

BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE

bezwaarschriftnummers: 416539

Aan: de gemeenteraad van Drechterland

Onderwerp: het bezwaarschrift van [REDACTED], tegen het besluit van 9 juli 2024 van het college van B&W en het besluit van de raad van 23 september 2024 inzake de voorkeursrechtbeschikking voor het gebied Hoogkarspel Zuid.

Advies

Het raadsbesluit van 23 september 2024 is naar het oordeel van de bezwaarschriftencommissie terecht genomen. De commissie adviseert de raad om het bestreden besluit van 23 september 2024 in stand te laten, onder aanvulling van de motivering.

Bestreden besluit

Het besluit betreft een gevestigd voorkeursrecht op een gebied in Hoogkarspel Zuid, waaronder de percelen van bezwaarmaker. Dit voorkeursrecht geeft de gemeente voorrang bij de aankoop van de betreffende gronden, zodra eigenaren besluiten deze te verkopen. Het doel van het voorkeursrecht is om speculatie met gronden te voorkomen en zo regie te houden over de ruimtelijke inrichting.

Hoorzitting

De zaak is behandeld op een hoorzitting die plaatsvond op maandag 2 december 2024 in het gemeentehuis van gemeente Drechterland. Aanwezig was bezwaarmaker, de heer [REDACTED] (eigenaar [REDACTED]) in bijzijn van de heer [REDACTED] (werknemer [REDACTED]) en mevrouw [REDACTED] van [REDACTED]. De raad werd vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED].

De commissie was tijdens de hoorzitting als volgt samengesteld: de heer [REDACTED] (voorzitter), de heer [REDACTED] (lid), mevrouw [REDACTED] (lid) en mevrouw [REDACTED] (secretaris). Van de hoorzitting is een verslag gemaakt dat is opgenomen in bijlage I bij dit advies.

Feitelijk verloop

Op 9 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrechtbeschikking genomen voor het gebied Hoogkarspel Zuid. Op 11 juli 2024 is de kennisgeving van de terinzagelegging van deze beschikking gepubliceerd in het gemeenteblad (officiële bekendmakingen.nl) en is de beschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op 12 juli 2024 treedt het voorkeursrecht in werking en werd het raadsbesluit ter inzage gelegd, waarover zienswijzen konden worden ingediend. Op 22 juli 2024 heeft de heer [REDACTED] namens [REDACTED] bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college.

Op 23 september 2024 heeft de gemeenteraad de voorkeursrechtbeschikking genomen. De voorkeursbeschikking is op 27 september 2024 gepubliceerd in het gemeenteblad (officiële bekendmakingen.nl) en ingeschreven in het kadaster, waardoor deze beschikking in werking trad.

De bezwaren

Ontbreken wettelijke grondslag

De locatie zal naar verwachting dezelfde functie behouden als het huidige gebruik op grond van het geldende omgevingsplan waarbij de functie "Bedrijventerrein 1" van toepassing is. Hierdoor is er geen wettelijke basis voor het vestigen van het voorkeursrecht, aangezien de toekomstige functie niet afwijkt van de bestaande bestemming.¹ Het beroep van het college op rechtspraak waarbij toekomstige intensivering van gebruik werd aangenomen, acht bezwaarmaker in dit geval niet relevant, omdat die zaken een duidelijker feitencomplex hadden.

Gebrek aan evenwichtige belangenafweging

Volgens bezwaarmakers is er geen zorgvuldige en evenwichtige afweging van belangen gemaakt. Zij vinden dat het college de belangen van het bedrijf onvoldoende heeft meegewogen. Het voorkeursrecht beïnvloedt de bedrijfsvoering negatief, onder meer door onzekerheid over financieringsmogelijkheden en de positie van het terrein als zekerheid. Dit heeft ook gevolgen voor de stabiliteit van het personeelsbestand en de continuïteit van het bedrijf.

