



ADVIES BEZWAARMAKERS D1

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

Uw brief van:		Uw kenmerk:	393192
Inlichtingen:		Ons kenmerk:	24.16
Doorkiesnr:	0525-688688	Datum:	13 januari 2025
Bijlagen:	-		
Onderwerp:	advies inzake het bezwaarschrift van inzake vestiging voorkeursrecht		

Geachte gemeenteraad,

De casus

Deze zaak gaat over de vestiging van een zogeheten voorkeursrecht op een tweetal percelen grond in Doornspijk.

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 aan de Lageweg te Doornspijk. Tot de percelen grond waarop het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, behoren de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers , die in eigendom zijn bij , woonachtig op het adres .

zijn het niet eens met dit besluit en hebben hiertegen bezwaar gemaakt bij brief van 26 mei 2024, bij de gemeente binnengekomen (per e-mail) op 27 mei 2024.

Op 1 juli 2024 heeft uw raad besloten om definitief een voorkeursrecht te vestigen op de hiervoor bedoelde percelen grond, gelegen aan de Lageweg te Doornspijk, waaronder de percelen van .

Met de inwerkingtreding van het voorkeursrechtbesluit van uw raad (5 juli 2024) is het voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders van rechtswege komen te vervallen. Het bezwaar van tegen het voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders is op grond van het bepaalde in de Omgevingswet van rechtswege gericht tegen het voorkeursrechtbesluit van uw raad van 1 juli 2024.

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 .

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 (dit 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 de percelen 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 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.

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 aan de Lageweg te Doornspijk, waaronder de percelen 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 collegebesluit van 16 april 2024. Het collegebesluit van 16 april 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen van [REDACTED] is aan [REDACTED] bekendgemaakt bij aangetekende brief van 17 april 2024. Dat betekent dat de bezwaartermijn is gaan lopen op 18 april 2024 en is geëindigd op 29 mei 2024. Het bezwaarschrift van [REDACTED] is gedateerd 26 mei 2024 en op 27 mei 2024 door de gemeente Elburg ontvangen (per e-mail). Dat betekent dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Op 1 juli 2024 heeft uw raad besloten om definitief een voorkeursrecht te vestigen op onder meer de percelen van [REDACTED]. Met de inwerkingtreding van het voorkeursrechtbesluit van uw raad (5 juli 2024) is het voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders van rechtswege komen te vervallen. Het bezwaar van [REDACTED] tegen het voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 16.32c, lid 1 van de Omgevingswet van rechtswege gericht tegen het voorkeursrechtbesluit van uw raad van 1 juli 2024.

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.

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat het bezwaarschrift van [REDACTED] aan de hiervoor genoemde formele eisen voldoet.

Kunnen [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 (voorlopige) 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] kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, lid 1 van de Awb. Hun belang is rechtstreeks bij de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers [REDACTED], betrokken. Zij zijn samen eigenaar van het genoemde perceel. Voor hen geldt dus het rechtsgevolg van de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk dat als zij het genoemde perceel wensen te verkopen, dat zij genoemd perceel dan eerst te koop moeten aanbieden aan de gemeente Elburg (artikel 9.7 Omgevingswet).

Het voorgaande betekent dat het bezwaarschrift van [REDACTED] van 26 mei 2024, gericht tegen het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers [REDACTED], ontvankelijk is en inhoudelijk behandeld kan worden.

Hoorzitting

De bezwaarschriftencommissie heeft het bezwaarschrift op 15 oktober 2024 behandeld tijdens een hoorzitting. Bezwaarmakers en de vertegenwoordigers van uw raad zijn in overeenstemming met het bepaalde in de Verordening Commissie Bezwaarschriften Elburg en Nunspeet 2023 in de gelegenheid gesteld om hun standpunten voor de bezwaarschriftencommissie toe te lichten. Van de

zijde van bezwaarmakers is [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 l.o. bij [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 toegeëld 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 toegeëld 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 toegeëld 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 toegeëld 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 bepaalde 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 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 toegeëld 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

zijn om meerdere redenen van oordeel dat het raadsbesluit van 1 juli 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht op de aan hun toebehorende percelen grond niet in stand kan blijven.

