Gemeente Elburg

# Commissie Bezwaarschriften
Gemeente Elburg - Nunspeet

Gemeente Nunspeet

## ADVIES BEZWAARMAKER E11

Aan de raad van de gemeente Elburg
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA ELBURG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw brief van: | | Uw kenmerk: | 404670 |
| Inlichtingen: | [redacted] | Ons kenmerk: | 24.30 |
| Doorkiesnr: | 0525-688688 | | |
| Bijlagen: | - | Datum: | 13 januari 2025 |
| Onderwerp: | advies inzake het bezwaarschrift van [redacted] inzake vestiging voorkeursrecht | | |

Geachte gemeenteraad,

**De casus**
Deze zaak gaat over de vestiging van een zogeheten voorkeursrecht op een perceel grond in Elburg.

Het college van burgemeester en wethouders van Elburg heeft op 16 april 2024 besloten om voorlopig, voor de duur van 3 maanden, een voorkeursrecht te vestigen op diverse percelen grond, gelegen ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost te Elburg. Tot de percelen grond waarop het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, behoort het perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted], dat in eigendom is van [redacted] gevestigd op het adres Zuiderzeestraatweg Oost 65 in Elburg.

Op 1 juli 2024 heeft uw raad besloten om definitief een voorkeursrecht te vestigen op onder meer het hiervoor genoemde perceel grond, gelegen ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost te Elburg. Dit voorkeursrechtbesluit is aan [redacted] bekendgemaakt bij (aangetekende) brief van 8 juli 2024.

[redacted] is het niet eens met het raadsbesluit van 1 juli 2024 en heeft hiertegen bezwaar gemaakt bij brief van 14 augustus 2024, bij de gemeente binnengekomen per e-mail op dezelfde dag en per post op 15 augustus 2024. Dit bezwaarschrift is ingediend door [redacted], directeur en enig aandeelhouder van [redacted]. Bij e-mail van 11 oktober 2024 heeft [redacted] de gronden van zijn bezwaar aangevuld. Bij e-mail van 22 oktober 2024 heeft [redacted] nog een reactie ingediend op het namens de gemeenteraad van Elburg opgestelde verweerschrift.

Volgens artikel 2 van de Verordening Commissie Bezwaarschriften Elburg en Nunspeet 2023 is de commissie voor de bezwaarschriften belast met het uitbrengen van een advies aan uw raad over de te nemen beslissing op een bezwaarschrift, gericht tegen een door uw raad genomen besluit. In deze brief geven wij u ons advies over de te nemen beslissing op bezwaar ten aanzien van [redacted]

**Beoordeling van de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift**

Algemeen

Voordat een bezwaarschrift en het bestreden besluit inhoudelijk behandeld en beoordeeld kunnen worden, moet eerst worden nagegaan of het betreffende bezwaarschrift ontvankelijk is. In artikel 7:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen: 'de Awb') is namelijk bepaald dat indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag daarvan een heroverweging plaats vindt van het bestreden besluit.

De ontvankelijkheidstoets houdt in dat beoordeeld moet worden of het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit in de zin van artikel 1:3, lid 1 van de Awb. Ook moet getoetst worden of het bezwaarschrift tijdig is ingediend (artikelen 6:7, 6:8 en 6:9 van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 3:41, lid 1 van de Awb). Verder moet worden nagegaan of het bezwaarschrift voldoet aan bepaalde formele vereisten, zoals omschreven in de artikelen 2:15 en 6:5 van de Awb: is het bezwaarschrift in het juiste format ingediend (speelt bij digitaal ingediende bezwaarschriften), is het bezwaarschrift voorzien van de handtekening, naam en adres van de bezwaarmaker, is het bezwaarschrift voorzien van een dagtekening en is het bezwaarschrift voorzien van een aanduiding van het bestreden besluit en van gronden van bezwaar (een motivering)? Tot slot moet worden beoordeeld of de indiener van het bezwaarschrift kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, lid 1 van de Awb.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het ingediende bezwaarschrift merkt de commissie het volgende op.

Het begrip 'besluit' wordt in artikel 1:3, lid 1 van de Awb omschreven als: *een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling*. Artikel 1:3, lid 2 van de Awb bepaalt dat onder 'beschikking' wordt verstaan: *een besluit dat niet van algemene strekking is, met inbegrip van de afwijzing van een aanvraag daarvan.* In artikel 9.1 van de Omgevingswet wordt expliciet aangegeven dat de vestiging van een voorkeursrecht geschiedt door middel van een voorkeursrechtbeschikking. Uit artikel 1:3, lid 2 van de Awb volgt dat een beschikking een besluit is. Dat betekent dat de beslissing van uw raad van 1 juli 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht op onder meer het perceel van [redacted] een besluit is in de zin van artikel 1:3, lid 1 van de Awb.

Artikel 6:7 van de Awb bepaalt dat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken bedraagt. Ingevolge artikel 6:8, lid 1 van de Awb vangt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Artikel 6:9, lid 1 van de Awb bepaalt dat een bezwaarschrift tijdig is ingediend, indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Artikel 6:9, lid 2 van de Awb bepaalt dat bij verzending per post een bezwaarschrift tijdig is ingediend, indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Artikel 3:41, lid 1 van de Awb bepaalt dat de bekendmaking van besluiten, die tot één of meer belanghebbenden zijn gericht, geschiedt door toezending of uitreiking aan hen, onder wie begrepen de aanvrager.

De gemeenteraad van Elburg heeft op 1 juli 2024 besloten om (definitief) een voorkeursrecht te vestigen op diverse percelen grond, gelegen ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost te Elburg, waaronder het perceel van [redacted]. Hiervoor is al aangegeven dat een voorkeursrechtbesluit de status heeft van beschikking. Het gevolg hiervan is dat de bekendmakingsregeling van artikel 3:41, lid 1 van de Awb van toepassing is op het raadsbesluit van 1 juli 2024. Het raadsbesluit van 1 juli 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel van [redacted] is aan [redacted] bekendgemaakt bij aangetekende brief van 8 juli 2024. Dat betekent dat de bezwaartermijn is gaan lopen op 9 juli 2024 en is geëindigd op 20 augustus 2024. Het bezwaarschrift van [redacted] is gedateerd 14 augustus 2024, bij de gemeente binnengekomen per e-mail op dezelfde dag en per post op 15 augustus 2024. De bezwaarschriftencommissie stelt daarmee vast dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Artikel 6:5, lid 1 van de Awb bepaalt dat het bezwaarschrift wordt ondertekend en ten minste bevat:

a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

Bij e-mail van 11 oktober 2024 heeft [redacted] de gronden van zijn bezwaar aangevuld. Bij e-mail van 22 oktober 2024 heeft [redacted] nog een reactie ingediend op het namens de gemeenteraad van Elburg opgestelde verweerschrift. De bezwaarschriftencommissie stelt daarmee vast dat het bezwaarschrift van [redacted] aan de hiervoor genoemde formele eisen voldoet.

Kan [redacted] aangemerkt worden als belanghebbende bij het voorkeursrechtbesluit? Onder belanghebbende wordt verstaan: *'degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken'* (artikel 1:2, lid 1 van de Awb). In de rechtspraak is uitgemaakt dat deze omschrijving wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang dient te hebben dat hem of haar in voldoende mate onderscheidt van (willekeurige) anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

Een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op een perceel op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet verplicht eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van dit perceel om bij verkoop dit perceel grond eerst aan te bieden aan de gemeente. Dit gevolg van de vestiging van een voorkeursrecht op een perceel grond brengt dan ook met zich mee dat uitsluitend eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de in het voorkeursrechtbesluit betrokken percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2, lid 1 van de Awb. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn (ook) niet als belanghebbenden aan te merken kopers, potentiële kopers en houders van een koopoptie, omdat deze personen (slechts) via een privaatrechtelijke rechtsbetrekking tot de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de gevolgen van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht ondervinden, waardoor zij (slechts) een afgeleid belang hebben en geen rechtstreeks belang (zie onder andere de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 maart 2000, nr. 199900855/1, AB 2000/228, van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, en van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083).

De commissie is van oordeel dat [redacted] kan worden aangemerkt als belanghebbende bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, lid 1 van de Awb. Zijn belang is rechtstreeks bij de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted], betrokken. [redacted] is eigenaar van genoemd perceel. Voor hem geldt dus het rechtsgevolg van de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk dat als hij genoemd perceel wenst te verkopen, dat hij genoemd perceel dan eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente Elburg (artikel 9.7 Omgevingswet).

Het voorgaande betekent dat het bezwaarschrift van [redacted] van 14 augustus 2024, aangevuld bij schrijven van 11 oktober 2024 en 22 oktober 2024, gericht tegen het (raads)besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted], ontvankelijk is en inhoudelijk behandeld kan worden.

**Hoorzitting**

De bezwaarschriftencommissie heeft het bezwaarschrift op 15 oktober 2024 behandeld tijdens een hoorzitting. [redacted] en uw raad zijn in overeenstemming met het bepaalde in de Verordening Commissie Bezwaarschriften Elburg en Nunspeet 2023 in de gelegenheid gesteld om de verschillende standpunten voor de bezwaarschriftencommissie toe te lichten. Van de zijde van bezwaarde zijn [redacted], beiden directeur en enig aandeelhouder van [redacted] verschenen. U was op de hoorzitting vertegenwoordigd door [redacted] (jurist vastgoed – taxateur bij [redacted]), [redacted] (beleidsmedewerker Vastgoed en Grondexploitatie van de gemeente Elburg), [redacted] (medewerker grondexploitatie en vastgoed van de gemeente Elburg) en [redacted] (Adviseur – Jurist Taxateur LAV i.o. bij [redacted]

[redacted]. Van het horen is een geluidsopname gemaakt. Deze geluidsopname heeft gediend als basis voor het uitgewerkte, schriftelijke verslag van de hoorzitting. Dit schriftelijke verslag is als bijlage bij dit advies gevoegd.

