

**Bijlage bij raadsvoorstel d.d. 15 juni 2021 (21bb007302) Reactie op ingediende
zienswijzen (21bb007304)**

Algemeen

Besluit

Bij besluit van 13 april 2021 heeft het college besloten de gemeenteraad voor te stellen het voorkeursrecht, zoals dat in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) wordt geregeld, te vestigen op een gebied in de gemeente Rotterdam. Deze vestiging heeft betrekking op de gronden gelegen in het plangebied Feyenoord City.

Deze gronden zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met de daarbij behorende lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden.

Het besluit van het college is gebaseerd op artikel 6 Wvg. Op grond van artikel 6 Wvg is het voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren zal de gemeenteraad binnen de gestelde drie maanden een besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht moeten nemen. Daarom is er een voorstel voor de gemeenteraad opgesteld.

Het besluit van ons college is gepubliceerd in de Staatscourant op 15 april 2021 en dus in werking getreden op 16 april 2021 (daags na publicatie in de Staatscourant). Op 16 april 2021 zijn de rechthebbenden individueel op de hoogte gebracht van het voorstel door middel van een aangetekend schrijven.

Het raadsvoorstel tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 3 Wvg is met ingang van 16 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegd.

In de gemeenteraadsvergadering op 6 juli 2021 zal het voorstel tot vestigen/bestendiging van het voorkeursrecht worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In verband met een zorgvuldige besluitvormingsprocedure, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld vanaf 16 april tot en met 13 mei (vier weken) een zienswijze kenbaar te maken.

Het besluit tot vestiging/bestendigen van het voorkeursrecht is een beschikking zoals vastgelegd in de artikelen 4:1 tot en met 4:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Om eventuele speculatie voorafgaand aan het besluit te voorkomen is het besluit van het college van 13 april 2021 niet van tevoren bekend gemaakt. Deze mogelijkheid biedt artikel 4:11 Awb. Het bestuursorgaan kan op grond van dit artikel voorafgaande zienswijzen achterwege laten voor zover het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld.

Door ons voorstel c.q. besluit is het voorkeursrecht van toepassing vanaf 16 april 2021.



Bij de voorbereiding van het raadsbesluit geldt derhalve artikel 4:11 Awb niet meer. Daarom hebben wij de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen.

Het voorgestelde besluit tot vestiging/bestendiging is een beschikking. Niet iedereen kan zienswijzen indienen. Ingevolge artikel 4:8 Awb kan een bestuursorgaan een belanghebbende in de gelegenheid stellen zijn zienswijze naar voren te brengen. Met belanghebbende wordt het begrip uit artikel 1:2 Awb bedoeld: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

Uit de jurisprudentie over de Wvg blijkt dat de eigenaar en de beperkt gerechtigde als belanghebbenden worden aangemerkt. Dit betekent dat gebruikers, huurders en derden-geïnteresseerden niet als belanghebbenden worden aangemerkt. Zienswijzen van deze partijen zijn niet-ontvankelijk.

Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid bestaat uit twee componenten: zijn de zienswijzen op tijd door de gemeente ontvangen en moet degene die een zienswijze heeft ingediend worden gezien als een belanghebbende.

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 13 mei 2021. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend.

Daarnaast is er binnen de termijn een tweede zienswijze ingediend, waarbij de gronden ontbraken. We hebben de advocaat de gelegenheid gegeven om zijn zienswijze nader aan te vullen, waarbij we de maximale termijn hebben gehanteerd die redelijkerwijs mogelijk is om alsnog de zienswijze te verwerken in de stukken naar de gemeenteraad.

In deze bijlage bij het raadsvoorstel met nummer 21bb004493 gaan wij in op de beide zienswijzen. Daarbij besteden wij aandacht aan:

- De ontvankelijkheid
- De inhoud van de zienswijze
- De reactie op de zienswijze
- Ons advies.

Privacy

In de zienswijzen worden persoonsgegevens, zoals naam, adres, woonplaats en kadastrale gegevens genoemd. In verband met de privacy hebben wij de reactienota zienswijzen geanonimiseerd. Op de griffie ligt de niet-geanonimiseerde versie vertrouwelijk ter inzage. Tevens liggen daar voor de raadsleden de zienswijzen vertrouwelijk ter inzage.



1. Zienswijze namens [REDACTED]

De ontvankelijkheid

[REDACTED] is erfpachter van het perceel [REDACTED], kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie [REDACTED]. Dit perceel is opgenomen op de lijst met eigenaren en beperkt gerechtigden behorende bij het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. [REDACTED] is als erfpachter een beperkt zakelijk gerechtigde en daarom belanghebbende in het kader van dit voorgenomen besluit.

