

Aan:
de gemeenteraad van Meppel
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk 3494246

Behandeld door Dhr. mr. R.C. Alblas

Telefoon 14 0522

Bijlage(n)

Datum 26 januari 2026

Onderwerp Advies van de Commissie bezwaarschriften over het bezwaar van J.K. Hoorn tegen een gevestigd voorkeursrecht

Geachte gemeenteraad,

Hieronder treft u het advies aan van de Commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) over het op 15 augustus 2025 door mevrouw J.K. Hoorn ingediende bezwaarschrift (hierna: bezwaarmaker).

Het bezwaar is gericht tegen het besluit van het college van 8 juli 2025, waarbij een voorkeursrecht is gevestigd op een aantal onroerende zaken c.q. percelen, zoals aangegeven op een bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening. Het gebied is in het besluit aangeduid als 'Nieuwveense Landen Ontwikkelgebied A'.

Het bezwaar richt zich tegen het voorkeursrecht voor zover gevestigd op gronden die aan bezwaarmaker toebehoren.

Wij geven u het volgende advies over het bezwaarschrift

Wij adviseren u het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

De overwegingen die ten grondslag liggen aan het advies vindt u in de volgende alinea's.

Hoorzitting

Op 14 januari 2026 heeft de hoorzitting plaatsgevonden.

Bezwaarmaker heeft zich afgemeld voor de hoorzitting.

Namens het college waren mevrouw mr. A. Schra en de heer R. Lucassen van Overwater Grondbeleid aanwezig.

Bezoekadres

Stadhuis
Grote Oever 26

Postadres

Postbus 501
7940 AM Meppel

Online

www.meppel.nl
postbus@meppel.nl

Telefoon

14 0522

Feiten

- Op 8 juli 2025 heeft het college besloten om een voorkeursrecht te vestigen op (onder andere) het gebied Nieuwveense Landen ontwikkelgebied A.
- Op 10 juli 2025 heeft het college kennis gegeven van dit gevestigde voorkeursrecht in het Gemeenteblad.
- Op 15 augustus 2025 heeft bezwaarmaker bezwaar gemaakt tegen dit besluit.
- Op 25 september 2025 heeft de gemeenteraad besloten om een voorkeursrecht te vestigen op (onder andere) het gebied Nieuwveense Landen ontwikkelgebied A.
- Op 30 september 2025 heeft de gemeenteraad kennisgegeven van het vestigen van dit voorkeursrecht in het Gemeenteblad.

De bezwaren

In het bezwaar worden de volgende gronden aangevoerd.

- Het bouwen van huizenblokken bederft het uitzicht van bezwaarmaker.
- Bezwaarmaker is niet van plan haar gronden te verkopen.
- Bezwaarmaker vindt dat zij, en haar ouders in het verleden, niet altijd netjes zijn behandeld door de gemeente.

Beoordeling commissie

1. Ontvankelijkheid

- 1.1 De commissie moet in de eerste plaats beoordelen of het ingediende bezwaarschrift ontvankelijk is. Alleen als een bezwaarschrift ontvankelijk is, is een inhoudelijke behandeling ervan mogelijk.
- 1.2 De commissie stelt vast dat het bezwaar tijdig is ingediend, dat bezwaarmaker belanghebbende is bij het bestreden besluit en dat ook aan de overige wettelijke vereisten voor het indienen van een bezwaar wordt voldaan.
- 1.3 De commissie stelt vast dat het bezwaar is gericht tegen het collegebesluit en dat dat collegebesluit inmiddels is vervallen, omdat er een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden. Op grond van artikel 16.32c., eerste lid van de Omgevingswet wordt het bezwaar tegen het collegebesluit geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. De commissie zal daar dus vanuit gaan.
- 1.4 Het bezwaar is ontvankelijk en kan inhoudelijk worden behandeld.

2. Juridisch kader

- 2.1 In artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet (Ow) staat dat de gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht kunnen vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
 - a. [...],
 - 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. [.....].

- 2.2 In artikel 9.1, tweede lid van de Ow staat dat, voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht kunnen vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.
- 2.3 In artikel 9.4, eerste lid en sub b van de Ow staat dat een voorkeursrecht vervalt: bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder b: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.

3. Beoordeling bezwaren

Wordt aan de wettelijke vereisten voor het vestigen van een voorkeursrecht voldaan?

