Nota van zienswijzen

Behorend bij het raadsbesluit d.d. 18 maart 2025
tot vestiging van voorkeursrecht op grond van art. 9.1, lid 1, sub c Omgevingswet

Algemeen
De ontvangen zienswijzen komen van drie grondeigenaren van wie de percelen zijn aangemerkt als grond waarvoor de raad een besluit heeft voorbereid voor de vestiging van een voorkeursrecht.
Zij zijn op 30, respectievelijk 31 januari 2025 ontvangen.

Procedurele beoordeling zienswijzen
Door hun eigendom van grond in het gebied van het in voorbereiding zijnde voorkeursrecht en het feit dat zij binnen de gegeven termijn hun zienswijzen hebben ingediend, zijn zij belanghebbende in de zin van de artt. 1:2, lid 1, en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Dat leidt tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

A. Bespreking van twee identieke zienswijzen, ontvangen op 29 en 31 januari 2025

Deze beide zienswijzen zijn inhoudelijk identiek en worden daarom samen besproken.

a. Indiener merkt op dat het voorkeursrecht zonder enig overleg met hem vooraf heeft plaatsgevonden.
b. Indiener suggereert dat andere locatie beter is voor de vestiging van een bedrijventerrein
c. Indiener merkt op dat het erg onwaarschijnlijk is dat hij op een vergelijkbare plek in Nederweert exact dezelfde mogelijkheden zal hebben als op de huidige locatie.

Over a.
Dit onderdeel gaat over het collegebesluit van 7 januari 2025, waarbij B & W expliciet hebben afgezien van het bieden van gelegenheid voor zienswijzen. Dat is een ander besluit dan het ontwerp-raadsbesluit, waarvoor de raad juist wel gelegenheid voor zienswijzen heeft geboden, waarvan deze indieners nu juist gebruik hebben gemaakt.
B & W hebben gemotiveerd waarom zij hebben afgezien van het bieden van zienswijzen. Dat is omdat wél vooraf gelegenheid voor zienswijzen had kunnen leiden tot frustreren van het doel waarvoor het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd in januari: tegengaan van prijsopdrijving.
Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-raadsbesluit.

Over b.
Het voorkeursrecht heeft slechts betrekking op de locatie Ouwijck .
Dit onderdeel van de zienswijze is niet gericht op de locatie Ouwijck.
Daarom kunnen opmerkingen over andere locaties niet inhoudelijk worden betrokken bij een zienswijze over het voorkeursrecht locatie Ouwijck.
Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-raadsbesluit

Over c.
Pas wanneer een grondeigenaar verkoopplannen heeft, heeft het voorkeursrecht effect voor de grondeigenaar. Wanneer hij geen plannen heeft, speelt de aanbiedingsplicht aan de gemeente niet.
Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-raadsbesluit

B. Bespreking van de zienswijze, ontvangen 30 januari 2025

a. Indiener ervaart emotie en legt uit wat het huis voor hem betekent.
b. Indiener legt de focus op mogelijk gedwongen vertrek van zijn huidige woonplek en benadrukt met hoeveel genoegen hij hier juist woont.
c. Indiener legt uit dat bij eerdere navraag hem door de gemeente is gezegd dat er niet gebouwd zou worden, met name omdat er ook een gasleiding loopt.
d. Indiener meent dat er voor een bedrijventerrein geschiktere locaties zijn dan die waar hij woont.
e. Indiener legt uit dat het idee van een toekomstige verhuizing stress veroorzaakt, zelfs zijn gevoel van zelfbeschikking aantast, naast financiële zorgen.

f. Indiener verzoek om de menselijke kant van de zaak in ogenschouw te nemen, omdat de gevolgen voor hem ingrijpend zijn.
g. Indiener verzoekt om het besluit daarom te heroverwegen.

Algemeen over B
Deze zienswijze ziet voor een groot deel op onteigening. Dat is op dit moment, bij inzet van het instrument voorkeursrecht, niet aan de orde.

Over a.
Dat een grondeigenaar die tevens bewoner zijn in het gebied waarin de gemeenteraad een voorkeursrecht beoogt te vestigen, emotie ervaart, is begrijpelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat het voorkeursrecht slechts een beperkte inbreuk vormt op hun eigendomsrecht, zoals blijkt uit de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 26 april 2024[1]. Inzet van het instrument voorkeursrecht ziet alleen op het eerste recht van koop voor de gemeente.
Overigens geldt dat, áls de eigenaren hun eigendom bereid zijn te verkopen aan de gemeente, dan zal de gemeente een marktconforme prijs moeten betalen.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Over b.
Het voorkeursrecht heeft slechts betekenis, voorzover een eigenaar verkoopplannen heeft. In dat geval moet hij zijn eigendom als eerste aan de gemeente aanbieden. Er is bij voorkeursrecht nooit sprake van dwang. De eigenaar bepaalt zelf of hij verkoopt.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Over c.
Het college heeft het (voorlopig) voorkeursrecht bekend gemaakt aan de betrokken grondeigenaren in het gebied, omdat zij plannen heeft voor dit gebied. De Gasunie ontvangt overigens eveneens een kennisgeving over het (voorlopig) voorkeursrecht, omdat zij rechthebbende is op een gastransportleiding die (mede) over de eigendom loopt van de indiener van de zienswijze.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Over d.
Het voorkeursrecht heeft alleen betrekking op de locatie Ouwijck.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Over e.
Pas wanneer een grondeigenaar verkoopplannen heeft, heeft het voorkeursrecht effect.
Opmerkingen over mogelijke toekomstige verwerving hebben geen relatie met de vestiging van een voorkeursrecht. Uit jurisprudentie volgt dat voorkeursrecht slechts een beperkte inbreuk vormt op het eigendomsrecht. De eigendomsbevoegdheden blijven onverkort in stand. Alleen de vrijheid voor grondeigenaren – áls deze verkoopplannen hebben – aan wie ze zouden willen verkopen, wordt beperkt. Zie bijvoorbeeld het citaat uit de uitspraak van de rechtbank Gelderland van 26 april 2024 ”De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat eisers als eigenaars van de woningen niet langer het hun toekomende eigendomsrecht zouden kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat zij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de woning te kopen”
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Over f.
De gevolgen van de vestiging van een voorkeursrecht beperken slechts de kring van kopers, en dan ook nog alleen in het geval de grondeigenaar concrete verkoopplannen heeft.
Zie ook bespreking onder e.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit

[1] Vindplaats : ECLI:NL:RBGEL:2024:2469.

Over g.
Alle zienwijzen zijn gebundeld in deze nota en van beantwoording voorzien.
Slechts die onderdelen die gericht zijn op het voorkeursrecht, worden in deze nota van zienswijzen inhoudelijk behandeld.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Conclusie
De 3 ingediende zienswijzen leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.