

Commissie bezwaarschriften  
Gemeente Pijnacker-Nootdorp  
Zaaknummers: 1590362 en 1605750  
Hoorzitting: ... oktober 2025

---

## **Verweerschrift**

### namens

de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp,  
gemachtigde: mr. W.J.E. Van der Werf

### inzake het bezwaarschrift van

de besloten vennootschap Burch Onnes Vastgoed B.V.,  
gevestigd te Amsterdam,  
kantoorhoudende te Laren,  
gemachtigde: mr. J.J. van Doleweerd te Amsterdam,

### tegen

de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester  
en wethouders van Pijnacker-Nootdorp van 8 juli 2025  
(zaaknummer: 1590362) en  
de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad van Pijnacker-  
Nootdorp van 25 september 2025 (zaaknummer: 1605750).

---

## **1. Inleiding**

- 1.1. Het college van burgemeester en wethouders van Pijnacker-Nootdorp (hierna: het "college") en de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp (hierna: de "gemeenteraad") hebben kennisgenomen van het bezwaarschrift van 20 augustus 2025, dat is ingediend door mr. J.J. van Doleweerd van Van Doleweerd LAW namens de besloten vennootschap Burch Onnes Vastgoed B.V. (hierna: "Burch Onnes").
- 1.2. In dit verweerschrift wordt allereerst het procesverloop uiteengezet, gevolgd door de beoordeling van de ontvankelijkheid. Daarna volgt een bespreking van de gronden van

bezwaar. Daarbij wordt direct verweer gevoerd. Afgerond wordt met een conclusie.

## **2. Procesverloop**

- 2.1. Het bezwaarschrift richt zich tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 8 juli 2025 (zaaknummer: 1590362), waarbij op de grondslag van art. 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Pijnacker sectie C nummers 5347, 6211, 6212, 6210, 6209 en 8556, gelegen in het gebied Nijverheidsweg/Industrieweg te Pijnacker zoals aangeduid op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart. Het voorkeursrecht is ingegaan (c.q. in werking getreden) op 10 juli 2025.
- 2.2. Blijkens het dictum van het besluit en het collegevoorstel wordt aan deze percelen een andere dan een agrarische bestemming toegedacht, te weten "woongebied" en wijkt het huidige gebruik, te weten bedrijf, bedrijfswoning en nutsvoorziening, af van deze toegedachte functie. Het voornemen bestaat de functie nader uit te werken in een omgevingsplan.
- 2.3. Ingevolge art. 9.4 lid 3 Omgevingswet vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht binnen drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet ingaat.
- 2.4. De gemeenteraad heeft op 25 september 2025 een voorkeursrechtbeschikking genomen op de grondslag van art. 9.1 lid 1, aanhef en sub c Omgevingswet. Hierbij is een zgn. vervroegd voorkeursrecht gevestigd op de voornoemde percelen. Dit vervroegde voorkeursrecht is ingegaan (c.q. in werking getreden) op 2 oktober 2025. Ook volgens het raadsbesluit wordt aan de percelen een andere dan een agrarische bestemming toegedacht, te weten "woongebied" en wijkt het huidige gebruik te weten bedrijf, bedrijfswoning en nutsvoorziening af van deze toegedachte functie. Ook bestaat nog steeds het voornemen de functie nader uit te werken in een omgevingsplan.
- 2.5. Ingevolge art. 9.4 lid 1, aanhef en sub a Omgevingswet vervalt het betreffende voorkeursrecht van de gemeenteraad drie jaar na het ingaan ervan, tenzij vóór dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
- 2.6. Op grond van art. 16.32c Omgevingswet wordt, 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, het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

- 2.7. Gelet hierop wordt het voornoemde bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voornoemde voorkeursrechtsbeschikking van de gemeenteraad van 25 september 2025.
- 2.8. Om die reden voert niet het college maar de gemeenteraad hierbij verweer.

