

Bijlage 6. Zienswijzennota

Behorend bij het raadsvoorstel 'Toepassen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van gebiedsontwikkeling stationsomgeving Driebergen-Zeist'

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 augustus 2024 besloten tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van gebiedsontwikkeling stationsomgeving Driebergen-Zeist. Deze voorkeursrechtbeschikking is op 28 augustus 2024 bekendgemaakt. De raad dient binnen drie maanden na de collegebeschikking te besluiten tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht.

Het concept-voorstel aan de raad, met de daarbij behorende stukken, heeft voor belanghebbenden vanaf 29 augustus 2024 ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennisgegeven via een publicatie in het digitale Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tot en met 25 september 2024, 24:00 uur. Tevens zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden elk afzonderlijk schriftelijk op de hoogte gesteld.

Ontvankelijkheid-algemeen

Belanghebbenden zijn op basis van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het concept raadsvoorstel en de concept raadsbeschikking naar voren te brengen. Een belanghebbende is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een (rechts)persoon een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

In het kader van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn dit de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden tot de met voorkeursrecht belaste percelen. Enkel deze groep personen/ondernemingen dienen immers bij een voorgenomen vervreemding diens eigendom/beperkt zakelijk recht als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Hierna wordt per zienswijze ingegaan op de ontvankelijkheid. Indien de zienswijze ontvankelijk is, wordt de strekking van de zienswijze opgenomen, waarna een reactie en een conclusie daarop volgt.

Zienswijzen en reacties

1. Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 23 september 2024. De brief is bij de gemeente ingekomen op 25 september 2024.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door een eigenaar van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 1

1. Vooropgesteld begrijpt en ondersteunt indiener de door de gemeente beoogde ontwikkeling. Sterker nog, indiener is enthousiast over wat de beoogde ontwikkeling voor Zeist zou kunnen betekenen en heeft bij de gemeente direct aangegeven daar graag proactief over mee te denken. Het proces wordt naar de mening van indiener tot nu toe nog beduidend minder samen opgepakt dan indiener vooraf had gevraagd en verwacht

op basis van de gevoerde gesprekken. Ook verloopt het proces trager dan verwacht en aangekondigd. Gezien de lange aanlooptijd tussen aankondiging van de gebiedsontwikkeling geruime tijd terug en de vestiging van het voorkeursrecht nu hadden partijen die speculatief hadden willen (ver)kopen dit in de optiek van indiener al lang kunnen doen.

2. Indiener licht zijn gedachte toe over de onderhandelingen over de prijs. Zo is er zonder duidelijk kader, dat er op dit moment nog niet ligt, onderhandeling over de prijs tussen eventuele verkoper en kopers, en daarmee verkoop, lastig.
3. Indiener vraagt zich af waarom de gemeente nu tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht overgaat. Indiener was in afwachting van verder onderling overleg en onaangekondigd volgde de mededeling dat de gemeente een voorkeursrecht op diens gronden heeft gevestigd. Dit kwam voor indiener als een complete verrassing. Een korte vooraankondiging aan de huidige eigenaren, waarmee de gemeente in gesprek is, was naar de mening van indiener op zijn plaats geweest en passend bij een samenwerking, en had indiener gewaardeerd.
4. Indiener realiseert zich dat het proces doorgaat. Indiener blijft zich inzetten om tot een optimale gebiedsontwikkeling te komen en zal daaraan een bijdrage leveren, met als doel om zo spoedig mogelijk tot een concreet (onderling) afsprakenkader te komen. Indiener vertrouwt erop dat het proces nu voortvarend(er) wordt vervolgd om een situatie te voorkomen dat er een voorkeursrecht is gevestigd op gronden zonder dat er concrete voortgang is in de gebiedsontwikkeling die de aanleiding daarvoor was. Een situatie dat partijen worden vastgezet zonder perspectief mag niet optreden.

Reactie op de zienswijze 1

- Ad 1. De gemeente waardeert het feit dat u actief wilt meedenken. Tijdens verschillende bijeenkomsten en overlegmomenten is hier invulling aan gegeven. We begrijpen dat u graag meer vaart zou willen maken met de gebiedsvisie. Voor de gemeenten heeft zorgvuldigheid echter prioriteit boven snelheid, daarom duurt het proces om te komen tot een gebiedsvisie langer dan verwacht. Van belang is dat een gebiedsontwikkeling als de onderhavige een lange aan- en doorlooptijd kent. Gedurende dit traject wordt ruime mogelijkheid tot participatie geboden. Voorgesteld wordt dat indiener hiervan gebruikmaakt.

