

# Reactienota zienswijzen voorkeursrecht Noordpoort

Samenvatting en beantwoording zienswijzen Vestiging  
voorkeursrecht Transformatiegebied Noordpoort

27 augustus 2024

# Inhoudsopgave

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1. Leeswijzer .....                                                 | 3         |
| 2. Procedure .....                                                  | 4         |
| Bekendmaking en inwerkingtreding.....                               | 4         |
| 3. Vestiging door de gemeenteraad .....                             | 4         |
| 4. Bezwaarprocedure .....                                           | 5         |
| <b>2. Zienswijzen .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| 1. Ontvangen zienswijzen .....                                      | 5         |
| <b>3. Bezwaarschriften.....</b>                                     | <b>6</b>  |
| 1. Ontvangen bezwaarschriften.....                                  | 6         |
| 2. Verloop bezwaarprocedure .....                                   | 6         |
| <b>4. Zakelijke weergave van de inhoud van de zienswijzen .....</b> | <b>7</b>  |
| 1. Zienswijze – Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap .....         | 7         |
| 2. Zienswijze – De heer D.Y. Tok en mevrouw N. Tok.....             | 8         |
| 3. Zienswijze – Pannema B.V. ....                                   | 9         |
| <b>5. Reactie op ingekomen zienswijzen.....</b>                     | <b>9</b>  |
| 1. Zienswijze – Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap .....         | 10        |
| 2. Zienswijze – De heer D.Y. Tok.....                               | 11        |
| 3. Zienswijze – Pannema B.V. ....                                   | 11        |
| <b>6. Conclusie .....</b>                                           | <b>12</b> |

# 1. Inleiding

Voor u ligt de 'Reactienota zienswijzen voorkeursrecht Transformatiegebied Noordpoort'. Op 2 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (verder: het college) besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op (in grote lijnen) het gebied waarvoor eerder door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit is genomen. Met dit voorkeursrecht heeft het college de grip en de regie op de ruimtelijke ontwikkelingen verder willen versterken.

Bij de bekendmakingsbrief van dat besluit zijn belanghebbenden, gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over het raadsvoorstel en het door het college voorgestelde raadsbesluit. Met deze nota wordt inhoudelijk gereageerd op de ingekomen zienswijzen.

Het college heeft naast deze zienswijze(n) ook bezwaarschriften tegen het besluit van het college ontvangen. Deze bezwaarschriften worden in deze reactienota voor de volledigheid wel genoemd en voor zover het bezwaarschrift daar inhoudelijk aanleiding toe geeft tevens als zienswijze aangemerkt. Deze bezwaarschriften zullen, na positieve besluitvorming door de gemeenteraad, op grond van (artikel 16.32c van) de Omgevingswet (Ow) óók gelden als bezwaarschrift tegen dat raadsbesluit.

Deze nota wordt, na positieve besluitvorming door de gemeenteraad, als bijlage bij het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Ow opgenomen en is onderdeel van dat raadsbesluit.

## 1. Leeswijzer

In de paragrafen 2 en 3 van dit hoofdstuk wordt het procesverloop van de vestiging van het voorkeursrecht uiteengezet. In paragraaf 4 wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met de op het besluit van burgemeester en wethouders van 7 juli 2020 ingediende bezwaarschriften.

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen behandeld en op ontvankelijkheid beoordeeld. Tegen het besluit van burgemeester en wethouders ex artikel 9.1, tweede lid Ow van 2 juli 2024 zijn ook bezwaarschriften ingediend.

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ingekomen bezwaarschriften en wordt aangegeven of er aanleiding is bezwaarschriften óók als zienswijze aan te merken.

In Hoofdstuk 4 wordt de inhoud van de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. In

Hoofdstuk 5 volgt de reactie op de ingediende zienswijzen. Veel zienswijzen hebben dezelfde strekking. Om die reden is de beantwoording puntsgewijs opgenomen. Enkele binnengekomen 'bezwaarschriften' hebben meer de aard van een zienswijze en hebben betrekking op het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit. Om die reden worden deze eveneens opgenomen bij de behandeling van de zienswijzen.

Hoofdstuk 6 bevat de conclusie van de reactie op de zienswijzen.

## **2. Procedure**

Zoals hierboven aangegeven heeft het college op 2 juli 2024 besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op (grote delen van) het Transformatiegebied Noordpoort. Dat besluit ziet op (de percelen binnen) het gebied zoals aangegeven op de bij dat besluit behorende tekeningen en perceelslijst met respectievelijke nummers TK-30475745-01 en PL-30475745-01.