De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 mei 2021. De termijn voor het indienen van zienswijzen sloot op 13 mei 2021. De zienswijze is daarom tijdig ingediend.

De inhoud van de zienswijze en de reactie daarop

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijze. Per punt wordt in cursief de reactie namens het college gegeven.

1. [REDACTED] kent de plannen van de gemeente. Als gevolg van deze plannen zal [REDACTED] De Kuip moeten verplaatsen. [REDACTED] staat open voor een mogelijke verplaatsing, maar er is nog geen zicht op een nieuwe locatie. Er nog onzekerheid over de doorgang van de gebiedsontwikkeling. In zowel het geval dat de gebiedsontwikkeling doorgaat als het geval dat dit niet gebeurt, wil [REDACTED] dat haar [REDACTED] op een juiste en sluitende wijze planologisch is geborgd, waarbij het risico op [REDACTED] binnen het plangebied wordt uitgesloten. Daarom heeft [REDACTED] beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Er konden alleen zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van het conceptraadsvoorstel over de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan is een afzonderlijke procedure die voorligt bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

De vestiging van het voorkeursrecht heeft een directe relatie met de voorgenomen plannen in het kader van het bestemmingsplan Feyenoord City. Immers, de voorgenomen realisering van dit bestemmingsplan is ook de reden dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gevolgen van het voorkeursrechtbesluit moeten echter wel los worden gezien van de gevolgen van het ruimtelijk-planologisch kader.

Wij realiseren ons dat een nieuw bestemmingsplan met de daarin opgenomen gebiedsopgave veel onzekerheid en risico's met zich brengt. De gevolgen van het voorkeursrechtbesluit zijn dat de eigenaar (of in dit geval de erfpachter) zijn recht niet mag verkopen aan derden voordat hij het aan de gemeente heeft aangeboden. De onzekerheid ontstaat daardoor grotendeels door de voorgenomen gebiedsontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan en niet zozeer door het voorkeursrecht.



2. Om dezelfde reden dient [REDACTED] een zienswijze in tegen het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. Een dergelijke aanwijzing heeft vergaande en beperkende consequenties voor [REDACTED] die, mede gelet op de onzekerheid dat het bestemmingsplan de eindstreep zal halen, onevenredig zijn. Deze onevenredigheid bestaat uit de serieuze en ernstige belemmering die het voorkeursrecht kan hebben op het ongestoord voortzetten van de bedrijfsvoering. De aanwijzing kan direct gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering, toekomstige benodigde investeringen en bedrijfs- en/of financieringsmodellen van [REDACTED]. Met deze gevolgen wordt in het aanwijzingsbesluit geen rekening gehouden.

[REDACTED] ervaart beperkende consequenties door het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht zou een ernstige belemmering zijn van het ongestoord voortzetten van de bedrijfsvoering. Zoals reeds eerder aangegeven houdt het voorkeursrecht in dat [REDACTED] bij een voorgenomen verkoop het perceel eerst moet aanbieden aan de gemeente. Als er geen voornemen tot verkoop is, kan [REDACTED] de bedrijfsvoering onveranderd voortzetten. Het huidige gebruik van het pand wordt door het voorkeursrecht op geen enkele wijze beperkt. Eventuele wijziging van bedrijfsstructuur (en daarbij behorende overdracht van het erfpachtsperceel) kunnen wel worden beperkt, aangezien er geen sprake kan zijn van een overdracht zonder dat het perceel wordt aangeboden aan de gemeente. Een andere belemmering voor de huidige bedrijfsvoering zien wij niet, anders dan de door het bestemmingsplan wellicht ontstane onzekerheid. Dit is echter niet het gevolg van het voorkeursrechtbesluit.

Voor de gemeente staat voorop dat zij met het voorkeursrecht de regie wenst te houden over de gebiedsontwikkeling. Een verzoek om ontheffing van het voorkeursrecht bij een eventuele wijziging van de bedrijfsstructuur zal dan ook altijd in dat licht worden beoordeeld. Wij stellen [REDACTED] dan ook voor om, als dit aan de orde is, contact op te nemen met de gemeente om te overleggen over de voorgenomen wijzigingen. Dan kan de gemeente vooraf beslissen of zij mogelijkheden ziet om ontheffing te verlenen van het voorkeursrecht.

3. [REDACTED] blijft onverminderd open staan voor constructief overleg met de gemeente Rotterdam. Ter behoud van haar rechten zal [REDACTED] tegen het collegebesluit, maar ook tegen het raadsbesluit tot vestiging bezwaar indienen.

