Nota zienswijzen

Voorkeursrecht ‘Koffiestraat-Hommelsedijk’

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase
Door de hiervoor gemelde personen is, ieder afzonderlijk, een zienswijze ingediend tegen het voor eenieder, voor een periode van zes weken, vanaf 16 oktober 2024 ter inzage gelegde concept raadsbesluit om op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) een deel van percelen gelegen in het gebied ‘Koffiestraat-Hommelsedijk’ in Heeswijk-Dinther een voorkeursrecht te vestigen. Deze percelen maken namelijk deel uit van een locatie waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringsfunctie wordt toegedacht, zijnde ‘Sport, recreatie en alle bijbehorende voorzieningen’, en het huidige gebruik van de percelen wijkt af van die functie.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het concept raadsbesluit.

Zienswijzen
De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 4 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen
De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	**d.d.**	**Kenmerk (Djuma)**	**Indiener hierna te noemen:**
Zienswijze 1	18 november 2024	86129	Reclamant A
Zienswijze 2	12 november 2024	86095	Reclamant B
Zienswijze 3	13 november 2024	86128	Reclamant C
Zienswijze 4	12 november 2024	86130	Reclamant D

De zienswijzen hebben betrekking op het concept raadsbesluit om op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) op een deel van percelen gelegen in het gebied ‘Koffiestraat-Hommelsedijk’ in Heeswijk-Dinther een voorkeursrecht te vestigen.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen zijn voor het besluit over het concept raadsbesluit. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het concept raadsbesluit.

Zienswijzen
Reclamanten A, C en D
Reclamanten A, C en D hebben ieder afzonderlijk zienswijzen ingediend, maar deze zijn (inhoudelijk) identiek aan elkaar. Het betreft de volgende zienswijzen:

A. Reclamanten A, C en D kunnen zich niet verenigen met het voornemen tot vestiging van een voorkeursrecht omdat het een beperking van het eigendomsrecht zou zijn omdat zij niet meer vrij kunnen beschikken over de percelen.
B. Ook zou er een gebrek zijn aan een duidelijke onderbouwing van een gemeentelijk belang bij de vestiging van een voorkeursrecht. De gemeente zou onvoldoende inzicht hebben gegeven in de concrete noodzaak van het voorkeursrecht op de percelen.

Reclamant A stelt ook dat uit de gepubliceerde schets (Masterplantekening) van het nieuwe sportpark niet zou blijken dat zijn perceel noodzakelijk is voor de aanleg hiervan.

C. Ook zou het voorkeursrecht de marktwaarde van de percelen nadelig beïnvloeden. Ook zou het van invloed zijn op de toekomstige ontwikkelmogelijkheden en plannen die zij voor het perceel hebben.
D. Tot slot zou het een onevenredige last leggen op Reclamanten A, C en D als eigenaar, omdat er nog geen concrete plannen/voorstellen zouden zijn voor de gemeentelijke ontwikkeling op de percelen.

Reclamanten A, C en D verzoeken om, mocht desondanks besloten worden een voorkeursrecht te vestigen, een volledig inzicht in de wijze waarop de marktwaarde en schadevergoeding wordt vastgesteld.

Reclamant B

Reclamant B heeft de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

E. Reclamant B geeft aan niet van plan te zijn om op korte termijn hun bedrijf te staken en hun grond te verkopen (bedrijf is pas 7 jaar geleden overgenomen en ze zijn volop aan het ontwikkelen en de grond is belangrijk voor de bedrijfsvoering). Tevens kunnen de percelen gebruikt worden voor het verbouwen van eiwitrijk ruwvoer, wat belangrijk zou zijn voor een toekomstbestendig melkveebedrijf.
F. Bij de bedrijfsovername zijn afspraken gemaakt op basis waarvan Reclamant B de percelen kon verkrijgen. Een van die afspraken is dat de grond slechts als grasland mag worden gebruikt voor melkvee. Reclamant B is gebonden aan die afspraak. Tevens is ten behoeve van de vorige eigenaren een eerste recht van koop bedongen, omdat de percelen zijn gelegen rondom huis en tuin van vorige eigenaren.
G. Voorts merkt Reclamant B op dat zij – mocht er toch een sportpark worden gerealiseerd op gronden naast hun bedrijf – onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door dat sportpark, vanwege geurnormen, normen voor bestrijdingsmiddelen en de daarbij behorende afstandsnormen die in acht zullen moeten worden genomen. Ook vrezen zij belemmeringen qua geluidsnormen en transport van en naar hun bedrijf. Tot slot merkt Reclamant B op dat vestiging van een voorkeursrecht op hun percelen op onaanvaardbare wijze ingrijpt in het recht van eigendom, althans op het recht van gebruik van hun eigendom.

Beoordeling zienswijzen

Ad A. Beperking eigendomsrecht

1. Weliswaar is met het vestigen van een voorkeursrecht sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendom van Reclamanten, maar deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de 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 Reclamanten. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739.
2. Tevens maakt het voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, zo stelt de Raad van State in haar uitspraak van 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg je als eigenaar van het perceel niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen en houdt evenmin in dat hij verplicht is het perceel te verkopen. Indien echter tot verkoop overgegaan wenst te worden dient, ingevolge artikel 9.7 Ow, eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden het perceel te kopen.
3. Bovendien heeft de wetgever zelf reeds bij de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten, welke wet per 1 januari 2024 is opgenomen in de Omgevingswet, het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene

belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen grondeigenaar, zodat het enkele individuele financiële belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken.