In het bezwaarschrift voeren zij daartoe het volgende aan:

Eigendommen en bouwwerkzaamheden aan de Lageweg

De focus leggen op de percelen strak langs de Lageweg voor woningbouwontwikkeling is erg vreemd. Onder andere gezien de huidige eigendomsposities en recente ontwikkelingen, zoals de bouw van de vrijstaande woning aan de Lageweg 10. Deze percelen zijn belast met WVG, terwijl van een aantal percelen duidelijk is dat de eigenaren de gronden niet verkopen.

Nieuwe locatie voor De Deel, MFA, het Hart van het dorp

In de hoek van de Lageweg en de Veldweg wordt het nieuwe MFA ontwikkeld, een centraal punt, het hart van het dorp. Deze ontwikkeling heeft een behoorlijke impact op de direct omwonenden. Daarom is het logisch de grenzen van deze plot op te rekken en het dorpshuis ook echt een centraal punt laten worden. Een dergelijk complex aan de rand zetten is te massief, denk aan de Van Kinsbergenschool in Elburg. Dit is totaal geen vorm van afhechting en beëindiging van een dorp naar het open landschap.

Dorpse ontwikkeling met openheid naar het landschap

Met het oog op het omliggende weidelandschap is openheid naar dit landschap erg belangrijk. Deze openheid is ook geborgd in plan Waterlanden II, waarom wordt er van een dergelijk belangrijk uitgangspunt afgeweken door een groot complex aan de buitenrand de ontwikkelen, dan is er totaal geen sprake meer van openheid. Ditzelfde is het geval voor het WVG-gebied langs de Lageweg, door de huidige woningbouwopgave op een dergelijke kleine plot te willen realiseren is het resultaat verdichting.

De direct omwonenden zijn voor woningbouwontwikkeling als de ruimtelijke kwaliteit en ruime opzet voldoende geborgd wordt. Binnen het oranje omliggende gebied hieronder zijn er voldoende mogelijkheden om de gewenste aantallen op een verantwoorde wijze te realiseren:¹

Hoogteligging hoek Veldweg/Lageweg en weidevogelgebied:

Argumenten als hoogteligging van het huidige maaiveld of het weidevogelgebied mogen geen issue zijn om de percelen rondom het toekomstige MFA te negeren, dit is een ontwerpogave, denk aan Waterlanden II.

Meer woningbouw potentie voor de toekomst

Door de focus te leggen op een groter gebied is er de komende jaren meer dan voldoende ruimte gereserveerd voor een goede, logische, ruimtelijke en kwalitatief hoogwaardige wijze om het dorp aan deze zijde af te ronden. Het dorpse karakter blijft behouden vanuit de Lageweg door voldoende doorzichten en openheid naar de polder te maken. Langs de Lageweg zijn er vele mogelijkheden om op een organische wijze woningen en erven toe te voegen. Dichte bebouwing (zoals rijwoningen) haaks op de Lageweg zijn niet passend bij de huidige open structuur. Dit geeft totaal geen kwaliteit voor de bestaande bewoners van de Lageweg.

Kortom, diverse redenen om met een bredere scope naar Doornspijk te kijken naar de mogelijkheden zowel kwalitatief als kwantitatief. Naast het feit dat de focus op ontwikkelen strak langs de Lageweg ruimtelijk niet passend is, is het ook niet mogelijk om hier de benodigde woningbouw-aantallen te halen. Ons advies is daarom meer gebied te benutten en kwaliteit/groen ontwikkelen voor zowel de huidige bewoners van de Lageweg als ook de toekomstige bewoners.

Standpunt van de gemeenteraad

U heeft uw standpunt weergegeven in een viertal documenten: het raadsbesluit van 1 juli 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht, het raadsvoorstel dat ten grondslag ligt aan het raadsbesluit van 1 juli 2024, het document "Woningbouwopgave Gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning", uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs en gedateerd april 2024, en uw verweerschrift. Een afschrift van dit verweerschrift is bij brief van 8 oktober 2024 door de bezwaarschriftencommissie toegezonden aan [REDACTED].