Onzekerheid en onrust door het voorkeursrecht

Bezwaarmakers ervaren grote onzekerheid over de plannen van de gemeente. Zij wijzen erop dat het beleid afhankelijk kan zijn van politieke veranderingen, wat tot onrust leidt bij omliggende bedrijven. Daarnaast vinden zij dat de gemeente duidelijker moet communiceren wanneer er concrete plannen op papier komen.

¹ Artikel 9.1, lid 1, sub a, van de Omgevingswet.

Vrees voor onteigening

Bezwaarmakers maken zich zorgen over de mogelijkheid dat hun bedrijf zou moeten wijken voor woningbouw op de locatie. Hoewel namens het college is aangegeven dat er geen intentie is tot onteigening, vinden zij de onduidelijkheid hierover belastend.

Onvoldoende onderbouwing van speculatie-risico

Bezwaarmakers betwisten het argument dat er aanwijzingen zijn voor speculatie met grond in het gebied. Zij vinden dat het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel eisen dat de gemeente dit aannemelijk maakt in plaats van enkel te verwijzen naar ongedefinieerde signalen.

De beoordeling

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Omgevingswet. Dit artikel geeft de gemeente de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen als in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het gebruik van de locatie afwijkt van deze toegedachte functie.

De ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift tegen het besluit van 9 juli 2024 is op 22 juli 2024 binnen de daarvoor geldende termijn ingediend.² De bezwaarschriften tegen het besluit van het college worden tevens aangemerkt als bezwaarschriften tegen het besluit van de raad van 23 september 2024. Er zijn geen gronden om het bezwaarschrift niet-ontvankelijk te verklaren.³

Beoordeling door de commissie

De commissie heeft bij het advies rekening gehouden met de standpunten van partijen en wat er op de hoorzitting is gezegd.

Ontbreken wettelijke grondslag

Bezwaarmaker stelt dat het voorkeursrecht onterecht is gevestigd, omdat de locatie naar verwachting dezelfde functie zal behouden als het huidige gebruik op grond van het geldende omgevingsplan waarbij de functie "Bedrijventerrein-1" van toepassing is. Volgens bezwaarmaker ontbreekt een wettelijke basis, aangezien de toekomstige functie niet wezenlijk afwijkt van de bestaande functie. Bezwaarmaker betwist daarnaast de relevantie van de jurisprudentie over intensivering van gebruik, omdat de situatie volgens hem een ander feitencomplex betreft.

² Op grond van artikel 6:7, in samenhang gelezen met artikel 3:41 en artikel 6:8 van de Awb.

³ Op grond van artikel 6:5 van de Awb.

In dit geval is in de voorkeursrechtbeschikking een intensiever gebruik van het bedrijventerrein toegedacht.⁴ Dit wijkt af van het huidige feitelijke gebruik van de locatie. De toegedachte intensivering kan bijvoorbeeld betrekking hebben op meer bedrijvigheid, uitbreiding van activiteiten of een combinatie van functies zoals bedrijvigheid en woningbouw. Het voorkeursrecht is hiermee gericht op het behouden van regie over de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het voorkomen van speculatieve transacties die de integrale gebiedsontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

Zoals bevestigd in eerdere jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, kan ook een intensiever gebruik van een bestaande functie worden beschouwd als een afwijking in de zin van de voorkeursrechtbepalingen.⁵ Het is dus niet vereist dat de toekomstige functie volledig verschilt van de huidige bestemming.

Hoewel de Omgevingswet de oude Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft vervangen, blijven eerdere uitspraken van de Afdeling over het voorkeursrecht relevant, omdat de grondslagen en doelstellingen van het voorkeursrecht grotendeels gelijk zijn gebleven. De uitspraak van 22 mei 2019 bevestigt dat een voorkeursrecht ook kan worden gevestigd bij een vergelijkbare, maar intensievere functie. De verwijzing naar deze jurisprudentie is daarom terecht en toepasbaar in de voorliggende situatie.

