Nota van beantwoording van zienswijzen
Voorkeursrecht
Dwingeloo

Zaaknummer: 2024-018564

Team Fysiek Beleid
September 2024

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben op 23 juli 2024 besloten om een voorkeursrecht te vestigen, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het voorkeursrecht is gevestigd op percelen gelegen in het buitengebied van Westerveld, ten oosten van de kern Dwingeloo, gelegen tussen de Nijverheidsweg en Lheeweg en aansluitend op de uitbreidingswijk Valderse III.

Zowel het collegebesluit als het ontwerp-raadsvoorstel heeft tezamen met de bijbehorende bijlagen, bevattende de kadastrale overzichten en lijsten met daarop de aangewezen percelen, de namen van de gerechtigden alsmede overige relevante gegevens, ter inzage gelegen van 2 augustus tot en met 12 september 2024. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen bij de raad indienen tegen het ontwerp-raadsvoorstel. Daarnaast konden belanghebbenden bij het college bezwaar maken tegen het collegebesluit.

Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich mee dat uitsluitend eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat indieners die geen eigenaar of beperkt gerechtigde van aangewezen percelen zijn, niet ontvankelijk zijn in hun zienswijze.

De gemeente heeft drie brieven ontvangen. Deze worden elk beschouwd als zienswijze tegen het concept raadsvoorstel.

In deze nota geeft de raad zijn standpunt op de drie ontvangen zienswijzen.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Inhoud

Indiener geeft aan een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-raadsbesluit om verschillende redenen.
Ten eerste geeft indiener aan dat het volledig aanwenden van de percelen voor een woonwijk de woningen aan de Lheeweg zal inklemmen. Ten tweede vindt zij bebouwing op voorhand een verarming van het authentieke en historische karakter van de Lheeweg. Ten derde vraagt indiener zich af waar haar vee moet lopen wanneer woningbouw plaats vindt. Ten vierde geeft indiener aan bekend te zijn met de woningbehoefte in Westerveld en mee te willen denken over een gedeeltelijke invulling van haar perceel.

Reactie

Indiener is eigenaar van aangewezen gronden en derhalve belanghebbende. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

De eerste twee aangedragen punten en het vierde punt betreffen argumenten van planologische aard. Onderkend wordt dat indiener via de bekendmaking van het college tot vestiging van het voorkeursrecht en de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en –besluit van de raad geconfronteerd wordt met voorbereidingshandelingen die gericht zijn op mogelijke ontwikkeling van woningbouw. Begrijpelijk is dat indiener deze gelegenheid aangrijpt om haar visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de functie van het gebied aan de raad/gemeente kenbaar te maken.

Daarop ziet het in voorbereiding zijnde raadsbesluit echter niet. Aspecten van planologische aard staan in het kader van deze procedure dan ook niet ter beoordeling. Het voorkeursrecht heeft immers geen consequenties voor de planologische invulling van het gebied, maar geeft de gemeente alleen een eerste recht van koop.

De woningbouwplannen moeten nog uitgewerkt worden. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een omgevingsvisie of -programma en vervolgens het opstellen van een (ontwerp) omgevingsplan. Zowel de visie of het programma als het plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop de indiener de aangevoerde zienswijzen naar voren kan brengen. Indiener kan dus (en met haar eventuele andere belanghebbenden) bij een toekomstige planologische procedure haar visie daaromtrent kenbaar maken in het planologische traject, waarvoor een apart besluitvormingstraject wordt doorlopen.

Ten opzichte van punt drie geldt dat het voorkeursrecht de gemeente alleen een eerste recht van koop geeft. Indiener kan zelf het moment van een eventuele verkoop bepalen. Zij is niet verplicht om de grond te verkopen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het raadsvoorstel tot het vestigen van het voorkeursrecht.