Verder is de gemeente bij het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet over een nacht ijs gegaan. Om een dergelijk grondbeleidsinstrument in te kunnen zetten is het zaak dat er een deugdelijke grondslag en onderbouwing is. Ook dient er zicht te zijn op een tijdige vaststelling van opvolgende planologische maatregelen, anders heeft dit instrument weinig nut. Daarbij verwacht de gemeente dat er met de vaststelling van de gebiedsvisie meer interesse in aankoop van de gronden in het plangebied zal bestaan door speculatieve partijen. Met de vaststelling van de gebiedsvisie is er immers een concreter beeld over de door de gemeente voorgestane ontwikkeling. Mede om te voorkomen dat deze grondspeculatie plaatsvindt, heeft de gemeente besloten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het plangebied.

- Ad 2. Vooropgesteld is indiener geenszins verplicht om op basis van het gevestigde voorkeursrecht tot verkoop van haar met voorkeursrecht belaste gronden aan de gemeente over te gaan. Indien indiener wel tot verkoop besluit en de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot het starten van de aankooponderhandelingen overgaat, zal rekening worden gehouden met het vergoeden van de zogeheten 'werkelijke waarde'. Dit betreft de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen,

rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de (mogelijke) toekomstige functies. Om de werkelijke waarde te begroten zal de gemeente een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur in de arm nemen. Het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven.

- Ad 3. Voor een nadere onderbouwing over het nu inzetten van het voorkeursrechtinstrument wordt verwezen naar ad 1.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om terstond op grond van de Omgevingswet het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan een andere, niet-agrarische functie is toegedacht respectievelijk gegeven en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige functie. Laatstgenoemde situatie doet zich in het onderhavige geval voor. Dat het college van burgemeester en wethouders terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting, het gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen grondeigenaren in het plangebied en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en speculanten kunnen plaatsvinden. Transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist tracht te voorkomen. In de praktijk worden grondeigenaren dan ook zelden ingelicht over het voornemen tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Dit neemt niet weg dat de gemeente graag de samenwerking met de grondeigenaren in het plangebied opzoekt. Wat de gemeente betreft is de vestiging van het voorkeursrecht hiervoor geen belemmering en kan dit instrument juist ook voor de samenwerkende grondeigenaren faciliterend worden ingezet. De gemeente kijkt dan ook uit naar de verdere samenwerking met indiener.

- Ad 4. De gemeente juicht het toe dat indiener zich blijft inzetten om tot een optimale gebiedsontwikkeling te komen en daaraan een bijdrage wenst te leveren. Van belang is wel dat het om een integrale gebiedsontwikkeling gaat, zodat de samenwerking met de overige grondeigenaren ook gezocht zal moeten worden. Indiener mag erop vertrouwen dat het gebiedsontwikkelingsproces voortvarend wordt vervolgd. Zo is binnen afzienbare tijd de vaststelling van de gebiedsvisie voorzien. Ook is het voornemen om binnen drie jaar na datum van de raadsbeschikking tot bestendiging van het voorkeursrecht een wijziging van het omgevingsplan te hebben vastgesteld. Een situatie dat partijen zonder perspectief worden vastgezet zal dan ook niet optreden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

2. Zienswijze

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door [REDACTED] namens [REDACTED] bij brief van 23 september 2024. De brief is bij de gemeente ingekomen op 26 september 2024.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend namens een eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 2