### **Bekendmaking en inwerkingtreding**

Het besluit van het college is overeenkomstig artikel 16.82a van het Omgevingsbesluit (Ob) per aangetekende brief van 3 juli 2024 bekend gemaakt aan de eigenaren en/of beperkt gerechtigden en op 4 juli 2024 ingeschreven in de openbare registers, waarmee het voorkeursrecht vanaf dat moment ook in werking is getreden. Het college heeft overeenkomstig artikel 16.32b van het Ob en artikel 12 van de Bekendmakingswet kennisgegeven van de ter inzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking in het Gemeenteblad (gmb 2024, 294291).

Zowel in de bekendmakingsbrief als bij de kennisgeving van de ter inzagelegging heeft het college aangegeven dat belanghebbenden, gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Awb, gedurende vier weken de gelegenheid hebben een zienswijze te geven over het door het college voorgestelde raadsbesluit. Ook heeft het college in zowel in de bekendmakingsbrief als kennisgeving in het Gemeenteblad aangegeven dat belanghebbenden gedurende zes weken tegen de voorkeursrechtbeschikking bezwaar kunnen maken.

## **3. Vestiging door de gemeenteraad**

Op 26 september 2024 ligt het hierboven bedoelde raadsvoorstel tot vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Ow ter besluitvorming voor bij de gemeenteraad van Meppel. Indien en voor zover de gemeenteraad conform besluit, dan zal het door de gemeenteraad gevestigde

voorkeursrecht het door het college gevestigde voorkeursrecht vervangen. Het door het college gevestigde voorkeursrecht komt dan op grond van artikel 9.4, derde lid, van de Ow te vervallen. Met deze reactienota wordt, mede in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming door de gemeenteraad, inhoudelijk gereageerd op de ingekomen zienswijzen.

## **4. Bezwaarprocedure**

Een bezwaarprocedure is een andere procedure dan de zienswijzenprocedure. Een bezwaarschrift richt zich tegen een al door een bestuursorgaan genomen besluit, terwijl een zienswijze juist gaat over een nog te nemen besluit. In de Omgevingswet (artikel 16.32c van de Ow) is geregeld dat als iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college, diegene niet ook nog bezwaar hoeft te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Omdat de voorkeursrechtbeschikking van het college komt te vervallen geldt dat bezwaarschrift als bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Het college heeft tot op heden vier bezwaarschriften ontvangen. De indieners van deze bezwaarschriften hebben een ontvangstbevestiging ontvangen en worden afzonderlijk geïnformeerd over deze afwijkende procedure. Voor zover een ingekomen bezwaarschrift ook als zienswijze gericht tegen het voorgestelde raadsbesluit en raadsvoorstel beschouwd moet worden, zal dat bezwaarschrift (zoals hierboven aangekondigd) in deze reactienota als zodanig meegenomen worden.

## **2. Zienswijzen**

De termijn waarbinnen zienswijzen over het raadsvoorstel en het voorgestelde raadsbesluit van de gemeenteraad van Meppel van 26 september 2024 konden worden ingediend liep van 4 juli 2024 tot en met 13 augustus 2024, 24:00 uur.

### **1. Ontvangen zienswijzen**

Het college heeft de navolgende zienswijzen ontvangen (in willekeurige volgorde) met betrekking tot het aan de gemeenteraad voorgestelde besluit om het voorkeursrecht te bestendigen:

- 1) Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap, Weg van Ongenade 5 I, 8311 RB te Espel;
- 2) De heer D. Y. Tok en mevrouw N. Tok, Ten Oeverstraat 8, 8012 EV te Zwolle;
- 3) Pannema B.V., Prinses Beatrixplantsoen 17, 7941 EW te Meppel

### **3. Bezwaarschriften**

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college kan door belanghebbenden bezwaar gemaakt worden. Zoals in de inleiding al werd aangegeven worden eventuele bezwaarschriften van rechtswege ook aangemerkt als bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen. Belanghebbenden hoeven dus niet nogmaals bezwaar te maken. Voor zover zij daar aanleiding toe zien kunnen zij hun bezwaarschrift aanvullen.

#### **1. Ontvangen bezwaarschriften**

Het college heeft de navolgende bezwaren (in willekeurige volgorde) ontvangen tegen de voorkeursrechtbeschikking van 2 juli 2024:

- 1) Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap, Weg van Ongenade 5 I, 8311 RB te Espel;
- 2) De heer D. Y. Tok en mevrouw N. Tok, Ten Oeverstraat 8, 8012 EV te Zwolle;
- 3) Pannema B.V., Prinses Beatrixplantsoen 17, 7941 EW te Meppel;
- 4) Mr. J. Oude Egbrink, namens de heren M. en S. van den Hoogen, de heer A.A.M. de Koning en de heer B.H. Roozenburg (pro forma).

