

ADVIES BEZWARENCOMMISSIE

Zaaknummers: Z-25-593030

Advies van de bezwarencommissie van de gemeente Medemblik met betrekking tot het ingediende bezwaarschrift d.d. 12 december 2025, van de heer mr. [REDACTED], van Oprecht advocaten, namens de familie [REDACTED] (hierna: bezwaarmakers), gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 4 november 2025 waarbij een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op perceel Wervershoof, S1003 (gedeeltelijk) nabij Noorderboekert te Zwaagdijk Oost.

1. Procedure en hoorzitting

Overeenkomstig het bepaalde in van de Verordening voor de behandeling van bezwaarschriften gemeente Medemblik 2024 is het bezwaarschrift in handen gesteld van de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie). De commissie heeft het bezwaar behandeld in de vergadering van 5 maart 2026.

Het voorliggend advies is uitgebracht door de commissie met de navolgende leden:

voorzitter: mr. ir. A.M. Vroegop
lid: mr. R.F.C. Kleine Deters

secretaris: drs. J. Duits

Bezwaarmakers en hun gemachtigde waren zonder kennisgeving afwezig. Namens de gemeenteraad zijn verschenen de heer A. Boerema en de heer R. Reinsma.

2. Ontvankelijkheid

De commissie constateert dat het bezwaarschrift voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht. De commissie adviseert bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren.

3. Bezwaarschriften

Samengevat worden in de bezwaarschriften de volgende gronden naar voren gebracht:

1. Beschikbaarheid van gemeentegrond;
2. Omvang van het voorkeursrecht en proportionaliteit;
3. Het besluit is gebrekkig gemotiveerd;
4. Verzoek om vergoeding van de proceskosten.

4. Overwegingen van de commissie

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of het (voorlopig) aanwijzingsbesluit om een voorkeursrecht op het betreffende perceel te vestigen terecht en op goede gronden is genomen en overweegt hiertoe als volgt.

Voor aanwijzing op grond van de Omgevingswet (Ow) komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan (art. 9 lid 1 Ow). Afwijking is mogelijk in het geval van gronden die zijn begrepen in dan wel aangewezen bij een structuurvisie (art. 9 lid 2 Ow).

De Omgevingswet bevat de mogelijkheid om vooruitlopend op definitieve keuzes het voorkeursrecht te vestigen voor toekomstige ontwikkelingen. De commissie constateert dat het voorkeursrecht is opgelegd op basis van artikel 9 lid 1 aanhef en onder c Ow waarin is opgenomen dat een voorkeursrecht gevestigd kan worden, voor zover die zaak deel uitmaakt

van een locatie waaraan 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.

Met betrekking tot de bezwaargronden overweegt de commissie als volgt.

Bezwaargrond 1

De commissie kan verweerder volgen in diens motivering over de beperkte beschikbare openbare ruimte op dit punt. Het tegendeel is door de gemachtigde van bezwaarmakers onvoldoende aangetoond dan wel onderbouwd.

Bezwaargrond 2

De commissie constateert dat de gemeenteraad per raadsvoorstel d.d. 22 januari 2026 besloten heeft het collegebesluit d.d. 4 november 2025 over te nemen en op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel. Aan het perceel is de niet-agrarische functie 'Verkeer' toebedacht, terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.

De commissie constateert dat het beoogde resultaat van het voorkeursrecht het op termijn kunnen aanleggen van een vrijliggend fietspad en de Noorderboekert te kunnen verbreden. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Artikel 9.1 van de Ow bevat de bevoegdheid voor de raad om het voorkeursrecht te vestigen. De raad komt bij gebruik van deze bevoegdheid beleidsvrijheid toe. Bij het gebruik van deze bevoegdheid moet de raad op grond van artikel 3:4, eerste lid, van de Awb de betrokken belangen afwegen. Bij deze afweging is het rechtsgevolg van de vestiging van het voorkeursrecht van belang.

De commissie overweegt dat een voorkeursrecht kan gevestigd worden zowel ten behoeve van het realiseren van toekomstige niet-lucratieve als van lucratieve bestemmingen. Niet-lucratieve bestemmingen zijn bestemmingen waarbij er bij verkoop geen hogere winst dan een agrarische waarde valt te behalen, bijvoorbeeld voor verkeersdoeleinden zoals in onderhavig geval.