**Inhoudelijke beoordeling door de bezwaarschriftencommissie**

Wettelijk kader

*Artikel 9.1 Omgevingswet*

1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
   a. in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
   b. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringsfunctie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
   c. In de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.
2. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.
3. [...].
4. [...].

*Artikel 9.4, lid 1, aanhef en onder a, Omgevingswet*

1. Een voorkeursrecht vervalt:
   a. bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in het omgevingsplan,
   b. bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder b: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan,
   c. bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a: vijf jaar na het ingaan ervan of, als die termijn met toepassing van het tweede lid is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.
2. Een bestuursorgaan dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a, heeft gevestigd, kan besluiten de termijn bedoeld in het eerste lid, onder c, eenmaal met ten hoogste vijf jaar te verlengen.
3. Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.
4. [...].

*Artikel 9.5 Omgevingswet*

1. Als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen gesteld in artikel 9.1, eerste en tweede lid, of als de voorkeursrechtbeschikking niet binnen de in artikel 16.82a genoemde termijn in de openbare registers is ingeschreven, trekt het bestuursorgaan dat het gevestigd heeft het voorkeursrecht onverwijld in.

2. Het bestuursorgaan draagt er zorg voor dat een ingetrokken of vervallen voorkeursrecht of een voorkeursrecht waarvan de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd, onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers.
3. Het bestuursorgaan doet van de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht of van de vernietiging van een voorkeursrechtbeschikking mededeling aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onroerende zaak.

*Artikel 9.7 Omgevingswet*
Een vervreemder gaat niet over tot vervreemding dan nadat hij de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd in overeenstemming met paragraaf 9.2.3 in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen.

*Artikel 9.8 Omgevingswet*
Dit artikel bevat 6 uitzonderingen op de hoofdregel van artikel 9.7 Omgevingswet. Volgens deze bepaling is artikel 9.7 onder andere niet van toepassing op vervreemding:

a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed,
b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
c. vanwege een uiterste wilsbeschikking,
d. [...],
e. [...], of
f. [...].

*Artikel 9.9 Omgevingswet*

1. Artikel 9.7 is niet van toepassing op de vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
   a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs,
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
   c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. [...].
3. [...].

*Artikel 9.10 Omgevingswet*
Artikel 9.7 is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen.

*Artikel 9.12, lid 2 en 3 Omgevingswet*

1. *[...].*
2. *Als de voorgenomen vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen, kan de vervreemder, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken.*
3. *Als de onroerende zaken als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd, kan de vervreemder als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken.*
4. *[...].*

*Artikel 15.52 Omgevingswet*

1. De vervreemder kan vorderen dat de gemeente, de provincie of de Staat hem de schade zal vergoeden die hij als gevolg van de overdracht van een onroerende zaak of van een beperkt recht aan de gemeente, de provincie of de Staat op grond van afdeling 9.2 mocht hebben geleden, voor zover na de overdracht de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd:
   a. op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a of b, niet is verwezenlijkt en bij een onherroepelijk omgevingsplan een functie is toegedeeld waarmee de vestiging van het voorkeursrecht in dat geval zou zijn uitgesloten,
   b. op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, niet uiterlijk op de laatste dag van de geldigheidsduur van dat voorkeursrecht is toegedeeld in een omgevingsplan of is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie, een provinciale omgevingsvisie respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma, of
   c. op grond van artikel 9.1, tweede lid, niet uiterlijk op de laatste dag van de geldigheidsduur van dat voorkeursrecht is opgenomen in een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a, b of c.
2. [...].

*Artikel 16.32b Omgevingswet*

Het bestuursorgaan geeft kennis van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. De ten behoeve van de terinzagelegging aan te wijzen locatie, bedoeld in artikel 13, eerste lid, van de Bekendmakingswet, is gelegen binnen de gemeente of gemeenten waarin de onroerende zaak ligt.

*Artikel 16.32c Omgevingswet*

1. Als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.
2. [...].

*Artikel 16.82a Omgevingswet*

1. Nadat een voorkeursrecht is bekendgemaakt, kan de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers.
2. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven.

*Artikel 7.1 Omgevingsbesluit*

1. Een voorkeursrechtbeschikking bevat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd en de naam van de gemeente of gemeenten waar die onroerende zaak of zaken zijn gelegen;
   b. de kadastrale grootte van elk van de in de beschikking opgenomen percelen;
   c. als een gedeelte van een perceel in de beschikking wordt opgenomen: de grootte van dat gedeelte;
   d. de namen van de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de in de beschikking opgenomen onroerende zaak of zaken volgens de basisregistratie kadaster;
   e. de grondslag op basis waarvan het besluit is genomen;
   f. de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht;
   g. voor zover van toepassing: de grondslag op basis waarvan eerder een voorkeursrecht is gevestigd op de onroerende zaak of zaken en het tijdstip waarop dat voorkeursrecht is vervallen; en
   h. een grondtekening waarop is weergegeven of vermeld:
      1. de ligging van de percelen of gedeelten van percelen die tot de onroerende zaak of zaken behoren en de kadastrale nummers van die percelen op een goed afleesbare en op de tekening vermelde schaalgrootte;
      2. elke onroerende zaak waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd;

3. de aansluiting van de onroerende zaak of zaken op het daaromheen gelegen gebied; en
4. een noordpijl en de naam van de gemeente of gemeenten.

2. [...].

Standpunt van [redacted]

[redacted] is om meerdere redenen van oordeel dat het raadsbesluit van 1 juli 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht op het aan hem toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted], niet in stand kan blijven. [redacted] voert daartoe de volgende gronden van bezwaar aan in zijn bezwaarschrift:

1. In het document "Woningbouwopgave gemeente Elburg" worden mogelijke locaties voor woningbouw aangegeven. Volgens de brief van de gemeenteraad van 8 juli 2024 moet een en ander echter nog worden uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen, inpassing van bedrijven moet nog worden onderzocht en voor bepaalde problemen zullen nog oplossingen moeten worden gevonden in overleg met de eigenaren van de percelen. In dit stadium is het dus volstrekt onduidelijk en dus onzeker of, hoe, waar en wanneer woningbouw zal plaatsvinden.
2. Volgens artikel 9.4 Omgevingswet kan afhankelijk van de grondslag de totale geldingsduur van het voorkeursrecht 3 maanden + 3 jaar + 3 jaar + 5 jaar + 5 jaar, in totaal 16 jaar en 3 maanden zijn. Het voorkeursrecht kan dus in ieder geval tot 1 juli 2040 op perceel B [redacted] rusten. Al deze jaren kan de onduidelijke en onzekere situatie met betrekking tot wel/niet, hoe/waar/wanneer woningbouw blijven bestaan.
3. De onduidelijke en onzekere situatie schaadt op onevenredige wijze de gerechtvaardigde belangen van de huidige eigenaren en beheerders van [redacted] Het voorkeursrecht is onredelijk bezwarend en onacceptabel. Met het oog op de (nabije) toekomst beraden zij zich momenteel namelijk op mogelijkheden om de exploitatie van [redacted] over te dragen aan een bedrijfsopvolger. Aan een dergelijke overdracht is de vervreemding van perceel B [redacted] onlosmakelijk verbonden. Een bedrijfsopvolging zal zeker moeten plaatsvinden in de periode te rekenen vanaf nu tot 2030.
4. Als gevolg van het mogelijk jaren voortdurende voorkeursrecht en de daarmee gepaard gaande onduidelijkheid en onzekerheid wordt het de huidige eigenaren en beheerders van [redacted] echter onmogelijk gemaakt om op korte of langere termijn voor bedrijfsopvolging te zorgen, waarbij de exploitatie van het [redacted] wordt voortgezet ter instandhouding van het landgoed. Voorwaarde voor en onderdeel van een dergelijke bedrijfsoverdracht is namelijk, onder meer, de vervreemding aan de bedrijfsopvolger van perceel B [redacted] in de vorm van een erfpacht.
5. Het is onvermijdelijk dat een overdracht van de [redacted] vroeg of laat (gezien de leeftijd van de huidige eigenaren eerder vroeg dan laat) zal moeten plaatsvinden. En dus is het tevens onvermijdelijk dat daarbij perceel B [redacted] zal moeten worden vervreemd. Maar het voorkeursrecht blokkeert de vereiste vervreemding van perceel B [redacted]. Indiener wenst de mogelijkheid te behouden om perceel B [redacted] te vervreemden in het kader van een overdracht van de [redacted] aan een bedrijfsopvolger.
6. Omdat overdracht van de [redacted] de komende jaren door het voorkeursrecht onmogelijk wordt gemaakt, lijdt indiener aanzienlijke schade. Deze schade bestaat uit gederfde winst, nu bij overdracht en verkoop van de recreatieonderneming een aantal maal de jaaromzet zou worden betaald door de overnemer. Deze inkomsten zijn als gevolg van het voorkeursrecht op perceel B [redacted] niet te realiseren. Een overnemer zal naast een bedrag voor overname gebaseerd op de jaaromzet van het [redacted], tevens een canon betalen voor de percelen die hij in erfpacht verkrijgt, waaronder perceel B [redacted]. Ook deze inkomsten worden niet gerealiseerd als gevolg van het voorkeursrecht. De gemeente wordt hierbij voor deze schade aansprakelijk gesteld.
7. Het betrokken perceel maakt het mogelijk om het [redacted] in de toekomst uit te breiden. Het perceel grenst, zoals gezegd, aan het [redacted]. Om het [redacted] nog verder uit te breiden ten behoeve van de exploitatie van [redacted] was indiener in het najaar 2023 en voorjaar