1. Indiener is van mening dat hij vanwege het voorkeursrecht onevenredig in zijn belang wordt geschaad. De vestiging van een voorkeursrecht betreft een discretionaire bevoegdheid van de raad, waarbij de betrokken belangen moeten worden afgewogen. Indiener stelt dat zijn belangen zwaarder dienen te wegen dan een algemeen belang bij een project wat op dit moment geen doorgang zal kunnen vinden.
2. Indiener merkt op dat indien een voorkeursrecht wordt gevestigd op zijn woning en perceel dit de verkoopbaarheid ernstig zal aantasten. Aspirant-kopers zullen worden afgeschrikt door het voorkeursrecht wat op de woning en het perceel rust. Dit zal een significante waardevermindering van het onroerend goed met zich meebrengen. In de huidige woningmarkt is het gebruikelijk dat wordt overboden op de vraagprijs. Deze wetenschap bij aspirant-kopers drijft de prijs van een woning ook op. Een woning waarop een voorkeursrecht rust wordt echter een stuk minder aantrekkelijk voor een koper, wat de prijs negatief zal beïnvloeden. Het spel tussen vraag en aanbod wordt met dit voorkeursrecht volledig belemmerd. Indiener wil diens woning graag inzetten als 'extra pensioenpotje'. Het voorgenomen voorkeursrecht neemt dit extra pensioen (of de mogelijkheid om eerder met pensioen te gaan) volledig weg. Kortom, indiener zal ernstige financiële schade leiden bij de vestiging van het voorkeursrecht.
3. Indiener stelt dat hij door het voorkeursrecht wordt belemmerd indien hij een andere woning wil kopen. Bij vestiging van het voorkeursrecht zal indiener gedwongen zijn om het onroerend goed eerst aan de gemeente aan te bieden, die dan zes weken de tijd heeft om af te wegen of zij in beginsel bereid is de gronden te verwerven. Onderhandelingen tussen de gemeente en indiener kunnen vervolgens veel doorlooptijd kosten. Indien indiener een ander huis op het oog heeft, heeft hij die tijd echter niet. Tegen de tijd dat de gemeente een beslissing heeft genomen over de aankoop van het object is het andere huis al lang verkocht aan een andere partij.
4. Indiener geeft aan dat voorkeursrechten tot wel 13 jaar in stand kunnen blijven. Eigenaren kunnen in die tijd niet naar eigen inzicht gronden aan een koper verkopen en hebben weinig of geen mogelijkheden om herroeping af te dwingen. Indiener wordt dan ook door het voorkeursrecht op een onaanvaardbare wijze belemmerd in zijn positie op de woningmarkt.
5. Indiener komt tot de conclusie dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op indiener wordt gelegd c.q. rust onevenredig zwaar is in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. In dit verband wordt door indiener nog opgemerkt dat het algemeen belang van de borging van volkshuisvesting juist wordt gediend als indiener zich kan begeven op de woningmarkt en niet is gebonden aan restricties van het voorkeursrecht. Gezien de huidige woningnood dient dit algemeen belang zwaar te wegen.
6. Indiener is van mening dat het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op zijn woning en perceel op onaanvaardbare wijze ingrijpt in het recht van eigendom van indiener, althans op het recht op gebruik van zijn eigendom. Daarbij verwijst indiener naar artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.
7. Indiener doet de gemeente ten slotte een alternatief voorstel. Zo stelt indiener voor dat aan hem een ander bouwperceel ter beschikking wordt gesteld, in de directe omgeving van zijn huidige perceel. Deze oplossing neemt van de eerdergenoemde bezwaren weg, waarmee het proces zowel voor de gemeente als voor de indiener als perceeleigenaar kan vergemakkelijken. Indiener verzoekt het college en/of de raad dan ook om een dergelijke regeling in de verdere besluitvorming mee te nemen.

Reactie op de zienswijze 2

Ad 1. Vooropgesteld gaat het - zoals indiener terecht opmerkt - bij de bevoegdheid tot het nemen van een vestigingsbesluit om een discretionaire bevoegdheid, waardoor de gemeente een ruime bevoegdheid heeft om naar eigen inzicht te beslissen en deze door de rechter terughoudend wordt getoetst.¹ Daarbij is het ook vaste jurisprudentie dat *'de raad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd indien hij daarbij verwijst naar het belang van het houden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.'*²

Voorts brengt de systematiek van het gemeentelijk voorkeursrecht mee dat op het moment waarop het (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht kan worden aangewend, meestal onzeker zal zijn of de geplande ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Deze onzekerheid hoeft echter niet in de weg te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht, gelet op het doel van de wet tot het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen.³

Daarbij dient opgemerkt te worden dat het er op dit moment niet naar uitziet dat het project geen doorgang zal vinden. Sterker nog, de gemeente is ervan overtuigd dat het project doorgang zal vinden en stelt binnen afzienbare tijd een gebiedsvisie vast. Derhalve valt niet in te zien dat indiener op dit punt in zijn belangen is geschaad.