4. Daar komt bij dat de systematiek van het vestigen van een voorkeursrecht met zich meebrengt, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of en op welke wijze het toegedachte gebruik feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onduidelijkheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Ad B. Onzorgvuldige belangenafweging/geen duidelijke onderbouwing gemeentelijke belang

5. Stellig wordt ontkent dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd zou zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel. Er is een (gedegen) onderzoek gedaan naar verschillende locaties voor een nieuw te vestigen sportpark in Heeswijk-Dinther. Ten aanzien van de verkenning naar de toekomst van buitensportaccommodaties in Heeswijk-Dinther is een eindrapportage opgesteld, op grond waarvan het college de voorkeurslocatie ‘Koffiestraat-Hommelsedijk’ heeft vastgesteld.
6. Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht ingevolge de Omgevingswet is dan ook een weldoordacht besluit. Eigenaren en beperkt gerechtigden zijn met een reden niet vooraf geïnformeerd over het (voorgenomen) besluit tot vestiging. De gemeente kan het instrument van het voorkeursrecht inzetten als ‘beschermingsinstrument’ om tijdens de planontwikkeling ongewenste grondspeculaties door marktpartijen tegen te gaan en prijsopdrijving te voorkomen. Aan dit doel zou voorbij worden gegaan als eigenaren en beperkt gerechtigden voorafgaand aan de besluitvorming hierover geïnformeerd zouden worden. Voor zover Reclamanten A, C en D dus stellen dat er een gebrek is van een duidelijke onderbouwing van gemeentelijk belang, hetgeen een beroep op het zorgvuldigheidsbeginsel behelst, is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel aldus geen sprake.

Ad C. Nadelige invloed van het voorkeursrecht op marktwaarde

7. Anders dan Reclamanten veronderstellen, is bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de vesteging van een voorkeursrecht geen sprake van ongunstige condities bij verkoop. Ingeval (een deel van) de aangewezen percelen aan de gemeente Bernheze te koop worden aangeboden kunnen de percelen worden verkocht tegen een waarde die gelijk is aan de waarde in het vrije commerciële verkeer tussen partijen als redelijk handelend koper en verkoper. Mochten partijen niet tot overeenstemming kunnen komen voor wat betreft de prijs, dient in het oog te worden gehouden dat daarvoor in de wet zekerheden zijn opgenomen. Immers, vervreemders kunnen, gelet op artikel 9.16 Ow, aan burgemeester en wethouder verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven.

Ad D. Nog geen concrete plannen/voorstellen voor gemeentelijke ontwikkeling sportpark

8. Zie hiervoor de toelichting onder A (punt 4).

Ad E. Geen plannen voor verkoop of voor staking bedrijfsvoering

9. Opgemerkt zij dat Reclamant B, maar ook de Reclamanten ieder afzonderlijk, op grond van een gevestigd voorkeursrecht niet kunnen worden gedwongen hun percelen te verkopen. Het aanwijzingsbesluit heeft voor Reclamanten (slechts) tot rechtsgevolg dat de gronden niet langer vrij overdraagbaar zijn. Willen Reclamanten hun percelen toch vervreemden, dan zijn zij verplicht deze eerst aan de gemeente Bernheze te koop aan te bieden. De aanbiedingsplicht - en daarmee het voorkeursrecht van koop van de gemeente - wordt aldus alleen ‘geactiveerd’ indien (een van de) Reclamanten vrijwillig het voornemen opvatten om zijn percelen van de hand te doen. Verder laat de

toepassing van het voorkeursrecht de mogelijkheid onverlet dat met de eigenaren van de gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd alsnog (ontwikkelings)afspraken gemaakt zouden kunnen worden, hetwelk Reclamanten lijken te miskennen.

Ad F. Kwalitatieve verplichting en eerste recht van koop op perceel

10. Zie hiervoor de toelichting onder punt E.

Ad G. Verhouding tussen agrarisch gebruik en een toekomstig sportpark

11. Onder verwijzing naar de toelichting onder A en B kan de gemeente reeds door de vestiging van een voorkeursrecht in een vroegtijdig stadium slagvaardig optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Daarbij zij nog opgemerkt dat het vestigen van het voorkeursrecht niet betekent dat de bestemming van de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is gewijzigd. Het planstadium is nog niet zo ver dat concreet over bepaalde planologische invullingen van het gebied kan worden gesproken. Voor het wijzigen van de bestemming dient een afzonderlijke procedure op grond van Omgevingswet (voorheen de Wet ruimtelijke ordening) te worden doorlopen, waartegen Reclamanten hun zienswijzen en bezwaren naar voren kunnen brengen. Een zienswijzeprocedure tegen een voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet leent zich niet voor opmerkingen van planologische aard.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om het concept raadsbesluit ongewijzigd te laten.