¹ Zie afbeelding in bezwaarschrift

U bent van mening dat u op een correcte wijze een voorkeursrecht heeft gevestigd op onder andere de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers [REDACTED], die in eigendom zijn van [REDACTED].

In genoemde vier 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 westen van de kern Doornspijk, aan de Lageweg. In deze locatie zijn de kadastrale percelen van bezwaarmakers gelegen. Op basis van de uitgangspunten van deze stedenbouwkundige verkenning kan de ruimtelijke planvorming worden opgepakt in de vorm van een programma.

In genoemde vier 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 de kadastrale percelen waarvan bezwaarmakers eigenaar zijn. 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 locatie 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/ensen 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 vier 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 toegedachte 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 of 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 westen van de Lageweg in Doornspijk hebben de functies 'Agrarisch' en 'Wonen'. De toegedachte functies voor deze percelen worden een intensievere vorm van wonen en de daarbij behorende 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 Doornspijk. 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 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 Doornspijk voorziet dit document in een zoekgebied voor woningbouw ten westen van de Lageweg.

Voor dit gebied in Doornspijk liggen kansen om nieuwe woningen toe te voegen aan het gebied dat reeds in ontwikkeling is genomen (Waterlanden II). Het gebied is gelegen aan de westzijde van de Lageweg. Het gebied is thans overwegend agrarisch, met uitzondering van een aantal woningen en een agrarisch erf zonder woning. Voor de agrarische percelen is sowieso sprake van een andere functie. Voor het agrarisch erf zonder woning gaat u er vanuit dat deze niet past in de toekomstige woonomgeving. 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.

Nu er aan de betreffende gronden van de beoogde woningbouwlocatie ten westen van de Lageweg in Doornspijk 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 aan de Lageweg te Doornspijk, waaronder de percelen waarvan [REDACTED] eigenaar zijn.

Op grond van voorgaande overwegingen heeft uw raad op 1 juli 2024 op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet een definitief voorkeursrecht gevestigd op de betrokken percelen aan de Lageweg in Doornspijk, waaronder de percelen waarvan [REDACTED] eigenaar zijn.

De door [REDACTED] ingebrachte gronden van bezwaar geven u geen aanleiding voor de conclusie dat u ten onrechte een voorkeursrecht hebt gevestigd op de percelen waarvan [REDACTED] eigenaar zijn.

In uw verweerschrift heeft u ten aanzien van de gronden van bezwaar het volgende aangegeven:

1. Focus op de percelen aan de Lageweg

Indieners vinden het vreemd dat de focus voor woningbouw wordt gelegd op de percelen langs de Lageweg gezien de huidige eigendomsposities en recente ontwikkelingen, zoals de bouw van de woning aan de Lageweg 10. Op de percelen is een voorkeursrecht gevestigd terwijl van een aantal percelen duidelijk is dat de eigenaren niet willen verkopen.

Verweer

Het voorkeursrecht wordt gevestigd voor percelen waar de gemeente voornemens is om een andere functie toe te staan. In dit geval woningbouw. De onderbouwing van de begrenzingen worden gevonden in het document "Woningbouwopgave gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning". Op basis van gebiedseigenschappen, beleidsdocumenten en stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken is gekozen om een stedenbouwkundig plan op te stellen (met de daarbij behorende onderzoeken) voor het gebied ten westen van de Lageweg. Voor het vestigen van het voorkeursrecht is het niet van belang of de eigenaren de gronden willen verkopen. Het voorkeursrecht wordt gevestigd zodat de gemeente de regiepositie over de gronden kan behouden en speculatie kan voorkomen (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1156). Het voorkeursrecht ziet niet op een verplichte verkoop. Als een aantal eigenaren de percelen op dit moment niet willen verkopen, is dat op zich geen reden om het voorkeursrecht niet te vestigen. Het voorkeursrecht is juist bedoeld dat als eigenaren wel willen verkopen, dat ze hun gronden eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het feit dat eigenaren niet willen verkopen, betekent daarnaast niet dat het risico op grondspeculatie niet aanwezig is. Ideeën of omstandigheden kunnen wijzigen (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2469).