Ad 2. De gemeente is het niet eens met het standpunt van indiener dat de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht de verkoopbaarheid van het perceel met bijbehorende woning ernstig zal aantasten. Integendeel. Indien indiener tot verkoop van diens met voorkeursrecht belaste perceel wil overgaan, zal indiener dit perceel aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Vervolgens kan de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot het starten van de aankooponderhandelingen overgaan, waarbij rekening zal worden gehouden met het vergoeden van de zogeheten 'werkelijke waarde'. Dit betreft de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de (mogelijke) toekomstige functies. Ook wordt rekening gehouden met de staat van de woningmarkt. Om de werkelijke waarde te begroten zal de gemeente een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur in de arm nemen. Het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf tot financiële schade voor indiener zou leiden.

Ad 3. De gemeente merkt op het voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument is. Het verplicht de eigenaren niet om tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar voornemens is het met voorkeursrecht belaste perceel te verkopen, dient de eigenaar het perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Er bestaat voor indiener dan ook geen plicht om een andere woning te zoeken.

Mocht indiener toch tot verkoop van zijn met voorkeursrecht belaste perceel willen overgaan, dan geldt er door het gevestigde voorkeursrecht een aanbiedingsplicht met bijbehorende procedure zoals is omschreven ad 2. Zoals indiener terecht stelt geldt voor de gemeente een fatale termijn van zes weken om het zogeheten 'beginselbesluit' te nemen. Bij een positief beginselbesluit zal de gemeente voortvarend te werk gaan met de verdere

¹ ABRvS 27 oktober 2010, LJN BO1862

² ABRvS 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785

³ ABRvS 29 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3543

aankooponderhandelingen. Het is geenszins de gemeentelijke intentie om deze aankooponderhandelingen een geruime tijd in beslag te laten nemen.

Om dit traject te versnellen wordt indiener geadviseerd om voor het op het oog hebben van een nieuwe woning reeds tot aanbieding van het met voorkeursrecht belaste perceel over te gaan. De gemeente heeft dan de gelegenheid om een gedegen beginselbesluit te kunnen nemen, waarna de aankooponderhandelingen voortvarend kunnen worden opgepakt. Mocht indiener tijdens de onderhandelingen een nieuwe woning op het oog krijgen, dan kan de gemeente snel handelen. Indiener heeft hiermee ook de gelegenheid om op korte termijn tot aankoop van een nieuwe woning over te gaan.

- Ad 4. De gemeente stelt vast dat de termijn waarop een gevestigd voorkeursrecht van toepassing kan blijven op percelen wettelijk is verankerd. Om een gevestigd voorkeursrecht 13 jaar van toepassing te kunnen laten zijn, dient de gemeente voortvarend te werken te gaan en tijdig een opvolgende planologische maatregel vast te stellen. In de onderhavige casus betreft dit een wijziging van het omgevingsplan, die uiterlijk binnen drie jaar na de raadsbeschikking tot vestiging c.q. bestending van het voorkeursrecht dient te zijn vastgesteld. Vervolgens zal de gemeente binnen 5 jaar na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan een verlengingsbesluit moeten nemen. Tegen dit verlengingsbesluit staan rechtsmiddelen open. Het is dus niet zo dat het gevestigde voorkeursrecht zonder meer 13 jaar in stand blijft.

De strekking van de zienswijze is dat het gemeentelijk voorkeursrecht indiener gedurende deze termijn beperkt in de mogelijkheid zijn eigendom aan anderen dan de gemeente te vervreemden. Dit is juist, maar dit is ook de bedoeling van (de vestiging van) het gemeentelijk voorkeursrecht. De gemeente beoogt met het gemeentelijk voorkeursrecht immers een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende plangebied te verkrijgen. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied en wordt grondspeculatie voorkomen.

- Ad 5. De gemeente heeft in het college- en concept raadsvoorstel een zorgvuldige belangenafweging gemaakt over het van toepassing verklaren van het gemeentelijk voorkeursrecht. Daarin komt naar voren dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de belanghebbenden wordt gelegd c.q. rust, niet onevenredig zwaar is in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang in de optiek van de gemeente zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbenden. Voor de nadere onderbouwing van de belangenafweging wordt verwezen naar de paragraaf 'Belangenafweging' in het college- en concept raadsvoorstel.
- Ad 6. De gemeente is het niet met indiener eens dat het gevestigde voorkeursrecht op onaanvaardbare wijze ingrijpt in het recht van eigendom van indiener. Indiener verwijst naar artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie. In de voorkeursrechtjurisprudentie is hierover het volgende vermeld.

