelen 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.

Uitzonderingen

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd.

Onder de hiervoor genoemde uitzonderingen vallen o.a.

- overeenkomsten tussen bloed- en aanverwanten tot de tweede graad (dus bijvoorbeeld moeder aan [klein-] dochter);
- overeenkomsten tot verdeling van een huwelijksgemeenschap;
- een uiterste wilsbeschikking.

De volledige lijst met uitzonderingen ligt ter inzage bij de publieksbalie in het gemeentehuis.

Wijze van aanbieding

Als u van plan bent uw aangewezen grond(en) of uw beperkte recht, waaraan de aangewezen grond(en) is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te verkopen, dan moet u de gemeente hiervan in kennis stellen. Dat doet u schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst, ter attentie van het college van burgemeester en wethouders. Daarbij vermeld u de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) van de betreffende percelen.

Als de aangewezen grond(en) waarvan u eigenaar bent deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden. U kunt daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Als uw aangewezen grond(en) of uw beperkt recht, waaraan de aangewezen grond(en) 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. Ook hierbij kunt u eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is inbegrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft 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.

Brengt u alsnog na de afwijzing door de gemeente 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 aangewezen perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste aan te kopen.

U moet dan opnieuw een schriftelijke opgave aan het college van burgemeester en wethouders doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen/perceelsgedeelten 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.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod 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 geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het/de door u eerst aan de gemeente aangeboden perceel/percelen aan anderen verkopen.

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.

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.

Deskundigenadvies over de prijs

Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bijvoorbeeld 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 altijd door middel van een schriftelijk verzoek aan het college van burgemeester en wethouders laten verzoeken de rechter een oordeel over de prijs te geven..

Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens een 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. De rechtbank doet binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak, Daartegen staat uitsluitend cassatie open.

Reactie verkoper op prijsadvies

Binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de beschikking van de rechtbank is de gemeente op uw verzoek verplicht mee te werken aan de verkoop aan de gemeente tegen de door de rechtbank bepaalde prijs.

Ook kan de verkoper de rechtbank verzoeken te bepalen dat de gemeente medewerking moet verlenen aan overdracht tegen een door de rechtbank te bepalen prijs wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Betekenis termijnen

De hiervoor genoemde 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 het door u aan de gemeente aangeboden object aan anderen mag verkopen.

Rechterlijke uitspraak over prijs

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, 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.

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.

Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Bezwaar

U kunt tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 24 juni 2021 tot aanwijzing van de in het besluit genoemde gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, gedurende 6 weken vanaf 30 juni, na publicatie in de Staatscourant bezwaar indienen en beroep aantekenen (ingevolge de Algemene wet bestuursrecht)

Een bezwaarschrift kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van Lochem, Postbus 17, 7240 AA Lochem. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht,
- d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland verzoeken een voorlopige

voorziening te treffen, indien deze van mening is dat onverwijlde spoed (gelet op de belangen) dat vereist. Het verzoekschrift kan worden gericht aan de rechtbank Gelderland, Sector Bestuursrecht t.a.v. de edelachtbare voorzieningenrechter, postbus 9008, 7200 GJ Zutphen, bestuursrecht.vv.gld@rechtspraak.nl .

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

secretaris

Sebastiaan van 't Erve
burgemeester

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3 6