Zienswijze 2

Inhoud
Indiener geeft aan een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-raadsbesluit om verschillende redenen.
Ten eerste geeft indiener aan dat de gemeente een beperkte koopoptieovereenkomst is aangegaan met indiener. Volgens indiener stuit de vestiging van het voorkeursrecht af op het vertrouwensbeginsel, subsidiariteitsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Indiener vraagt of de gemeente het voorkeurrecht wil laten prevaleren boven de koopoptie.
Ten tweede geeft indiener aan zelf zijn perceel te willen bebouwen met diens bij de gemeente bekende woningbouwplan waardoor de noodzaak voor het voorkeursrecht ontbreekt.
Ten derde stelt indiener dat het haar onduidelijk is wat de reden voor vestiging het voorkeursrecht is geweest.
Ten vierde geeft volgens indiener het voorkeursrecht jarenlange onduidelijkheid over definitieve woningbouwlocaties omdat de gemeente hier drie jaren de tijd voor kan nemen.
Ten vijfde geeft indiener aan beperkt te worden in zijn eigendomsrecht en verhandelbaarheid van het perceel en de toekomstige woningbouwkavels, waardoor de waarde van het perceel negatief wordt beïnvloed hetgeen de gemeente dient te compenseren.
Ten zesde stelt indiener zich op het standpunt dat de bekendmaking van het voorkeursrecht aan indiener plaats heeft gevonden na de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster waardoor niet aan de formaliteiten is voldaan. Op grond van artikel 16.82a van de omgevingswet dient een voorkeursrechtbeschikking bekend te worden gemaakt aan rechthebbenden waarna binnen vier dagen het voorkeursrecht kan worden ingeschreven in de openbare registers. Met bekendmaking voorafgaand aan inschrijving is indiener niet bekend.
Ten zevende punt geeft indiener aan de kosten die voor haar met deze zienswijze zijn gemoeid door de gemeente vergoed te willen zien.

Reactie
Indiener is eigenaar van aangewezen gronden en derhalve belanghebbende. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Eerste punt, het is juist dat de gemeente een koopoptieovereenkomst met indiener is aangegaan voor een beperkt deel van het perceel. Het gaat daarbij om een nog niet exact aan te duiden deel ter grootte van 600 m2 dat maar een klein deel vormt van de totale oppervlakte van 10.000 m2 van het perceel. Het vertrouwensbeginsel wordt niet geschonden omdat zowel de koopoptie als ook het voorkeursrecht voor dat deel hetzelfde beogen, namelijk dat de gemeente als eerste in de gelegenheid wordt gesteld de gronden te kunnen kopen. Het voorkeursrecht prevaleert omdat de koopoptie een nog niet nader aan te duiden deel van het perceel betreft zolang de planvorming niet vast staat. Het is wenselijk dat de koopoptie in stand blijft, omdat de indiener van de zienswijze op grond van het voorkeursrecht niet verplicht is het perceel aan de gemeente te verkopen.

Het tweede punt: de gemeente is bekend met het voornemen tot zelfrealisatie. Echter zolang er voor het perceel geen plan is vastgesteld dat tevens integraal is afgestemd met de beoogde gebiedsontwikkeling samen met de naastgelegen percelen kent de gemeente een belang bij het voorkeursrecht.

Voor het derde punt geldt dat, uit de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlagen blijkt voor welke doelstelling het voorkeursrecht wordt gevestigd, namelijk ‘’Wonen’’. Aanvullend op de bijbehorende bijlagen zal ter verduidelijking het beoogd doel ‘’Wonen’’ aan het eerste besluitpunt worden toegevoegd.

Vierde punt, het voorkeursrecht hoeft de aanvang van de nog te voeren planontwikkelingsgesprekken en de voorbereiding van de benodigde planologische procedure niet in de weg te staan. De gemeente ziet graag dat voornoemde zaken binnen de eerste termijn van drie jaren voor het voorkeursrecht succesvol kunnen worden afgerond.

Vijfde punt, gedachten over beperkingen in het eigendomsrecht en de verhandelbaarheid van het perceel zijn niet juist. Koper is niet verplicht zijn perceel te verkopen. Indien aan de orde koopt de gemeente aan tegen marktconforme condities zodat ook van waardevermindering geen sprake is. Voor toekomstige woningbouwkavels kan de gemeente ontheffing verlenen ten aanzien van het voorkeursrecht.

Ingaand op het zesde punt kan gesteld worden dat aan de wettelijke vereisten rond het vestigen van een voorkeursrecht is voldaan. De toezending van de beschikking bij aangetekende brief (bekendmaking) aan indiener zoals bedoeld in artikel 3:41 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft plaats gevonden op 25 juli 2024. De inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het kadaster heeft plaats gevonden op 26 juli 2024 om 9:00 uur. De inschrijving heeft rechtsgeldig plaatsgevonden.

Het zevende punt, voor een vergoeding van kosten betrekking hebbende op het indienen van de zienswijze ziet de gemeente geen aanleiding.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze leidt beperkt tot aanpassing van het raadsvoorstel tot het vestigen van het voorkeursrecht. Aanvullend op de bijbehorende bijlagen wordt ter verduidelijking het beoogd doel ‘’Wonen’’ aan het eerste besluitpunt toegevoegd.

