Nota van zienswijzen

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht ‘De Morgens’

Documentnummer
Klik of tik om tekst in te voeren.

Zaaknummer
711739

INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft op 8 september 2026 besloten om op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van locatie ‘De Morgens’. De onroerende zaken die door het college zijn aangewezen zijn aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening met de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden. De voorkeursrechtbeschikking is op 10 september 2026 ingeschreven in de openbare registers en in werking getreden op het tijdstip van inschrijving.

Door de vestiging van het voorkeursrecht moeten de eigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) bij een voorgenomen verkoop zijn onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. Het stelt de gemeente in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen.

Het besluit van het college om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen zorgt voor een zogenaamde voorbescherming. Bij het collegebesluit hoort daarom een ontwerp-raadsbesluit, waarin de raad wordt voorgesteld om binnen de werkingsduur van drie maanden het voorkeursrecht te vestigen en daarmee het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen.

Belanghebbenden (eigenaren van en beperkt gerechtigden tot een in het collegebesluit betrokken onroerende zaak) zijn door het college in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken (schriftelijk of mondeling) zienswijzen tegen de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad naar voren te brengen. De termijn hiervoor heeft gelopen tot en met 7 oktober 2026.

INDIENERS VAN DE ZIENSWIJZEN

Tegen het ontwerp-raadsbesluit zijn in totaal 6 zienswijzen door de gemeente ontvangen. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners in deze Nota van beantwoording zienswijzen geanonimiseerd.

Nr.	Naam	Datum brief	Datum ontvangst	Registratienummer
1	Indiener 1	28 september 2026	28 september 2026	
2	Indiener 2	29 september 2026	1 oktober 2025	
3	Indiener 3	3 oktober 2026	3 oktober 2026	

4	Indiener 4	6 oktober 2026	7 oktober 2026	
5	Indiener 5	7 oktober 2026	7 oktober 2026	
6	Indiener 6	6 oktober 2026	8 oktober 2026	

ONTVANKELIJKHEID

Met betrekking tot de vraag of een zienswijze ontvankelijk is, dat wil zeggen of er geen belemmeringen zijn om de zienswijze inhoudelijk te behandelen, is het volgende onderzocht:

a. Is indiener belanghebbend? Het recht om een zienswijze in te dienen is ingevolge artikel 4:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) beperkt tot belanghebbenden. Op grond van artikel 1:2 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
b. In de context van het voorkeursrecht zijn uitsluitend als belanghebbenden aan te merken de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. Dit heeft ermee te maken dat het rechtsgevolg van een vestigingsbesluit ingevolge de Omgevingswet is dat de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak in de zin van artikel 3:83 BW wordt beperkt. Alleen de eigenaren en de beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) worden door die beperking van de overdraagbaarheid direct in hun belangen geraakt.
c. Is de zienswijze tijdig, binnen de termijn van vier weken, ingediend?

De ingediende zienswijzen zijn alle 6 ontvankelijk, met dien verstande dat het eigendom van de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken van Indiener 3 niet toebehoort aan één van de ondergetekenden. Evenmin heeft deze ondergetekende daar een beperkt recht op. Deze ondergetekende heeft dan ook geen belang bij de zienswijze tegen de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad, zodat de zienswijze voor zover dat namens hem is ingediend niet-ontvankelijk is.

BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

In deze Nota van zienswijzen zijn de ontvankelijke zienswijzen samengevat. Vervolgens is de gemeentelijke beoordeling weergegeven. Bij de beoordeling zijn de volledige zienswijzen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, meegenomen.

INDIENER 1

<u>Zienswijzen</u>

1. Indiener 1 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

    A. Dat indiener 1 is overvallen door de vestiging van het voorkeursrecht respectievelijk het voornemen van de raad om op zijn onroerende zaken een voorkeursrecht te vestigen;
    B. Dat door de vestiging van het voorkeursrecht sprake is van inbreuk op het eigendomsrecht, omdat indiener 1 zijn onroerende zaken niet meer op de vrije woningmarkt kan verkopen;
    C. Dat de (voorgenomen) vestiging van het voorkeursrecht vraagt om een duidelijke en concrete motivering;
    D. Dat voor indiener 1 onduidelijk is op welke wijze zijn belangen zijn meegenomen bij de (voorgenomen) vestiging van het voorkeursrecht;

E. Dat indiener 1 de indruk heeft dat er al concrete plannen zijn voor toekomstige woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’, zonder dat hij daarvan op de hoogte is gebracht, en daartoe graag nadere informatie wil verkrijgen, zoals onderliggende stukken, onderzoeken en lopende afspraken.