Daar waar het gaat om het ongestoord genot van het eigendom van indiener in relatie met artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie brengen wij de volgende overwegingen uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna ook: 'de Afdeling') van 21 augustus 2002⁴ (herhaald in latere jurisprudentie) onder uw aandacht:

⁴ ABRvS 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739

'Weliswaar is sprake van een inbreuk op het in voormelde verdragsbepaling vastgelegde recht op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar'.

De Afdeling vervolgt in deze uitspraak met een overweging waaruit blijkt dat het wel meevalt met de inbreuk op het ongestoorde genot:

'Anderzijds dient in aanmerking te worden genomen dat dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt, nu de eigenaar bevoegd blijft 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, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is voorts dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

Gelet op dit een en ander kan, zoals reeds hiervoor is overwogen, niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar'.

Derhalve valt niet in te zien dat er door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht strijd is met artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

- Ad 7. De gemeente staat te allen tijde open voor alternatieve voorstellen van belanghebbenden. Hoewel indiener wettelijk gezien enkel recht heeft op een (financiële) vergoeding op basis van de werkelijke waarde, is de gemeente graag bereid om nader te onderzoeken of aan dit voorstel tegemoet kan worden gekomen. In de verdere besluitvorming omtrent de planvorming zal een dergelijke regeling onderwerp van gesprek zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

3. Zienswijze

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 24 september 2024. De brief is bij de gemeente ingekomen op 25 september 2024.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door een eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 3

1. Indiener wijst de gemeente erop dat de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht voor grote onrust heeft gezorgd. Zo worden de belangen van de bewoners niet gewaarborgd. Niet bij een eventuele verkoop en niet bij het gedwongen moeten verhuizen. Indien indiener op korte termijn een nieuwe woning wil aankopen dan kan het zes weken duren voordat de gemeente heeft besloten om de oude woning aan te kopen of besluiten dat deze aan een derde verkocht mag worden. In de huidige overspannen woningmarkt duurt dit veel te lang. Als

indiener op den duur plaats moet maken voor de nieuwe woningen, dan wordt betwijfeld of een gelijkwaardige woning gevonden kan worden. In dat geval zal de gemeente moeten zorgen voor alternatieven, maar deze toezegging wordt niet gedaan.

2. Verder licht indiener toe dat men nog niet is bijgekomen van alle werkzaamheden in het stationsgebied. De herinrichting heeft voor veel overlast en schade gezorgd en dit heeft een enorme impact gehad op het welzijn van indiener. Het vestigen van het voorkeursrecht zorgt voor veel onrust en wantrouwen. De gemeente dient zich te realiseren wat zij de buurtbewoners met dit besluit aandoen.
3. Indiener merkt ten slotte op dat de locatie niet geschikt is voor hoge woningbouw, omdat de trillingen door het nieuwe spoor zodanig groot zijn dat nieuwbouw niet verantwoord is.

Reactie op de zienswijze 3

- Ad 1. De gemeente betreurt dat de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht tot grote onrust bij indiener heeft geleid en begrijpt dat. De gemeente heeft getracht om met de informatiebijeenkomsten en de individuele gesprekken enige zorgen weg te nemen en een luisterend oor te bieden. Uiteraard staat de gemeente te allen tijde open om verder met indiener in gesprek te treden, zodat de zorgen kunnen worden weggenomen en aanvullende vragen beantwoord kunnen worden

De gemeente hecht er belang aan te melden dat het voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument is. Het verplicht de eigenaren niet om tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar voornemens is de met voorkeursrecht belaste gronden te verkopen, dient de eigenaar de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het verliezen van de woonzekerheid en de eventuele onmogelijkheid van het vinden van een vergelijkbare woning in de gemeente staan dan ook los van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Dergelijke aspecten kunnen aan de orde komen indien indiener zijn met voorkeursrecht belaste gronden aanbiedt en de gemeente een zogeheten 'beginselbesluit' heeft genomen om in onderhandeling te treden over het aangeboden. De gemeente benadrukt dat zij gedurende dat traject alles in het werk zal stellen om een passende oplossing voor indiener te vinden. Van een gedwongen verkoop zal op basis van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nimmer sprake zijn.

- Ad 2. De gemeente realiseert zich dat de herinrichting van het stationsgebied voor veel overlast en schade heeft gezorgd en dit een enorme impact heeft gehad op het welzijn van indiener. De gemeente heeft het welzijn van haar inwoners hoog in het vaandel staan. Zoals ad 1. is vermeld staat de gemeente ook open om met indiener over deze aspecten te praten en uitleg te geven over haar beweegredenen.