2024 in gesprek met een eigenaar van aangrenzende percelen om ook deze percelen aan te kopen. Deze besprekingen waren al in een vergevorderd stadium, maar zijn gestaakt, omdat ook op deze percelen het voorkeursrecht van de gemeente zou worden gevestigd. Het perceel maakt het bovendien mogelijk om de ingang van het huidige kampeerterrein (in de toekomst) te verplaatsen van de Zuiderzeestraatweg Oost naar de Stoopschaarweg, aan de zuidwest kant van het [redacted]. De toegang tot perceel B[redacted] bevindt zich namelijk aan de [redacted]. Tevens wordt het dankzij perceel B[redacted] mogelijk om het [redacted] opnieuw in te richten. De [redacted] gelegen aan de noordkant van het [redacted], ten oosten van de Puttenerbeek, tussen de beek en de Zuiderzeestraatweg Oost, kunnen namelijk worden "verplaatst" naar perceel B[redacted], naar de zuidwestkant van het [redacted] dus verder van de Zuiderzeestraatweg af, zodat [redacted] minder hinder ondervinden van het verkeer over de Zuiderzeestraatweg. Door de verplaatsing komt een duidelijke scheiding tot stand tussen de woonfunctie van de buitenplaats enerzijds en de exploitatie van de [redacted] anderzijds met de Puttenerbeek als natuurlijke scheiding. Tenslotte wilde indiener met de verwerving van perceel B[redacted] (en met een eventuele verwerving van aangrenzende percelen) voorkomen dat er pal tegen het [redacted] en het [redacted] ontwikkelingen zouden plaatsvinden die hetzij op korte termijn nadelig zouden kunnen zijn voor een eventuele overdracht van hun [redacted] aan een derde/bedrijfsopvolger, dan wel voor het [redacted] als geheel ongunstig zouden kunnen zijn.

In zijn reactie op het verweerschrift heeft [redacted] daarnaast nog de volgende bezwaargronden aangevoerd:

8. Het is niet realistisch dat er over 4 tot 5 jaar een omgevingsplan gereed is. Het leidt tot langdurige onzekerheid (tot in 2024).
9. Er is veel verzet van omwonenden te verwachten tegen de in de woningbouwopgave genoemde plannen voor de verschillende deelgebieden. Woningbouw zal het fraaie, landelijke natuur- en recreatiegebied aan de zuidrand van Elburg onherstelbaar en onomkeerbaar aantasten, met name in deelgebied 2. Dat willende de aanwonenden niet. Ook dat zal vertragend werken.
10. De woningbouwopgave geeft enerzijds een duidelijk schrikbeeld voor deelgebied 2, anderzijds wordt benadrukt dat het allemaal 'slechts' plannen zijn. Voor deelgebied 2 zijn enkel vage 'woonvlekken' ingekleurd. Het gemeentebestuur geeft in haar verweerschrift aan dat zij bereid is om samen met de eigenaar [redacted] te bekijken of een oplossing mogelijk is. [redacted] gaat graag met het gemeentebestuur in gesprek, maar voor het voortbestaan van [redacted] als particuliere historische buitenplaats zijn er eigenlijk geen alternatieven, anders dan geen woningbouw in deelgebied 2.
11. Artikel 9.10 Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om het voorkeursrecht niet toe te passen, indien gewichtige redenen daartoe aanleiding geven. Deze situatie doet zich voor met betrekking tot deelgebied 2, waartoe ook het perceel B[redacted] van [redacted] behoort. Bij afweging van de betrokken belangen, te weten: 1) zekerheid van noodzaak tot bedrijfsoverdracht; 2) behoud van [redacted] en aangrenzende natuur- en recreatiegebied voor de inwoners, versus 3) vage woningbouwopgave op het betreffende perceel en te verwachten lang voortslepende procedure, kan de conclusie niet anders zijn dan dat er in dit geval sprake is van gewichtige redenen, op grond waarvan het voorkeursrecht op perceel B[redacted] dient te worden herroepen. Los daarvan dient deelgebied 2 uit de Woningbouwopgave te worden gehaald.
12. Ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot herroeping van het voorkeursrecht. De woningbouwopgave heeft voor de bewoners ingrijpende gevolgen. Het gemeentebestuur dient dan ook het evenredigheidsbeginsel te respecteren. De nadelige gevolgen van het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op perceel B[redacted] zijn onevenredig voor de belanghebbenden, de eigenaren van [redacted], in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen, temeer nu deze doelen voor deelgebied 2 allesbehalve duidelijk zijn, qua tijdsbestek, vorm en omvang, en ook omdat er binnen de gemeente kan worden gezocht naar alternatieve locaties ten noorden van de Zuiderzeestraatweg.

Standpunt van de gemeenteraad

U heeft uw standpunt weergegeven in een vijftal documenten:

1. het raadsbesluit van 1 juli 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht;
2. het raadsvoorstel dat ten grondslag ligt aan het raadsbesluit van 1 juli 2024;
3. het document "Woningbouwopgave Gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning", uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs en gedateerd april 2024;
4. uw verweerschrift. Een afschrift van dit verweerschrift is bij brief van 8 oktober 2024 door de bezwaarschriftencommissie toegezonden aan [redacted] (naar het adres Zuiderzeestraatweg oost 65 8081 LB Elburg). Omdat bezwaarmaker stelt dat hij het verweerschrift niet heeft ontvangen, heeft de bezwaarschriftencommissie [redacted] de gelegenheid gekregen om na afloop van de hoorzitting nog een schriftelijke reactie in te dienen naar aanleiding van het verweerschrift. [redacted] heeft daarvan gebruik gemaakt en op 22 oktober 2024 een reactie gegeven op het verweerschrift.
5. een e-mail van 17 december 2024 waarin u een korte reactie heeft gegeven op de reactie van [redacted] op het verweerschrift van 22 oktober 2024.

U bent van mening dat u op een correcte wijze een voorkeursrecht heeft gevestigd op onder andere het perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted], dat in eigendom is van [redacted]

In genoemde documenten bent u allereerst ingegaan op de achtergrond van de vestiging van het voorkeursrecht op diverse percelen grond in de kernen Elburg, 't Harde en Doornspijk. In dat verband heeft u op de eerste plaats gewezen op het coalitieprogramma 2022-2026. In het coalitieprogramma 2022-2026 heeft uw raad de ambitie opgenomen om locatieonderzoek en planvorming op te pakken voor extra bouwambitie voor alle doelgroepen in alle kernen van de gemeente. Dit hangt samen met het volgende. Een woningmarktonderzoek uit 2019 geeft aan dat het aantal huishoudens in de gemeente toeneemt. Tot 2030 wordt geschat dat het aantal huishoudens in de gemeente gemiddeld met 800 zal groeien. Daarnaast wenst het gemeentebestuur actief bij te dragen aan het oplossen van de woningschaarste in de regio. Het gemeentebestuur zal met het oog op dit alles de mogelijkheid om extra woningen te bouwen, onderzoeken. Hierbij houdt u rekening met het bouwen van circa 1.000 woningen.

In 2023 heeft het gemeentebestuur opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning voor nieuwe woningbouwlocaties in de gemeente Elburg. Dit onderzoek en de resultaten daarvan zijn vastgelegd in het document "Woningbouwopgave Gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning" van BügelHajema Adviseurs. In de stedenbouwkundige verkenning is onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor woningbouw in de gemeente Elburg. Daarbij is bewust gekeken naar de klimaatverandering en zijn de elementen water en bodem als sturende elementen gehanteerd. Op basis van het onderzoek zijn drie locaties aangemerkt als mogelijke locaties voor woningbouw. Eén daarvan is de locatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg. Binnen deze locatie is het kadastrale perceel waarvan [redacted] eigenaar is, gelegen. Op basis van de uitgangspunten van deze stedenbouwkundige verkenning kan de ruimtelijke planvorming worden opgepakt in de vorm van een programma.

In genoemde documenten bent u vervolgens ingegaan op de achtergronden van het vestigen van een voorkeursrecht op de verschillende percelen grond, die tezamen de drie (mogelijke) woningbouwlocaties vormen, waaronder het perceel waarvan [redacted] eigenaar is. Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van de woningbouwlocaties is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Om de regie op de functiewijziging te kunnen voeren, te behouden en de ontwikkeling van de locaties voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig dat de gemeente grip krijgt op de gronden. Om grip op de (gewenste) ontwikkeling te krijgen, te versterken en te behouden, kan het gemeentebestuur onder andere gebruik maken van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten). Deze regeling heeft als doel de gemeente een betere, sterkere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt door het instellen van een

recht van eerste koop op de benodigde stukken grond. Het voorkeursrecht wordt dan als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces. Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling ook een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt en verkoop van grond aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, hierdoor moeilijker wordt gemaakt. Met dit laatste wordt voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden, die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen, wordt beperkt of belemmerd. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie kunnen verwerven.

In de genoemde documenten heeft u ook gemotiveerd aangegeven dat er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor het vestigen van een voorkeursrecht.

U heeft hiertoe allereerst aangegeven dat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Hiermee is de tot dan toe bestaande regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten komen te vervallen. Het voorkeursrecht vindt thans haar grondslag in de Omgevingswet. Volgens de regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet is het gemeentebestuur (het college van b en w tijdelijk en de raad 'definitief') bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen, indien voldaan wordt aan twee criteria:

1. indien de gronden deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht of gegeven, en
2. het (huidige) gebruik van de gronden afwijkt van die toebedachte functie.

Of er wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria, kan blijken uit het omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1, lid 1 sub a Omgevingswet) of uit een omgevingsvisie of programma (ingevolge artikel 9.1, lid 1 sub b Omgevingswet). Op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. In dat geval moet in het vestigingsbesluit aan de betrokken gronden een niet-agrarische functie worden toegedacht, waarbij het (huidige) gebruik afwijkt van de toegedachte functie en die toegedachte functie niet reeds is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie en ook niet reeds is toegedeeld in het (huidige) omgevingsplan. Intensiever of beter gebruik geldt volgens vaste rechtspraak ook als criterium voor een afwijkende toegedachte functie.