#### **2. Verloop bezwaarprocedure**

Zoals in de inleiding werd aangegeven wordt een bezwaarschrift dat gericht is tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college óók aangemerkt als bezwaarschrift tegen het (voorgestelde) raadsbesluit. Deze bezwaarschriften zullen gezamenlijk worden behandeld nadat de bezwaartermijn is geëindigd. Nadat de onafhankelijke commissie bezwaarschriften de gemeenteraad heeft geadviseerd over deze bezwaarschriften zal het college daarvoor afzonderlijke besluitvorming voorbereiden en aan de gemeenteraad voorleggen.

Enkele bezwaargronden zijn niet uitsluitend gericht tegen het besluit van het college, maar hebben (in)direct ook betrekking op het voorgestelde raadsbesluit. Die bezwaarschriften

worden in het vervolg van deze reactienota ook als zienswijze op het voorgestelde raadsbesluit aangemerkt.

## 4. Zakelijke weergave van de inhoud van de zienswijzen

Deze paragraaf biedt een overzicht van de ingekomen zienswijzen en geeft een zakelijke weergave van de inhoud van die zienswijzen. Daarbij zal ook worden beoordeeld of de zienswijzen tijdig (binnen de daarvoor gestelde termijn; zie hiervoor hoofdstuk 2) zijn binnengekomen.

### 1. Zienswijze – Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap

Van de heer L.C. Greve en de heer A.H.M. Blankvoort is namens Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap (verder indieners 1) op 31 juli 2024 en daarmee tijdig een zienswijze ontvangen. Indieners 1, althans de maten, zijn eigenaar van en/of rechthebbende op de percelen te Meppel, gemeente Meppel. Kadastraal bekend als gemeente Meppel:

- sectie A, 7836 A1;
- sectie A, 7836 A2;
- sectie A, 7827, groot 1.680 m<sup>2</sup>;
- sectie A, 7841, groot 1.495 m<sup>2</sup>;
- sectie A, 7888, groot 36 m<sup>2</sup>;
- sectie A, 8021, groot 43 m<sup>2</sup>

Omdat indieners 1 een tijdige zienswijze hebben ingediend, is de zienswijze ontvankelijk. In de zienswijze geven indieners 1 – zakelijk weergegeven – het navolgende aan:

- 1) Indieners 1 tonen begrip voor de gemeentelijke wens om regie te krijgen en speculatie te voorkomen. Tegelijkertijd zijn zij in overleg zijn met verschillende partijen om de hierboven bedoelde gronden te ontwikkelen. Daarbij wijzen zij nadrukkelijk op de initiërende rol van de gemeente en de complexiteit van de (her)ontwikkeling. De vestiging van het voorkeursrecht belemmert volgens indieners 1 deze (her)ontwikkeling.
- 2) Indieners 1 geven aan begrip te hebben voor de doelstellingen die worden nagestreefd met de vestiging van een voorkeursrecht (voorkomen van speculatie,

regie op ontwikkelingen), maar tegelijkertijd gaat dat ten koste van hun eigen ontwikkelkansen en mogelijkheden, hetgeen volgens indieners 1 niet de bedoeling is of zou moeten zijn. Ook zullen eventuele ontwikkelaars minder geneigd zijn tijd en middelen vrij te maken om de locatie(s) van indieners 1 te ontwikkelen. De vestiging van het voorkeursrecht is een ernstige aantasting van het eigendomsrecht.

- 3) Indieners 1 stellen dat zij zich niet kunnen voorstellen dat de gemeente een tankstation en autobedrijf zou willen kopen.
- 4) Indieners 1 spreken tot slot hun verbazing uit over het feit dat zij eerst aangespoord worden om te zoeken naar een ontwikkelaar waarmee zij de bovengenoemde percelen kunnen (her)ontwikkelen, dan wel een koper te zoeken die tot die (her)ontwikkeling bereid is, om vervolgens geconfronteerd te worden met de vestiging van een voorkeursrecht.

## **2. Zienswijze – De heer D.Y. Tok en mevrouw N. Tok**

De heer en mevrouw Tok hebben op 19 juli 2024 en daarmee tijdig per aangetekende brief bezwaar gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college. Gelet op de inhoud van dit bezwaarschrift wordt dit bezwaarschrift ook aangemerkt als een zienswijze tegen het raadsvoorstel en het door het college voorgestelde raadsbesluit.

