

Reactienota van zienswijzen

Ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit tot
vestiging voorkeursrecht op locatie nabij de
Tuinstraat in Hauwert

DOC-26-1143513
Zaaknummer: Z-25-584733

Inhoud

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

1 Inleiding

1.1 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik (hierna: het college) heeft op 18 november 2025 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet op onroerende zaken op de locatie nabij de Tuinstraat in Hauwert.

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

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot het bestendigen van het voorkeursrecht, worden belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) gedurende een termijn van zes (6) weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen. Deze termijn liep van 25 november 2025 tot en met 6 januari 2026. De zienswijzen richten zich derhalve tegen de (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht.

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

1.2 Leeswijzer

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

2 Samenvatting en beantwoording zienswijze

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

2.1 Indiener 1

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Indiener geeft aan verrast te zijn door de vestiging van het voorkeursrecht op zijn perceel en is hier niet blij mee. Indiener stelt voorts dat indiener niet van plan is het perceel aan derden te vervreemden maar dat het familiebezit blijft. Daarnaast stelt indiener de gemeente bij voorbaat aansprakelijk voor alle nadelige (financiële) gevolgen die voortvloeien uit de vestiging van het voorkeursrecht.

Reactie op deze zienswijze

1. Het is begrijpelijk dat de vestiging van het voorkeursrecht voor de indiener als een onverwachte en vervelende verrassing komt, temeer nu het perceel al jarenlang in familiebezit is en er geen voornemen bestaat om het aan derden te verkopen. Dat dit bij de indiener zorgen oproept, is voorstelbaar. De zienswijze richt zich op de gevolgen die de vestiging van het voorkeursrecht voor de indiener heeft.

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Dit houdt in dat de grondeigenaar niet verplicht is zijn perceel aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij hij voornemens is tot vervreemding van het perceel over te gaan. Zolang het perceel niet te koop wordt aangeboden, gebeurt er verder niets en blijven de nadelige gevolgen voor de indiener zeer beperkt en ontstaat er voor de indiener geen schade.

Bovendien, zoals bepaald in artikel 9.8 van de Omgevingswet, is het voorkeursrecht niet van toepassing op de vervreemding van het perceel door de eigenaar aan naaste familieleden. Dit betekent dat als het perceel door de eigenaar wordt overgedragen aan een echtgenoot, geregistreerd partner, 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, het voorkeursrecht niet van toepassing is. Dit biedt de mogelijkheid om het perceel in de familie te behouden, zonder dat het voorkeursrecht hiervoor een belemmering vormt.

Mocht de grondeigenaar echter toch besluiten het perceel wel aan een derde te willen verkopen die niet valt onder de hiervoor opgenomen uitzonderingen, dan dient het perceel door de eigenaar eerst aan de gemeente te worden aangeboden. De volledige procedure is verder uitgewerkt in de bij de bekendmakingsbrief bijgevoegde bijlage.

Indien de grondeigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de grondeigenaar de gemeente verzoeken om de rechter een oordeel over de prijs te laten geven. De prijs wordt vervolgens vastgesteld (door taxateurs) op basis van de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk handelende koper.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit en zijn ongegrond.