

Nota van zienswijzen

(vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel d.d. 20 april 2023)

Wet voorkeursrecht gemeenten Breekker te Son en Breugel gemeente Son en Breugel

Inleiding

Het voorgenomen raadsbesluit om op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een deel van de percelen (incl. opstallen) gelegen in het gebied 'Breekker' aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, heeft vanaf 20 februari 2023 voor eenieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze tegen het voorgenomen raadsbesluit hebben 9 (rechts)personen¹ gebruik gemaakt, welke zienswijzen allemaal binnen de gestelde zienswijzenperiode zijn ingediend.

In deze nota van zienswijzen zijn de ingediende en ontvankelijke zienswijzen per reclamant samengevat. Vervolgens wordt de gemeentelijke beoordeling weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. De betreffende zienswijzen zijn, geanonimiseerd, als bijlagen bij deze nota gevoegd.

RECLAMANT 1

Zienswijzen

1. Reclamant 1 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
 - A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
 - B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied.
 - C. Dat de gevolgen, als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht, fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. Reclamant 1 geeft aan eventuele verkoop via de normale weg te willen doen en wil niet worden gedwongen om een langdurig traject met de gemeente aan te gaan.
 - D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breekker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breekker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.

¹ In een separate notitie zijn de gegevens van Reclamanten 1 tot en met 9 opgenomen. Vanwege de privacy van Reclamanten wordt de hiervoor bedoelde notitie niet openbaar gemaakt

- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
- F. Dat de kernwaarden burgerparticipatie en transparantie niets waard blijken.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot (voorbescherming op) vestiging van het voorkeursrecht is een weldoordacht besluit. Het voorkeursrecht is voor de gemeente namelijk (onder meer) een beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling waarmee ongewenste grondspeculaties door marktpartijen kan worden tegengegaan.
2. Het voorkeursrecht is voor de gemeente (onder meer) een beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling waarmee ongewenste grondspeculaties door marktpartijen kan worden tegengegaan. Indien vroegtijdig bekend zou zijn geworden dat de gemeente op bepaalde gronden een voorkeursrecht wil vestigen, bestaat de kans dat marktpartijen gronden gaan verwerven, terwijl juist beoogd wordt dit te voorkomen. Op deze manier heeft de gemeente de mogelijkheid om als eerste de grond aan te kunnen kopen. Dit heeft voor de gemeente een groot voordeel. Nu kan de gemeente beter bepalen wat er met de grond gaat gebeuren. Het voorkeursrecht houdt niet in dat een grondeigenaar wordt beperkt om met de grond te doen wat hem het beste lijkt. Wel is het zo dat een eigenaar wordt beperkt in het uitoefenen van zijn eigendomsrecht, in die zin dat de eigenaar niet vrij is om de met het voorkeursrecht bezwaarde percelen aan eenieder te verkopen. Wel mag de grond, indien u dat wenst, aan de gemeente worden aangeboden.

Ad B.

3. De Wvg biedt aan gemeenten de mogelijkheid om grondspeculatie te voorkomen met betrekking tot gronden waarvan de ruimtelijke ontwikkeling nog niet via een bestemmingsplan openbaar is gemaakt. *“Waar en hoe de ontwikkelingen precies gerealiseerd zullen worden, is veelal in zo'n vroeg stadium nog onduidelijk. Of en wanneer betreffend perceel daadwerkelijk de togedachte bestemming krijgt en die bestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is onzeker, maar dat vormt, gezien de aard van de onduidelijkheid, geen reden het voorkeursrecht als onevenredig te beschouwen”* aldus de Rechtbank Maastricht 5-1-2000, Margraten BR 2000, 681.
4. De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment van vestiging nog onzekerheid bestaat over de realisatie van de geplande (her)ontwikkeling. De onzekerheid over de uitvoerbaarheid en realisatie spelen geen rol bij de beoordeling van de vestiging van het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht houdt enkel in dat indien Reclamant de gronden wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Ad C.