Uit de openbare registers blijkt dat de heer D.Y. Tok (verder: indiener 2) eigenaar is van het perceel te Meppel, gemeente Meppel, kadastraal bekend als gemeente Meppel, sectie K, nummer 465, groot 436 m<sup>2</sup>. Niet is gebleken dat mevrouw N. Tok eigenaar of beperkt gerechtigde is ten aanzien van het betreffende perceel. Hoewel zij de zienswijze samen met de heer Tok heeft ondertekend, is de zienswijze van mevrouw N. Tok niet-ontvankelijk.

Omdat indiener 2 een tijdige zienswijze heeft ingediend, is de zienswijze ontvankelijk. In de zienswijze geeft indiener 2 – zakelijk weergegeven – het navolgende aan:

- 1) Indiener 2 geeft aan dat de voorkeursrechtbeschikking onnodige belemmeringen veroorzaakt. Indiener 2 geeft aan dat hij zijn onroerend goed niet per direct kan verkopen en bovendien beperkt wordt in zijn keuze voor een koper. Dit is nadelig voor de verkoop, zeker nu er al belangstelling is van meerdere partijen.
- 2) De overige aspecten zien hoofdzakelijk op het besluit van het college om een voorkeursrecht op het hierboven bedoelde perceel te vestigen en zullen (samen met het onder 1 bedoelde punt) als gezegd in de bezwaarprocedure worden behandeld

nadat uw raad een beslissing heeft genomen over het voorgestelde besluit en de bezwaartermijn van dat besluit is geëindigd.

### **3. Zienswijze – Pannema B.V.**

Van mevrouw A.M.J. Paas is namens Pannema B.V. (verder indiener 3) is op 6 augustus 2024 en daarmee tijdig een bezwaarschrift ontvangen. Gelet op de inhoud van dit bezwaarschrift wordt dit bezwaarschrift ook aangemerkt als een zienswijze tegen het raadsvoorstel en het door het college voorgestelde raadsbesluit.

Uit de openbare registers blijkt dat de indiener 3 eigenaar is van het perceel te Meppel, gemeente Meppel, kadastraal bekend als gemeente Meppel, sectie F, nummer 534, groot 1.252 m<sup>2</sup>. Mevrouw Paas is bovendien bevoegd indiener 3 in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Gelet op bovenstaande is de zienswijze van indiener 3 ontvankelijk. In de zienswijze geeft indiener 3 – zakelijk weergegeven – het navolgende aan:

- 1) Indiener 3 heeft al langer contact met een partij over de verkoop van het hierboven bedoelde perceel en heeft daarover al mondelinge overeenstemming. Momenteel wordt de koopovereenkomst voor de verkoop opgemaakt.
- 2) Het bezwaar van indiener 3 (en dus ook het onder 1 bedoelde punt) zal als gezegd (ook) in de bezwaarprocedure worden behandeld nadat uw raad een beslissing heeft genomen over het voorgestelde besluit en de bezwaartermijn van dat besluit is geëindigd.

## **5. Reactie op ingekomen zienswijzen**

Gemeenten kunnen op grond van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen op gronden als dat nodig is voor de verwezenlijking van gemeentelijke (beleids)doelstellingen. In Noordpoort werkt de gemeente aan de transformatie van het bestaande oude bedrijventerrein naar woningbouw. Het uitgangspunt daarbij is dat de gemeente particuliere initiatieven wil faciliteren en – waar mogelijk – wil ondersteunen. Tegelijkertijd wil de gemeente speculatie op de grondmarkt tegengaan en voorkomen dat initiatieven niet van de grond komen of dat eigenaren van belendende percelen de nodige ontwikkelingen kunnen dwarsbomen.

Met de vestiging van het voorkeursrecht beoogt de gemeente de regie te nemen op deze onderdelen en bovenstaande ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Tegelijkertijd is er begrip voor de keerzijde van dit besluit: de vestiging van een voorkeursrecht grijpt in op het eigendomsrecht van betrokkenen doordat zij niet vrij zijn hun eigendom aan een door hun gewenste partij te vervreemden.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht is door het college en de raad een belangenafweging gemaakt tussen het algemeen belang (en daarmee de hierboven bedoelde gemeentelijke beleidsdoelstellingen) enerzijds en het belang van betrokken eigenaren (en beperkt gerechtigden) om vrijelijk over hun eigendom c.q. recht te beschikken anderzijds. Het algemeen belang weegt in dit geval zwaarder dan de individuele belangen van de betrokken eigenaren.

