

Nota van Beantwoording zienswijzen

Deze Nota van beantwoording zienswijzen heeft betrekking op de zienswijze die is ingediend op het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht De Lange Weeren. Dit besluit is op 13 februari 2025 tot en met 27 februari 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, is elke belanghebbende in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van twee weken, zijn/haar zienswijze over het ontwerp raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen. De zienswijze termijn is ingegaan op de dag na inschrijving in het Kadaster. De inschrijving in het Kadaster heeft plaatsgevonden op 12 februari 2025.

Indiener	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Scholtens Projecten II B.V.	<p>Het vestigen van een voorkeursrecht is niet nodig. Er is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Scholtens Projecten II B.V. gesloten, welke naar oordeel van Scholtens Projecten II B.V. nog immer geldend is. De (beoogde) samenwerking ligt in die intentieovereenkomst voldoende vast.</p>	<p>Het klopt dat er tussen de gemeente en Scholtens Projecten II B.V. sprake is geweest van een intentieovereenkomst. Artikel 9.1 van deze overeenkomst geeft echter aan dat de overeenkomst eindigt ofwel indien en zodra een vervolgovereenkomst (Anterieure Overeenkomst) tussen Partijen is ondertekend, ofwel op de wijze als voorzien in artikelen 4.12 en/of de slotbepalingen van de Overeenkomst, doch in elk geval op 1 januari 2023. Partijen kunnen besluiten tot verlenging van deze overeenkomst. Tot een verlenging van de overeenkomst dan wel tot het sluiten van een anterieure overeenkomst is het tot op heden nooit gekomen waardoor deze dan ook niet meer geldend is.</p>
	<p>Het is nu de derde keer dat een dergelijke Wvg claim gevestigd wordt. Gedurende die tijd is er van de zijde van de gemeente nog niets met de desbetreffende gronden gebeurd. Het had op de weg van de gemeente gelegen om gedurende die periode waarin het Wvg recht gevestigd is nadere plannen uit te werken.</p>	<p>De vestiging van een Wet voorkeursrecht gemeente is bedoeld om eerste recht van koop te krijgen voor de gemeente op de aangewezen gronden. Door de vestiging van het voorkeursrecht worden ongewenste transacties voorkomen en houdt de gemeente maximale grip op de gewenste ontwikkeling van het gebied tot in dit geval tot een nieuwe woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Daartoe heeft de gemeente wel degelijk plannen uitgewerkt. Deze zijn inmiddels opgenomen in een door de gemeenteraad op 13 juli 2024 vastgesteld Ontwikkeldkader.</p>
	<p>Het opnieuw vestigen van een Wvg claim levert een aanzienlijke beperking op van het eigendomsrecht en beperkt Scholtens Projecten II B.V. in de mogelijkheden om met de gronden 'te werken'. Deze handelswijze is (volstrekt) onevenredig en grenst aan misbruik van bevoegdheid door de gemeente.</p>	<p>Een voorkeursrecht maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. Bij een eventueel gewenste verkoop door Scholtens Projecten II B.V. moeten de gronden in eerste instantie aangeboden worden aan de gemeente. Het uitgangspunt is dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan, Scholtens Projecten II B.V. een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor Scholtens Projecten II B.V. dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de gemeente moet worden aangeboden, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld. Wanneer de gemeente om moverende redenen niet wenst over te gaan tot aankoop van de</p>

		aangeboden gronden, dan staat het Scholtens Projecten II B.V. vrij om de gronden aan een andere partij aan te bieden.
--	--	---