Zienswijze 3
<u>Inhoud</u>
Indiener geeft aan een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-raadsbesluit om verschillende redenen.
Ten eerste geeft indiener aan dat het voorkeursrecht een eventuele bedrijfsoverdracht belemmert. Beide percelen zijn essentieel voor de bedrijfsvoering om koeien op te laten grazen en voor het uitrijden van mest.
Ten tweede bestaat er tussen indiener en J.C. van Kooten & Zonen B.V. een reeds getekende koopovereenkomst inzake de onderhavige percelen. Deze overeenkomst is niet ingeschreven bij het kadaster. Indiener lijdt schade ingeval de koopovereenkomst niet kan worden nagekomen.
Ten derde stelt indiener dat het haar onduidelijk is wat de reden voor vestiging het voorkeursrecht is geweest.
Ten vierde vormt de vestiging van het voorkeursrecht een inbreuk op het meest omvattende recht dat er bestaat, namelijk het eigendomsrecht van belanghebbende.
Ten vijfde stelt indiener zich op het standpunt dat de bekendmaking van het voorkeursrecht aan indiener plaats heeft gevonden na de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster waardoor niet aan de formaliteiten is voldaan. Op grond van artikel 16.82a van de omgevingswet dient een voorkeursrechtbeschikking bekend te worden gemaakt aan rechthebbenden waarna binnen vier dagen het voorkeursrecht kan worden ingeschreven in de openbare registers. Met bekendmaking voorafgaand aan inschrijving is indiener niet bekend.

Ten zesde geeft indiener aan de kosten die voor haar met deze zienswijze zijn gemoeid door de gemeente vergoed te willen zien.

Reactie
Indiener is eigenaar van aangewezen gronden en derhalve belanghebbende. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Het eerste punt is juist dat het voorkeursrecht beperkingen kan gaan geven voor een eventuele bedrijfsoverdracht. Echter indiener lijkt - getuige de aangehaalde koopafspraken tussen indiener en J.C. van Kooten & Zonen B.V. - niet voornemens te zijn tot een volledige bedrijfsoverdracht met inbegrip van de onderhavige percelen. Het voorkeursrecht belemmert een eventuele bedrijfsoverdracht niet meer dan dat indiener zichzelf vrijwillig heeft opgelegd via het aangaan van een koopovereenkomst met J.C. van Kooten & Zonen B.V.
Het voorkeursrecht prevaleert boven de voornoemde koopovereenkomst nu deze laatste niet is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Zou dit wel het geval zijn geweest dan had de koopovereenkomst geprevaleerd met de noodzaak deze binnen zes maanden te effectueren. Beweiding met koeien en het uitrijden van mest blijft mogelijk. Koper is niet verplicht de grond te verkopen. Het voorkeursrecht dient ervoor om de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen tot aankoop.

Tweede punt, wanneer de gemeente, na aanbieding van de grond, zou besluiten de grond niet te kopen dan mag de eigenaar de grond wel weer leveren aan wie hij wil.

Voor het derde punt geldt dat, uit de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlagen blijkt voor welke doelstelling het voorkeursrecht wordt gevestigd, namelijk ‘’Wonen’’. Aanvullend op de bijbehorende bijlagen zal ter verduidelijking het beoogd doel ‘’Wonen’’ aan het eerste besluitpunt worden toegevoegd.

Voor het vierde punt geldt dat Indiener niet verplicht is tot verkoop. Het eigendomsrecht wordt door het voorkeursrecht niet geschonden. Het voorkeursrecht verplicht indiener alleen tot het aanbieden bij de gemeente van de grond bij een zelfgekozen moment van verkoop. De gemeente koopt vervolgens tegen marktconforme condities of heeft de keuze om af te zien van aankoop.

Ingaand op het zesde punt kan gesteld worden dat aan de wettelijke vereisten rond het vestigen van een voorkeursrecht is voldaan. De toezending van de beschikking bij aangetekende brief (bekendmaking) aan indiener zoals bedoeld in artikel 3:41 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft plaats gevonden op 25 juli 2024. De inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het kadaster heeft plaats gevonden op 26 juli 2024 om 9:00 uur. De inschrijving heeft rechtsgeldig plaatsgevonden.

Het zesde punt, voor een vergoeding van kosten betrekking hebbende op het indienen van de zienswijze ziet de gemeente geen aanleiding.

Conclusie
De zienswijze leidt beperkt tot aanpassing van het raadsvoorstel tot het vestigen van het voorkeursrecht. Aanvullend op de bijbehorende bijlagen wordt ter verduidelijking het beoogd doel ‘’Wonen’’ aan het eerste besluitpunt toegevoegd.