Het is goed om te horen dat [REDACTED] open staat voor overleg met de gemeente. De gemeente probeert samen met haar samenwerkingspartners in overleg te blijven met alle belanghebbenden binnen het gebiedsontwikkeling.

Ons advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.



2. Zienswijze namens [REDACTED]

De ontvankelijkheid

[REDACTED] is eigenaar van [REDACTED] percelen binnen het voorkeursrechtgebied, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie [REDACTED]. Op de percelen rusten verschillende opstalrechten. Deze percelen zijn opgenomen op de lijst met eigenaren en beperkt gerechtigden behorende bij het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. [REDACTED] is daarom belanghebbende in het kader van dit voorgenomen besluit.

[REDACTED] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie [REDACTED]. Het perceel is belast met een opstalrecht. Dit perceel is opgenomen op de lijst met eigenaren en beperkt gerechtigden behorende bij het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. [REDACTED] is als eigenaar belanghebbende in het kader van dit voorgenomen besluit.

[REDACTED] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie [REDACTED]. Het perceel is belast met een opstalrecht. Dit perceel is opgenomen op de lijst met eigenaren en beperkt gerechtigden behorende bij het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. Veranda is als eigenaar belanghebbende in het kader van dit voorgenomen besluit.

De zienswijzentermijn sloot na 4 weken op 13 mei 2021. Op die datum ontvingen we een zienswijze, die niet was voorzien van gronden. In de zienswijze werd verzocht om een nadere termijn van vier weken. In beginsel moet de termijn voor het indienen van een zienswijze op grond van artikel 4:8 Awb redelijk zijn. Een termijn van 4 weken wordt in dit geval als redelijk geacht en wordt ook in andere Wvg-trajecten aangehouden. Daarnaast is het niet gebruikelijk om de zienswijzentermijn te verlengen. Het zorgvuldigheidsbeginsel brengt echter mee dat, indien het mogelijk is om een nadere termijn te gunnen, het gemeentebestuur die mogelijkheid moet geven. Er zit echter wel een einddatum aan.

In de door indiener toegezonden nadere motivering wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 september 2013. Daarin wordt het volgende aangegeven:

Wat betreft de omstandigheid dat [appellant sub 2] een pro forma zienswijze heeft ingediend, overweegt de Afdeling dat het kenbaar maken door [appellant sub 2] van niet nader toegelichte bezwaren onvoldoende is om zienswijzen in te brengen als bedoeld in artikel 3:15 van de Awb. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 13 augustus 2008 in zaak nr. 200706451/1) brengt het zorgvuldigheidsbeginsel evenwel met zich dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien.

Alhoewel hier sprake is van een procedure waarbij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, geeft deze uitspraak aan dat in het kader



van de zorgvuldigheid een partij een nadere termijn moet krijgen. Wat betreft de duur van de termijn moet worden aangesloten bij het geen mogelijk is, mede gelet op de vervolgprocedure.

De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet in een periode waarbinnen het raadsbesluit tot vestiging het collegebesluit tot voorlopige vestiging moet opvolgen, wil het voorkeursrecht behouden blijven. Deze termijn is 3 maanden. Met inachtneming van de interne voorbereidingsprocedure betekent dit dat er weinig speling is binnen deze procedure. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:115) wordt het volgende aangegeven:

Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming.

Naar aanleiding van het verzoek van indieners is gekeken welke termijn nog kan worden gegund, wil het voorstel nog tijdig worden ingediend voor besluitvorming door de gemeenteraad. Uiteindelijk is een termijn gegund van één week na de brief waarin de termijnverlenging wordt aangegeven en wel tot 27 mei 2021. In verband met de zorgvuldigheid heeft de ambtenaar telefonisch contact opgenomen met indiener om de mededeling van de termijnverlenging zo snel mogelijk over te kunnen brengen. Er is uiteindelijk een sms ontvangen, waarin indiener dezelfde dag nog bevestigt de mededeling te hebben ontvangen. Op basis van de redelijke termijn en de mogelijke verlenging die in redelijkheid kon worden verleend is derhalve voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

De aanvullende zienswijze is op 27 mei 2021 ontvangen. Derhalve zullen wij ingaan op de inhoud van de zienswijze.

De inhoud van de zienswijze en de reactie daarop

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijze. Per punt wordt in cursief de reactie namens het college gegeven.