### **3. Ontvankelijkheid**

- 3.1. Burch Onnes is eigenaar van de gronden, kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie C, 6211 en 6212. Aangezien op deze percelen het hiervoor bedoelde voorkeursrecht is gevestigd, kan Burch Onnes als belanghebbende worden aangemerkt.
- 3.2. De bezwaartermijn tegen de voorkeursrechtbeschikking is gestart op 11 juli 2025 en geëindigd op 21 augustus 2025. Het bezwaarschrift is per e-mail bij de gemeente binnengekomen op 20 augustus 2025 en derhalve tijdig ingediend.
- 3.3. Tot slot voldoet het bezwaarschrift aan de eisen van art. 6:5 Awb.
- 3.4. Gelet op het voorgaande is het bezwaar ontvankelijk.

### **4. Gronden van bezwaar en bespreking daarvan**

*Eerste grond van bezwaar: vestiging voorkeursrecht is onevenredig en onaanvaardbaar*

- 4.1. Burch Onnes voert allereerst aan dat het vestigen van een voorkeursrecht onevenredig en onaanvaardbaar is gezien het feit dat Burch Onnes op 14 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw voor bedrijfsunits en een bedrijfswoning heeft ingediend voor de betreffende percelen. Volgens Burch Onnes is tijdig voldaan aan het verzoek om aanvullende gegevens over te leggen en is de wettelijke beslistermijn overschreden. De aanvraag voldoet aan de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan. Ondanks herhaalde verzoeken is nog niet op de aanvraag beslist. Als dat wel het geval zou zijn, dan zou Burch Onnes reeds met uitvoering van de plannen bezig zijn geweest. Het is onaanvaardbaar indien vanwege de trage afhandeling van de vergunningaanvraag de vestiging van het voorkeursrecht de plannen van Burch Onnes worden tegengegaan. Deze plannen bestaan al geruime tijd en zijn verenigbaar met de voorkeursrechtbeschikking, aldus Burch Onnes.
- 4.2. Naar het oordeel van de gemeenteraad is geen sprake van onevenredigheid of onzorgvuldigheid ten aanzien van de voorkeursrechtbeschikking. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Ingevolge art. 9.6 Omgevingswet brengt het voorkeursrecht voor de zakelijk gerechtigde louter de verplichting mee om bij een voorgenomen 'vervreemding' zoals gedefinieerd in bijlage A (Begrippen) bij art. 1.1

Omgevingswet de gemeente in de gelegenheid te stellen het goed te verkrijgen.

- 4.3. Anders dan Burch Onnes veronderstelt, wordt de realisatie van haar bouwplan niet door de vestiging van een voorkeursrecht gefrustreerd. Hiervoor gelden de vergunningenprocedures. Anders dan Burch Onnes veronderstelt, is voor het betreffende bouwplan (nog) geen omgevingsvergunning verleend. De gemeente is reeds meer dan tien jaar bezig met de ontwikkeling van Oranjeplein, waarbij het uitgangspunt is dat de functie van bedrijvigheid wordt beëindigd ten gunste van woningbouw. Het opleggen van een gemeentelijk voorkeursrecht dient in dit kader als een afzonderlijk instrument te worden beschouwd en staat los van het vergunningstraject. Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht geldt wel een aanbiedingsplicht aan de gemeente indien Burch Onnes wil vervreemden. Dit is inherent aan het voorkeursrecht.
- 4.4. Volledigheidshalve wijst de gemeenteraad erop dat de eigendom van de betreffende percelen in oktober 2024 is overgegaan op Burch Onnes als gevolg van een bedrijfsovername door Atrium Investments B.V. waarbij Atrium is aangetreden als enig aandeelhouder en bestuurder. Pas na deze overname zijn er plannen ontwikkeld voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. Voorafgaand aan deze wijziging in eigendom heeft de gemeente meerdere malen overleg gevoerd met Burch Onnes, gericht op de verwerving van de gronden ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Kort na overname heeft de gemeente eveneens overleg gevoerd met de nieuwe eigenaar. Daarmee staat vast dat ook Atrium bekend is met de wens van de gemeente om de gronden te verwerven en aldaar woningen te realiseren.
- 4.5. Ten aanzien van de stelling dat het bouwplan van Burch Onnes past bij de voorkeursrechtbeschikking, wil de gemeente het volgende naar voren brengen. Burch Onnes heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw binnen een (toekomstige) woonwijk ingediend. Anders dan Burch Onnes veronderstelt, past de aanvraag niet in de door de gemeenteraad voor het plangebied toegedachte functie van woongebied. Gelet hierop zou het plan van Burch Onnes na eventuele realisatie ook niet aan die toegedachte functie woongebied voldoen. Aan het voor vestiging van het voorkeursrecht geldende vereiste van afwijkend gebruik zou ook in dat geval nog steeds worden voldaan.
- 4.6. Deze grond van bezwaar slaagt derhalve niet.

