

## ADVIES BEZWARENCOMMISSIE

Zaaknummers: Z-26-597909 en Z-25-593030

Advies van de bezwarencommissie van de gemeente Medemblik met betrekking tot het ingediende pro forma bezwaarschrift d.d. 16 december 2025, van de heer mr. [REDACTED], van Schenkelveld advocaten, namens de heer [REDACTED] en [REDACTED] B.V. (hierna: bezwaarmakers), aangevuld d.d. 30 december 2025, waarbij tevens [REDACTED] B.V. als bezwaarmaker is aangemerkt, gericht tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 4 november 2025 waarbij een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op twee delen van perceel Wervershoof, S1393 (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 voor zover ingediend namens de heer [REDACTED] [REDACTED] voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht. De commissie adviseert deze bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren.

Met betrekking tot het bezwaarschrift, voor zover ingediend door [REDACTED] B.V. en [REDACTED] B.V. overweegt de commissie dat het hebben van concrete ambities om verdere ontwikkelingen op of rond het perceel mogelijk te maken waarvan iemand zelf geen eigenaar is, gelet op de jurisprudentie over het vestigen van een voorkeursrecht onvoldoende is om deze bezwaarmakers te kwalificeren als direct belanghebbende bij het besluit.

Voor wat betreft [REDACTED] B.V. overweegt de commissie verder dat het ingediende pro forma bezwaarschrift d.d. 16 december 2025 niet namens [REDACTED] B.V. is ingediend. Voor zover de commissie bekend heeft Schenkelveld advocaten, [REDACTED] B.V. pas op 30 december 2025 als bezwaarmaker gemeld. De commissie oordeelt dat het bezwaarschrift, voor zover ingediend door [REDACTED] B.V. dan ook te laat is ingediend.

De commissie adviseert het bezwaarschrift voor zover ingediend door [REDACTED] B.V. en [REDACTED] B.V. niet ontvankelijk te verklaren.

### 3. Bezwaarschriften

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

1. RES-gebied;
2. Eerdere overeenkomsten tussen partijen;
3. Alternatief voor uitbreiding elektriciteitsstation;
4. Alternatief voor het fietspad;
5. Zorgen over veiligheid;
6. 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 het RES-zoekgebied, het feit dat de windturbines geen onderdeel uitmaken van het bij het voorkeursrecht betrokken perceel en er geen nieuwe windturbines en/of batterijopslag is voorzien binnen deze locatie. Het tegendeel is door de gemachtigde van bezwaarmaker 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 voor een deel de niet-agrarische functie 'Nutsvoorzieningen' toebedacht en voor een ander deel de niet-agrarische functie 'Verkeer', terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.

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 het perceel van bezwaarmaker is aangehouden. Ook overweegt de commissie dat een gedeelte van bijna 10 hectare beschikbaar blijft voor andere, door bezwaarmaker zelf voorgenomen ontwikkelingen.

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, waarbij de commissie ten overvloede (nogmaals) benoemt dat er een gedeelte van ongeveer 10 hectare beschikbaar blijft waarop geen voorkeursrecht is gevestigd.

### Bezwaargrond 3

De commissie kan verweerder volgen in diens motivering waarom het alternatief minder geschikt is dan wel ongeschikt is vanwege de onvoldoende beschikbare ruimte en de aanwezigheid van het hoogspanningsnetwerk op dat perceel. De stelling dat de alternatieve locaties onvoldoende zijn onderzocht kan dan ook niet door de commissie worden gevolgd. Het tegendeel is door de gemachtigde van bezwaarmaker onvoldoende aangetoond dan wel onderbouwd.

### Bezwaargronden 4 en 5

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

Met verweerder is de commissie van mening dat voldoende vaststaat dat het alternatief als verkeerskundig minder wenselijk kan worden geacht en ook meer en andere uitvoerings- en wervingsproblemen met zich meebrengt. Het tegendeel is door de gemachtigde van bezwaarmaker onvoldoende aangetoond dan wel onderbouwd.

Voor wat betreft het aangedragen alternatief in de vorm van een snelheidscamera overweegt de commissie dat alleen het plaatsen van een snelheidscamera geen afdoende oplossing lijkt voor het totale en structurele verkeersveiligheidsprobleem.

Met betrekking tot de onveilige situatie van het ontsluiten van het terrein naar de openbare weg over het fietspad overweegt de commissie als volgt. Met bezwaarmaker is de commissie van mening dat iedere aansluiting in de vorm van een op- afrit op een nieuwe weg inherent leidt tot een verandering in de verkeerssituatie en deze verandering per definitie een verhoging van het risico met zich mee kan brengen. Dit betekent daarentegen niet dat er om die reden geen nieuwe verkeerssituatie kan worden gecreëerd. Het is de commissie, gelet op de open situatie ter plaatse niet gebleken dat er geen enkele veilige ontsluiting over het mogelijke toekomstige fietspad kan plaatsvinden.

De commissie volgt het college in diens stelling dat de verdere plan- en besluitvorming en uiteindelijke positionering van het fietspad afhankelijk is van verschillende factoren. Uiteindelijk wordt getracht bij de verdere plan- en besluitvorming om zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van alle betrokken partijen, waarbij er ook inspraak mogelijk is bij de definitieve uitwerking. Wanneer een belanghebbende het niet eens is met de uiteindelijke geplande feitelijke situatie (na de definitieve besluitvorming) kan daartegen bezwaar worden gemaakt. Naar het oordeel van de commissie is er op dit moment dan ook geen sprake van een onzorgvuldig voorbereid besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht.

Ten overvloede overweegt de commissie dat de erfdienstbaarheid m.b.t. de ontsluiting van en naar de windmolen en batterijopslag ook na het vestigen van het voorkeursrecht onverkort van kracht blijft. Ook kan als de situatie zich daarvoor leent in een later stadium het voorkeursrecht uiteindelijk in omvang worden beperkt.

### 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 6)**

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 voor zover ingediend voor [REDACTED] ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bezwaarschrift voor zover ingediend voor [REDACTED] B.V. en [REDACTED] B.V. niet ontvankelijk 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