Het voorkeursrecht is niet alleen bedoeld om toekomstige functiewijzigingen te faciliteren, maar ook om te voorkomen dat strategische gronden zonder regie worden verkocht. Het bedrijventerrein ligt in een gebied waar integrale gebiedsontwikkeling is voorzien. Het voorkeursrecht stelt de gemeente in staat om deze regie te behouden en eventuele toekomstige ontwikkelingen, zoals intensivering of combinaties van functies, in goede banen te leiden. Dit strategische belang rechtvaardigt het besluit, zelfs in een situatie waarin de toegedachte functie geen volledige afwijking van de huidige functie betreft.

Hoewel de plannen voor het bedrijventerrein nog niet volledig zijn uitgewerkt, is er een duidelijke visie vanuit het college, vastgelegd in het voorbereidingskrediet en het bestuursakkoord. Hierin is onder meer opgenomen dat wordt gedacht aan intensivering van het gebruik en mogelijke uitbreidingen. Daarnaast blijkt uit onderzoek van Sweco⁶ dat er meer behoefte is aan bedrijfsruimte voor grotere bedrijven. In de behoefte-raming van werklocaties is het bedrijventerrein Oosterwijzend aangewezen als een zoekgebied, met name voor uitbreiding en intensivering van het bestaande bedrijventerrein. Deze visie biedt een solide basis voor de toegedachte functie en daarmee voor de vestiging van het voorkeursrecht.

⁴ Dit blijkt onder meer uit het bestuursakkoord 2024-2026 “Samen bouwen aan een toekomstbestendig Drechterland” en de bestuursopdracht die daaruit voortgekomen is. De bestuursopdracht is opgenomen onder bijlage III bij dit advies. West

⁵ ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638.

⁶ SWECO, 22 december 2022: *Ruimtelijke verkenning bedrijventerreinen SED-gemeenten*.

De stelling dat er geen wettelijke basis is voor het voorkeursrecht, omdat de functie niet wezenlijk afwijkt, wordt door de commissie niet gevolgd. Artikel 9.1, lid 1, onder c, biedt de gemeente de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen bij een toegedachte functie die afwijkt van het huidige gebruik. De toegedachte intensivering van het bedrijventerrein wijkt af van het huidige feitelijke gebruik, waardoor aan deze wettelijke voorwaarde wordt voldaan. Voor zover de bezwaarmaker van mening is dat het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht niet voldoende is gemotiveerd, dan wel dat het bestreden besluit hierdoor onvoldoende onderbouwd zou zijn, merkt de commissie op dat de hierboven uitgewerkte motivering als een aanvullende onderbouwing kan dienen op de reeds in het bestreden besluit opgenomen motivering.

Gebrek aan evenwichtige belangenafweging

De bezwaarmaker stelt dat het college onvoldoende zorg heeft gedragen voor een zorgvuldige en evenwichtige afweging van belangen, met name de negatieve gevolgen van het voorkeursrecht voor de bedrijfsvoering. De bezwaarmaker verwijst naar onzekerheid over de financieringsmogelijkheden, de positie van het terrein als zekerheid voor bijvoorbeeld bankleningen, en de gevolgen voor de stabiliteit van het personeelsbestand en de continuïteit van het bedrijf.

De bezwarencommissie merkt op dat de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht weliswaar niet volledig geïndividualiseerd was voorafgaand aan de vestiging van het recht, maar dit is begrijpelijk gezien de aard van het voorkeursrecht. Het vestigen van een voorkeursrecht houdt per definitie in dat de gemeente regie wil houden over de toekomstige ontwikkelingen, zonder voorafgaande betrokkenheid van de eigenaren, aangezien dit de flexibiliteit van de gemeentelijke plannen kan belemmeren.

