

AANGETEKEND

Van Doleweerd LAW
t.a.v. mr. J.J.D. van Doleweerd
Stadsring 103
3811 HP AMERSFOORT

onderwerp Voorkeursrecht gemeente: beslissing op bezwaar Industrieweg te Pijnacker
nadere J.M. Moors
informatie
verzendsdatum
zaaknummer 1650223
briefnummer 1516610
uw brief van 25 augustus 2025
uw kenmerk DL3054

Geachte heer, mevrouw,

In juli 2025 ontving uw cliënte van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp een schriftelijke kennisgeving van het besluit tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet op de percelen waarvan uw cliënte eigenaresse dan wel rechthebbende is. Dit besluit is op 25 september 2025 overeenkomstig de wettelijke vereisten door de gemeenteraad bekrachtigd.

U heeft namens uw cliënte tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend.
Uw bezwaarschrift is ontvankelijk verklaard.

Hoorzitting

Op 6 januari 2026 bent u door de Commissie behandeling bezwaarschriften in de gelegenheid gesteld uw bezwaarschrift mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting.

Op 3 februari 2026 heeft de Commissie het 'Advies CB nr. 1606995', uitgebracht. Het advies luidde als volgt: 'De commissie adviseert de gemeenteraad het besluit in stand te laten onder verbetering van de motivering met inachtneming van dit advies op grond van artikel 6:22 van de Awb'.

Een afschrift van dit Advies treft u aan in **bijlage 1**.

Beslissing op bezwaar

Op 23 april 2026 hebben wij een beslissing genomen op uw bezwaarschrift (**bijlage 2**). Wij hebben het besluit van 25 september 2025 heroverwogen en hebben, met inachtneming van het Advies van de Commissie behandeling bezwaarschriften en met toevoeging van een verbeterde motivering, besloten het besluit in stand te laten en uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Motivering

In oktober 2022 hebben wij de startnotitie *Ruimtelijke Visie Oranjepark* vastgesteld, waarin de strategische doelstellingen voor het gebied zijn geformuleerd. Vervolgens hebben wij in november 2023 de kaderstellende notitie met uitgangspunten vastgesteld. Daarin is onder meer bepaald dat binnen het projectgebied van circa 2 hectare tussen de 180 en 216 nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden. Deze woningbouwopgave vereist een integrale gebiedsontwikkeling, omdat alleen via een samenhangende stedenbouwkundige, programmatische en verkeerskundige benadering een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied kan worden gerealiseerd.

De ambitie om het gebied Oranjepark te transformeren tot een nieuwe woonbuurt kent een lange voorgeschiedenis. Reeds in 2013 zijn door marktpartijen plannen ontwikkeld en zijn strategische grondposities verworven met het oog op toekomstige gebiedsontwikkeling. Vanaf de start van het proces heeft de gemeente ingezet op een integrale gebiedsontwikkeling voor het gebied Oranjepark. Deze benadering is noodzakelijk om versnippering te voorkomen, de ruimtelijke kwaliteit te borgen en de woningbouwopgave binnen de gestelde kaders te kunnen realiseren. Een samenhangende stedenbouwkundige opzet, een efficiënte inrichting van de openbare ruimte en een goede afstemming tussen wonen en parkeren zijn alleen mogelijk wanneer het gehele gebied in samenhang kan worden ontwikkeld.

In de afgelopen jaren is gebleken dat marktpartijen er niet in zijn geslaagd om alle benodigde gronden binnen het plangebied te verwerven. Om de voortgang van de gebiedsontwikkeling te waarborgen en de regie te behouden, heeft de gemeente daarom zelf gronden aangekocht. De gemeente beschikt inmiddels weliswaar over een aaneengesloten positie aan gronden, maar deze is nog niet voldoende om de ontwikkeling planmatig, samenhangend en in overeenstemming met de vastgestelde beleidsdoelen vorm te geven.

Binnen het plangebied bevinden zich nog enkele percelen, grotendeels in gebruik als bedrijfslocaties, die niet op minnelijke wijze zijn verworven. Deze percelen maken onderdeel uit van het integraal te realiseren ontwikkelgebied. Het ontbreken van zeggenschap over de betreffende locaties vormt een risico voor onder meer de gewenste programmatische ontwikkeling en de tijdige uitvoering van de gebiedsontwikkeling, de ruimtelijke samenhang en de realisatie van de gehele woningbouwopgave.

De Commissie behandeling bezwaarschriften heeft geadviseerd om, in lijn met de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 10 oktober 2025 (ECLI:NL:RBOBR:2025:6266), in deze beslissing op bezwaar alsnog een belangenafweging op te nemen en te motiveren of het bestreden besluit voldoet aan artikel 3:4 Awb. Uit deze uitspraak volgt dat naast het uitvoeren van een belangenafweging tevens moet worden beoordeeld of het besluit voldoet aan het evenredigheidsbeginsel.