5. Allereerst wordt opgemerkt dat in artikel 10 van de Wvg een aantal rechtshandelingen worden vrijgesteld van de aanbiedingsplicht. Een vrijstelling van de aanbiedingsplicht houdt in dat de vervreemder in bepaalde gevallen geen aanbiedingsplicht heeft jegens de gemeente. In onvoorziene omstandigheden zoals de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap, kan vervreemding worden vrijgesteld van de aanbiedingsplicht jegens de gemeente.
6. Opgemerkt wordt dat er bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de Wvg geen sprake van ongunstige condities in geval van verkoop van de met het voorkeursrecht aangewezen gronden. Indien bezwaarmaker haar grond aan de gemeente te koop aanbiedt kunnen de gronden worden verkocht tegen een waarde die gelijk is aan de waarde in het vrije

commerciële verkeer tussen partijen als redelijk handelend koper en verkoper. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen voor wat betreft de prijs, dient in het oog te worden gehouden dat in de wet daarvoor zekerheden zijn opgenomen. Zo kan de bezwaarmaker, gelet op artikel 13 van de Wvg, aan burgemeester en wethouders verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven (een prijsvaststellingsprocedure starten).

7. Indien percelen grond aan de gemeente te koop worden aangeboden kan de grond worden verkocht tegen een waarde die gelijk is aan de waarde in het vrije commerciële verkeer tussen partijen als redelijk handelend koper c.q. verkoper. Indien de gemeente na een (redelijk) aanbod tot verkoop aan de vervreemder de grond niet aankoopt, is de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij om de grond aan derden te vervreemden. Verder heeft de wetgever in de Wet voorkeursrecht gemeenten het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemeen belang afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk bij het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht behoeft te worden betrokken. Het scenario dat Reclamant schetst over het waardedrukkende effect van de Wvg op hun percelen zodra zij vrijstelling hebben om over te gaan tot vervreemding aan derden, is een individueel financieel belang en hoeft dus niet te worden meegenomen in de afweging van de vestiging van de Wvg.

Ad D.

8. Artikel 4 van de Wvg strekt ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie en straks onder de omgevingswet een omgevingsvisie waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor een niet-agrarische bestemming en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming, zodat de raad reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. De bedoeling van deze 'aanwijzingen' is dat burgers daaruit kunnen afleiden welke ruimtelijke voornemens de overheid heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. De aanwijzingen voor de toegedachte bestemming 'Wonen en aanverwante voorzieningen' worden gegeven op pagina 38 in de door de raad op 19 mei 2022 vastgestelde omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!". De percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, zijn in deze omgevingsvisie aangeduid als 'woongebied'. Ten aanzien van de woongebieden is aangegeven dat wordt ingezet op transformatie, herstructurering en inbreiding.
9. Tevens wordt opgemerkt dat aan het besluit het uitgangspunt ten grondslag wordt gelegd dat de gemeente bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied 'Breeakker' zelf de regie wenst te voeren. Ter waarborging van die regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving is het vestigen van het voorkeursrecht op een aantal percelen in het gebied 'Breeakker', waaronder het perceel van Reclamant, noodzakelijk geacht. Gelet op deze motivering kan niet worden gesproken van onzorgvuldigheid.

Ad E.

10. Vastgesteld wordt dat Reclamant een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van Reclamant wel als een zienswijze moet worden aangemerkt, is volgende reactie geformuleerd:
11. Het is juist dat het betrokken bestuursorgaan (de gemeenteraad respectievelijk burgemeester en wethouders) bij het nemen van het aanwijzingsbesluit de bij dat besluit betrokken belangen zorgvuldig dient af te wegen. Het gaat evenwel om een zogeheten discretionaire bevoegdheid, waarbij het bestuursorgaan een ruime bevoegdheid heeft om te beslissen en zij vrij is om te beslissen conform het eigen beleid. Bovendien heeft de wetgever reeds bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele (financiële) belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen grondeigenaar, zodat het enkele individuele (financiële) belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken.
12. Niet valt in te zien dat met het vestigen van een voorkeursrecht het gevoel van samenhang en de sociale cohesie tussen de bewoners onderling kan worden beïnvloed. Voor zover dat al

anders zou zijn geldt het volgende. Door de vestiging is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de rechten van Reclamant. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen: "de Afdeling", van 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739.

13. Daar komt bij dat vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat Reclamant als eigenaar van de percelen niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat de gronden niet langer vrij overdraagbaar zijn. Wil hij zijn percelen toch vervreemden, dan is hij verplicht deze eerst aan de gemeente Son en Breugel te koop aan te bieden (artikel 10 Wvg). De aanbiedingsplicht - en daarmee het voorkeursrecht van koop van de gemeente - wordt aldus alleen 'geactiveerd' indien Reclamant vrijwillig het voornemen opvat om zijn percelen van de hand te doen.

Ad F.

14. Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is een weldoordacht besluit. Burgers zijn met een reden niet tevoren geïnformeerd over het besluit om het voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht is voor de gemeente namelijk (onder meer) een beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling waarmee ongewenste grondspeculaties door marktpartijen kunnen worden tegengegaan. Indien vroegtijdig bekend zou zijn geworden dat de gemeente op bepaalde gronden een voorkeursrecht wil vestigen, bestaat de kans dat marktpartijen de gronden gaan verwerven, terwijl juist beoogd wordt dit te voorkomen. Omdat het aldus van belang is dat het vestigen van het voorkeursrecht met spoed plaatsvindt, zonder dat de betrokkenen daarvan op de hoogte zijn, zou het voor de gemeente nadelige gevolgen hebben om de burger de gelegenheid te geven zijn zienswijze voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht kenbaar te laten maken.

RECLAMANT 2

Zienswijzen

15. Reclamant 2 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
 - A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
 - B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied.
 - C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. In geval van verkoop is het gewenst dat zelf de regie over het eigendom kan worden gevoerd en zelf de keuze kan worden gemaakt aan wie wordt verkocht, wanneer en onder welke voorwaarden.
 - D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk

waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.

- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
- F. Dat er voortdurend over de term burgerparticipatie wordt gesproken, maar dat er al een adviesnota ligt voordat je mee kunt en mag denken. Burgerparticipatie betekent dat burgers in een vroegtijdig stadium worden meegenomen in de ideeën die te zijner tijd eventueel tot beleid gemaakt kunnen worden.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

- 16. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

- 17. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4

Ad C.

- 18. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7.
- 19. Tevens wordt opgemerkt dat op grond van het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht Reclamant niet kan worden gedwongen zijn onroerende zaak aan de gemeente te verkopen. Het voorkeursrecht is alleen van toepassing in het geval Reclamant zijn gronden wil verkopen. In een dergelijk geval dient Reclamant de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden.

Ad D.

- 20. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

- 21. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13

Ad F.

- 22. Zie hiervoor de toelichting onder 14.

RECLAMANT 3

Zienswijzen

- 23. Reclamant 3 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
 - A. Dat het niet duidelijk is waarom de tandheeskundige praktijk is meegenomen in de vestiging van het voorkeursrecht. De tandheeskundige praktijk met ruim 8000 patiënten, meerdere tandartsen en medewerkers is van groot belang voor de gemeenschap in Son en Breugel. De gemeente Son en Breugel dient 700 tot 800 nieuwe huizen te gaan bouwen. Nieuwe bewoners zullen ook hun tandheeskundige verzorging in de gemeente willen vinden.

- B. Dat om de voortzetting van de tandartsenpraktijk zo veel mogelijk te kunnen verzekeren, is een bepaling in de notariële akte betreffende een voorkeursrecht ten gunste van de mede-eigenaren opgenomen.
- C. Dat er niet is voldaan aan de formele vereisten uit artikel 3, 4 en/of 5 van de Wvg. Er is geen beoogde bestemming. De tandartsenpraktijk is geheel ingepast in het geldende bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling is overigens ook geen (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Evenmin is er in de geldende structuurvisie iets bepaald over de beoogde herontwikkeling. Aan de wijk Breeakker wordt in de gehele structuurvisie maar één passage gewijd. Enige concretisering is er niet voor de onderhavige percelen.
- D. Dat de herontwikkeling op de onderhavige percelen feitelijk niet mogelijk is. Er is immers legaal een tandartsenpraktijk gevestigd, die niet voornemens is haar activiteiten te staken en te verplaatsen. Enig grondbeleid ten aanzien van deze percelen is dus niet mogelijk. Een onteigening kan niet aan de orde zijn en anderszins is een faciliterend grondbeleid ook niet mogelijk, omdat de tandartsenpraktijk ter plaatse gevestigd blijft.
- E. Dat er geen belang van de gemeente is. Vanwege de (blijvende) vestiging van de tandartsenpraktijk, is het niet noodzakelijk ongewenste ontwikkeling te voorkomen. Er zullen immers geen ongewenste ontwikkelingen zijn. Een regie over de ruimtelijke ontwikkelingen is eveneens niet mogelijk, omdat de onderhavige locatie planologisch al is ingepast en er geen enkele wijziging aan de orde is.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

- 24. Aan het besluit is het uitgangspunt ten grondslag wordt gelegd dat de gemeente bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied 'Breeakker' zelf de regie wenst te voeren. Ter waarborging van die regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving is het vestigen van het voorkeursrecht op een aantal percelen in het gebied 'Breeakker', waaronder de onroerende zaak van Reclamant, noodzakelijk geacht. Gelet op deze motivering kan niet worden gesproken van onzorgvuldigheid.