2. Woningbouwontwikkeling bij het nieuwe MFA

Op de hoek van de Lageweg en de Veldweg wordt een nieuw MFA ontwikkeld. Dit moet een centraal punt van het dorp worden. Daarom zou het logisch zijn om de grenzen van de plot door te trekken en het dorpshuis ook echt een centraal punt te laten worden. Een groot complex aan de rand van het dorp is te massief, denk aan de Van Kinsbergenschool in Elburg. Dit is totaal geen vorm van afhechting en beëindiging van een dorp naar het open landschap.

3. Borging openheid

Met het oog op het omliggende landschap is openheid volgens indieners erg belangrijk. In het plan Waterlanden II is deze openheid ook geborgd. In dat geval wordt een groot complex gebouwd en wordt er afgeweken van de openheid. Dit geldt ook voor het voorkeursrechtgebied aan de Lageweg. Door de huidige woningbouwopgave op een dergelijk klein gebied te willen realiseren is er sprake van verdichting. Indieners en omwonenden zijn voor een woningbouwontwikkeling als de ruimtelijke kwaliteit en ruime opzet geborgd wordt.

4. Hoogteligging en weidevogelgebied

Argumenten als hoogteligging van het huidige maaiveld of het weidevogelgebied mogen geen issue zijn om de percelen rondom het te realiseren MFA te negeren.

5. Focus leggen op een groter gebied

Door de focus te leggen op een groter gebied zou er voor de komende jaren meer dan voldoende ruimte gereserveerd zijn voor een goede, logische, ruimtelijke en kwalitatief hoogwaardige wijze om het dorp af te ronden. Het dorpse karakter zal behouden blijven vanuit de Lageweg door voldoende doorzichten en openheid naar de polder te maken. Langs de Lageweg zijn vele mogelijkheden om op een organische wijze woningen en erven toe te voegen. Dichte bebouwing zijn niet passend bij de huidige open structuur. Dit geeft totaal geen kwaliteit voor de bestaande bewoners van de Lageweg. Op deze locatie is het ruimtelijk niet passend en niet mogelijk om hier de benodigde woningaantallen te halen.

Verweer

Bezwaarmakers hebben hun mening geuit over de ruimtelijke invulling van het gebied. Bij het besluit in het kader van het voorkeursrecht staat de ruimtelijke beslissing om tot herontwikkeling over te gaan (nog) niet ter discussie. Dit is een langdurig participatietraject, waarbij eigenaren, bewoners, omwonenden en andere actoren zullen worden betrokken. De uiteindelijke ruimtelijke beslissing vindt haar grondslag in een omgevingsplan. Op dat moment wordt de raad ook gevraagd om een beslissing te nemen over de definitieve functie. Voor het mogen vestigen van een voorkeursrecht is het wel nodig dat er een indicatie is van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstig plan. Dat toekomstig plan hoeft echter in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt.

We zien dat de bezwaargronden 2-5 meer zien op de gemeentelijke wens van woningbouw op de betreffende locatie dan op het voorkeursrecht. In dit stadium van het ruimtelijke proces staat er echter nog geen zienswijzen, bezwaar en beroep open tegen het voornemen mogelijke woningbouw op deze locatie verder uit te werken. Dat is namelijk op basis van de Algemene wet bestuursrecht nog geen besluit waar bezwaar en beroep tegen kan worden ingediend. Wel zullen wij de opmerkingen van bezwaarmakers meenemen in het participatieproces voor het stedenbouwkundig plan. Wij zullen de bewoners vragen om bij de verdere uitwerking mee te denken.

De gemeente gaat nu in samenspraak met de omwonenden aan de slag met het uitwerken van een ruimtelijk plan. Het voorkeursrecht is vooruitlopend op dat plan gevestigd om grondspeculatie tegen te gaan. Op het moment dat een voorkeursrecht wordt aangewend is veelal onduidelijk wat de uiteindelijke planvorming gaat worden en of dit uiteindelijk gerealiseerd kan worden. Dit staat het vestigen van een voorkeursrecht niet in de weg. Dit geldt temeer bij een vestiging op basis 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 (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295). Het voorkeursrecht heeft, naast de voorrang die het verweerder verschaft, verder geen rechtsgevolg (uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 5 december 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:5043).