Met ingang van 1 januari 2024 en de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente onderdeel geworden van het Omgevingsplan van de gemeente Elburg. Het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' is als tijdelijk deel van het omgevingsplan opgenomen.

De gronden van de beoogde woningbouwlocatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg worden thans overwegend agrarisch gebruikt en hebben overwegend de functie 'Agrarisch met waarden'. De toebedachte functie voor deze percelen wordt een woongebied met bijbehorende voorzieningen (wegen, groen en openbare voorzieningen).

In het Omgevingsplan is nog niet de toekomstige (woon)functie opgenomen. Daarom kan het Omgevingsplan niet als grondslag dienen voor het vestigen van een voorkeursrecht (de grondslag van artikel 9.1, lid 1 sub a Omgevingswet). In de Omgevingsvisie Elburg 2018 (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2019) zijn beleidskaders gegeven voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid. De uitwerking van het ruimtelijk beleid naar herontwikkelingslocaties wordt in de Omgevingsvisie voor een aantal locaties globaal aangegeven, maar niet voor de onderhavige locatie in Elburg. Dit betreft een nieuwe locatie die nog in beleid moet worden opgenomen. De Omgevingsvisie Elburg 2018 is daarom niet voldoende concreet om als grondslag voor het voorkeursrecht te dienen (de grondslag van artikel 9.1, lid 1 sub b Omgevingswet).

Vestiging van het voorkeursrecht kan volgens u wel plaatsvinden op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet. In dat geval moet in de beschikking tot het vestigen van het voorkeursrecht de onderbouwing worden opgenomen. U bent van mening dat aan de vereisten van artikel 9.1, lid

1 sub c Omgevingswet wordt voldaan. U heeft het document "Woningbouwopgave Gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning" vastgesteld. Voor Elburg voorziet dit document in een zoekgebied voor woningbouw ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost.

Voor dit gebied in Elburg liggen kansen om nieuwe woningen toe te voegen. Het gebied bestaat grofweg uit drie delen:

1 Het deel aan de westzijde, gelegen tussen Gerichtenweg en de Stoopschaarweg. Daar wordt een woonwijk voorzien met een landschappelijke inpassing;
2 Het deel aan de oostzijde, gelegen ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost en ten westen van de Eperweg. Hier wordt tevens een woonwijk voorzien;
3 Het deel dat als verbinding tussen de delen 1 en 2 wordt gezien, waar gedacht wordt aan een invulling met gestapelde woningbouw in een groene omgeving.

Het gebied is qua gebruik thans overwegend agrarisch. Voor het gebied waarop het voorkeursrecht is voorzien, is daarom sprake van een afwijkend gebruik en zullen de betreffende gronden in de toekomst beter en intensiever worden gebruikt (woonfunctie). In verband met een optimale invulling van het gebied is het achtererf van één woning in deel 2 van de woningbouwlocatie opgenomen in het voorkeursrechtgebied. Het voorterrein (zonder woonbestemming) van twee andere woningen is om deze reden ook opgenomen. De verwachting is dat de bestaande woningen aan de Stoopschaarweg (zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen) met een aangepaste begrenzing van het bij de woning behorende perceel kunnen worden ingepast. Door deze begrenzingen te kiezen, wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van het afwijkende gebruik.

Nu er aan de betreffende gronden van de beoogde woningbouwlocatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost te Elburg een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het (huidige) gebruik van de gronden afwijkt van die toegedachte functie, wordt er voldaan aan de gestelde criteria voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet. Ook wordt er hiermee voldaan aan de voorwaarden, die artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet stelt aan het voorafgaand aan het raadsbesluit vestigen van een voorlopig voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders.

Op grond van voorgaande overwegingen heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2024 op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de betreffende percelen grond ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost te Elburg, waaronder het perceel waarvan [redacted] eigenaar is.

Eveneens op grond van voorgaande overwegingen heeft uw raad op 1 juli 2024 een definitief voorkeursrecht gevestigd op de betrokken gronden ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg, waaronder het perceel waarvan [redacted] eigenaar is.

De door [redacted] ingebrachte gronden van bezwaar geven u geen aanleiding voor de conclusie dat u ten onrechte een voorkeursrecht hebt gevestigd op het perceel waarvan [redacted] eigenaar is.

In uw verweerschrift en in uw reactie van 17 december 2024 op het stuk dat [redacted] op 22 oktober 2024 heeft ingebracht, heeft u ten aanzien van de gronden van bezwaar het volgende aangegeven:

*<u>Bezwaargronden</u>*
*1. In het document "Woningbouwopgave gemeente Elburg" worden mogelijke locaties voor woningbouw aangegeven. Volgens de brief van de gemeenteraad van 8 juli 2024 moet een en ander echter nog worden uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen, inpassing van bedrijven moet nog worden onderzocht en voor bepaalde problemen zullen nog oplossingen moeten worden gevonden in overleg met de eigenaren van de percelen. In dit stadium is het dus volstrekt onduidelijk en dus onzeker of, hoe, waar en wanneer woningbouw zal plaatsvinden.*
*2. Volgens artikel 9.4 Omgevingswet kan afhankelijk van de grondslag de totale geldingsduur van het voorkeursrecht 3 maanden + 3 jaar + 3 jaar + 5 jaar + 5 jaar, in totaal 16 jaar en 3 maanden zijn. Het voorkeursrecht kan dus in ieder geval tot 1 juli 2040 op perceel B [redacted] rusten. Al deze*

*jaren kan de onduidelijke en onzekere situatie met betrekking tot wel/niet, hoe/waar/wanneer woningbouw blijven bestaan.*

*Verweer*
*Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van het voorkeursrecht mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling 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 onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor de aanvang van de procedure tot vaststelling van een omgevingsplan, programma of omgevingsvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Hiermee kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat prijsopdrijvende transacties plaatsvinden die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk kunnen zetten (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).*

*Indien alle vestigingsgrondslagen worden benut kan een voorkeursrecht 16 jaar en 3 maanden gelden (zie de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 1 december 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:13366). Dit is alleen mogelijk indien dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling. Als het voorkeursrecht niet meer aan de voorwaarden voldoet dan dient het op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet te worden ingetrokken. De termijn past echter niet bij de ambitie van het college en de noodzaak om op korte termijn woningen toe te voegen. Alhoewel wij ons realiseren dat de plannen voor woningbouw onzekerheid met zich meebrengen, is het ook aan ons om de termijn van de onzekerheid zo kort mogelijk te houden.*

*Ook wij zien dat een planvormingsproces voor de eigenaren en omwonenden onzekerheid met zich meebrengt. Dit is niet te voorkomen, maar het is wel de taak van de gemeente deze onzekerheid zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast is het echter ook de taak van de gemeente om het gebiedsontwikkelingsproces zorgvuldig te doorlopen, de goede onderzoeken te doen en ruimte te geven aan participatie. Dat kost helaas tijd. Wij verwachten echter dat de wettelijk maximale termijn niet de feitelijke termijn zal zijn. Zoals we nu kijken naar de gebiedsontwikkeling werken we aan een stedenbouwkundig plan en een omgevingsvisie. We streven naar een omgevingsplan over 4-5 jaar. In de tussentijd werken we stap voor stap aan het concreter maken van de plannen, zodat de eigenaren steeds meer zicht krijgen op de gevolgen van de gebiedsontwikkeling.*

*We proberen de komende periode gesprekken aan te gaan met de eigenaren om hen op de hoogte te houden van het proces.*

*Bezwaargronden*
*3. De onduidelijke en onzekere situatie schaadt op onevenredige wijze de gerechtvaardigde belangen van de huidige eigenaren en beheerders van [redacted] Het voorkeursrecht is onredelijk bezwarend en onacceptabel. Met het oog op de (nabije) toekomst beraden zij zich momenteel namelijk op mogelijkheden om de exploitatie van [redacted] over te dragen aan een bedrijfsopvolger. Aan een dergelijke overdracht is de vervreemding van perceel B [redacted] onlosmakelijk verbonden. Een bedrijfsopvolging zal zeker moeten plaatsvinden in de periode te rekenen vanaf nu tot 2030.*
*4. Als gevolg van het mogelijk jaren voortdurende voorkeursrecht en de daarmee gepaard gaande onduidelijkheid en onzekerheid wordt het de huidige eigenaren en beheerders van [redacted] echter onmogelijk gemaakt om op korte of langere termijn voor bedrijfsopvolging te zorgen, waarbij de exploitatie van het [redacted] wordt voortgezet ter instandhouding van het [redacted] Voorwaarde voor en onderdeel van een dergelijke bedrijfsoverdracht is namelijk, onder meer, de vervreemding aan de bedrijfsopvolger van perceel B [redacted] in de vorm van een erfpacht.*

*5. Het is onvermijdelijk dat een overdracht van de [redacted] vroeg of laat (gezien de leeftijd van de huidige eigenaren eerder vroeg dan laat) zal moeten plaatsvinden. En dus is het tevens onvermijdelijk dat daarbij perceel B[redacted] zal moeten worden vervreemd. Maar het voorkeursrecht blokkeert de vereiste vervreemding van perceel B[redacted]. Indiener wenst de mogelijkheid te behouden om perceel B[redacted] te vervreemden in het kader van een overdracht van de [redacted] aan een bedrijfsopvolger.*

*<u>Verweer</u>*
*De eigenaar geeft aan dat het voorkeursrecht hem op onevenredige wijze schaadt. Graag vernemen wij tijdens de hoorzitting een nadere uitleg.*