Reactie

Ad A.

2. In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder c van de Awb). De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden raken anders op de hoogte van het voornemen, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Zij zouden dan nog snel de onroerende zaak aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie bij de verwezenlijking van de voorgestane planologische ontwikkeling kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden pas worden geïnformeerd nadat de voorkeursrechtbeschikking is genomen.

Ad B.

3. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739), is met het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de rechten van een eigenaar.

4. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat indiener 1 als eigenaar van de onroerende zaak niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij - indien hij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente Boekel in de gelegenheid moet stellen de onroerende zaak te kopen.

5. De systematiek en het doel van de Ow is in relatie tot hetgeen hiervoor is opgemerkt over de Wvg hetzelfde gebleven. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat deze rechtspraak onder de Ow anders zal zijn.

Ad C.

6. Indiener 1 heeft geen feiten en omstandigheden genoemd waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad in strijd is met het motiveringsbeginsel. Bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de wet tot het vestigen van een voorkeursrecht is geen enkel onderscheid gemaakt, anders dan dat de onroerende zaak van Indiener 1 in de voorkeursrechtbeschikking is meegenomen om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane planologische ontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’ te behouden.

Ad D.

7. Artikel 9.1 van de Ow bevat de bevoegdheid voor de raad om een voorkeursrecht te vestigen. De raad komt bij gebruik van deze bevoegdheid beleidsvrijheid toe, waardoor de rechter het besluit terughoudend dient te toetsen. Dat neemt niet weg dat de raad bij het nemen van een voorkeursrechtbeschikking de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen zorgvuldig moet afwegen (artikel 3:4 Awb). Zie hiervoor ook Kamerstukken II 2018-19, 35 133, nr. 3, p. 76.

8. Weliswaar heeft de wetgever zelf bij de totstandkoming van de wet het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen eigenaar, maar dat rechtvaardigt niet zomaar iedere vestiging van een voorkeursrecht in een gebied. In bijzondere gevallen of op basis van persoonlijke omstandigheden dient de raad deze in de afweging bij een besluit over de vestiging van een voorkeursrecht te betrekken, hetwelk tot aanvullende bescherming of het afzien van het vestigen van het voorkeursrecht kan leiden. Omdat uit niets is gebleken dat voor indiener 1 bijzondere individuele omstandigheden gelden, heeft de raad dit enkele individuele belang niet in de belangenafweging betrokken. Zie onder meer de uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant van 10 oktober 2025 (ECLI:NL:RBOBR:2025:6266).

9. Overigens wordt in het bij de voorkeursrechtbeschikking behorende raadsvoorstel onder punt 1.4 van de ‘Toelichting’ aangegeven waarom het algemeen belang - in algemene zin - een voorkeursrecht in het gebied ‘De Morgens’ rechtvaardigt.

Ad E.

10. Vastgesteld wordt dat indiener 1 een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van indiener 1 wel als een zienswijze moet worden aangemerkt, leent een zienswijzeprocedure tegen (de rechtmatigheid van) een voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad zich niet voor zienswijzen van planologische aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologisch besluitvormingstraject omtrent woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’ en dienen volgens vaste rechtspraak bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten.