Inhoudelijk willen wij wel kort op de punten 2-5 reageren, maar we hopen vooral dat de bezwaarmakers willen meedenken bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen zijn er in de hele gemeente circa 1.000 woningen nodig. Daarvan zal een deel in Doornspijk komen. De begrenzing van de locatie voor het voorkeursrecht en de zoeklocatie voor woningbouw is afgestemd op het aantal te verwachten woningen en is onderzocht in het document "Woningbouwopgave gemeente Elburg, stedenbouwkundige verkenning". De opgave die nu wordt voorzien, komt bovenop de eerdere opgave die gepland was rondom het MFA. De raad heeft het college in motie 14 in haar raadsvergadering van 1 juli 2024 wel verzocht om het onderzoek te doen naar hoe kansrijk woningbouw ten westen van het MFA is. Dat wordt meegenomen in de verdere planuitwerking.

Op basis van het voorgaande bent u van mening dat het bezwaarschrift tegen het besluit van uw raad tot vestiging van een voorkeursrecht op de percelen waarvan [REDACTED] eigenaar zijn (de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers

[redacted] ongegrond dient te worden verklaard en dat het raadsbesluit van 1 juli 2024 in stand kan blijven.

Wat vindt de bezwaarschriftencommissie ervan?

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 de percelen waarvan [redacted] eigenaar zijn (de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers [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 het 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.

De commissie overweegt hiertoe als volgt.

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. Dit hangt samen met de omstandigheid dat uit woningmarktonderzoek blijkt 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 locaties. 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 Bügel-Hajema 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 locaties voor woningbouw. Eén daarvan is de locatie ten westen van de Lageweg in Doornspijk. In deze locatie zijn de kadastrale percelen waarvan [redacted] eigenaar zijn, 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 gelegen ten westen van de Lageweg in Doornspijk, waaronder de kadastrale percelen waarvan [redacted] eigenaar zijn. 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 ten westen van de Lageweg in Doornspijk. Dit raadsbesluit is gebaseerd op artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet.

[redacted] hebben bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit van 16 april 2024. Met de inwerkingtreding van het voorkeursrechtbesluit van uw raad (5 juli 2024) is het

voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders van rechtswege komen te vervallen. Het bezwaar van [REDACTED] tegen het voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 16.32c, lid 1 van de Omgevingswet van rechtswege gericht tegen het voorkeursrechtbesluit van uw raad van 1 juli 2024.

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 de raad toegekende bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen, beleidsruimte toe en het 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).

Ten eerste dient beoordeeld te worden of de raad bevoegd is tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet. 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 - en tussen partijen is dit ook niet in geschil - dat de gronden van de beoogde woningbouwlocatie ten westen van de Lageweg in Doornspijk thans overwegend agrarisch gebruikt worden met enkele verspreid liggende woningen. De gronden van de beoogde woningbouwlocatie ten westen van de Lageweg in Doornspijk hebben thans de functies 'Agrarisch' en 'Wonen'. De toebedachte functie voor de betreffende percelen wordt een intensievere vorm van 'Wonen' met de daarbij behorende voorzieningen (wegen, groen en openbare voorzieningen). De bezwaarschriftencommissie stelt verder vast - en tussen partijen is dit ook niet in geschil - dat die toegedachte (intensievere) woonfunctie aan de beoogde woningbouwlocatie ten westen van de Lageweg in Doornspijk niet reeds is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie en ook niet reeds is toegedeeld in het (huidige) Omgevingsplan van de gemeente Elburg.

De bezwaarschriftencommissie komt op basis van het voorgaande tot de conclusie dat aan de formele eisen voor het vestigen van het voorkeursrecht door de raad, zoals opgenomen in artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet, is voldaan. De toegedachte, toekomstige functie van de aangewezen gronden wijkt af van het huidige gebruik van deze gronden. En die nieuwe functie is ook niet eerder toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie en ook niet reeds toegedeeld in het (huidige) Omgevingsplan van de gemeente Elburg. De raad is daarmee bevoegd tot het vestigen van een voorkeursrecht.

De vervolgens te beantwoorden vraag is of de raad terecht van zijn bevoegdheid gebruik heeft gemaakt.

Uit het raadsvoorstel en 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 de werking 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.