De gemeente heeft geenszins de bedoeling om met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht onrust en wantrouwen te veroorzaken. Het doel van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is met name om de regie op de beoogde herontwikkeling te behouden, haar onderhandelingspositie te versterken en grondspeculatie te voorkomen, zodat in relatieve rust kan worden gewerkt aan de verdere planvorming. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich genoodzaakt om deze locatie binnen de gemeente nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw.

- Ad 3. De gemeente stelt het op prijs dat indiener zijn visie over de geschiktheid van het plangebied in relatie tot de door gemeente voorgestane herontwikkeling deelt. Een en ander zal worden meegenomen in het verdere onderzoek ten aanzien van de planvorming. Deze

(planologische) aspecten staan evenwel los van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

4. Zienswijze

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 24 september 2024. De brief is bij de gemeente ingekomen op 24 september 2024.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door een eigenaar van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 4

1. Indiener licht haar verleden evenals het heden met betrekking tot de prettige (woon)situatie toe. Zo zijn de kinderen van indiener ter plaatse grootgebracht en is de band met de burens in de buurt erg aangenaam. Ook is er een grote diversiteit aan mensen die elkaar steunen en helpen. Indiener vraagt zich af waar een soortgelijke woonomgeving en (grondgebonden) woning gevonden kan worden.
2. Indiener begrijpt dat er vanwege de krapte op de huizenmarkt extra woningen gebouwd moeten worden. Door de huizen ter plaatse weg te bestemmen komt indiener ook in die oververhitte huizenmarkt terecht.
3. Indiener stelt dat indien zij weg zou moeten, zij enorm in haar belangen wordt geschaad en op straat komt te staan. In de nabije omgeving waar ook kinderen en kleinkinderen wonen wordt er geen gelijkvloerse woning met tuin en hobbyruimte, binnen het budget van indiener aangeboden. Indiener vraagt zich af hoe de gemeente denkt de belangen van haar bewoners in dit gebied te waarborgen.
4. Indiener vraagt de gemeente of zij ervan uit mag gaan dat door de gemeente gespecialiseerd hulp aan haar wordt vergoed indien er onverhoopt verdere stappen ondernomen moeten worden. Het kan naar de mening van indiener immers niet zo zijn dat zij nu voor de tweede keer binnen tien jaar op hoge kosten wordt gejaagd in het belang van de gemeenschap en de belangen van de bewoners in de stationsomgeving door de gemeente naast haar neer worden gelegd.

Reactie op de zienswijze 4

- Ad 1. De gemeente is blij om te vernemen dat indiener aangenaam woont en er in de buurt een grote diversiteit aan mensen zijn die elkaar steunen en helpen. Deze aspecten vormen de basis voor een fijne leefomgeving en zouden graag worden teruggezien in de gehele gemeente en in de toekomstige nieuwe kern.

De gemeente hecht er belang aan te melden dat het voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument is. Het verplicht de eigenaren niet om tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar voornemens is de met voorkeursrecht belaste gronden te verkopen, dient de eigenaar de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het verliezen van de woonomgeving en de eventuele onmogelijkheid van het vinden van een vergelijkbare (grondgebonden) woning in de gemeente staan dan ook los van het besluit tot vestiging van

het voorkeursrecht. Dergelijke aspecten kunnen aan de orde komen indien indiener zijn met voorkeursrecht belaste gronden aanbiedt en de gemeente een zogeheten 'beginselbesluit' heeft genomen om in onderhandeling te treden over het aangeboden. De gemeente benadrukt dat zij gedurende dat traject alles in het werk zal stellen om een passende oplossing voor indiener te vinden. Van een gedwongen verkoop zal op basis van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nimmer sprake zijn.

