GEMEENTE Medemblik
05 JAN. 2025
INGEKOMEN

Gemeente Medemblik
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Dick Ketlaan 21
1687 CD Wognum

Hoorn, 21 december 2025

Betreft: Bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik van 18 november 2025, bekendgemaakt op 25 november 2025
Zaaknummer: Z-25-584733

Geacht college,

Ondergetekende, [redacted], geboren op [redacted], maakt hierbij op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar tegen uw besluit van 18 november 2025, kenbaar gemaakt op 25 november 2025, waarbij op grond van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht is gevestigd op onder meer het volgende perceel:

- Kadastrale gemeente: Wervershoof
- Sectie: P
- Nummer: 717
- Plaatselijk bekend als: Tuinstraat 47H

Ondergetekende maakt zich in deze procedure kenbaar als

belanghebbende. **1. Belanghebbendheid en feitelijke situatie**

Het voorkeursrecht is formeel gericht tot de heer [redacted] als juridisch eigenaar van het voornoemde perceel. Daarbij is echter geen rekening gehouden met het feit dat ondergetekende reeds vóór de vestiging van het voorkeursrecht een schriftelijke koopovereenkomst heeft gesloten met de heer [redacted] met betrekking tot voornoemd perceel grond.

De juridische levering van het perceel grond heeft nog niet plaatsgevonden, uitsluitend omdat partijen nog bezig waren een afspraak bij de notaris te plannen. Ondergetekende is daarmee economisch eigenaar van het betreffende perceel en heeft een rechtstreeks, persoonlijk en actueel belang bij het bestreden besluit. De vestiging van het voorkeursrecht doorkruist deze reeds bestaande rechtsverhouding tussen de heer [redacted] en ondergetekende en belemmert de verdere afwikkeling van de koopovereenkomst.

2. Zorgvuldigheid en kenbaarheid

Ondergetekende heeft op 25 november 2025 via een publicatie kennisgenomen van het besluit. Hij is niet betrokken bij de voorbereiding van het besluit, noch is hij gehoord, terwijl hij gebruiker van het perceel is en – gelet op de bestaande koopovereenkomst – een kenbaar en concreet belang heeft. Dit duidt op een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3:2 Awb. De gemeente kon, gelet op de

[redacted]

intensieve betrokkenheid van de gemeente bij de situatie op de percelen die bij het bestreden besluit zijn betrokken, weten dat ondergetekende economisch eigenaar en daarmee belanghebbende is.

3. Gronden van bezwaar

a. Onvoldoende motivering
Het besluit bevat onvoldoende concrete en kenbare motivering waaruit blijkt dat vestiging van het voorkeursrecht noodzakelijk is. De motivering blijft algemeen en abstract en gaat niet in op de specifieke situatie van het perceel en de reeds bestaande private ontwikkelinitiatieven. Daarmee voldoet het besluit niet aan de motiveringseisen van de Awb en de Omgevingswet.

b. Ontbreken van voldoende planologische concretisering
Ten tijde van het besluit bestond er onzekerheid over de haalbaarheid en concrete uitwerking van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er is geen vastgesteld omgevingsplan, geen vastgesteld projectbesluit en evenmin een voldoende concreet en kenbaar beleidsvoornemen waaruit blijkt dat realisatie van de kennelijk door de gemeente beoogde ontwikkeling binnen afzienbare termijn zal plaatsvinden. Daarmee is onvoldoende onderbouwd dat aan de voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht is voldaan.

c. Schending van het proportionaliteitsbeginsel
De vestiging van het voorkeursrecht is onevenredig, nu er minder ingrijpende alternatieven voorhanden zijn om de beoogde woonontwikkeling mogelijk te maken. Ondergetekende deelt de gemeentelijke wens om wonen op deze locatie mogelijk te maken en staat open voor overleg. Het instrument van het voorkeursrecht is in deze situatie niet noodzakelijk en daarmee disproportioneel.

d. Onevenredige benadeling van ondergetekende
Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt ondergetekende aanzienlijk beperkt in zijn beschikkingsvrijheid en in de mogelijkheid om een reeds gesloten koopovereenkomst af te wikkelen. Deze beperking is onevenredig in verhouding tot het door de gemeente nagestreefde belang, temeer nu sprake is van een gedeelde ontwikkelambitie.

4. Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande verzoekt ondergetekende u het bestreden besluit in heroverweging te nemen en het voorkeursrecht – al dan niet tijdelijk – in te trekken voor zover het betrekking heeft op perceel Wervershoof, sectie P, nummer 717, zodat de bestaande koopovereenkomst kan worden geëffectueerd en verdere ontwikkeling in overleg mogelijk blijft.

Tevens verzoekt ondergetekende om in de gelegenheid te worden gesteld dit bezwaar mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Koopovereenkomst perceel P717 Tuinstraat te Hauwert

Ondergetekenden:

1. **Verkoper:**
   Naam: [redacted]
   Adres: [redacted]
   Postcode en woonplaats: [redacted]
   Geboortedatum: [redacted]
   Legitimatie: [redacted]

2. **Koper:**
   Naam: [redacted]
   Adres: [redacted]
   Postcode en woonplaats: [redacted]
   Geboortedatum: [redacted]
   Legitimatie: [redacted]

Artikel 1 – Het verkochte

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

- Het perceel grond, kadastraal bekend als:
  Gemeente: Wervershoof P716
  Groot: 352m2
- Met daarop geplaatst een **tiny house**, inclusief alle vaste en nagelvaste zaken die daartoe behoren.

Het tiny house en de op het perceel geplaatste berging zijn uitdrukkelijk **niet** inbegrepen bij de koop, aangezien deze reeds eigendom zijn van koper.

Artikel 2 – Koopsom

De koopsom bedraagt: € 60.000,00 [zestig duizend euro].

Betaling vindt plaats via de derdengeldenrekening van de notaris bij het verlijden van de notariële akte van levering.

[redacted]

Artikel 3 – Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij notariële akte op een nog nader te bepalen datum en notaris en wel zo spoedig mogelijk.

Vanaf het moment van levering gaat het risico over op koper.

Artikel 4 – Staat van het verkochte en recht van overpad

Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bij het sluiten van deze overeenkomst bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van hypotheken en beslagen.

Verkoper verklaart dat:

- Het perceel geen verborgen gebreken kent die normaal gebruik onmogelijk maken
- Er een eeuwigdurend recht van overpad over diens perceel wordt verleend, uitsluitend teneinde het door koper bij deze overeenkomst gekochte perceel te kunnen bereiken en gebruiken. Dit recht wordt uitgeoefend via de bestaande route.

Artikel 5 – Bestemming en gebruik

Koper verklaart bekend te zijn met het geldende bestemmingsplan en de (on)mogelijkheden voor bewoning van het tiny house op dit perceel.

Eventuele vergunningen of ontheffingen komen voor risico van koper, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 6 – Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken bij de koop inbegrepen.

Artikel 7 – Ontbindende voorwaarden

Deze koop is aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud van financiering.

Indien niet vervuld, kan koper de overeenkomst ontbinden zonder boete.

[redacted]

Artikel 8 – Waarborgsom / Bankgarantie

Koper stort uiterlijk op 31 december 2025 of zoveel eerder een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom op de derdengeldenrekening van de notaris, of stelt een bankgarantie.

Artikel 9 – Overige bepalingen

De partijen verklaren dat deze koop reeds eerder mondeling tussen hen is afgesproken en bevestigd d.d. 3 juni 2024 en op 13 november 2025 nader geconcretiseerd in een gesprek uitmondend in deze schriftelijke overeenkomst, die dient ter bevestiging en vastlegging daarvan.

- Eventuele belastingen en notariële kosten voor levering zijn voor rekening van koper, tenzij anders afgesproken.
- Eventuele achterstallige lasten en heffingen tot de leveringsdatum zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 10 – Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Hauwert op 17 november 2025.

Handtekening verkoper: [redacted]

Naam: [redacted]

Handtekening koper: [redacted]

Naam: [redacted]

[redacted]

GEMEENTE
Medemblik

Ontvangstbevestiging Gemeente Medemblik

Naam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

[redacted]

In ontvangst genomen d.d. : 5-1-2025

In ontvangst genomen door : Regio Haa

Onderwerp : Bezwaar

Datum brief : 5-1-2025

Pagina's : 5

Ondertekening/stempel gemeente

GEMEENTE Medemblik
05 JAN. 2025
INGEKOMEN

Afz. [redacted]

t.a.v. het college van burgemeester en wethouders