- 3.1 De commissie stelt vast dat in het bestreden besluit staat dat het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de door de gemeente Meppel beoogde woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen nabij de locatie Nieuwveense Landen, ontwikkelgebied A. De gemeente wil in een vroeg stadium het voorkeursrecht vestigen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde woningbouwontwikkelingen in het te ontwikkelen gebied.
- 3.2 De commissie stelt verder vast dat de aan de locatie toegedachte functie wonen een niet-agrarische functie betreft en dat het bestaande, feitelijke gebruik (vooral agrarisch) afwijkt van die toegedachte functie. De commissie heeft vastgesteld dat in de Omgevingsvisie van de gemeente Meppel, vastgesteld op 24 april 2025, de beoogde woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen staat beschreven.

De commissie concludeert dat daarmee aan de vereisten, zoals vastgelegd in artikel 9.1, eerste lid en sub b van de Ow, voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt voldaan. In de bezwaren wordt dat ook niet bestreden.

Belangenafweging

- 3.3 De commissie leidt uit de bezwaren af dat bezwaarmaker zich zorgen maakt over de gevolgen van het vestigen van een voorkeursrecht.

De commissie kan de gevoelens van bezwaarmaker over het gevestigde voorkeursrecht, en de onzekerheid hierover begrijpen.

De commissie overweegt dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid is. Dat betekent dat de gemeenteraad in beginsel vrij is om van die bevoegdheid gebruik te maken, mits aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan, en dat het gebruik maken van die bevoegdheid door een rechter slechts terughoudend wordt getoetst.

Dat neemt niet weg dat de betrokken belangen bij het al dan niet gebruik maken van die bevoegdheid moeten worden meegewogen.

In de uitspraak van 2 februari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:285) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uiteengezet dat een besluit geschikt en noodzakelijk moet zijn om de beoogde doelen te bereiken en dat de genomen maatregel evenwichtig moet zijn.

Naar het oordeel van de commissie is het vestigen van een voorkeursrecht geschikt en noodzakelijk om het door de gemeenteraad beoogde doel, namelijk het behouden van regie bij de beoogde woningbouwontwikkeling, te bereiken.

De commissie heeft verder geen aanknopingspunten voor de conclusie dat het vestigen van een voorkeursrecht in dit geval onevenwichtig is. De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat bezwaarmaker als eigenaar van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Bezwaarmaker kan alleen niet tot vervreemding overgaan zonder eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te kopen. Daarom maakt het voorkeursrecht een slechts beperkte inbreuk op hun eigendomsrecht. In vaste rechtspraak (bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:3786) wordt dit bevestigd.

- 3.4 De commissie overweegt dat de vestiging van het voorkeursrecht niet betekent dat bezwaarmaker verplicht is haar eigendom te verkopen. Het betekent alleen dat, als zij vrijwillig zou besluiten tot verkoop, zij de gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden.
Dat bezwaarmaker in haar bezwaar aangeeft niet te willen verkopen is dus haar goed recht, maar doet niet af aan de rechtmatigheid van het vestigen van een voorkeursrecht.
- 3.5 Bezwaarmaker vindt dat haar uitzicht wordt bedorven door de beoogde woningbouw.
De commissie merkt op dat de vestiging van een voorkeursrecht alleen maar betekent dat de gemeente een recht van eerste koop heeft als bezwaarmaker zelf (vrijwillig) zou beslissen om tot verkoop van haar gronden te willen overgaan. Of er uiteindelijk daadwerkelijk woningbouw zal plaatsvinden en hoe het uiteindelijke grondgebruik en de woningbouw eruit zal komen te zien en op welke locaties er precies zal worden gebouwd hoeft in dit stadium dan ook nog niet vast te staan.
In dit stadium is dan ook nog niet vast te stellen of er inderdaad sprake zal zijn van een belemmering van het uitzicht van bezwaarmaker. Voor de vestiging van het voorkeursrecht is dit ook niet relevant.
- 3.6 Dat bezwaarmaker en haar ouders in het verleden naar zeggen van bezwaarmaker niet zo netjes door de gemeente zijn behandeld is betreurenswaardig. Dit doet echter niet af aan het feit dat het besluit van de gemeenteraad tot het vestigen van een voorkeursrecht naar het oordeel van de commissie op juiste gronden is genomen.

4. Conclusie

Het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht voldoet aan de wettelijke vereisten. Van een onevenwichtige afweging van belangen is niet gebleken. De commissie ziet geen aanleiding voor de conclusie dat de gemeenteraad in dit geval geen gebruik heeft kunnen maken van de bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Advies

Wij adviseren u het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

De secretaris,



R.C. Alblas

De voorzitter,



W.J. Reinders