

ADVIES BEZWARENCOMMISSIE

Zaaknummers: Z-26-598058, Z-25-594419 en Z-25-594417

Advies van de bezwarencommissie van de gemeente Medemblik met betrekking tot de ingediende bezwaarschriften van de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en Mevrouw [REDACTED] (hierna: bezwaarmakers), gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 18 november 2025 waarbij een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op perceel Wervershoof P 712, P 716 en P 717 gelegen nabij de Tuinstraat in Hauwert.

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, mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] waren aanwezig. Namens de gemeenteraad zijn verschenen de heer A. Boerema en de heer R. Reinsma.

2. Ontvankelijkheid

De commissie ziet zich op basis de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state (hierna: de Afdeling) van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083 waaruit volgt dat als bezwaarmakers ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht nog geen eigenaar van de betreffende percelen waren (aangezien de koopovereenkomsten nog niet waren ingeschreven in de openbare registers) niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt voor de vraag gesteld of bezwaarmakers in onderhavig geval als direct belanghebbende (zoals bedoeld in artikel 1:2 awb) kunnen worden aangemerkt en overweegt hierbij als volgt.

Hoewel de commissie de gemeenteraad op basis van deze uitspraak van de Afdeling kan volgen in diens opvatting over de direct belanghebbendheid, overweegt de commissie dat het zelfstandige belang in een recente uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 12 december 2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:5104 ook iets genuanceerder kan worden uitgelegd.

In die uitspraak wordt namelijk in rechtsoverweging 4.4 overwogen dat aangezien eiseres in dat geval geen schriftelijke koopovereenkomst kon overleggen en de erven het bestaan van een overeenkomst betwisten niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij het perceel heeft gekocht of over een koopoptie beschikt. In onderhavig geval is door de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] een ondertekende koopovereenkomst overgelegd die eveneens niet door de eigenaar van het perceel wordt betwist. Nu de eigenaar tevens niet zelfstandig bezwaar heeft gemaakt tegen het vestigen van een voorkeursrecht (op deze percelen) adviseert de commissie, gezien deze recente uitspraak bezwaarmakers de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] ontvankelijk te verklaren.

Met betrekking tot het bezwaarschrift van mevrouw ████████ volgt de commissie de stelling van de gemeenteraad (die ook in de zeer recente jurisprudentie wordt bevestigd). Ter hoorzitting is vast komen te staan dat mevrouw ████████ nog geen koopovereenkomst heeft gesloten. Gelet op de jurisprudentie kwalificeert een potentiële gegadigde zich niet als direct belanghebbende bij een besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht. De commissie adviseert het bezwaarschrift van mevrouw ████████ om die reden dan ook niet ontvankelijk te verklaren.

3. Bezwaarschriften

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

1. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd;
2. Er ontbreekt voldoende planologische concretisering;
3. Er is sprake van schending van het proportionaliteitsbeginsel;
4. Het besluit zorgt voor een onevenredige benadeling van bezwaarmakers;
5. Er is sprake van willekeur.

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 constateert dat de gemeenteraad per raadsvoorstel d.d. 22 januari 2026 besloten heeft het collegebesluit d.d. 18 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 'Wonen' toebedacht, terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.

De commissie constateert dat het beoogde resultaat het (op termijn) vergroten en verbeteren van het woon- en huisvestingsaanbod is en de kans daarop wordt vergroot door het vestigen van het voorkeursrecht. 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 is van mening dat de gemeenteraad in de aanleiding van het raadsvoorstel voldoende heeft gemotiveerd waarom het perceel van bezwaarmaker (dat onderdeel uitmaakt van een groter grondgebied/locatie met meerdere percelen) beoogd is voor een woningbouwprogramma in de kern.

De uitgangspunten dat er onvoldoende woningbouwinitiatieven zijn en Hauwert een kern betreft die zich kenmerkt door lintbebouwing zijn door bezwaarmaker niet bestreden. Eveneens is door bezwaarmaker niet bestreden dat het complex is om in de kern gronden te verwerven waarmee zowel in de woningbouwbehoefte kan worden voorzien en tegelijkertijd de karakteristieke lintbebouwing behouden blijft.

Bezwaargrond 2

De commissie overweegt dat ook onder de Omgevingswet (het huidige ruimtelijke ordeningsrecht) nog steeds sprake is van een '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.

Bezwaargronden 3 en 4

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.

Hoewel 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.

Het ingenomen standpunt van bezwaarmakers dat de gemeente ook een minder ingrijpend initiatief voorhanden had (zoals bijvoorbeeld het vragen aan de eigenaren of de gemeente het eigendom kon kopen) is door het vestigen van het voorkeursrecht evenmin veranderd. Wanneer de gemeente de grond wenst te verwerven, zal zij daarover nog steeds in onderhandeling moeten treden met de eigenaren van de gronden.

Voor wat betreft de percelen P 716 en P 717 (en mogelijk ook P 712) is de commissie van mening dat gelet op het koopcontract vaststaat dat de eigenaar van de grond in beginsel open staat voor het verkopen van (in ieder geval) deze percelen.

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.

Indien het bevoegd gezag niet binnen deze termijn beslist of de bereidheid tot aankoop ontbreekt mag de eigenaar conform artikel 9.14 Omgevingswet overgaan tot vervreemding van het goed aan derden voor een periode van drie jaar.

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.

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. Ook is de commissie van mening dat hoewel het vestigen van een voorkeursrecht gevolgen kan hebben voor bezwaarmakers om uitvoering te geven aan de door hen gesloten koopovereenkomst. Dit betekent echter niet dat bezwaarmakers om die reden onevenredig benadeeld worden. In principe wordt het huidige gebruik eveneens niet beperkt dan wel rechtstreeks geraakt door het voorkeursrecht. Met de gemeenteraad is de commissie ten overvloede van mening dat het niet inschrijven van de koopovereenkomsten in de openbare registers van het Kadaster en de mogelijke risico's dan wel onzekere gebeurtenissen die dat met zich meebrengt voor risico van bezwaarmakers komen.

Bezwaargrond 5

De commissie kan bezwaarmaker niet volgen in diens stelling dat het besluit gebaseerd is op willekeur. Gelet op de kadastrale tekening horende bij het bestreden besluit maakt het perceel van bezwaarmaker onderdeel uit van een groter grondgebied/locatie en beslaat nagenoeg de gehele camping. De commissie constateert dat alle percelen met een recreatieve bestemming een voorkeursrechtbeschikking hebben gekregen. Het perceel dat daarvan is uitgezonderd maakt feitelijk onderdeel uit van het woonperceel (van de naastgelegen woning). De commissie constateert verder dat de percelen die daarnaast zijn uitgezonderd in het Omgevingsplan een woonbestemming hebben en om die reden consequent zijn uitgezonderd.

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.

Advies:

Gelet op vorenstaande adviseert de commissie:

- het bezwaarschrift van [REDACTED] ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bezwaarschrift van [REDACTED] ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bezwaarschrift van [REDACTED] niet ontvankelijk te verklaren, en
- het bestreden besluit in stand te laten.

Wognum 23 maart 2026,

De voorzitter,


mr. ir. A.M. Vroegop

de secretaris,


drs. J. Duits