De bezwaarschriftencommissie stelt vervolgens vast dat [redacted] in hun bezwaarschrift veel gronden van bezwaar hebben opgenomen, die betrekking hebben op de omvang, geschiktheid en invulling van de toekomstige woningbouwlocatie. De bezwaarschriftencommissie merkt hierover op dat deze bezwaargronden niet kunnen leiden tot herroeping van uw raadsbesluit van 1 juli 2024. De bezwaarschriftencommissie neemt hiertoe het volgende in aanmerking. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente voorrang bij de aankoop van de gronden die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige, planologische ontwikkelingen. Dit om te voorkomen dat prijsopdrijvende transacties de financiële uitvoerbaarheid van de plannen onder druk zetten en de verwezenlijking van de toegedachte bestemming onmogelijk maken. 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). Weliswaar is de vestiging van het voorkeursrecht een aanwijzing dat er ruimtelijke veranderingen kunnen gaan plaatsvinden, maar het rechtsgevolg van het raadsbesluit van 1 juli 2024 is – zoals hiervoor aangegeven – alleen dat [redacted] gedurende de termijn dat het voorkeursrecht geldt bij eventuele verkoop van de percelen waarvan zij eigenaar zijn, zij deze percelen eerst aan de gemeente Elburg moeten aanbieden.

Bij bezwaar en beroep tegen een voorkeursrechtbeschikking staat de ruimtelijke beslissing om tot herontwikkeling over te gaan (nog) niet ter discussie. De uiteindelijke ruimtelijke beslissing vindt haar grondslag in een omgevingsplan. Aan de totstandkoming van zo'n omgevingsplan gaat een uitgebreid participatietraject vooraf, waarbij eigenaren, bewoners, omwonenden en andere actoren worden betrokken. Met betrekking tot de totstandkoming van zo'n omgevingsplan bestaat de mogelijkheid van inspraak/zienswijzen en beroep bij de bestuursrechter. Voor het rechtsgeldig vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet is het alleen nodig dat er een indicatie is van een ruimtelijk plan, waarbij de toekomstige functie afwijkt van het huidige gebruik. Hiervoor heeft de bezwaarschriftencommissie al aangegeven dat uw raad aan deze voorwaarde heeft voldaan.

Tijdens de hoorzitting heeft [redacted] gewezen op de onrust en onzekerheid die de vestiging van het voorkeursrecht heeft gegeven aan de bewoners van de Lageweg in Doornspijk. Er is behoefte aan duidelijkheid.

Ten aanzien van deze bezwaargrond merkt de commissie het volgende op. De bezwaarschriftencommissie kan zich voorstellen dat de plannen van de gemeente Elburg ten aanzien van de toekomstige, ruimtelijke invulling van het gebied ten westen van de Lageweg in Doornspijk bij bezwaarmakers en de andere bewoners van de Lageweg gevoelens van onrust en onzekerheid oproepen. Die onrust en onzekerheid vloeien naar het oordeel van de bezwaarschriftencommissie echter niet voort uit het vestigen van het voorkeursrecht, maar uit de voorgenomen plannen van de gemeente, waarvan het (nog) niet duidelijk is of, en in welke mate, daaraan uitvoering kan en zal worden gegeven. Zoals hiervoor al aangegeven, verschaft het voorkeursrecht de gemeente Elburg 'slechts' voorrang bij de aankoop van de gronden, die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige, planologische ontwikkelingen. Dit om te voorkomen dat prijsopdrijvende transacties de financiële uitvoerbaarheid van de plannen onder druk zetten en de verwezenlijking van de toegedachte bestemming onmogelijk maken. Het voorkeursrecht heeft, naast de voorrang die het de gemeente Elburg verschaft, verder geen rechtsgevolg.