*Wij begrijpen dat er situaties kunnen ontstaan binnen een onderneming waar het gaat om bedrijfsopvolging, wijziging van de bedrijfsstructuur etc. Wij stellen voor dat de eigenaar, als deze plannen concreter worden, contact opneemt met de gemeente. Dan kunnen we samen bekijken wat een passende oplossing is.*

*In de Omgevingswet zijn in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 uitzonderingen opgenomen op de aanbiedingsplicht aan de gemeente. Uit het bezwaar wordt niet duidelijk op de vervreemding naar een mogelijke bedrijfsopvolger onder deze uitzonderingen valt. Het voorkeursrecht heeft alleen invloed op de overdraagbaarheid van de betrokken onroerende zaken. Het gebruik en de planologische mogelijkheden worden door het voorkeursrecht niet beperkt.*

*<u>Bezwaargronden</u>*
*6. Omdat overdracht van de [redacted] de komende jaren door het voorkeursrecht onmogelijk wordt gemaakt, lijdt indiener aanzienlijke schade. Deze schade bestaat uit gederfde winst, nu bij overdracht en verkoop van de [redacted] een aantal maal de jaaromzet zou worden betaald door de overnemer. Deze inkomsten zijn als gevolg van het voorkeursrecht op perceel B[redacted] niet te realiseren. Een overnemer zal naast een bedrag voor overname gebaseerd op de jaaromzet van het [redacted] tevens een canon betalen voor de percelen die hij in erfpacht verkrijgt, waaronder perceel B[redacted]. Ook deze inkomsten worden niet gerealiseerd als gevolg van het voorkeursrecht. De gemeente wordt hierbij voor deze schade aansprakelijk gesteld.*
*7. Het betrokken perceel maakt het mogelijk om het [redacted] in de toekomst uit te breiden. Het perceel grenst, zoals gezegd, aan het [redacted] Om het [redacted] nog verder uit te breiden ten behoeve van de exploitatie van [redacted] was indiener in het najaar 2023 en voorjaar 2024 in gesprek met een eigenaar van aangrenzende percelen om ook deze percelen aan te kopen. Deze besprekingen waren al in een vergevorderd stadium, maar zijn gestaakt, omdat ook op deze percelen het voorkeursrecht van de gemeente zou worden gevestigd. Het perceel maakt het bovendien mogelijk om de ingang van het huidige [redacted] (in de toekomst) te verplaatsen van de Zuiderzeestraatweg Oost naar de Stoopschaarweg, aan de zuidwest kant van het [redacted]. De toegang tot perceel B[redacted] bevindt zich namelijk aan de Stoopschaarweg. Tevens wordt het dankzij perceel B[redacted] mogelijk om het [redacted] opnieuw in te richten. De [redacted] gelegen aan de noordkant van het [redacted] ten oosten van de Puttenerbeek, tussen de beek en de Zuiderzeestraatweg Oost, kunnen namelijk worden "verplaatst" naar perceel B[redacted], naar de zuidwestkant van het landgoed, dus verder van de Zuiderzeestraatweg af, zodat [redacted] minder hinder ondervinden van het verkeer over de Zuiderzeestraatweg. Door de verplaatsing komt een duidelijke scheiding tot stand tussen de woonfunctie van de buitenplaats enerzijds en de exploitatie van de [redacted] anderzijds met de Puttenerbeek als natuurlijke scheiding. Tenslotte wilde indiener met de verwerving van perceel B[redacted] (en met een eventuele verwerving van aangrenzende percelen) voorkomen dat er pal tegen het [redacted] en het [redacted] ontwikkelingen zouden plaatsvinden die hetzij op korte termijn nadelig zouden kunnen zijn voor een eventuele overdracht van hun recreatieonderneming aan een derde/bedrijfsopvolger, dan wel voor het [redacted] als geheel ongunstig zouden kunnen zijn.*

*Verweer*
*Het perceel B [redacted] maakt op dit moment wel onderdeel van het eigendom, maar niet onderdeel van de [redacted] De functie is ook agrarisch. Wij begrijpen het dat de eigenaar wellicht uitbreidingsplannen heeft, die wellicht niet stroken met de plannen van de gemeente voor woningbouw. In de komende ruimtelijke afweging komen wij graag met de eigenaar in gesprek over zijn plannen om te bezien waar de plannen van de eigenaar en die van de gemeente botsen of elkaar versterken.*

*De schade die het bedrijf zou kunnen lijden, omdat er niet overgedragen kan worden komt binnen de huidige wetgeving niet voor schadevergoeding in aanmerking.*
*Het voorkeursrecht heeft alleen invloed op de overdraagbaarheid van de betrokken onroerende zaken. Daarnaast wordt het vestigen beperkte zakelijke rechten (opstal-, erfpachtrecht, beklemming en vruchtgebruik) door het voorkeursrecht beperkt. De gemeente kan hier op grond van artikel 9.10 door gewichtige redenen wel een uitzondering op maken. Het gebruik en de planologische mogelijkheden worden door het voorkeursrecht niet beperkt. Indiener kan op perceel [redacted] de aanpassingen realiseren mits dit mogelijk is in het bestaande omgevingsplan (de oude bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan).*

*Bezwaargrond*
*8. Het is niet realistisch dat er over 4 tot 5 jaar een omgevingsplan gereed is. Het leidt tot langdurige onzekerheid (tot in 2024).*

*Verweer*
*Binnen de gestelde termijnen van het voorkeursrecht moet er binnen 3 jaar een omgevingsvisie zijn vastgesteld en daarna binnen 3 jaar een omgevingsplan. Op basis van de huidige planning, waarbij we in 2025 een omgevingsvisie en een stedenbouwkundig plan vaststellen, is het zeker haalbaar om een omgevingsplan binnen de termijnen van het voorkeursrecht vast te stellen.*

*De onzekerheid is een constatering van bezwaarmaker. Als de gemeente gebruik wenst te maken van de maximale termijnen van het voorkeursrecht, dan kan een voorkeursrecht gedurende 16 jaar en 3 maanden geldig zijn. Intentie van de wetgever is dat binnen deze termijn een omgevingsplan is vastgesteld, maar dat ook de gebiedsontwikkeling reeds in volle gang is dan wel grotendeels is afgerond. Een maximale termijn van het voorkeursrecht wil daarom niet zeggen dat er ook een onduidelijke situatie is tot 2040. Ons doel is om in een omgevingsvisie de locaties aan te merken en gelijktijdig te starten met het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze stedenbouwkundige visie zal als basis worden gebruikt voor het opstellen van een omgevingsplan. Naar verwachting zullen we binnen 3,5 tot 4,5 jaar een omgevingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad. Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie zullen de contouren van de gebiedsontwikkeling stukken duidelijker worden. In de visie wordt de hoofdstructuur van de woonwijk opgenomen en er worden keuzes gemaakt waar wel en waar niet wordt gebouwd. Dit schept voor de omwonenden en eigenaren al meer duidelijkheid. Elke verdere stap in het ruimtelijke proces zal wederom meer duidelijkheid geven over de invulling van het gebied en uiteindelijk ook over de invulling op het perceel van [redacted]*

*Bezwaargrond*
*9. Er is veel verzet van omwonenden te verwachten tegen de in de woningbouwopgave genoemde plannen voor de verschillende deelgebieden. Woningbouw zal het fraaie, landelijke natuur- en recreatiegebied aan de zuidrand van Elburg onherstelbaar en onomkeerbaar aantasten, met name in deelgebied 2. Dat willende de aanwonenden niet. Ook dat zal vertragend werken.*

*Verweer*
*Dit is een punt dat hoort bij de ruimtelijke procedure. Wij zullen een participatieprocedure volgen voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan, maar ook bij het opstellen van het omgevingsplan. Wij hopen met de eigenaren, maar ook met omwonenden in gesprek te gaan over het plan om zo te kopen tot een meest optimaal plan.*

*Bezwaargrond*

*10. De woningbouwopgave geeft enerzijds een duidelijk schrikbeeld voor deelgebied 2, anderzijds wordt benadrukt dat het allemaal 'slechts' plannen zijn. Voor deelgebied 2 zijn enkel vage 'woonvlekken' ingekleurd. Het gemeentebestuur geeft in haar verweerschrift aan dat zij bereid is om samen met de eigenaar van [redacted] te bekijken of een oplossing mogelijk is. [redacted] gaat graag met het gemeentebestuur in gesprek, maar voor het voortbestaan van [redacted] als particuliere historische buitenplaats zijn er eigenlijk geen alternatieven, anders dan geen woningbouw in deelgebied 2.*

*Verweer*

*Ook dit is een punt dat hoort bij de ruimtelijke procedure. Bij een gebiedsontwikkeling wordt van grof naar fijn gewerkt. Helaas is het niet mogelijk, en ook niet wenselijk, om nu reeds een uitgewerkt plan te hebben. We beginnen daarom met het aanwijzen van een gebied waar de gewenste woningbouw (met ook de woningbouwaantallen) zou passen. Dat hebben we nu gedaan. In de komende periode zullen we dit nader uitwerken, waardoor we bij elke stap concreter worden met de planvorming.*

*Bezwaargrond*

*11. Artikel 9.10 Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om het voorkeursrecht niet toe te passen, indien gewichtige redenen daartoe aanleiding geven. Deze situatie doet zich voor met betrekking tot deelgebied 2, waartoe ook het perceel B [redacted] van [redacted] behoort. Bij afweging van de betrokken belangen, te weten: 1) zekerheid van noodzaak tot bedrijfsoverdracht; 2) behoud van [redacted] en aangrenzende [redacted] voor de inwoners, versus 3) vage woningbouwopgave op het betreffende perceel en te verwachten lang voortslepende procedure, kan de conclusie niet anders zijn dan dat er in dit geval sprake is van gewichtige redenen, op grond waarvan het voorkeursrecht op perceel B [redacted] dient te worden herroepen. Los daarvan dient deelgebied 2 uit de Woningbouwopgave te worden gehaald.*