Ad B.

- 25. De omstandigheid dat Reclamant een voorkeursrecht tot koop is overeengekomen, maakt niet dat de raad geen gebruik zou mogen maken van zijn bevoegdheden uit hoofde van de Wvg.

Ad C.

- 26. Aan de raad is voorgesteld om op grond van artikel 4 van de Wvg de gronden aan te wijzen met het voorkeursrecht. Artikel 4 van de Wvg strekt ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, zodat hij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd.
- 27. De raad ontkomt er dan ook niet aan bij de omschrijving van de toegedachte bestemming een vrij algemene en abstracte formulering te hanteren. Indien met het vestigen van het voorkeursrecht zou moeten worden gewacht totdat een per perceel uitgewerkte gedetailleerde bestemming voorhanden is, zouden de doelstellingen van het voorkeursrecht niet kunnen worden gerealiseerd. Aan de toepassing van artikel 4 van de Wvg is derhalve inherent dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP1355).

28. De bestemming die de raad voor de percelen van Reclamant voorziet betreft 'wonen met aanverwante voorzieningen'. Ingevolge de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is het daaraan toegedachte gebruik voor wonen nog niet mogelijk. Dit is de reden dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd.
29. Daar komt bij dat de Wvg niet voorschrijft hoe gedetailleerd de 'aanwijzing voor de bestemming' in de structuurvisie moet zijn. De bedoeling van deze aanwijzingen is dat burgers daaruit kunnen afleiden welke ruimtelijke voornemens de overheid heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. In dat verband zij opgemerkt dat uit de Omgevingsvisie 'OOg op een zonnige toekomst!' volgt dat het gebied 'Breeakker' is aangeduid als 'woongebied'. Ten aanzien van deze aanduiding is aangegeven dat wordt ingezet op transformatie, herstructurering en inbreiding.

Ad D.

30. De Wvg biedt aan gemeenten de mogelijkheid om grondspeculatie te voorkomen met betrekking tot gronden waarvan de ruimtelijke ontwikkeling nog niet via een bestemmingsplan openbaar is gemaakt. *"Waar en hoe de ontwikkelingen precies gerealiseerd zullen worden, is veelal in zo'n vroeg stadium nog onduidelijk. Of en wanneer betreffend perceel daadwerkelijk de toegedachte bestemming krijgt en die bestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is onzeker, maar dat vormt, gezien de aard van de onduidelijkheid, geen reden het voorkeursrecht als onevenredig te beschouwen"* aldus de Rechtbank Maastricht 5-1-2000, Margraten BR 2000, 681.
31. De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment van vestiging nog onzekerheid bestaat over de realisatie van de geplande (her)ontwikkeling. De onzekerheid over de uitvoerbaarheid en realisatie spelen geen rol bij de beoordeling van de vestiging van het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht houdt enkel in dat indien Reclamant de gronden wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Ad E.

32. Bij het nemen van het aanwijzingsbesluit dienen de betrokken belangen zorgvuldig te worden afgewogen. Het gaat evenwel om een zogeheten discretionaire bevoegdheid, waarbij het bestuursorgaan een ruime bevoegdheid heeft om te beslissen. Bovendien heeft de wetgever reeds bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele (financiële) belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen grondeigenaar, zodat het enkele individuele (financiële) belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken. Daarbij zij nog opgemerkt dat de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente wordt gedaan met inachtneming van de in de Wvg gestelde eisen. Reclamant heeft geen feiten en omstandigheden genoemd, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd is met de Wvg en/of met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

RECLAMANT 4

Zienswijzen

33. Reclamant 4 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
 - A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
 - B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied.
 - C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden.

Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen.

- D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.
- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

34. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

35. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4.

Ad C.

36. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7.

Ad D.

37. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

38. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13.

RECLAMANT 5

Zienswijzen

39. Reclamant 5 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
- A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
- B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied. Tevens wordt er getwijfeld aan de financiële haalbaarheid en zou het zo kunnen zijn dat de geschetste plannen volstrekt onuitvoerbaar zijn.

- C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. Reclamant geeft aan eventuele verkoop via de normale weg te willen doen en wil niet worden gedwongen om een langdurig traject met de gemeente aan te gaan.
- D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.
- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
- F. Dat de vestiging van het voorkeursrecht de particuliere initiatieven tot verduurzaming frustreert.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

40. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

41. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4.

Ad C.

42. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7.

Ad D.

43. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

44. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13.

Ad F.