Op dit moment staat het gemeentebestuur nog aan het begin van het planvormingsproces. Hoe de beoogde woonwijk aan de Lageweg in Doornspijk er precies uit komt te zien, is nu nog niet bekend. Of de begrenzingen van het gebied waarvoor het voorkeursrecht geldt ook zo blijven, is sterk afhankelijk van de nog op te stellen gedetailleerdere ruimtelijke plannen. Er is dus nog de nodige onzekerheid over 'het uiteindelijke plaatje'. Onzekerheid die ook afstraalt op de positie van [redacted] en de andere bewoners van de Lageweg. Deze onzekerheid betekent echter niet dat u daarom geen voorkeursrecht mag vestigen. De bezwaarschriftencommissie doet voor dit standpunt een beroep op de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is – tot op heden – vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.3, en de uitspraak van 19 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445, r.o. 3.1) dat de systematiek van de regeling van het voorkeursrecht met zich mee brengt dat wanneer het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, het nog veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Omdat het doel van de wet is om voorrang aan gemeenten te verschaffen bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid volgens de Afdeling bestuursrechtspraak niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt volgens de Afdeling bestuursrechtspraak temeer bij toepassing van de bevoegdheid, die nu is neergelegd in artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet en voorheen in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor de aanvang van de procedure tot vaststelling van het benodigde ruimtelijke plan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, die afwijkt van het huidige gebruik. Daardoor kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van de bevoegdheid, die nu is neergelegd in artikel 9.1, lid 1 sub c Omgevingswet en voorheen in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan nog niet op perceelniveau worden aangeduid welke bestemming (thans: functie) zal worden toegekend. Voorts hoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast.

De bezwaarschriftencommissie wijst er nog wel op dat uw vertegenwoordiger in haar verweerschrift en op de hoorzitting heeft aangegeven dat ook uw raad zich kan voorstellen dat de plannen van het gemeentebestuur ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke invulling van het gebied ten westen van de Lageweg in Doornspijk bij [redacted] en bij de andere bezwaarmakers van de Lage Weg gevoelens van onzekerheid en onrust oproepen. Op de zitting heeft uw vertegenwoordiger aangegeven dat getracht wordt om de periode van onzekerheid over de uitvoerbaarheid en de inhoud van de woningbouwplannen zo klein mogelijk te houden. Maar voordat echte duidelijkheid kan worden gegeven aan de meest betrokkenen, moet eerst het stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Het is uw bedoeling om in ieder geval de omwonenden, de bewoners en de grondeigenaren actief te betrekken in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie en het opstellen van de verschillende ruimtelijke plannen. De bezwaarschriftencommissie heeft begrip voor uw standpunt in deze en waardeert de stappen die u hierin heeft ondernomen en onderneemt.

Al het bovenstaande in overweging nemende, is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat ook de bezwaargrond ten aanzien van de onzekerheid bij bezwaarmakers en de andere bewoners van de Lageweg aangaande de precieze inhoud van de woningbouwplannen, niet kan leiden tot herroeping van uw raadsbesluit van 1 juli 2024. Wel 'moedigt' de bezwaarschriftencommissie u aan om [redacted] actief te blijven betrekken in de toekomstige ontwikkelingen en het participatieproces aan de Lageweg in Doornspijk.

Voor het overige merkt de bezwaarschriftencommissie nog het volgende op. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder in een uitspraak van 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332, al geoordeeld dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten (de voorloper van de huidige regeling in de Omgevingswet) 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 daarom niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken.

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 de raad toegekende bevoegdheid een voorkeursrecht te vestigen, beleidsruimte toe en het 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 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 oplevert. De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat bezwaarmakers als eigenaar van de betrokken percelen niet langer het hun toekomende eigendomsrecht zouden kunnen uitoefenen. De vestiging van een voorkeursrecht heeft ook niet tot gevolg dat bezwaarmakers als eigenaar van de betrokken percelen verplicht is de percelen te verkopen (aan de gemeente). Alleen indien [REDACTED] tot verkoop wensen over te gaan, dan dienen zij op grond van artikel 9.7 Omgevingswet eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen het perceel te kopen. Zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, r.o. 2.3.1, en van 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989, r.o. 4. Als deze beperkte inbreuk op het eigendomsrecht wordt afgezet tegen het algemene belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht (het 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]. Van onevenredige gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht voor [REDACTED] is de bezwaarschriftencommissie niet gebleken.

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 de percelen grond waarvan [REDACTED] eigenaar zijn (de percelen, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers [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 Eiburg Nunspeet,
de secretaris,

[REDACTED]

de voorzitter,

[REDACTED]