*Verweer*

*Dit punt werd niet aangegeven in het bezwaarschrift. Artikel 9.10 Ow ziet niet op een intrekking van het voorkeursrecht, maar een vrijstelling van de aanbiedingsplicht. Er kunnen redenen zijn, waarbij de eigenaar niet kan worden gehouden aan de aanbiedingsplicht bij verkoop. Dit werkt dus alleen als de eigenaar wenst te verkopen. En dat is hier niet aan de orde omdat [redacted] niet voornemens is om te verkopen. Gewichtige redenen moeten echt gewichtige redenen zijn. Dit punt gaat in onze ogen niet op.*

*Bezwaargrond*

*12. Ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot herroeping van het voorkeursrecht. De woningbouwopgave heeft voor de bewoners ingrijpende gevolgen. Het gemeentebestuur dient dan ook het evenredigheidsbeginsel te respecteren. De nadelige gevolgen van het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op perceel B [redacted] zijn onevenredig voor de belanghebbenden, de eigenaren van Old Putten, in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen, temeer nu deze doelen voor deelgebied 2 allesbehalve duidelijk zijn, qua tijdsbestek, vorm en omvang, en ook omdat er binnen de gemeente kan worden gezocht naar alternatieve locaties ten noorden van de Zuiderzeestraatweg.*

*Verweer*

*[redacted] geeft aan dat de vestiging op gespannen voet staat met het evenredigheidsbeginsel. Daarbij wordt aangegeven dat de woningbouwontwikkeling een forse ontwikkeling is. De gevolgen van een gebiedsontwikkeling zijn onevenredig zwaar. Wij realiseren ons dat de gevolgen van een wijziging van de woon- en leefomgeving voor de eigenaren en omwonenden groot kunnen zijn. In dit geval moet er echter wel een afweging worden gemaakt van belangen. In het raadsvoorstel is hier ook op ingegaan. De gemeenteraad acht het belang van toevoegen van woningen dusdanig groot dat zij tot dit besluit zijn gekomen. Dit betekent echter wel dat we bij de uitwerking van de plannen goed moeten bekijken of de woningbouwplannen goed kunnen worden ingepast of dat er optimalisaties mogelijk zijn, zodat het de omwonenden en eigenaren minder hard treft. Het is in onze ogen echter geen reden om vooraf al niet tot verdere uitwerking van de woningbouwplannen te komen.*

*Het argument dat het ook ergens anders kan, is wat ons betreft ook geen reden om geen voorkeursrecht te vestigen. BugelHajema heeft een stedenbouwkundige en landschapskundig onderzoek gedaan naar de locaties waar de woningbouw het beste kan worden gerealiseerd. De onderbouwing daarvan is te vinden in het document stedenbouwkundige verkenning. Die geeft duidelijk aan dat dit gebied voor woningbouw geschikt is. Ook op andere locaties treffen we eigenaar met ieder hun eigen belangen en wensen.*

Op basis van het voorgaande bent u van mening dat het bezwaarschrift tegen het besluit van uw raad tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel waarvan [redacted] eigenaar is (het perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted]) ongegrond dient te worden verklaard en dat het raadsbesluit van 1 juli 2024 in stand kan blijven.

Wat vindt de bezwaarschriftencommissie ervan?

- *Inleidende opmerkingen*

In deze bezwaarprocedure staat de vraag centraal of uw raad op 1 juli 2024 terecht en op goede gronden heeft besloten tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel waarvan [redacted] eigenaar is (het percelen kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted]).

Deze vraag moet worden beantwoord tegen de achtergrond van de door [redacted] aangevoerde gronden van bezwaar. Dit volgt uit artikel 7:11, lid 1 van de Awb waar staat dat, indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag daarvan [= dat wil zeggen: op grondslag van dat bezwaar] een heroverweging plaatsvindt van het bestreden besluit. Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, herroept het bestuursorgaan het bestreden besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit.

- *Beschrijving van het bestreden besluit op basis van het raadsbesluit, het raadsvoorstel en de overige daarvan deel uitmakende stukken*

In het coalitieprogramma 2022-2026 heeft u de ambitie opgenomen om locatieonderzoek en planvorming op te pakken voor extra bouwambitie voor alle doelgroepen in alle kernen van de gemeente Elburg. Dit hangt samen met de omstandigheid dat uit woningmarktonderzoek is gebleken dat het aantal huishoudens in de gemeente toeneemt. Tot 2030 wordt geschat dat het aantal huishoudens in de gemeente gemiddeld met 800 zal groeien. Daarnaast wenst u actief bij te dragen aan het oplossen van de woningschaarste in de regio Noord-Veluwe. Om tegemoet te komen aan de behoefte aan nieuwe woningen zet u in op het bouwen van circa 1.000 nieuwe woningen. Om een dergelijk aantal nieuw te bouwen woningen mogelijk te maken, kan volgens u niet worden volstaan met alleen maar inbreiding en kleinere bouwlocaties. Er moet voor die aantallen ook worden gekeken naar uitbreidingslocaties.

In 2023 heeft u opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning voor nieuwe woningbouwlocaties in de gemeente Elburg. Dit onderzoek en de resultaten daarvan zijn vastgelegd in het document "Woningbouwopgave Gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning" van BügelHajema Adviseurs. In de stedenbouwkundige verkenning is onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw in de gemeente Elburg. Daarbij is bewust gekeken naar de klimaatverandering en zijn de elementen water en bodem als sturende elementen gehanteerd. Op basis van het onderzoek zijn drie locaties in de gemeente Elburg aangemerkt als mogelijke nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw. Eén daarvan is de locatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg. Binnen deze locatie is het kadastrale perceel waarvan [redacted] eigenaar is, gelegen. Op basis van de uitgangspunten van deze stedenbouwkundige verkenning kan de ruimtelijke planvorming verder worden opgepakt in de vorm van het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een programma.

Ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie bij de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden voor de gemeente, heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2024 besloten om op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet voorlopig, voor de duur van

drie maanden, een voorkeursrecht te vestigen op diverse percelen grond ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg, waaronder het kadastrale perceel waarvan [redacted] eigenaar is. Het voorkeursrecht houdt in dat als een eigenaar de grond waarop het voorkeursrecht rust, wil verkopen, hij dit eerst moet aanbieden aan de gemeente Elburg. Om te voorkomen dat dit voorlopig voorkeursrecht van rechtswege vervalt na verloop van drie maanden, is de aanwijzing op 1 juli 2024 opgevolgd door een raadsbesluit, inhoudende een 'definitieve' vestiging van een voorkeursrecht op bedoelde percelen grond. Dit raadsbesluit is gebaseerd op artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet.

[redacted] heeft bezwaar gemaakt tegen het raadsbesluit van 1 juli 2024.

- *Is de gemeenteraad bevoegd tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel in kwestie?*

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid betreft van de raad. De raad komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de aan hem toegekende bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen, beleidsruimte toe en hij moet de betrokken belangen afwegen (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 5 en de uitspraak van de Afdeling van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, r.o. 2.3.1).

In dit verband moet op de eerste plaats beoordeeld worden of uw raad bevoegd is tot het vestigen van een voorkeursrecht op het bewuste perceel grond. De bezwaarschriftencommissie overweegt daartoe als volgt.

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet (dit is ook expliciet zo benoemd in het raadsbesluit). Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringsfunctie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen (onder meer in de uitspraak van 18 april 2007 in zaak nr. 200607717/1) dat bij de parlementaire behandeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten (waarin het voorkeursrecht tot 1 januari 2024 was geregeld) tot uitdrukking is gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. De bezwaarschriftencommissie ziet geen aanleiding voor de conclusie dat deze rechtspraak bij de nieuwe regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet niet meer zal worden gevolgd.

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat de gronden van de beoogde woningbouwlocatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg thans overwegend agrarisch gebruikt worden met verspreid liggende (burger)woningen en overwegend de functie 'Agrarisch met waarden' hebben. De toebedachte functie voor de betreffende percelen wordt een woongebied met bijbehorende voorzieningen (wegen, groen en openbare voorzieningen). De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat dit ook expliciet is benoemd in het raadsvoorstel en in de overwegingen van het raadsbesluit. De bezwaarschriftencommissie stelt voorts vast dat die toegedachte woonfunctie aan de beoogde woningbouwlocatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg niet reeds is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie en ook niet reeds is toegedeeld in het (huidige) Omgevingsplan van de gemeente Elburg. De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat u dit ook expliciet hebt benoemd in het raadsvoorstel dat ten grondslag ligt aan het raadsbesluit.

De bezwaarschriftencommissie komt op basis van het voorgaande tot de conclusie dat aan de formele eisen voor het vestigen van het voorkeursrecht door uw raad, zoals opgenomen in artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet, is voldaan. Uw raad is daarmee bevoegd tot het vestigen van een voorkeursrecht.

- *Heeft uw raad terecht van zijn bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht gebruik gemaakt?*

De bezwaarschriftencommissie zal deze vraag beantwoorden aan de hand van een aantal subonderwerpen, die voor het merendeel ook door bezwaarmaker naar voren zijn gebracht in zijn bezwaarschrift c.a. en ter zitting.

1. Zijn de motieven voor het vestigen van het voorkeursrecht in overeenstemming met het doel en de strekking van (de invoering van) het voorkeursrecht?

Uit het raadsvoorstel en de overwegingen van het raadsbesluit volgt dat het voorkeursrecht is gevestigd ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie bij de ontwikkeling van de (beoogde) woningbouwlocatie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden voor de gemeente Elburg. Deze motieven zijn naar oordeel van de bezwaarschriftencommissie in overeenstemming met het doel en de strekking van (de invoering van) het voorkeursrecht. Deze conclusie wordt naar oordeel van de bezwaarschriftencommissie bevestigd in de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, gedaan onder vigeur van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In de uitspraak van 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989, overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld dat de wetgever met de invoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. De bezwaarschriftencommissie ziet geen aanleiding voor de conclusie dat deze rechtspraak bij de nieuwe regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet niet meer zal worden gevolgd.