## **1. Zienswijze – Maten Blankvoort-Greve O.G. Maatschap**

Ad 1)

Het college heeft ervoor gekozen om het voorkeursrecht op het gehele transformatiegebied te vestigen en besloten de gemeenteraad voor te stellen een voorkeursrecht op hetzelfde gebied te vestigen. Bij die keuze moet in de eerste plaats gewezen worden op het gelijkheidsbeginsel: gelijke gevallen worden gelijk behandeld en omdat betrokkenen met het eigendomsrecht (zoals hierboven aangegeven) zonder voorkeursrecht vrij zijn in de keuze van hun wederpartij bij vervreemding, maakt dat er met oog op het doel van het voorkeursrecht geen omstandigheden aanwezig waren die een andere behandeling rechtvaardigden. Het enkele feit dat indieners 1 met partijen in gesprek waren over de ontwikkeling en dat de gemeente hen daartoe heeft bewogen doet daar niet aan af.

Ad 2)

Als gezegd wil de gemeente regie houden en versterken. Dat neemt niet weg dat de gemeente juist ook een rol voor particuliere initiatieven weggelegd ziet, mits dit in overleg met haar gebeurt. De gemeente wil deze initiatieven faciliteren en ondersteunen wanneer deze passen in de door de gemeente beoogde planontwikkeling. Hoewel er begrip is voor het gevoel bij indieners 1 dat zij door het voorkeursrecht gehinderd worden, ziet de gemeente de vestiging van het voorkeursrecht juist als een regie-instrument waarmee de realisatie van Noordpoort een stap dichterbij komt. In zoverre heeft de gemeente onverminderd de intentie om de gesprekken tussen haar en indieners 1 voort te zetten en staat de vestiging van het voorkeursrecht niet in de weg aan het maken van nadere afspraken met indieners 1.

Ad 3)

Met de vestiging van het voorkeursrecht ontstaat de verplichting voor de eigenaar van een in die aanwijzing betrokken perceel bij een voorgenomen verkoop het betreffende perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. In zoverre vloeit uit de vestiging van het voorkeursrecht geen verplichting tot aan- of verkoop voort en zal in het kader van deze reactienota ook geen inhoudelijk oordeel worden gegeven over een eventuele (beginsel)bereidheid daartoe.

Ad 4)

Zoals onder Ad 1) aangegeven doet de vestiging van het voorkeursrecht geen afbreuk aan de intentie van de gemeente om initiatieven te faciliteren en ondersteunen. Ook wil de gemeente graag in gesprek blijven met indieners 1 om nadere afspraken te maken over het vervolg.

## **2. Zienswijze – De heer D.Y. Tok**

De gemeente heeft de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen als dat nodig of gewenst is om de doelstellingen waarvoor een voorkeursrecht gevestigd kan worden te bewerkstelligen. De gemeente beoogt met de vestiging van het voorkeursrecht haar regierol te behouden bij de planvorming en eventuele speculatie op de grondmarkt tegen te houden.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht door het college is een belangenafweging gemaakt tussen het algemeen belang enerzijds en het belang van de betrokken eigenaren c.q. anderszins gerechtigden om vrijelijk over hun eigendom c.q. recht te beschikken anderzijds. Het algemeen belang weegt in dit geval zwaarder dan de individuele belangen van de betrokken eigenaren c.q. rechthebbenden. Het voorgestelde raadsbesluit brengt geen verandering in deze belangenafweging.

## **3. Zienswijze – Pannema B.V.**

Het college heeft ervoor gekozen om het voorkeursrecht op het gehele transformatiegebied te vestigen en besloten de gemeenteraad voor te stellen een voorkeursrecht op hetzelfde gebied te vestigen. Daarbij moet in de eerste plaats gewezen worden op het gelijkheidsbeginsel: gelijke gevallen worden gelijk behandeld. Het feit dat indiener 3 met een partij mondelinge overeenstemming heeft bereikt over de verkoop van het benoemde perceel doet daar niet aan af en biedt in principe (aangezien de koopovereenkomst niet is ingeschreven in de openbare registers) geen vrijstelling van de aanbiedingsplicht aan de gemeente.

Hoewel de gemeente begrijpt dat het voor indiener 3 vervelend is dat het voorkeursrecht gedurende een lopende onderhandeling is gevestigd, maakt dat enkele gegevens niet dat de gemeente daarom moet afzien van de vestiging van een voorkeursrecht. De vestiging van een voorkeursrecht staat los van de bereidheid van de gemeente om met indiener 3 in overleg te gaan over de mogelijkheden en beperkingen.

## 6. Conclusie

De ingediende zienswijzen van indieners 1, indieners 2 en indieners 3 zijn ontvankelijk, maar geven geen aanleiding om het raadsvoorstel en -besluit te wijzigen, althans geen voorkeursrecht te vestigen (althans bestendigen) voor de betrokken percelen van de hierboven bedoelde indieners.