*Tweede grond van bezwaar: de voorkeursrechtbeschikking voldoet niet aan het motiveringsbeginsel*

- 4.7. In de tweede plaats voert Burch Onnes aan dat de gemeente volgens de concept aanbiedingsnota aan de raad in de afgelopen jaren zelf gronden in het plangebied in eigendom heeft verworven en aldus zelf reeds eigenaar is van een aaneengesloten gebied,

zodat de gemeente in staat is om de regie te voeren en de ruimtelijke ontwikkeling integraal en planmatig te realiseren. Vestiging van een voorkeursrecht is derhalve niet nodig om regie te kunnen voeren. Tevens voert Burch Onnes aan dat de gemeente met de reeds verworven gronden in staat is om de gebiedsontwikkeling samenhangend en tijdig te realiseren, zodat vestiging van een voorkeursrecht niet nodig is.

- 4.8. Met deze bezwaargrond miskent Burch Onnes dat het voorkeursrecht juist is gevestigd op de gronden die nog niet in eigendom zijn verworven en dat deze gronden onderdeel vormen van het beoogde plangebied. Het enkele feit dat de gemeente reeds aaneengesloten gronden in het plangebied heeft verworven, zodat zij de op die gronden beoogde ontwikkeling kan (doen) realiseren, maakt niet dat de noodzaak voor de ontwikkeling van de nog te verwerven gronden ontbreekt. Deze nog niet in eigendom verworven gronden zijn eveneens nodig om de beoogde functie van woongebied te realiseren binnen de door de gemeenteraad in de afgelopen jaar vastgesteld kaders.
- 4.9. De gemeente heeft voor Oranjepark steeds gestreefd naar een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij het volledige plangebied wordt betrokken, inclusief de bedrijfspanden die nog verworven dienen te worden. In de vastgestelde gebiedsvisie is voorzien in de realisatie van een gezamenlijke parkeerhub, die zowel voorziet in de gemeentelijke parkeerbehoefte als in parkeervoorzieningen voor bewoners. Indien deze integrale aanpak niet tot ontwikkeling kan worden gebracht, zal een gewijzigd plan dienen te worden vastgesteld. De gemeente hanteert en heeft steeds een consequente lijn gevolgd ten aanzien van de integrale ontwikkeling van Oranjepark waarbij ook de bedrijfspercelen, waaronder de percelen van Burch Onnes onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het plangebied. Om die reden is het voorkeursrecht ook op deze gronden gevestigd.
- 4.10. Deze grond van bezwaar slaagt derhalve eveneens niet.

## 5. Conclusie

- 5.1. De gemeenteraad concludeert tot ongegrondverklaring van het bezwaarschrift en tot afwijzing van het verzoek om vergoeding van de kosten van bijstand ex art. 7:15 lid 2 Awb.



Gemachtigde

---

**Deze zaak wordt behandeld door mr. W.J.E. Van der Werf, Van der Feltz advocaten N.V., Javastraat 22, 2585 AN Den Haag, T: 070-3131058, E: [vanderwerf@feltz.nl](mailto:vanderwerf@feltz.nl)**