Zaaknr: 24Z01288

Documentnr : 26.0002664

Nota beantwoording zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen die namens een eigenaar van percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd door het college en welke gronden betrokken zijn bij het voorgenomen raadsbesluit, ingediend op 13 januari 2026, samengevat weergegeven en per onderdeel van een reactie voorzien.

a. Geen afwijkend gebruik

Onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom de in de voorkeursrechtbeschikking toegedachte functie (gedeeltelijk) afwijkt van het bestaande gebruik van het perceel. Wonen levert deels een afwijking op omdat de eigenaar ook woont op (een deel van) het perceel. Het voorkeursrecht voldoet niet aan het motiveringsbeginsel, omdat onvoldoende concreet een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht.

Reactie:

Uit de rechtspraak volgt dat ook wanneer de toegedachte functie voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever, gebruik dan het bestaande, van een afwijkend gebruik kan worden gesproken. De voorkeursregeling hoeft niet zo beperkt t te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer de nieuwe functie op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445 en ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089). Dat de eigenaar ook woont op (een deel van) het perceel, maakt dan ook niet dat hierop geen voorkeursrecht gevestigd kan worden. Er wordt immers voorzien in een algehele integrale herontwikkeling van het gebied waarvan de betrokken gronden deel uitmaken. Er is derhalve wel degelijk sprake van een verschil tussen het huidige feitelijke gebruik en de plannen die de gemeente heeft en daarmee van afwijkend gebruik.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

b. Aanwijzing

Er is onvoldoende gemotiveerd waarom een zo omvangrijk gebied is aangewezen. Uit de rechtspraak volgt dat het aangewezen gebied evenredig moet zijn aan de omvang van het gebied van de onderliggende opgave. De raad moet met het oog op evenredigheid en zorgvuldigheid motiveren waarom het aangewezen gebied noodzakelijk is.

Reactie:

Aanleiding voor het vestigen van dit voorkeursrecht is de doelstelling van de gemeente om ter plaatse van de betrokken gronden in De Lutte te voorzien in een locatie voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Dit is onder meer ingegeven door het coalitieakkoord gemeente Losser 2022-2026 “Groeien door ambitie” waarin wordt ingezet op groei van het inwonersaantal naar 25.000. Daarvoor moeten in de periode tot 2035 circa 560 woningen worden gebouwd in de gemeente Losser. Een deel van deze woningen zal in De Lutte moeten worden gerealiseerd, waarbij de mogelijkheden in De Lutte om woningbouw te realiseren beperkt zijn. De betrokken gronden zijn vanwege hun ligging, in het gebied tussen het dorp De Lutte en het voormalige bungalowpark Luttermolenveld, en gelet op de omvang van het gebied bij uitstek geschikt om te ontwikkelen naar woningbouw. Zie ook de beantwoording onder c. over de noodzaak.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

c. Noodzaak

De raad is verplicht de situatie, belangen en noodzaak vooraf goed in kaart te brengen en de afweging te motiveren. Uit de ruime aanwijzing leidt de eigenaar af dat de gemeente de opties open wil houden voor de toekomst.

Reactie:

Met de vestiging van een voorkeursrecht wordt beoogd om de positie van de gemeente bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken. Het voorkeursrecht biedt een instrument waarmee speculatie kan worden tegengegaan en waarmee de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden (ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332; ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089). Met deze zienswijze wordt eraan voorbijgegaan dat het voorkeursrecht wordt gevestigd vanwege de voorgenomen plannen voor woningbouw ter plaatse. Daarbij is gemotiveerd toegelicht waarom voor dit gebied is gekozen. Bovendien brengt de wettelijke systematiek met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van het vestigen van een voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Zie ook de beantwoording onder a. over de motivering en onder e. over de belangenafweging.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

d. Beperking eigendomsrecht

Het voorkeursrecht beperkt de eigenaar in zijn eigendomsrecht. Slechts met de gemeente kan worden onderhandeld en de waarde van het vastgoed wordt gedrukt. De vestiging van een voorkeursrecht betreft een discretionaire bevoegdheid die een evenredigheidsafweging vereist. Niet concreet is beoordeeld of de beperking van het eigendomsrecht evenredig is. Het voorkeursrecht verhindert samenwerking met derden voor financiering of vervreemding en vormt daarom geen geringe inbreuk. De raad heeft onvoldoende duidelijk heeft gemaakt waarom dit nodig is gelet op het algemeen belang. Er is niet onderbouwd waarom de inbreuk proportioneel is, dit is in strijd met artikel 1 van het eerste protocol EVRM.

Reactie:

Uit vaste rechtspraak volgt dat bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake is van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat hij - indien hij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen (o.a. ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666). Een inbreuk op een eigendomsrecht (artikel 1 EP EVRM) is alleen toegestaan als deze inbreuk bij wet is voorzien, een legitiem doel dient en in overeenstemming is met het algemeen belang. De vestiging van een voorkeursrecht is bij wet voorzien, namelijk in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Tevens dient het voorkeursrecht een legitiem doel en wordt dit gevestigd in het algemeen belang. De gemeente wenst immers de regiefunctie bij de herontwikkeling van het gebied te behouden en grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen. Zie over de belangenafweging ook hierna onder e.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

e. Belangenafweging

Door de vage plannen van de gemeente is onduidelijk welke koopprijs door de rechter zou worden vastgesteld, dit brengt grote onzekerheid met zich. Een prijsvaststellingsprocedure duurt lang en ook realisatie van een aanleunwoning op het eigen perceel vergt een langdurig traject. Het voorkeursrecht leidt tot langdurige onzekerheid over de woonmogelijkheden van de eigenaar en belemmert hem in het tijdig vinden van passende huisvesting. Dit nadeel is onevenredig in verhouding met het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht.

Reactie:

Bij de vestiging van het voorkeursrecht worden de belangen en persoonlijke omstandigheden van de eigenaren en rechthebbenden betrokken. Deze geven in dit geval geen aanleiding om van het vestigen van een voorkeursrecht af te zien. Tegenover de belangen van de eigenaren en rechthebbenden staat het algemene en maatschappelijk belang van woningbouw, het behoud van de regierol van de gemeente en het voorkomen van grondspeculatie en prijsopdrijving. In de zienswijze zijn ook geen omstandigheden genoemd die maken dat van het vestigen van een voorkeursrecht moet worden afgezien. Het voorkeursrecht belemmert het gebruik van de gronden door een eigenaar niet. Van onzekerheid over woonmogelijkheden van de eigenaar of het belemmeren in het tijdig vinden van passende huisvesting als gevolg van het voorkeursrecht is geen sprake. Indien een eigenaar zijn eigendom wenst te voorkopen, dan kan hij zijn eigendom aanbieden aan de gemeente. Indien hierover positief wordt besloten, zullen de eigenaar en de gemeente met elkaar in overleg treden om te komen tot verkoop van de eigendom. De gemeente is verplicht om de eigenaar een marktconforme prijs aan te bieden, die zo nodig door een onafhankelijke deskundige kan worden vastgesteld. Zoals de eigenaar terecht stelt, voorziet de Omgevingswet in de mogelijkheid om de rechter te vragen een prijs voor de gronden vast te stellen. Op grond van artikel 16.123, eerste lid, van de Omgevingswet doet de rechtbank binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek als bedoeld in artikel 9.16, eerste lid, van de Omgevingswet uitspraak over het verzoek.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.