2. Het vestigen van een voorkeursrecht is een zwaar middel. Het vormt een inbreuk op het eigendomsrecht en het vormt een belemmering van de eigendomsbevoegdheden.

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State al in haar uitspraak van 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739, heeft uitgesproken dat het vestigen van een voorkeursrecht geen ontoelaatbare inbreuk op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens oplevert. Uit deze uitspraak volgt dat er bij het vestigen van het voorkeursrecht weliswaar sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht, maar dat het hier slechts gaat om een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. Deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden van de Wet voorkeursrecht gemeenten (thans de Omgevingswet), waarbij er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de Wet voorkeursrecht gemeenten (thans de Omgevingswet) nagestreefde algemeen belang en de eigendomsrechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot gevolg dat bezwaarmakers bij een eventuele verkoop van hun grond deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er is dus geen sprake van dat bezwaarmakers niet langer hun eigendomsrechten zouden kunnen uitoefenen. De eigenaar blijft bevoegd zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Hij blijft ook bevoegd om zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming (thans: functie) te verwezenlijken. Van belang is voorts dat de Wet voorkeursrecht gemeenten (thans de Omgevingswet) de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Vergelijk in dit verband ook de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 1 december 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:13366, r.o. 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, en 6.7.

Het vestigen van een voorkeursrecht vormt dus geen ontoelaatbare inbreuk op het eigendomsrecht.

3. Vestiging van het voorkeursrecht is voorbarig en leidt tot langdurige onzekerheid voor de betrokken grondeigenaar. De kans is levensgroot aanwezig dat de beoogde woningbouwplannen (gestapelde woningbouw) geen doorgang kunnen vinden vanwege de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, de nabijheid va[redacted]en verzet van

omwonenden. Woningbouw kan beter elders gerealiseerd worden (ten noorden van de Zuiderzeestraatweg).

De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat deze combinatie van bezwaargronden niet kan slagen en overweegt daartoe als volgt.

De bezwaarschriftencommissie verwijst hiervoor allereerst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786. In rechtsoverweging 4.3 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het volgende overwogen: *"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van de Wvg mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling 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 onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg, welke bepaling ertoe strekt dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, opdat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, aldus voormelde uitspraak. Dat nog geen duidelijke bestemming bestaat voor de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, heeft de rechtbank daarom terecht niet doorslaggevend geacht."* De Afdeling heeft ook meermalen overwogen, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445, dat het inherent is aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan volgens de Afdeling niet op perceelsniveau worden aangeduid welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft volgens de Afdeling nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast.

In dit verband wijst de bezwaarschriftencommissie erop dat de in de aangehaalde uitspraak genoemde bevoegdheid van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) thans is neergelegd in artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet. De bezwaarschriftencommissie ziet vooralsnog geen aanknopingspunten voor de conclusie dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze rechtspraak niet meer zal volgen onder de vigeur van de Omgevingswet. Uit deze rechtspraak blijkt in ieder geval dat op het moment dat uw raad toepassing geeft aan de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet nog niet alles duidelijk hoeft te zijn en het nog niet voor 100% zeker hoeft te zijn dat bijvoorbeeld woningbouwplannen doorgang kunnen en zullen vinden op de betreffende locatie. Die duidelijkheid komt er in het spoor van de ruimtelijke planvorming dat op de vestiging van het voorkeursrecht volgt. En volgens deze rechtspraak mag dat ook.

De bezwaarschriftencommissie verwijst in dit verband verder naar een uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 1 december 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:13364. In r.o. 6.5 overweegt de rechtbank als volgt: *"De rechtbank overweegt daarnaast dat de aannemelijkheid dat een bestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt, geen toetsingsgrond is voor een voorkeursrecht. De kern van het voorkeursrecht is er juist in gelegen dat er wordt voorgesorteerd op een ruimtelijke wens. Voor zover eisers vrezen dat bestemming niet gerealiseerd wordt (en dat zij derhalve de noodzaak van het voorkeursrecht niet zien), voorziet de wet erin dat er termijnen aan het voorkeursrecht zijn gebonden om te voorkomen dat belanghebbenden te lang in onzekerheid verkeren. Daarnaast is er wettelijk in voorzien dat het voorkeursrecht vervalt wanneer de gewenste bestemming zijn weg naar het ontwerpbestemmingsplan niet vindt."* In r.o. 6.6 overweegt deze rechtbank voorts nog als volgt: *"De rechtbank is het eens met eisers dat indien het onmogelijk zou zijn om een bestemming te realiseren, een voorkeursrecht niet aan de orde kan zijn. Dit is door verweerder echter bestreden. Het is de rechtbank ook niet gebleken dat het onmogelijk is om op deze locatie de bestemming woongebied, in de zin van infrastructurele voorzieningen of meer woningen, te reali-*

*seren."* Voor zover [redacted] beoogt te stellen dat het vanwege de landschappelijke waarden, de nabijheid van het landgoed en verzet van aanwonenden niet mogelijk is om ter plaatse grootschalige woningbouw te realiseren, merkt de bezwaarschriftencommissie op dat bezwaarmaker deze stelling niet met objectieve, toetsbare gegevens heeft onderbouwd en uitgewerkt. Het is de bezwaarschriftencommissie ook niet ambtshalve gebleken dat het onmogelijk is om op de bewuste locatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg de functie woongebied (in welke vorm dan ook) te realiseren.

De stelling van bezwaarmaker dat woningbouw beter elders gerealiseerd kan worden (ten noorden van de Zuiderzeestraatweg), biedt naar oordeel van de bezwaarschriftencommissie geen reden om het voorkeursrecht niet te vestigen op het perceel B [redacted]. BugelHajema heeft een stedenbouwkundig en landschapskundig onderzoek gedaan naar de locaties waar de (grootschalige) woningbouw het beste kan worden gerealiseerd. De onderbouwing daarvan is te vinden in het document "Woningbouwopgave Gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning". Dit document geeft naar oordeel van de commissie duidelijk en onderbouwd aan dat de locatie ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost in Elburg voor woningbouw geschikt is. De stelling van [redacted] dat woningbouw ook elders kan (ten noorden van de Zuiderzeestraatweg) is naar oordeel van de bezwaarschriftencommissie te vaag en weinig concreet/onderbouwd om hierover een goed oordeel te geven.

4. Bij de vestiging van het voorkeursrecht is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van [redacted]. Vestiging van het voorkeursrecht vormt een doorkruising van de toekomstplannen met de bestaande [redacted] op he[redacted]. Verplaatsing van de [redacted] naar het kadastrale perceel B [redacted] en de daarmee verbonden uitgifte in erfpacht van dit kadastrale perceel B [redacted] aan een nieuwe campingexploitant is absoluut noodzakelijk om het voortbestaan van [redacted] als historische buitenplaats te waarborgen. Omdat uitvoering van dit toekomstplan door vestiging van het voorkeursrecht voor jaren onmogelijk wordt gemaakt, leidt bezwaarmaker hierdoor aanzienlijke schade. [redacted] stelt de gemeente aansprakelijk voor deze schade. Bezwaarmaker wijst er verder op dat de uitzondering van artikel 9.10 Omgevingswet uitkomst kan geven.

De bezwaarschriftencommissie wijst er op dat de wetgever in artikel 15.52 van de Omgevingswet een aantal gevallen heeft opgesomd waarbij de vervreemder een schadevergoeding kan vorderen van de gemeente. De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat de situatie waar [redacted] schadevergoeding voor wil hebben niet wordt genoemd in artikel 15.52 van de Omgevingswet.

De bezwaarschriftencommissie wijst er verder op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder in haar uitspraken van 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332, en van 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989, heeft geoordeeld dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Het enkele financiële belang hoeft daardoor niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken. De bezwaarschriftencommissie ziet vooralsnog geen aanknopingspunten dat deze rechtspraak thans niet meer wordt toegepast bij voorkeursrechtbesluiten.

Als een eigenaar of rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik het onroerend goed waarop een voorkeursrecht rust wil vervreemden (= het perceel in eigendom overdragen of een bestaand beperkt recht op het betreffende perceel overdragen of een nieuw beperkt recht daarop vestigen), dan moet deze persoon de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente aanbieden. Dat volgt uit artikel 9.7 van de Omgevingswet. Het gemeentebestuur kan op grond van artikel 9.10 Omgevingswet een uitzondering maken in verband met gewichtige redenen. Anders dan bezwaarmaker in zijn nagezonden reactie op het voorkeursrecht stelt, ziet artikel 9.10 Omgevingswet niet op een intrekking van het voorkeursrecht, maar op een vrijstelling van de aanbiedingsplicht. Er kunnen gewichtige redenen zijn, waarbij de vervreemder (= de eigenaar van het betrokken perceel die tot eigendomsoverdracht of vestiging van een beperkt recht wil overgaan of de rechthebbende van een beperkt recht dat reeds is gevestigd

