

Bijlage 7 – Nadere motivering afwijking advies Commissie voor de Bezwaarschriften

Nummer	DOC-26-1179471
Zaaknummer	Z-25-584733
Datum	26 maart 2026
Van	Allard Boerema
Aan	Gemeenteraad
Onderwerp	Nadere motivering afwijking advies Commissie voor de Bezwaarschriften
Bijlage(n)	N.v.t.

De Commissie voor de Bezwaarschriften heeft geadviseerd om twee bezwaarschriften (geregistreerd onder zaaknummers: Z-25-594419 en Z-25-594417) ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren. Aan uw raad wordt voorgesteld, op basis van de relevante jurisprudentie, om in afwijking van het advies van de commissie deze bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren. De redenen voor deze afwijking worden hierna uiteengezet.

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van bezwaren kan worden overgegaan, moet eerst worden beoordeeld of de bezwaarmakers als belanghebbenden bij het besluit kunnen worden aangemerkt. Bij de bezwaarschriften met de kenmerken Z-25-594419 en Z-25-594417 is daarbij aan de orde of partijen die een koopovereenkomst hebben gesloten met de grondeigenaar van percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd, maar waarbij de koopovereenkomst niet is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De hoogste bestuursrechter, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft hierover in haar uitspraak van 8 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1083) geoordeeld dat het belang van een partij die als koper of houder van een koopoptie zijn aankoopmogelijkheden beperkt ziet worden, moet worden aangemerkt als een afgeleid belang en niet als een rechtstreeks belang in de zin van artikel 1:2, eerste lid, Awb. Dit betekent dat een dergelijke koper naar het oordeel van de Afdeling geen belanghebbende is bij het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht.

In de casus die bij de Afdeling ter beoordeling voorlag was een koopovereenkomst gesloten tussen een koper en een grondeigenaar op wiens percelen een voorkeursrecht was gevestigd. De Afdeling heeft het in deze casus van belang geacht dat de koopovereenkomst ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht niet was ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Een in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven koopovereenkomst vormt op grond van artikel 9.9 van de Omgevingswet (voorheen artikel 10, derde lid, Wvg) namelijk een uitzondering op de hoofdregel dat percelen eerst aan de gemeente te koop moeten worden aangeboden en geeft de grondeigenaar en potentiële koper de mogelijkheid om alsnog uitvoering te geven aan de koopovereenkomst. Met betrekking tot de bezwaarschriften met kenmerken Z-25-594419 en Z-25-594417, is de lijn gevolgd die de Afdeling in de hiervoor genoemde uitspraak heeft uitgezet.



In afwijking van de uitspraak van de Afdeling, verwijst de Commissie voor de Bezwaarschriften in haar advies naar een recente uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 12 december 2025 (ECLI:NL:RBNNE:2025:5104). In deze uitspraak neemt de rechtbank (in rechtsoverweging 4.4) in haar oordeel mee dat de eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij het perceel heeft gekocht of over een koopoptie beschikt. Het bestaan van deze koopovereenkomst werd namelijk door de grondeigenaar betwist. Ook was de koopovereenkomst ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht niet ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het oordeel van de rechtbank was dat de gemeenteraad het bezwaar van de betreffende eiser terecht niet-ontvankelijk heeft verklaard.

Op basis van deze uitspraak (met name rechtsoverweging 4.4) concludeert de Commissie voor de Bezwaarschriften dat de vraag of een koper als belanghebbende moet worden aangemerkt genuanceerder kan worden uitgelegd. De commissie acht daarbij van belang dat de bezwaarmakers aannemelijk hebben gemaakt dat zij beschikken over een koopovereenkomst of een koopoptie.

In de door de commissie aangehaalde uitspraak neemt de rechtbank in haar oordeel mee dat de eiser in deze specifieke casus niet aannemelijk heeft gemaakt over een koopovereenkomst of koopoptie te beschikken en dat de betrokken grondeigenaar het bestaan hiervan ook ontkent. Uit de uitspraak volgt echter niet dat de eiser wel als belanghebbende zou moeten worden aangemerkt indien het bestaan van een koopovereenkomst wel aannemelijk was gemaakt. De rechtbank bevestigt in deze uitspraak juist het eerdere standpunt van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In rechtsoverweging 4.5 overweegt de rechtbank: "Het belang van een partij die als gegadigde zijn aankoopmogelijkheden geringer ziet worden, is hooguit een afgeleid belang en daarom geen rechtstreeks belang als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb."

De gemeente heeft het bestaan van de koopovereenkomsten in deze bezwaarprocedure niet ter discussie gesteld. Wel heeft de gemeente geconcludeerd dat de koopovereenkomsten ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht niet waren ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zodat de lijn is gevolgd die de Afdeling in de jurisprudentie heeft uitgezet.

De door de commissie aangehaalde uitspraak leidt dan ook niet tot de conclusie dat de betreffende kopers wel als belanghebbenden moeten worden aangemerkt. De raad wordt daarom voorgesteld op dit punt af te wijken van het advies van de Commissie en de bezwaarschriften met kenmerken Z-25-594419 en Z-25-594417 niet-ontvankelijk te verklaren. Tot slot wordt opgemerkt dat, indien deze bezwaarschriften wél ontvankelijk zouden zijn, de Commissie voor de Bezwaarschriften van oordeel is dat de bezwaarschriften ongegrond zijn.