U heeft aangevoerd belang te hebben bij een tijdige verkrijging van een omgevingsvergunning voor de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Volgens u worden de plannen gefrustreerd door enerzijds de trage afhandeling van de vergunningaanvraag en anderzijds door de vestiging van het voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop, zodat kan worden voorkomen dat gronden aan derden worden overgedragen op een wijze die de gebiedsontwikkeling belemmert. Het voorkeursrecht versterkt de regiepositie van de gemeente, voorkomt verdere versnippering en maakt het mogelijk de ruimtelijke samenhang, leefomgevingskwaliteit en woningbouwopgave te realiseren zoals door de gemeenteraad beoogd. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van uw cliënte om als eigenaresse niet met een voorkeursrechtbeschikking te worden geconfronteerd. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Op grond van artikel 9.6 van de Omgevingswet brengt het voorkeursrecht voor de zakelijk gerechtigde louter de verplichting mee om bij een voorgenomen vervreemding de gemeente in de gelegenheid te stellen het goed te verkrijgen. De realisatie van het door uw cliënte gewenste bouwplan wordt door de vestiging van het voorkeursrecht niet gefrustreerd. Hiervoor gelden de vergunningprocedures. De gemeente is reeds meer dan tien jaar bezig met de ontwikkeling van Oranjepark, waarbij het uitgangspunt is dat de functie bedrijvigheid wordt beëindigd

briefnummer 1516610

ten gunste van woningbouw. Het voorkeursrecht dient in dit kader als een afzonderlijk instrument te worden beschouwd en staat los van het vergunningstraject. Wel geldt dat als gevolg van het voorkeursrecht een aanbiedingsplicht ontstaat indien de zakelijk gerechtigde tot vervreemding wenst over te gaan. Dit is inherent aan het voorkeursrecht.

Bovendien heeft uw cliënte een aanvraag ingediend voor een bedrijfsverzamelgebouw binnen een (toekomstige) woonwijk. Deze aanvraag past niet binnen de door ons toegedachte functie van woongebied. Ook na eventuele realisatie zou het plan niet aan de toegedachte functie woongebied voldoen.

Gelet op het voorgaande moeten de belangen van de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht in dit geval zwaarder wegen dan het belang van uw cliënte bij realisatie van het beoogde bouwplan. Mede omdat de met het bouwplan voorziene functie afwijkt van de door ons toegedachte functie, kan niet worden geoordeeld dat de inzet van het voorkeursrecht onevenredig is. Er zijn door u geen zodanige (persoonlijke) omstandigheden naar voren gebracht dat moet worden geoordeeld dat vestiging van het voorkeursrecht jegens uw cliënte onevenredig is of dat van vestiging zou moeten worden afgezien. Evenmin is gebleken van zodanige belangen of nadelige gevolgen die tot een ander oordeel zouden moeten leiden.

Het vestigen van het voorkeursrecht is daarmee een proportioneel, doelmatig en juridisch passend instrument om de publieke belangen in het projectgebied Oranjepark te beschermen en de integrale gebiedsontwikkeling tijdig en kwalitatief te kunnen uitvoeren.

Beroep

Indien u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) beroep instellen. U dient daartoe binnen zes weken na de dag volgend op de datum van bekendmaking van dit besluit - zijnde de dag na de verzenddatum die bovenaan deze brief staat - een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de rechtbank, sector bestuursrecht, die bevoegd is in het rechtgebied van uw woonplaats (art 6:7 Awb).

U kunt ook digitaal beroep instellen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de genoemde website vindt u de voorwaarden.

Op grond van artikel 6:5 Awb moet uw beroepschrift zijn ondertekend en ten minste bevatten:

- de datum;
- naam en adres van degene die beroep instelt;
- een omschrijving van de beslissing waartegen het beroep is gericht;
- de redenen waarom u het niet eens bent met de beslissing.

Voeg, indien mogelijk, een afschrift van de bestreden beslissing bij.

Voor het indienen van een beroepschrift bent u griffierecht verschuldigd. Informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling kunt u verkrijgen bij de griffie van de rechtbank.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien u beroep heeft ingesteld en u een spoedeisend belang heeft, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u eveneens digitaal indienen op de hierboven genoemde wijze. Ook voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Nadere informatie hierover is verkrijgbaar bij de griffie van de rechtbank.

Hoogachtend,
de raad van Pijnacker-Nootdorp,

\$naam\$
griffier \$plv\$

\$naam2\$
voorzitter \$plv2\$