INDIENER 2

<u>Zienswijzen</u>

11. Indiener 2 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

    A. Dat de vestiging van het voorkeursrecht voortijdig heeft plaatsgevonden, omdat de plannen voor de ontwikkeling van het gebied ‘De Morgens’ onvoldoende concreet zijn;
    B. Dat het onduidelijk is waarom het noodzakelijk is om het voorkeursrecht te vestigen op de gehele onroerende zaak van indiener 2, of dat misschien kan worden volstaan met een gedeeltelijke aanwijzing;
    C. Dat indiener 2 graag nadere informatie wil verkrijgen over de beoogde ontwikkeling van het gebied ‘De Morgens’, meer in het bijzonder welke concrete onderzoeken of onderliggende stukken ten grondslag liggen aan de omvang en begrenzing van het gebied (en daarmee aan de vestiging van het voorkeursrecht op de volledige bestaande woonpercelen);
    D. Dat door de vestiging van het voorkeursrecht mogelijk sprake is van een langdurige inbreuk op het eigendomsrecht, waardoor reeds nu een zorgvuldige en onderbouwde beoordeling gewenst is welke onroerende zaken daadwerkelijk volledig in de aanwijzing moeten worden betrokken;

E. Dat het algemene belang tot vestiging van het voorkeursrecht moet worden afgezet tegen het individuele belang van de betrokken eigenaren;
F. Dat indiener 2 vroegtijdig en daadwerkelijk betrokken wil worden bij de beoogde woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’.

Reactie

Ad A.

12. Artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow strekt ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een omgevingsplan dan wel een omgevingsvisie of een programma een voorkeursrecht kan vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of een moderniseringslocatie wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, zodat reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

13. De raad ontkomt er dan ook niet aan bij de omschrijving van de toegedachte functie een vrij algemene en abstracte formulering te hanteren. In het geval met het vestigen van het voorkeursrecht zou moeten worden gewacht totdat een per onroerende zaak uitgewerkte gedetailleerde functie voorhanden is, zouden de doelstellingen van het voorkeursrecht niet kunnen worden gerealiseerd. Aan de toepassing van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow is derhalve inherent dat van de toekomstige functie nog slechts een globaal beeld bestaat. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP1355).

14. Daar komt bij dat uit vaste rechtspraak volgt dat bij vestiging van een voorkeursrecht geen zekerheid hoeft te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen. De systematiek van de Wvg brengt mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Zie onder meer de uitspraken van de Afdeling van 16 april 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AF7348, r.o. 2.3.2) en 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1638, r.o. 5.1 en 5.2.)

15. De systematiek en het doel van de Ow is in relatie tot hetgeen hiervoor is opgemerkt over de Wvg hetzelfde gebleven. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat deze rechtspraak onder de Ow anders zal zijn.

Ad B.

16. De omvang van het gebied waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd kan ruim worden aangewezen. Het argument is dat, nu er bij de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige functie, niet van de raad kan worden verwacht dat zij wel al een precies beeld heeft van de omvang van het gebied waaraan de toekomstige functie zal worden toegedeeld. Wel moet het betrokken bestuursorgaan bij het aanwijzen van een ruim gebied een zorgvuldige belangenafweging maken.

17. Indiener 2 heeft bovendien geen feiten en omstandigheden genoemd waarop de stelling is gebaseerd dat het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd mogelijk te ruim is. Bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de wet tot het vestigen van een voorkeursrecht is geen enkel onderscheid gemaakt, anders dan dat de onroerende zaak van indiener 2 in de voorkeursrechtbeschikking is meegenomen om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane planologische ontwikkeling in het gebied

‘De Morgens’ te behouden. Van een onzorgvuldige belangenafweging is dan ook geen sprake.

18. Daar komt bij dat als op enig moment vaststaat dat een (deel van de) onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet (langer) nodig is voor toekomstige woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’, vanaf dat moment niet langer wordt voldaan aan de voor vestiging geldende eisen. Uit artikel 9.5 lid 1 van de Ow volgt dat het voorkeursrecht dan onverwijld moet worden ingetrokken door het bestuursorgaan dat het heeft gevestigd.

Ad C.

19. Vastgesteld wordt dat indiener 2 een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van indiener 2 wel als een zienswijze moet worden aangemerkt, leent een zienswijzeprocedure tegen (de rechtmatigheid van) een voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad zich niet voor zienswijzen van planologische aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologisch besluitvormingstraject omtrent woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’ en dienen volgens vaste rechtspraak bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten.

Ad D.

20. Zie hiervoor de toelichting onder 12 tot en met 18.

Ad E.

21. Zie hiervoor de toelichting onder 7 tot en met 9.

Ad F.