op het betrokken perceel en die tot overdracht van dat recht wil overgaan) niet kan worden gehouden aan de aanbiedingsplicht aan de gemeente bij eigendomsoverdracht van het betrokken perceel, bij de overdracht van een bestaand beperkt recht of bij de vestiging van een nieuw beperkt recht op het betrokken perceel. Volgens artikel 9.10 Omgevingswet moet de vervreemder het bevoegd gezag verzoeken om vrijstelling van de aanbiedingsplicht. Ook moet de vervreemder de gewichtige redenen aannemelijk maken, waarbij uiteraard het bevoegd gezag op basis van de stukken beoordeelt of er naar zijn oordeel sprake is van gewichtige redenen. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de vrijstelling beperkingen opleggen. De situatie van het inroepen van artikel 9.10 Omgevingswet is – naar oordeel van de bezwaarschriftencommissie - op dit moment echter niet actueel, omdat [redacted] zijn toekomstplannen op dit moment nog niet zodanig concreet heeft dat hij dit artikel kan inroepen. Er moet nog een erfpachter/exploitant worden gezocht en het kadastrale perceel B [redacted] heeft op dit moment de functie 'agrarisch'. Voor een eventueel gebruik van dit perceel als [redacted] is nadere omgevingsrechtelijke besluitvorming nodig. In dit verband merkt de bezwaarschriftencommissie ook nog op dat het voor de commissie - bij het ontbreken van een hierop betrekking hebbende onderbouwing - nog niet bij voorbaat vast staat dat het loskoppelen en verplaatsen van de [redacted] naar het kadastrale perceel B [redacted] de enige mogelijkheid is om het voortbestaan van [redacted] als historische buitenplaats te waarborgen. Dit zal [redacted] bij het concretiseren van haar toekomstplannen moeten meenemen. Als zij dit op een goede manier weet te onderbouwen, dan kan zij in de gesprekken met het gemeentebestuur in het kader van het ruimtelijke traject over de woningbouwplannen (te beginnen met het opstellen van het stedenbouwkundig plan) en bij een eventueel verzoek om vrijstelling van de aanbiedingsplicht op basis van artikel 9.10 Omgevingswet erop wijzen dat het loskoppelen en verplaatsen van de [redacted] naar het kadastrale perceel B [redacted] de enige (reële) mogelijkheid is om het voortbestaan van [redacted] als historische buitenplaats te waarborgen.

Het voorkeursrecht heeft, naast de voorrang die het de gemeente verschaft, verder geen rechtsgevolg (zie r.o 14 van de uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 5 december 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:5043). Het gebruik en de planologische mogelijkheden van het kadastrale perceel B [redacted] worden door het voorkeursrecht niet beperkt. [redacted] kan op het betreffende perceel aanpassingen ten aanzien van het gebruik realiseren, mits dit mogelijk is op grond van het bestaande omgevingsplan (de oude bestemmingsplannen maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Zoals hiervoor aangegeven heeft het kadastrale perceel B [redacted] op dit moment de functie 'agrarisch'. Voor een eventueel gebruik als [redacted] is nadere omgevingsrechtelijke besluitvorming nodig.

De bezwaarschriftencommissie wijst er verder op dat u in uw verweerschrift heeft aangegeven dat de plannen van [redacted] wellicht niet stroken met de plannen van de gemeente voor woningbouw in het betreffende gebied. In dat verband wilt u in de komende ruimtelijke afweging graag met [redacted] in gesprek gaan over zijn ruimtelijke plannen om te bezien waar de plannen van bezwaarmaker en die van de gemeente elkaar botsen of elkaar versterken. In uw e-mail van 17 december 2024, waarin u reageert op het nagekomen stuk van [redacted] van 22 oktober 2024, voegt u hier nog het volgende aan toe: *"Dit betekent echter wel dat we bij de uitwerking van de plannen goed moeten bekijken of de woningbouwplannen goed kunnen worden ingepast of dat er nog optimalisaties mogelijk zijn, zodat het de omwonenden en eigenaren minder hard treft. Het is in onze ogen echter geen reden om vooraf al niet tot verdere uitwerking van de woningbouwplannen te komen."* Op de hoorzitting heeft bezwaarmaker uw vertegenwoordigers uitgenodigd om een bezoek te brengen aan [redacted] teneinde zo het gesprek op gang te brengen. Uw vertegenwoordigers hebben dit aanbod aangenomen.

Gelet op het voorgaande en alles afwegende, is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat deze bezwaargrond niet slaagt. Binnen de wettelijke en jurisprudentiële kaders van de vestiging van het voorkeursrecht (zie ook hetgeen de bezwaarschriftencommissie onder punt 3 heeft overwogen), is er voldoende rekening gehouden met de belangen van [redacted]
In het komende ruimtelijke traject (te beginnen met het opstellen van het stedenbouwkundig plan) gaat u ook actief het gesprek aan met bezwaarmaker om te bezien waar de plannen van bezwaarmaker en die van de gemeente elkaar botsen of elkaar versterken en te bezien wat er bij

botsende belangen wel of niet mogelijk is. De bezwaarschriftencommissie moedigt dit laatste ook aan.

5. Vestiging van het voorkeursrecht is (in casu) in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Ten aanzien van de vraag of de vestiging van het voorkeursrecht leidt tot onevenredige gevolgen voor [redacted] merkt de bezwaarschriftencommissie het volgende op.

De bezwaarschriftencommissie overweegt allereerst dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid betreft van de raad. De raad komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de aan hem toegekende bevoegdheid een voorkeursrecht te vestigen, beleidsruimte toe en hij moet de betrokken belangen afwegen. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285, r.o. 7.3, uiteen heeft gezet, geldt het evenredigheidsbeginsel voor alle besluiten waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft. Het evenredigheidsbeginsel kent vervolgens twee zogenoemde ijkpunten, aan de ene kant het met het besluit beoogde doel en aan de andere kant de (nadelige) gevolgen van het besluit. Hierbij geldt dat het doel van het evenredigheidsbeginsel niet is het tegengaan van nadelige gevolgen van een besluit, maar het voorkomen van onnodig nadelige gevolgen (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285, r.o. 7.4). Het bestuursorgaan en – bij een geschil - de bestuursrechter moeten vervolgens de vraag beantwoorden of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:607, r.o. 3.1).

De bezwaarschriftencommissie is in aansluiting op het voorgaande en gelet op de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 26 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2469, r.o. 6, 6.1 en 6.2, van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht niet leidt tot onevenredige gevolgen voor [redacted] en neemt daartoe het volgende in aanmerking.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is (zie de uitspraak van de Afdeling van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, r.o. 2.3.1). De vestiging van het voorkeursrecht heeft in de ogen van de Afdeling namelijk niet tot gevolg dat bezwaarmaker als eigenaar van het betrokken perceel niet langer het hem toekomende eigendomsrecht zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat hij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente Elburg in de gelegenheid moet stellen het betrokken perceel te kopen.

De bezwaarschriftencommissie wijst er verder op dat u hebt aangegeven dat u in het ruimtelijke traject (te beginnen met het opstellen van het stedenbouwkundig plan) actief het gesprek aangaat met bezwaarmaker om te bezien waar de plannen van bezwaarmaker met het landgoed en die van de gemeente elkaar botsen of elkaar versterken en te bezien wat er bij botsende belangen wel of niet mogelijk is. In het geval dat bezwaarmaker een concreet plan heeft met het kadastrale perceel B 2109, dat niet botst met de woningbouwplannen van de gemeente (en overig ruimtelijk en verkeerskundig beleid van de gemeente), dan heeft bezwaarmaker de mogelijkheid om op grond van artikel 9.10 Omgevingwet het bevoegd gezag te verzoeken om vrijstelling van de aanbiedingsplicht (waarmee de bezwaarschriftencommissie nog niets zegt over het antwoord op dat verzoek; dat is iets wat nu niet voorligt).

Als dit alles wordt afgezet tegen het algemene belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht (uiteindelijk voorzien in voldoende gevarieerde woningen voor mensen met verschillende inkomens en van verschillende leeftijden en het verkrijgen, behouden en zo nodig versterken van de gemeentelijke regie hierop), dan is de bezwaarschriftencommissie met u van oordeel dat u het algemeen belang in dit geval terecht zwaarder hebt laten wegen dan het particuliere belang van [redacted], en dat vestiging van het voorkeursrecht op het perceel grond waarvan [redacted] eigenaar is, niet leidt tot onevenredige gevolgen voor hem. De bezwaarschriftencommissie weegt hierin ook mee dat de toekomstplannen van bezwaarmaker op dit moment nog niet heel concreet en vergevorderd zijn en dat het voor de commissie - bij het ontbreken van een hierop betrekking hebbende onderbouwing - ook nog niet

bij voorbaat vast staat dat het loskoppelen en verplaatsen van de [redacted] naar het kadastrale perceel B [redacted] de enige mogelijkheid is om het voortbestaan van [redacted] als historische buitenplaats te waarborgen.

De bezwaarschriftencommissie is dan ook van oordeel dat de hierop betrekking hebbende bezwaargrond niet slaagt.

Dit alles brengt de bezwaarschriftencommissie tot het oordeel dat uw raad terecht van zijn bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht gebruik heeft gemaakt.

**Conclusie en advies van de commissie**
Gelet op het voorgaande en alles afwegende, is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat de gemeenteraad op 1 juli 2024 terecht en op goede gronden heeft besloten om een voorkeursrecht te vestigen op het perceel waarvan [redacted] eigenaar is (het perceel, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummer [redacted]). De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat uw raad bevoegd is om het voorkeursrecht te vestigen. Ook is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat het voorkeursrechtbesluit van 1 juli 2024 is voorzien van een deugdelijke motivering. De door [redacted] aangevoerde gronden van bezwaar hebben de bezwaarschriftencommissie in dit opzicht niet tot een ander oordeel gebracht.

De bezwaarschriftencommissie adviseert uw raad dan ook om het bezwaarschrift van [redacted] ontvankelijk en vervolgens ongegrond te verklaren en het raadsbesluit van 1 juli 2024 in stand te laten.

Aldus besloten door de commissie voor de bezwaarschriften, bestaande uit [redacted] (voorzitter), [redacted] (lid) en [redacted] (lid), op 13 januari 2025.

Hoogachtend,
de commissie bezwaarschriften Elburg Nunspeet,
de secretaris, de voorzitter,

[redacted]