- Ad 2. De gemeente kan indiener goed volgen op het punt dat vanwege de krapte op de huizenmarkt extra woningen gebouwd moeten worden. Van het zogeheten 'wegbestemmen' van de woningen ter plaatse van het vestigingsgebied is op dit moment geen sprake. Pas ten tijde van de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan kan er sprake zijn van het wegbestemmen van woningen. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de procedure tot de totstandkoming van de wijziging van het omgevingsplan. Voor behandeling van deze zienswijze is in het kader van de behandeling van zienswijzen tegen de voorgenomen vestiging c.q. bestemming van het gemeentelijk voorkeursrecht dan ook geen plaats.
- Ad 3. De gemeente benadrukt dat indiener op basis van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet verplicht is om haar woning te verlaten. Zoals vermeld is het voorkeursrecht een passief grondbeleidinstrument. Enkel indien indiener tot verkoop van haar met voorkeursrecht belaste gronden wenst over te gaan, is zij gehouden deze gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Van een gedwongen verkoop zal op basis van het gevestigde voorkeursrecht dus nimmer sprake zijn. Het door indiener genoemde belang wordt dan ook door de onderhavige besluitvorming niet geschaad.
- Ad 4. Mocht de gemeente in een later stadium actief tot verwerving van de gronden van indiener overgaan, dan heeft indiener recht op vergoeding van gespecialiseerde hulp c.q. deskundigenkosten. Deze kosten worden vergoed op basis van de dubbele redelijkheidstoets. Die toets houdt in het kort in dat zowel het inschakelen van de betreffende deskundige als de omvang van diens kosten redelijk dient te zijn. Een vergoeding voor deskundigenkosten op basis van de dubbele redelijkheidstoets speelt bij voorkeursrechtprocedures niet. Reden hiervoor is dat het voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument is en het initiatief tot verkoop bij een grondeigenaar ligt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

5. Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 24 september 2024. De brief is bij de gemeente ingekomen op 24 september 2024.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door een eigenaar van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 5

1. Indiener licht toe dat de vestiging van het voorkeursrecht rauw op het dak viel, aangezien indiener nog maar zes jaar geleden haar woning ter plaatse heeft laten bouwen. Op dat moment was er nog geen sprake van een nieuw te bouwen woonwijk in de directe omgeving.

Indiener heeft het gevoel dat de gemeente meer belang hecht aan nieuwbouw, terwijl er weinig rekening wordt gehouden met de belangen van de huidige bewoners.

2. Indiener uit haar vrees dat de woning en grond aanzienlijk in waarde verminderen door het voorkeursrecht. Indien indiener van plan is om tot verkoop over te gaan, wordt verwacht dat er een lagere prijs van de gemeente wordt ontvangen, dan dat in de 'reguliere' verkoop wordt ontvangen. Zeker gezien de overspannen woningmarkt op dit moment.

Reactie op de zienswijze 5

- Ad 1. De gemeente kan het zich goed voorstellen dat de vestiging van het voorkeursrecht rauw op het dak van indiener is gevallen. Te meer nu indiener nog maar zes jaar geleden haar woning ter plaatse heeft laten bouwen. Zoals indiener terecht stelt was de gemeente op dat moment nog niet zo ver gevorderd dat er (serieuze) plannen waren om een nieuwe woonwijk te realiseren in de directe omgeving van de woning van indiener.

Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich evenwel genoodzaakt om locaties binnen de gemeente nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Eén daarvan betreft de vestigingslocatie, waar de gronden van indiener onderdeel van uitmaken. De gemeente heeft bij het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een belangenafweging gemaakt. De gemeente heeft geconstateerd dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende (aanbiedings)plicht die op indiener wordt gelegd, niet onevenredig zwaar is in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang volgens de gemeente zwaarder dan het individueel belang van indiener.

Dit neemt niet weg dat de gemeente geen rekening houdt met de belangen van indiener. Integendeel. De gemeente treedt graag met indiener in gesprek om eventuele zorgen weg te nemen en aanvullende vragen te beantwoorden.

- Ad 2. De gemeente merkt op dat het gebruik dat indiener maakt van haar met voorkeursrecht belaste gronden ondanks het gemeentelijk voorkeursrecht normaal kan blijven plaatsvinden. Het gemeentelijk voorkeursrecht verplicht niet tot verkoop. Dat er door het gemeentelijk voorkeursrecht zelf waardevermindering/schade zal ontstaan, is niet aannemelijk.

Indien indiener van plan is om tot verkoop over te gaan en de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot het starten van de aankooponderhandelingen overgaat, zal rekening worden gehouden met het vergoeden van de zogeheten 'werkelijke waarde'. Dit betreft de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de (mogelijke) toekomstige functies. Ook wordt rekening gehouden met de staat van de woningmarkt. Om de werkelijke waarde te begroten zal de gemeente een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur in de arm nemen. Het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf tot waardevermindering/schade voor indiener zou leiden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

6. Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 24 september 2024. De brief is bij de gemeente ingekomen op 24 september 2024.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door een eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 6