22. Zie hiervoor de toelichting onder 19.

INDIENER 3

<u>Zienswijzen</u>

23. Indiener 3 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

A. Dat indiener 3 afwijzend staat tegenover de ontwikkeling van het gebied ‘De Morgens’ ten behoeve van woningbouw, maar mocht daartoe in de toekomst worden besloten dan verzoekt Indiener 3 om aan te sluiten bij het karakter en de uitstraling van de omgeving, zodat de bestaande rust en het gevoel van vrijheid zo veel mogelijk behouden blijven.
B. Dat woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’ mogelijk invloed heeft op de biodiversiteit;
C. Dat indiener 3 verzoekt om tijdig te worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en zijn belangen bij de verdere planvorming zorgvuldig mee te wegen.

Reactie

Ad A.

24. Vastgesteld wordt dat indiener 3 een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van indiener 3 wel als een zienswijze moet worden aangemerkt, leent een zienswijzeprocedure tegen (de rechtmatigheid van) een voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad zich niet voor zienswijzen van planologische aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologisch besluitvormingstraject omtrent woningbouwontwikkeling in het gebied 'De Morgens' en dienen volgens vaste rechtspraak bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten.

Ad B.

25. Zie hiervoor de toelichting onder 24.

Ad C.

26. Zie hiervoor de toelichting onder 24.

INDIENER 4

Zienswijzen

27. Indiener 4 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

A. Dat de vestiging van het voorkeursrecht voortijdig heeft plaatsgevonden, omdat de plannen voor de ontwikkeling van het gebied 'De Morgens' nog niet concreet zijn en daarmee onduidelijk is welke onroerende zaken daadwerkelijk benodigd zijn en/of de begrenzing van het voorkeursrecht gebied correct is vastgesteld;
B. Dat voor indiener 4 onvoldoende duidelijk is op welke wijze de bestaande woningen en gebouwen worden ingepast in de voorgenomen ontwikkeling;
C. Dat door de (voorgenomen) vestiging van het voorkeursrecht sprake is van een onzekere toekomst, waarbij niet duidelijk is of het nog loont om te investeren in zijn onroerende zaak en of hij op de lange termijn nog in zijn onroerende zaak kan blijven wonen;
D. Dat de (voorgenomen) vestiging van het voorkeursrecht leidt tot financiële schade, omdat de waarde van zijn onroerende zaak lager is dan bij verkoop op de vrije markt. Ook wanneer de gemeente afziet van de mogelijkheid tot aankoop en indiener 4 bevoegd is om zijn onroerende zaak aan een derde te vervreemden, blijft sprake van waardedaling. Het voorkeursrecht blijft in dat geval immers van kracht, hetgeen potentiële kopers kan afschrikken en een waarde drukkend effect kan hebben;
E. Dat het indiener 4 bevreemdt dat het (voorgenomen) voorkeursrecht mede betrekking heeft op een perceel bos, waarop geen bebouwing is toegestaan.

Reactie

Ad A.

28. Zie hiervoor de toelichting onder 12 tot en met 18.

Ad B.

29. Vastgesteld wordt dat indiener 4 een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van indiener 4 wel als een zienswijze moet worden aangemerkt, leent een zienswijzeprocedure tegen (de rechtmatigheid van) een voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad zich niet voor zienswijzen van planologische aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologisch besluitvormingstraject omtrent woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’ en dienen volgens vaste rechtspraak bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten.

Ad C.

30. De omstandigheid dat de vestiging van een voorkeursrecht leidt tot onzekerheid, maakt niet dat de raad ten onrechte beperkingen op de onroerende zaken van indiener 4 legt en/of het instrument van het voorkeursrecht onrechtmatig inzet. Gelet op het doel van een voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van onroerende zaken die benodigd zijn voor de realisatie van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

31. Bovendien is bij de vestiging van het voorkeursrecht geen sprake van gedwongen verkoop, zoals hiervoor onder 4 toegelicht, en blijft het voor indiener 4 mogelijk om investeringen te doen in de aangewezen onroerende zaken. Deze investeringen zullen vervolgens worden betrokken bij de bepaling van de waarde in het geval (een deel van) de aangewezen onroerende zaken aan de gemeente worden verkocht.

Ad D.

