Reactienota van zienswijzen

Ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht op locatie nabij Noorderboekert

DOC-26-1143125
Zaaknummer: Z-25-585622

GEMEENTE Medemblik

Inhoud

1 Inleiding 2
1.1 Procedure 2
1.2 Leeswijzer 2
2 Samenvatting en beantwoording zienswijze 3
2.1 Indiener 1 3

1 Inleiding

1.1 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik (hierna: het college) heeft op 4 november 2025 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet op onroerende zaken op de locatie nabij de Noorderboekert in Zwaagdijk-Oost.

Het college heeft aan de raad voorgesteld om binnen drie maanden na het collegebesluit tot vestiging van het voorlopig voorkeursrecht over te gaan tot de (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht, als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet. Indien de raad het door het college gevestigde voorkeursrecht niet binnen deze termijn bestendigt, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot het bestendigen van het voorkeursrecht, worden belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) gedurende een termijn van zes (6) weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen. Deze termijn liep van 6 november 2025 tot en met 18 december 2025. De zienswijzen richten zich derhalve tegen de (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht.

De raad heeft één schriftelijke zienswijze ontvangen namens (een deel van) de betrokken belanghebbenden, welke zienswijze zich richt tegen het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit.

1.2 Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het bovengenoemd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Van de zienswijze is in deze reactienota een samenvatting opgenomen onder het kopje “Samenvatting”. De beantwoording volgt onder het kopje “Reactie op deze zienswijze”. De nummering van de samenvatting correspondeert met de nummering van de beantwoording.

2 Samenvatting en beantwoording zienswijze

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. De naam en adresgegevens van een natuurlijk persoon mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Deze zienswijzen zijn daarom anoniem verwerkt.

2.1 Indiener 1

Ontvankelijkheid
De zienswijze is ingediend bij het juiste bestuursorgaan, ontvangen binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen en voorzien van alle benodigde gegevens en indiener is belanghebbende bij het ontwerp-raadsbesluit. Deze zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting
1. Volgens de indiener ligt het perceel binnen een door de overheid aangewezen RES-gebied waar grootschalige duurzame energieopwek, waaronder windenergie, uitdrukkelijk wordt ondersteund. In het gebied zijn reeds windturbines gerealiseerd en in exploitatie, conform het geldende beleid en de verleende vergunningen, waardoor het gebied al een concrete rol vervult in de energietransitie. De indiener stelt voornemens te zijn ook de andere zijde van het perceel te benutten voor de opwek, opslag en het gebruik van duurzame energie. Het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel van indiener is volgens de indiener niet in overeenstemming met de feitelijke en planologische situatie, leidt tot een onevenredige beperking van de eigendomspositie en kan de bestaande en toekomstige exploitatie van de windturbines belemmeren. Daarbij is volgens de indiener geen zwaarwegende noodzaak aangetoond en is het besluit onvoldoende gemotiveerd, met een onevenwichtige belangenafweging waarin het bestaande gebruik en het RES-beleid onvoldoende zijn meegewogen.
2. De indiener geeft aan dat er een langlopende afspraak bestaat over het realiseren van een uitbreiding op het perceel ten behoeve van de energietransitie. Indiener is in voorbereiding om hier uitvoering aan te geven. Zo is een erfdienstbaarheid gevestigd op het perceel ten behoeve van Westfrisia en BESSFRISIA richting de openbare weg met een afsluitbare poort en zijn op twee percelen (bekend gemeente Wervershoof, sectie S, nummers 1395 en 1396) windturbines gerealiseerd door Westfrisia op basis van een opstalrecht. Het genomen besluit veroorzaakt volgens indiener rechtsonzekerheid en belemmert de uitvoering van deze bestaande afspraken, zonder dat is aangetoond dat dit noodzakelijk of proportioneel is.
3. De indiener stelt dat ten westen van het elektriciteitsstation ook een mogelijk tot uitbreiding bestaat. De alternatieven voor een uitbreiding zijn volgens indiener onvoldoende onderzocht.

Reactie op deze zienswijze
1. Het bij het voorkeursrecht betrokken perceel maakt inderdaad onderdeel uit van een groot RES-zoekgebied. Het perceel is daarbij aangewezen als wenselijk voor de opwek van zonne-energie, met dien verstande dat eventuele ontwikkelingen moeten voldoen aan het Beleidskader wind- en zonne-energie Westfriesland.

   De in de zienswijze genoemde windturbines maken geen onderdeel uit van het bij het voorkeursrecht betrokken perceel. Nieuwe windturbines of batterijopslag zijn binnen de RES voor deze locatie evenmin voorzien.

   In totaal zijn twee voorkeursrechten gevestigd, ten behoeve van zowel de uitbreiding van elektriciteitsstation Westwoud als het fietspad, op een gedeelte van 29.958 m² van het perceel Wervershoof, sectie S, nummer 1393. Hierdoor blijft een perceel van bijna 10 hectare

beschikbaar dat kan worden aangewend voor de opwek van zonne-energie dan wel de realisatie van een Battery Energy Storage System (Bess). In het raadsvoorstel zijn zowel het belang van de uitbreiding van elektriciteitsstation Westwoud als het belang van het fietspad nadrukkelijk gemotiveerd. Hiermee worden belangrijke maatschappelijke belangen gediend. Van belang hierbij is dat de gemeente ook de regierol op de realisatie wil behouden, hetgeen met het vestigen van een voorkeursrecht mogelijk is. Grondspeculatie wordt hierbij immers voorkomen. Bij realisatie van een elektriciteitsstation en een fietspad blijft er voldoende ruimte beschikbaar op het restant van het perceel om de door de indiener aangehaalde mogelijke toekomstige ontwikkelingen te realiseren, hetzij door de indiener zelf, hetzij door een derde.