De commissie overweegt dat ook onder de Omgevingswet (het huidige ruimtelijke ordeningsrecht) nog steeds sprake is van 'toelatingsplanologie' wat inhoudt dat eigenaren van gronden niet kunnen worden verplicht de voor hun gronden in een bestemmingsplan aangewezen bestemmingen te verwezenlijken. Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet is een grondbeleidsinstrument die de gemeente in staat stelt om bestemmingen te realiseren die zij wenselijk acht.

De commissie volgt verweerder in diens opvatting dat een voorkeursrecht dat op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet wordt gevestigd zich kenmerkt door het feit dat de planvorming zich in een vroeg stadium bevindt en de voorgenomen ontwikkeling nog niet volledig is uitgewerkt. De commissie vindt voor dit standpunt aansluiting bij een recente uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant van 10 oktober 2015, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266. De stelling dat er sprake is van onvoldoende planologische concretisering van het grondgebied/ de locatie en om die reden geen voorkeursrecht kan worden gevestigd kan dan ook niet door de commissie worden gevolgd.

De commissie is van mening dat de gemeenteraad in de aanleiding van het raadsvoorstel voldoende heeft gemotiveerd waarom een gedeelte van 6.150m² van het perceel van bezwaarmaker is aangehouden. Dat de uiteindelijke omvang van het perceel nog niet volledig vaststaat en afhankelijk is van meerdere factoren, maakt naar het oordeel van de commissie niet dat het besluit om die reden disproportioneel is.

De commissie overweegt dat het voorkeursrecht is bedoeld om te voorkomen dat de verwezenlijking van de door de gemeente toegedachte bestemming aan de percelen die zijn aangewezen in de zin van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet wordt belemmerd. Bijkomend overweegt de commissie dat dit echter los staat van het vrijwillige karakter van het vestigen van een voorkeursrecht. Het inzetten hiervan betreft een passief verwervingsinstrument waarmee de eigenaar slechts wordt beperkt in zijn beschikkingsbevoegdheid aan wij hij de percelen te koop aanbiedt

Het klopt dat de eigenaar van de gronden niet meer vrij is aan wie hij zijn percelen als eerste te koop aanbiedt. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft het gevolg dat de gemeente als eerste de gelegenheid moet worden geboden om de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd te kopen, wanneer de eigenaar deze gronden te koop aanbiedt.

Indien partijen niet tot een minnelijke overeenstemming komen over de prijs, kan de verkoper aan het bevoegd gezag verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs (art.9.16 lid 1 Omgevingswet). Nadat de eigenaar heeft aangegeven over te willen gaan tot vervreemding heeft het bevoegd gezag zes weken om te beslissen of het in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen. Dit heeft voor bezwaarmakers als voordeel dat de gemeente relatief snel moet aangeven bereid te zijn tot aankoop.

De eigenaar wordt echter niet gedwongen zijn percelen te koop aan te bieden. Het gebruiksrecht van de eigenaar en daarmee de mogelijkheid tot zelfrealisatie worden dan ook niet gehinderd. Ook kunnen op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde grondslag.

Dit alles maakt naar de mening van de commissie dat het wettelijk voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van een eigenaar maakt, nu de eigenaar bevoegd blijft om zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, als de gemeente geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht.

De commissie is gelet hierop dan ook van mening dat het vestigen van een voorkeursrecht daarom ook niet tot een schending van het proportionaliteitsbeginsel leidt

Bezwaargrond 3

De commissie kan verweerder volgen in diens uitgebreide motivering en is van mening dat het bestreden besluit voldoende gemotiveerd is.

Conclusie

Het geheel overziend oordeelt de commissie dat het college en vervolgens de gemeenteraad terecht en op goede gronden tot het bestreden besluit heeft kunnen komen. De commissie acht de bezwaren ongegrond.

Verzoek vergoeding kosten op grond van 7:15 Awb (bezwaargrond 4)

De gemachtigde van bezwaarmakers heeft verzocht de kosten in verband met de behandeling van de bezwaren op grond van artikel 7:15 van de Awb te vergoeden.

Ingevolge artikel 7:15, tweede lid, van de Awb worden de kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Nu de commissie van mening is dat het besluit niet hoeft te worden herroepen, adviseert zij om het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Advies:

Gelet op vorenstaande adviseert de commissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de gemaakte proceskosten af te wijzen.

Wognum 23 maart 2026,

De voorzitter,


mr. ir. A.M. Vroegop

de secretaris,


drs. J. Duits