Onzekerheid en onrust

Dat het voorkeursrecht leidt tot onzekerheid over de financieringsmogelijkheden, doordat de grond mogelijk niet als zekerheid kan dienen, kan de bezwarencommissie niet volgen. Bovendien wordt vastgesteld dat deze zorgen niet concreet zijn onderbouwd. Er is geen aantoonbaar bewijs dat het voorkeursrecht daadwerkelijk onoverkomelijke problemen veroorzaakt voor onder andere de financiering van het bedrijf. Het voorkeursrecht biedt de gemeente een recht van koop, maar dit heeft pas effect wanneer er sprake is van een verkoopintentie. Tot dat moment kan het bedrijf blijven functioneren zoals voorheen, zonder dat de bedrijfsvoering direct wordt beïnvloed.

Vrees voor onteigening

De bezwaarmakers maken zich zorgen over de mogelijkheid dat hun bedrijf zou moeten wijken voor woningbouw op de locatie. Hoewel namens het college is aangegeven dat er geen intentie is tot onteigening, ervaren de bezwaarmakers de onduidelijkheid hierover als belastend.

De vertegenwoordiger van de raad heeft duidelijk gemaakt dat er op dit moment geen plannen zijn voor onteigening van het bedrijventerrein, noch zijn er aanwijzingen dat onteigening op korte termijn zal plaatsvinden. Het vestigen van het voorkeursrecht heeft niet tot doel om gronden af te nemen van de huidige eigenaren, maar biedt de gemeente enkel een eerste recht van koop indien de eigenaar besluit zijn gronden te verkopen. Dit recht wordt alleen geactiveerd bij verkoop, niet bij gebruik of voortzetting van het bedrijfsvoering op de locatie. De gemeente heeft aangegeven dat de huidige functie van het bedrijventerrein in beginsel gehandhaafd blijft, en dat eventuele plannen voor woningbouw in dit gebied nog in de verkennende fase verkeren.

De bezwaarmaker geeft aan dat de onduidelijkheid belastend is, maar onzekerheid is een inherent onderdeel van het vestigen van een voorkeursrecht. Dit recht biedt de gemeente de mogelijkheid om de regie over de toekomstige ontwikkeling te behouden, maar het betekent niet dat er onmiddellijke veranderingen in de huidige functie of eigendom van het terrein plaatsvinden.

De bezwaarmaker lijkt te vrezen dat woningbouw op het terrein een reëel risico is. Dit risico wordt deels gevoed door de onduidelijkheid over de langetermijnontwikkeling van het terrein. Echter is er wel degelijk een visie voor het bedrijventerrein, waarin uitbreidingen en andere functies zoals intensivering van de bedrijvigheid en zelfs mogelijk een combinatie van woningbouw en bedrijvigheid worden onderzocht. Dit betekent niet dat er een vaststaand besluit is om het bedrijventerrein om te zetten in woongebied, maar wel dat er een proces loopt waarin verschillende scenario's worden overwogen. Het is begrijpelijk dat deze onzekerheid bezwaarmakers zorgen baart, maar de vertegenwoordiger van de raad heeft aangegeven dat het voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te behouden en speculatie te voorkomen, niet om de bedrijfsvoering van bezwaarmakers direct te belemmeren.

Onvoldoende onderbouwing van speculatie-risico

De bezwaarmakers stellen dat het argument van de gemeente dat er signalen zijn van speculatie met grond in het gebied onvoldoende is onderbouwd. Zij betogen dat het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de gemeente deze signalen aannemelijk maakt, en dat het onvoldoende is om te verwijzen naar ongedefinieerde signalen.

Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van de raad aangegeven dat er in de fase van de besluitvorming signalen zijn geweest van speculatie met grond in het gebied. Deze signalen zijn een van de redenen geweest om het voorkeursrecht te vestigen, met als doel te voorkomen dat strategisch belangrijke gronden in handen komen van derden die mogelijk andere doelen nastreven dan de gemeentelijke visie.