1. Indiener licht toe dat hij reeds geruime tijd ter plaatse woonachtig is evenals de prettige (woon)situatie. Zo is de band met de burens erg aangenaam en staat men voor elkaar klaar. Indiener vraagt zich af waar een soortgelijke woonomgeving en (grondgebonden) woning gevonden kan worden.
2. Indiener begrijpt dat er vanwege de krapte op de huizenmarkt extra woningen gebouwd moeten worden. Door de huizen ter plaatse weg te bestemmen komt indiener ook in die oververhitte huizenmarkt terecht.
3. Indiener stelt dat indien hij weg zou moeten, hij enorm in diens belangen wordt geschaad en op straat komt te staan. In de nabije omgeving wordt er geen gelijkwaardige woning met tuin en dichtbij het openbaar vervoer binnen het budget van indiener aangeboden.
4. Indiener vraagt de gemeente of hij ervan uit mag gaan dat door de gemeente gespecialiseerd hulp aan haar wordt vergoed indien er onverhoopt verdere stappen ondernomen moeten worden. Het kan naar de mening van indiener immers niet zo zijn dat hij nu voor de tweede keer binnen tien jaar op hoge kosten wordt gejaagd in het belang van de gemeenschap.

Reactie op de zienswijze 6

- Ad 1. De gemeente vindt het fijn om te vernemen dat indiener aangenaam woont en men in de buurt voor elkaar klaarstaat. Deze aspecten vormen de basis voor een fijne leefomgeving en zouden graag worden teruggezien in de gehele gemeente en in de toekomstige nieuwe kern.

De gemeente hecht er belang aan te melden dat het voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument is. Het verplicht de eigenaren niet om tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar voornemens is de met voorkeursrecht belaste gronden te verkopen, dient de eigenaar de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het verliezen van de woonomgeving en de eventuele onmogelijkheid van het vinden van een vergelijkbare (grondgebonden) woning in de gemeente staan dan ook los van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Dergelijke aspecten kunnen aan de orde komen indien indiener zijn met voorkeursrecht belaste gronden aanbiedt en de gemeente een zogeheten 'beginselbesluit' heeft genomen om in onderhandeling te treden over het aangeboden. De gemeente benadrukt dat zij gedurende dat traject alles in het werk zal stellen om een passende oplossing voor indiener te vinden. Van een gedwongen verkoop zal op basis van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nimmer sprake zijn.

- Ad 2. De gemeente kan indiener goed volgen op het punt dat vanwege de krapte op de huizenmarkt extra woningen gebouwd moeten worden. Van het zogeheten 'wegbestemmen' van de woningen ter plaatse van het vestigingsgebied is op dit moment geen sprake. Pas ten tijde van de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan kan er sprake zijn van het wegbestemmen van woningen. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen en de

behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de procedure tot de totstandkoming van de wijziging van het omgevingsplan. Voor behandeling van deze zienswijze is in het kader van de behandeling van zienswijzen tegen de voorgenomen vestiging c.q. bestemming van het gemeentelijk voorkeursrecht dan ook geen plaats.

- Ad 3. De gemeente benadrukt dat indiener op basis van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet verplicht is om haar woning te verlaten. Zoals vermeld is het voorkeursrecht een passief grondbeleidsinstrument. Enkel indien indiener tot verkoop van haar met voorkeursrecht belaste gronden wenst over te gaan, is zij gehouden deze gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Van een gedwongen verkoop zal op basis van het gevestigde voorkeursrecht dus nimmer sprake zijn. Het door indiener genoemde belang wordt dan ook door de onderhavige besluitvorming niet geschaad.
- Ad 4. Mocht de gemeente in een later stadium actief tot verwerving van de gronden van indiener overgaan, dan heeft indiener recht op vergoeding van gespecialiseerde hulp c.q. deskundigenkosten. Deze kosten worden vergoed op basis van de dubbele redelijkheidstoets. Die toets houdt in het kort in dat zowel het inschakelen van de betreffende deskundige als de omvang van diens kosten redelijk dient te zijn. Een vergoeding voor deskundigenkosten op basis van de dubbele redelijkheidstoets speelt bij voorkeursrechtprocedures niet. Reden hiervoor is dat het voorkeursrecht een passief grondverwervingsinstrument is en het initiatief tot verkoop bij een grondeigenaar ligt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Conclusie

Er zijn zienswijzen ingediend, er bestaat echter geen aanleiding om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept raadsbeschikking aan te passen. Wij stellen u voor deze zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