1. Het voorkeursrecht vormt een belemmering om tot zelfontwikkeling van de percelen over te gaan. Het verkrijgen van een hypotheek wordt belemmerd.
2. Er worden door banken en vastgoedfinanciers doorgaans strikte voorwaarden gesteld aan de vennootschappelijke structuur. Door het voorkeursrecht kunnen de percelen niet meer vrij worden overgedragen om deze vennootschappelijke structuur aan te passen.

Een verstrekking van een hypotheek of een aandelentransactie die met het oog op een vervreemding of een beperking van de regiefunctie van de gemeente kan de gemeente tegengaan met een beroep op artikel 26 Wvg. Daardoor wordt de nietigheid ingeroepen van een dergelijke hypotheekverstrekking of aandelentransactie. Dat is juist één van de doelen van de Wvg: het voorkomen dat de gronden bij derden in eigendom of in de beschikkingsmacht komen die de beoogde ontwikkeling door de gemeente belemmeren. De nietigheid wordt echter



alleen ingeroepen als de gemeente van mening is dat sprake is van een beperking van de regiefunctie. Van een totale onmogelijkheid, zoals indieners het doen voorkomen, is geen sprake. Het voorkeursrecht belemmert ook niet een verdere ontwikkeling door de eigenaar zelf. Het doel van het voorkeursrecht is immers het versterken van de regiefunctie, door ofwel gronden te kunnen kopen ofwel te voorkomen dat derden die de ontwikkeling schaden, de gronden verwerven of de beschikkingsmacht daarover krijgen. Als hypotheekverstrekking of aandelentransactie in het belang is van de ontwikkeling, zoals de gemeente die voor zich ziet, zien wij geen belemmeringen.

Het lijkt ons logisch dat, als indieners plannen hebben voor een financiering dan wel een aandelentransactie, dat zij vooraf contact opnemen met de gemeente, zodat kan worden beoordeeld of sprake is van ongeoorloofde vervreemding. Wij treden graag hierover met de partijen in overleg.

3. Er heeft geen deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden. Het college meent dat het belang van de gemeente om de regie ten aanzien van de ontwikkeling tin handen te houden zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren. Het college gaat daarmee voorbij aan het feit dat het voorkeursrecht ook de zelfontwikkeling in de weg staat.
4. De onderbouwing van de belangenafweging gaat daarbij voorbij aan het feit dat de gemeente zelf uitdrukkelijk heeft aangegeven niet voornemens te zijn om de percelen te verwerven, maar deze verwerving over te laten aan een marktpartij.

De gemeente staat een bepaalde wijze van ontwikkelen voor, waarbij het algemeen belang voorop staat. Als blijkt dat de eigenaren van het gebied zelfstandig hun eigendom binnen het grotere geheel kunnen ontwikkelen en dat ook doen met inachtneming van de uitgangspunten die de gemeente stelt, zal het voorkeursrecht daar niet bij in de weg staan.

Wij verwijzen ten aanzien van de belangenafweging naar de vaste rechtspraak van de bestuursrechter (o.a. ECLI:NL:RBAMS:2013:6532, 16 augustus 2013):

4.6. Ten aanzien van eisers grond dat er geen belangenafweging is gemaakt overweegt de rechtbank als volgt. Met de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken is door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze rekening gehouden. Zo zijn eigenaren - onder meer - niet verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan en wanneer zij tot verkoop aan het stadsdeel willen overgaan, krijgen zij een reële prijs voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en het stadsdeel geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd die een advies over de prijs kunnen uitbrengen. Voorts bevat het vestigingsbesluit van 24 april 2012, anders dan eisers kennelijk menen, wel degelijk een belangenafweging. Hieruit blijkt dat verweerder bij weging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individueel belang heeft geconcludeerd dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing ervan.



5. Het instrument van de Wvg wordt door het college misbruikt om de positie van een marktpartij verder te versterken. Dat is in strijd met het verbod op détournement de pouvoir. Ook betreft dit een vorm van ontoelaatbare staatssteun.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg volgt dat de wetgever met de invoering van de Wvg heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Niet van belang is of de gemeente op het moment van het vestigen van het voorkeursrecht de intentie heeft om de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, aan te kopen. Noch de wettekst, noch de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg biedt aanknopingspunten voor een dergelijke opvatting. Het vestigen van een voorkeursrecht leidt er alleen toe dat, indien de eigenaar tot verkoop over wenst te gaan, hij het perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Om tot een optimale uitvoering van de ontwikkeling te komen is de gemeente een samenwerking aangegaan met een marktpartij. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van werkzaamheden en risico's. Met deze samenwerking acht de gemeente haar regiepositie optimaal te hebben vastgelegd. Ondanks dat er sprake is van een samenwerking met een marktpartij, wordt het voorkeursrecht niet gevestigd om de regiepositie van die marktpartij te versterken. Het gaat juist om de positie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gehele gebied. Een samenwerking met een marktpartij staat het al dan niet vestigen van een voorkeursrecht niet in de weg. Uit de wetsgeschiedenis kan worden opgemaakt dat het doel van het vestigen van een voorkeursrecht juist het versterken van de regiepositie van de gemeente is. Ook bij dit besluit is dat het doel. Er kan daarom geen sprake zijn van détournement de pouvoir.