Het argument dat er signalen van speculatie zijn, is in het besluit in algemene termen geformuleerd en deze zijn niet nader toegelicht met concrete voorbeelden. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat de wetgever bij het voorkeursrecht niet vereist dat speculatie op het moment van vestiging concreet moet zijn aangetoond.⁷ Het voorkeursrecht is een preventief instrument, en de enkele mogelijkheid van speculatieve transacties kan al voldoende rechtvaardiging bieden, mits de gemeentelijke visie en het strategische belang van het gebied voldoende zijn onderbouwd.

Het voorkeursrecht heeft niet alleen tot doel om gronden aan te wijzen vanwege concrete speculatie, maar vooral om gemeenten in staat te stellen regie te houden over ruimtelijke ontwikkelingen.⁸ Het instrument kan ook worden ingezet om te anticiperen op mogelijke belemmeringen van integrale gebiedsontwikkeling, zoals prijsopdrijving of ongewenste transacties.

In dit geval heeft de gemeente gemotiveerd dat het bedrijventerrein een strategische ligging heeft binnen het plangebied en dat het gebied in de toekomst intensiever zal worden gebruikt. Deze strategische ligging maakt het perceel aantrekkelijk voor speculatieve aankopen. Het voorkeursrecht wordt dus niet alleen gebaseerd op reeds bekende signalen van speculatie, maar ook op de noodzaak om in een vroeg stadium regie te houden over het gebied.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de gemeente bij het nemen van besluiten alle relevante feiten en omstandigheden in overweging neemt. Hoewel de bezwaarmakers terecht opmerken dat de gemeente geen concreet bewijs heeft geleverd van speculatie, betekent dit niet dat het voorkeursrecht onzorgvuldig is voorbereid. De gemeente heeft bij haar besluitvorming gewezen op signalen die zijn ontvangen, en zij heeft het strategische belang van de gronden als aanvullende reden genoemd voor de vestiging van het voorkeursrecht.

De bezwaarmakers hebben terecht opgemerkt dat het argument "signalen van speculatie" niet concreet is onderbouwd. Echter, het voorkeursrecht is een preventief instrument en hoeft niet uitsluitend gebaseerd te zijn op concreet bewijs van speculatie. Het strategische belang van het gebied, in combinatie met de noodzaak om regie te houden over toekomstige ontwikkelingen, biedt een toereikende grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht.

⁷ Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraak van de Raad van State, van 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989.

⁸ Zoals blijkt uit artikel 9.1 van de Omgevingswet.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat het besluit van 9 juli 2024 van het college van B&W en het besluit van 23 september 2024 inzake de voorkeursrechtbeschikking voor het gebied Hoogkarspel Zuid terecht is genomen, maar op één onderdeel onvoldoende is gemotiveerd. De commissie adviseert de gemeenteraad de bezwaarschriften gedeeltelijk gegrond te verklaren en de besluiten in stand te laten onder aanvulling van de motivering.

De commissie voor bezwaarschriften,
de secretaris,



Mevrouw 

Hoogkarspel, 13 januari 2025

de voorzitter,



De heer P.W.J. 

Bijlage I: Verslag hoorzitting

Hoorzitting: 2 december 2024 om 16:00 uur

Onderwerp: Voorkeursrechtbeschikking Hoogkarspel Zuid

Aanwezig:

Bezwaarmakers:

De heer [REDACTED] – [REDACTED]

De heer [REDACTED] – werknemer [REDACTED]

Mevrouw [REDACTED] – [REDACTED]

Namens de gemeenteraad:

Mevrouw [REDACTED]

Bezwaarschriftencommissie:

De heer [REDACTED] (voorzitter)

De heer [REDACTED] (lid)

Mevrouw [REDACTED] (lid)

Mevrouw [REDACTED] (secretaris)

De voorzitter opent de hoorzitting en de aanwezigen stellen zich voor. De voorzitter legt de procedure uit en geeft bezwaarmakers het woord.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat er in het verweerschrift rechtspraak van de Afdeling wordt aangehaald, daarin wordt aangegeven dat, als het gaat om het leggen van een voorkeursrecht, het nog niet precies duidelijk hoeft te zijn welke bestemming erop komt te liggen omdat er ook intensiever gebruik van kan worden gemaakt. Mevrouw geeft echter aan dat daar nog geen zekerheid over is. Het college beroept zich op die uitspraak, maar in die uitspraak was het feitencomplex wel zodanig dat het wel duidelijk was dat er intensiever gebruik zou worden gemaakt.