32. Bij de toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht is, anders dan indiener 4 verondersteld, geen sprake van waardedaling respectievelijk ongunstige condities bij verkoop. Indien indiener 4 (een deel van) de aangewezen onroerende zaken aan de gemeente Boekel te koop aanbiedt kunnen de onroerende zaken worden verkocht tegen de werkelijke waarde. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers.

33. Daar komt bij dat als partijen niet tot overeenstemming kunnen komen voor wat betreft de prijs in het oog dient te worden gehouden dat daarvoor in de wet zekerheden zijn opgenomen. Zo kan indiener 4, gelet op artikel 9.16 van de Ow, aan burgemeester en wethouder verzoeken om de rechtbank te vragen een oordeel over de prijs te geven (en daarmee een prijsvaststellingsprocedure starten).

Ad E.

34. Zie hiervoor de toelichting onder 12 tot en met 15.

INDIENER 5

<u>Zienswijzen</u>

35. Indiener 5 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

    A. Dat het indiener 5 bevreemdt dat het (voorgenomen) voorkeursrecht mede is gevestigd op bestaande opstallen met de bestemming ‘Wonen’. Volgens indiener 5 veroorzaakt dit

onnodige onrust. Deze onrust had kunnen worden voorkomen door de vestiging van het voorkeursrecht te beperken tot onroerende zaken met een agrarische bestemming;

B. Dat indiener 5 sinds 1994 een bedrijf exploideert op een locatie waarop thans een voorkeursrecht is gevestigd. Volgens indiener 5 is de bestemming ‘Bedrijf’ voor deze locatie in het omgevingsplan ‘Buitengebied 2016’ komen te vervallen. Hij stelt hierover niet te zijn geïnformeerd en verzoekt om een toelichting op de reden voor het vervallen van deze bestemming;

C. Dat de (voorgenomen) vestiging van het voorkeursrecht tot doel heeft om uiteindelijk een nieuwe woonwijk in het gebied ‘De Morgens’ te realiseren, maar dat daarbij de belangen van de bestaande bewoners en bedrijven in de besluitvoming moeten worden meegenomen, in het bijzonder het expliciet waarborgen van de huidige rechten als in- en verkoopbedrijf voor auto’s van indiener 5 ter plaatse.

Reactie

Ad A.

36. Onder verwijzing naar de toelichting onder 12 en 13 kan de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een omgevingsplan dan wel een omgevingsvisie of een programma een voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of een moderniseringslocatie wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik.

37. Dat een deel van de onroerende zaken in het gebied ‘De Morgens’ al overeenkomstig de toegedachte functie ‘Wonen met aanverwante voorzieningen’ wordt gebruikt, zoals indiener 5 stelt, is juist, maar ook wanneer een functie voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaand gebruik, kan van afwijkend gebruik worden gesproken. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306.

38. Zoals in de voorkeursrechtbeschikking behorende raadsvoorstel is vermeld, wordt op de locatie een kwalitatief beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt, zodat wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow gestelde eisen voor vestiging van het voorkeursrecht.

Ad B.

39. Vastgesteld wordt dat indiener 5 een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van indiener 5 wel als een zienswijze moet worden aangemerkt, leent een zienswijzeprocedure tegen (de rechtmatigheid van) een voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad zich niet voor zienswijzen van planologische aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologisch besluitvormingstraject omtrent woningbouwontwikkeling in het gebied ‘De Morgens’ en dienen volgens vaste rechtspraak bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten.

Ad C.

40. Zie hiervoor de toelichting onder 39.

INDIENER 6

Zienswijzen

41. Indiener 6 heeft - samengevat - de volgende zienswijze naar voren gebracht:

A. Dat de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad in strijd is met artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow, omdat het huidige gebruik van zijn onroerende zaak als woning niet afwijkt van de toegedachte functie ‘Wonen met aanverwante voorzieningen’ blijkens de voorkeursrechtbeschikking.

Reactie

Ad A.

42. Onder verwijzing naar de toelichting onder 36 tot en met 39 is van strijd met artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow geen sprake.

CONCLUSIE

De beoordeling van alle zienswijzen, individueel maar ook in onderlinge samenhang bezien, geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.