Bij staatssteun moet sprake zijn van ontoelaatbare financiële steun aan een onderneming. De vestiging van een voorkeursrecht kunnen wij niet in verband brengen met de regels van staatssteun. Een nadere uitleg wordt door indieners niet gegeven.

6. De gemeente heeft geen acht geslagen op de positie van indieners indien de ontwikkeling van het nieuwe Stadion Feyenoord geen doorgang vindt en zij dientengevolge achterblijven met een voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd bij een afwijkende bestemming ten opzichte van het huidige gebruik. Deze afwijkende bestemming volgt uit het vastgestelde bestemmingsplan Feyenoord City. Daarom is er ook voor gekozen om de gemeenteraad een voorstel op grond van artikel 3 Wvg voor te leggen. Wij begrijpen indieners op dit punt niet goed. Het voorkeursrecht geldt zolang de nieuwe bestemming niet is gerealiseerd. Als blijkt dat de gemeente geen uitvoering wenst te geven aan het bestemmingsplan, ligt het op de weg van de gemeente om een nieuw planologisch regime vast te stellen en dan ook het voorkeursrecht te



heroverwogen op grond van artikel 8 Wvg. Ook kan de eigenaar op grond van artikel 8 Wvg verzoeken om het voorkeursrecht op dat moment in te trekken. De onzekerheid van ontwikkelen is beperkt, nu de gemeente al een bestemmingsplan heeft vastgesteld en kan in ieder geval niet leiden tot de vraag of er wel of geen voorkeursrecht kan worden gevestigd. In geen geval zal de eigenaar achterblijven met een voorkeursrecht als er geen sprake meer is van een toekomstige ontwikkeling.

7. De gemeenteraad en het college hebben tegenstrijdige standpunten ingenomen met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied in de bestemmingsplanprocedure en in de raadsinformatiebrief. Bij de behandeling van de voorlopige voorziening ten aanzien van het bestemmingsplan heeft de gemeente gemotiveerd dat zij de ontwikkeling van het plangebied slechts wil faciliteren, maar dat ook het bestemmingsplan juist mogelijkheden zou willen bieden aan marktpartijen zoals de indieners van deze zienswijze. In de raadsinformatiebrief wordt daarentegen aangegeven dat de gemeente de regie wenst te houden.
8. Door de stellingname in de bestemmingsplanprocedure hadden de indieners erop mogen vertrouwen dat zij blijvend in staat zouden worden gesteld om tot zelfontwikkeling over te gaan en dat zij niet zouden worden gedwongen om de percelen aan de door de gemeente naar voren geschoven marktpartij aan te bieden.

Het hebben van regie houdt niet direct in dat er ook daadwerkelijk een actieve verwervingsstrategie voor het plangebied geldt. Zoals reeds bij punt 5 overwogen wordt het voorkeursrecht gevestigd om de kans op de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te vergroten en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Zoals ook bij punt 1 is overwogen, kan de eigenaar, ongeacht de Wvg, er nog steeds voor kiezen om tot zelfrealisatie over te gaan.

9. Indieners hebben meerdere malen aangegeven de percelen niet te willen verkopen, maar juist afspraken willen maken over de zelfrealisatie. Er is daarom geen reden om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan.

Er is met eigenaren geen overeenkomst gesloten, waarbij zekerheid bestaat dat de eigenaren het voorgestane plan van de gemeente wensen, maar ook kunnen realiseren. Een mededeling dat zij niet willen verkopen is onvoldoende om geen voorkeursrecht te vestigen. Er is geen zekerheid over de standpunten van de eigenaren in de toekomst.

10. Indieners verzoeken de raad om het college te instrueren alsnog afspraken te maken over de ontwikkeling en de realisatie van woningen in het deelgebied

■■■■■.



Dit punt staat los van de vestiging van de Wvg en nemen wij voor kennisgeving aan. Via deze reactie op de zienswijze wordt dit punt onder de aandacht gebracht van de gemeenteraadsleden.

Ons advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