De indiener stelt tevens dat de (toekomstige) exploitatie van de bestaande windturbines mogelijkerwijs kan worden belemmerd door de vestiging van het voorkeursrecht. Hiervoor worden door de indiener geen concrete feiten of omstandigheden aangedragen. Of de exploitatie van bestaande windturbine daadwerkelijk wordt belemmerd, staat derhalve allerminst vast.

Het kenmerkende van het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet is, dat de voorgenomen ontwikkeling zich in een zeer vroeg stadium van de plan- en besluitvorming bevindt en nog niet volledig is uitgewerkt. De rechtbank Oost-Brabant heeft in haar uitspraak van 10 oktober 2025 overwogen dat het vestigen van een voorkeursrecht op deze grondslag meebrengt, dat een voorkeursrecht in een zeer vroeg stadium van een mogelijke ontwikkeling kan worden gevestigd of voordat met de besluitvorming is begonnen (zie rechtbank Oost-Brabant, 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266, r.o. 24). Dat brengt echter niet mee dat het vestigen van een voorkeursrecht in dat stadium niet is toegestaan of onrechtmatig zou zijn.

Bij de verdere plan- en besluitvorming zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de door de indiener aangehaalde belangen, met als doel de inbreuk op het eigendomsrecht en/of de door de indiener aangehaalde belangen zo beperkt mogelijk te houden. Daarbij komt dat de indiener bij de definitieve uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling ook inspraak heeft, doordat de indiener zienswijzen en/of bezwaar kan indienen tegen de afgifte van de noodzakelijke omgevingsvergunningen en eventueel een procedure bij de bestuursrechter aanhangig kan maken. Dit brengt echter niet mee dat er thans sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht dan wel dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorts heeft de rechtbank Oost-Brabant in de hiervoor aangehaalde uitspraak overwogen, dat gelet op het belang van de gemeente bij het vestigen van een voorkeursrecht, het algemene belang van de gemeente bij het vestigen van een voorkeursrecht, waarmee zeer belangrijke maatschappelijke doeleinden worden gediend, zwaarder heeft kunnen laten wegen dan het individuele belang van de eigenaar bij de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak. Het genot van de eigendom wordt niet geraakt en de eigenaar wordt ook niet gedwongen om het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, aan de gemeente te verkopen, aldus de rechtbank Oost-Brabant (zie r.o. 30 van het vonnis).

Er is dan ook geen sprake van een onevenwichtige belangenafweging, zoals gesteld in de zienswijze.

2. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Dit houdt in dat de grondeigenaar niet verplicht is zijn perceel aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij hij voornemens is tot vervreemding over te gaan. Daarnaast zijn in artikel 9.8 van de Omgevingswet nog uitzonderingen opgenomen op de aanbiedingsplicht, waaronder het sluiten van een overeenkomst met de gemeente. De grondeigenaar behoudt daarbij de regie over het al dan niet aanbieden van grond, de omvang daarvan en de voorwaarden waaronder verkoop

plaatsvindt. Bestaande zakelijke rechten, waaronder erfdienstbaarheden, blijven door de vestiging van het voorkeursrecht onverkort van kracht. Indien de gemeente het bij het voorkeursrecht betrokken perceel verwerft, is zij gehouden de door de indiener genoemde erfdienstbaarheid te eerbiedigen.

De voorkeursrechten zijn (gezamenlijk) gevestigd op een gedeelte van het perceel met een omvang van circa 3 hectare. Daarmee blijft bijna 10 hectare beschikbaar voor andere, door de indiener voorgenomen ontwikkelingen. Bij de verdere plan- en besluitvorming zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van de betrokken grondeigenaar.

Voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht door het college is onderzoek gedaan in de openbare registers van het Kadaster. Daarbij zijn geen inschrijvingen aangetroffen waaruit de door de indiener gestelde afspraken met derden blijken. Nu de exacte inhoud van deze afspraken niet kenbaar was uit de openbare registers, konden de daarmee gemoeide belangen bij de vestiging van het voorkeursrecht niet worden betrokken. Om die reden heeft op dit punt ook geen afzonderlijke proportionaliteitsafweging kunnen plaatsvinden.

3. In opdracht van netbeheerder Liander is uitgebreid onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de uitbreiding van elektriciteitsstation Westwoud, waaronder de locatie ten westen van het elektriciteitsstation waar de indiener naar verwijst. Dit perceel is technisch en uitvoeringstechnisch niet geschikt gebleken vanwege onvoldoende beschikbare ruimte op dit perceel. Dit hangt mede samen met de aanwezigheid van het hoogspanningsnetwerk op het perceel, waardoor volledige benutting van dit perceel voor de realisatie van een elektriciteitsstation niet mogelijk is. De stelling van de indiener dat alternatieve locaties onvoldoende zijn onderzocht is dan ook niet juist.

<u>Conclusie</u>
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit en zijn ongegrond.