Bezwaarmakers vragen zich af waarom er op zo'n zwakke basis, met veel onduidelijkheid toch een voorkeursrecht wordt opgelegd. Als dit wordt afgezet tegen de belangen van het bedrijf, dan meent bezwaarmaker dat er geen goede belangenafweging is gemaakt. Er is niet afgewogen wat het voorkeursrecht betekent voor de bedrijfsvoering en de mogelijkheden tot financiering.

De bezwaarmakers ervaren ook veel onzekerheid. Zij vrezen onder andere voor onteigening en wat dit betekent voor de bedrijfsvoering. Bezwaarmakers menen dat wanneer er een voorkeursrecht wordt gevestigd, dat er meer zekerheid en duidelijkheid geboden moet worden over wat het op het betrokken terrein gaat gebeuren.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat er nog geen zekerheid is wat er gaat gebeuren op het bedrijventerrein. Er is lang over gewikt en gewogen of op bedrijventerrein het voorkeursrecht zou worden opgelegd. Er waren echter wel geluiden dat er speculaties zouden plaatsvinden op het bedrijventerrein. Een van de belangrijkste redenen om het voorkeursrecht te leggen is om zo gauw mogelijk, binnen deze collegeperiode, tot een gebiedsgericht programma te komen. Daarom is besloten om het gebied te bevrozen, met het idee om rustig met de zittende partijen te kunnen nadenken wat er gewenst is op het betreffende grondgebied. Daarbij is het nog niet zeker of de gemeente actief grondbeleid wil gaan voeren in dit gebied.

De heer [REDACTED] vraagt zich af waarom het bedrijventerrein ook is meegenomen in dit voorkeursrecht. Is dit omdat de gemeente alles wilde openhouden en omdat er signalen zijn geweest dat er mogelijk gespeculeerd gaat worden met de gronden daar?

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat dit klopt, maar ook dat niet alleen woningbouw gewenst is, maar ook bedrijvigheid en economie. In dat geval gaat het om het intensievere gebruik van het bedrijventerrein, maar het zou ook zo kunnen zijn dat er een uitbreiding komt van het bedrijventerrein.

De voorzitter geeft aan dat er bij het vestigen van een voorkeursrecht wel een concreet beeld moeten zijn van de toekomstige ontwikkeling als basis voor het nemen van de beschikking. Er is geen blauwdruk, maar betekent dit ook dat als de politieke wind anders gaat waaien, dat het bijvoorbeeld een groot bedrijventerrein kan worden? Is er wel een beeld, dat hoeft geen concreet plan te zijn, maar bijvoorbeeld of dat bedrijventerrein daar wel of geen onderdeel van gaat uitmaken en waarom.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat concreet is dat er een uitspraak is gedaan dat de gemeente in het gebied aan de slag willen met onder andere woningbouw. Dit staat in een bestuursakkoord. Daar ligt een voorbereidingskrediet waarin is aangegeven dat er onderzocht wordt of woningbouw met bedrijvigheid en economie om een woningbouw van dit formaat mogelijk te kunnen maken. Hierbij is ook gedacht aan een school en andere maatschappelijke voorzieningen. Dit staat in het voorbereidingskrediet dat is aangevraagd voor Hoogkarspel Zuid. In de bestuursopdracht staat dat we willen onderzoeken hoe om te gaan met duurzaamheid, het moet een wijk worden voor jong en oud, maar specifiek voor starters. De visie ligt er wel, maar dat wordt nog uitgewerkt met plannen.

De voorzitter vraagt zich af hoe het dan specifiek met het bedrijventerrein zit.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat daar verschillende scenario's in mogelijk zijn. Het is nog niet zeker hoe het bedrijventerrein eruit zal gaan zien. Het zal ook niet zomaar weggaan, maar hoe en wat er mee gaat gebeuren, hoe het zich zal verhouden tot de woningbouw of dat er uitbreiding mogelijk is, dat wordt nog verkend. Het is schadelijk voor het grotere geheel als daar geen voorkeursrecht op gelegd zou worden. Daarnaast is het ook nog

mogelijk om ontheffing van het voorkeursrecht te verlenen. Dat is inmiddels ook al vaker gedaan op dit bedrijventerrein.

De heer [REDACTED] vraagt zich af of er ook een behoefte is voor een uitbreiding van het bedrijventerrein.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat er een regionaal onderzoek is gedaan naar grootschalige bedrijfsontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreinen en daar is onder andere dit hele plangebied genoemd als zoeklocatie waar je eventueel grootschalige bedrijvigheid kwijt kunt, maar ook voor huisvesting van arbeidsmigranten, rest zoekgebied en woningbouw. Dat is allemaal ook vastgelegd door de regionale colleges. Er is dus behoefte en vraag naar bedrijventerreinen, het is alleen nog de vraag waar. Hierom is er op deze locatie de vraag gesteld of dit bedrijventerrein al dan niet zou moeten groeien.

De voorzitter geeft aan dat de belangenafweging kenbaar moet zijn en vraagt bezwaarmakers met welk belang er geen rekening is gehouden.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat het belang ligt op de bedrijfsvoering en de mogelijkheid om tot een goede financiering te komen en het eigen terrein als zekerheid te kunnen stellen. Het voorkeursrecht belemmert hierdoor de bedrijfsvoering. Als het bedrijf zou moeten verhuizen, dan zou dit ook het personeelsbestand kunnen aantasten. De onzekerheid door het voorkeursrecht klinkt daarom door in wat er al dan niet gaat gebeuren

De voorzitter vraagt mevrouw [REDACTED] of het een scenario zou kunnen zijn dat er woningbouw komt op de locatie van het bedrijventerrein, maar bezwaarmaker gewoon zijn bedrijf op die locatie wil blijven uitvoeren. Is het dan mogelijk dat er een onteigeningsprocedure kan volgen.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat daarover niet is gesproken en dat dit helemaal niet de intentie is. Dan zouden er zwaarwegende redenen moeten zijn om een bedrijventerrein te gaan onteigenen, die zijn er niet.

De voorzitter geeft de bezwaarmakers nog het woord.

De heer [REDACTED] begrijpt dat er nog veel nader bekeken moet worden en vraagt zich af wanneer hierover iets op papier komt. Er is bij omliggende bedrijven best wel veel onrust. Meneer vreest ook dat er bij een nieuw college misschien opeens andere plannen kunnen komen, of staat het beleid vast? De onduidelijkheid brengt veel onrust met zich mee.

De voorzitter geeft aan dat er inderdaad nog onduidelijkheid is en dat er plannen zijn die nog uitgewerkt worden zoals tijdens deze zitting is aangegeven namens het college.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat mevrouw [REDACTED] aangaf dat er aanwijzingen zijn dat er gespeculeerd zou kunnen worden. Een aanwijzing is bij een dergelijke ingreep niet

voldoende, dat zou op zijn minst wel aannemelijk moeten worden gemaakt. Dat heeft ook met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel te maken.

De voorzitter geeft aan dat mevrouw [REDACTED] hier al eerder antwoord op heeft gegeven en dat we hierover zullen beraden voordat er advies wordt uitgebracht.

De voorzitter sluit de hoorzitting en legt de verdere procedure uit.

Bijlage II: Juridisch kader

Omgevingswet

Artikel 9.1

1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:

- a. in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
- b. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
- c. in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.