45. Vastgesteld wordt dat Reclamant een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen.

RECLAMANT 6

Zienswijzen

46. Reclamant 6 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
- B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied.
- C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. Reclamant geeft aan eventuele verkoop via de normale weg te willen doen en wil niet worden gedwongen om een langdurig traject met de gemeente aan te gaan.
- D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.
- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
- F. Dat de woning is aangekocht vanwege de gezondheid van familieleden, waarna de woning geschikt is gemaakt voor mantelzorg. Op deze manier wordt er voor elkaar gezorgd. Het voorbeeld van de onderhavige woning met mantelzorgsituatie maakt onderdeel uit van het programma 'Onbeperkt meedoen'. Het zou jammer zijn als dit voorbeeld zou komen te vervallen.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

47. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

48. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4.

Ad C.

49. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7.

Ad D.

50. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

51. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13.

Ad F.

52. Vastgesteld wordt dat Reclamant een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen.

RECLAMANT 7

Zienswijzen

53. Reclamant 7 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
- A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
 - B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied. Tevens wordt er getwijfeld aan de financiële haalbaarheid en zou het zo kunnen zijn dat de geschetste plannen volstrekt onuitvoerbaar zijn.
 - C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. Reclamant geeft aan eventuele verkoop via de normale weg te willen doen en wil niet worden gedwongen om een langdurig traject met de gemeente aan te gaan.
 - D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.
 - E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
 - F. Dat de vestiging van het voorkeursrecht de particuliere initiatieven tot verduurzaming frustreert.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

54. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

55. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4.

Ad C.

56. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7.

Ad D.

57. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

58. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13.

Ad F.

59. Vastgesteld wordt dat Reclamant een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat die opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen.

RECLAMANT 8

Zienswijzen

60. Reclamant 8 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
- B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied.
- C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. Reclamant geeft aan eventuele verkoop via de normale weg te willen doen en wil niet worden gedwongen om een langdurig traject met de gemeente aan te gaan.
- D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.
- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
- F. Dat door de intensivering van het gebied 'Breeakker' het mooie, groene leefgebied wordt afgenomen. Als gevolg van de intensivering wordt het drukker en vervuilender met verkeer en andere bewegingen.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

61. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

62. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4.

Ad C.

63. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7.

Ad D.

64. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

65. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13.

Ad F.

66. Vastgesteld wordt dat Reclamant een opmerking maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat deze opmerking voor kennisgeving wordt aangenomen. Voor het geval de opmerking van Reclamant wel als zienswijze moet worden aangemerkt, is de volgende reactie geformuleerd.

67. Het argument van Reclamant betreft een argument van planologische aard. Voor het wijzigen van de bestemming dient een afzonderlijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. In deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden hun zienswijzen en bezwaren tegen de bestemmingswijziging naar voren brengen. In een later stadium zal er in het kader van die procedure dan ook nog voldoende gelegenheid worden gegeven om zienswijzen van planologische aard naar voren te brengen.

RECLAMANT 9

Zienswijzen

68. Reclamant 9 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- A. Dat de maatregel disproportioneel zwaar is voor de boswoningen aan de Buntlaan. 80% Van de aangewezen gronden zijn in eigendom van Woonbedrijf, waarmee al samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het risico op speculatie is daarmee vrijwel nihil.
- B. Dat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om voorlopig geen vergunningen meer te verlenen aan bouwprojecten die leiden tot extra stikstofuitstoot door de verslechterde toestand in de Natura 2000-gebieden. De gemeente Son en Breugel ligt ruim binnen dit gebied.
- C. Dat de gevolgen als de woningen om onvoorziene omstandigheden moeten worden verkocht fors zijn. Verkoop aan de gemeente zou in dat geval een langdurige procedure kunnen worden. Als de gemeente de woningen niet kan/wil kopen, kunnen deze worden verkocht aan derden. De vraag is wie deze woningen met een voorkeursrecht wil kopen. Weinig tot geen kopers drukt de waarde van de woningen. Reclamant geeft aan eventuele verkoop via de normale weg te willen doen en wil niet worden gedwongen om een langdurig traject met de gemeente aan te gaan.
- D. Dat het niet duidelijk is waarom de acht boswoningen op de Buntlaan zijn meegenomen bij de vestiging van het voorkeursrecht. Er is volgens de wethouder nog geen plan en nog geen

budget. Dat is erg weinig grond om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen op de woningen aan de Buntlaan. In de omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst!" is de wijk Breeakker met dezelfde kleur aangemerkt als alle andere woonwijken. Breeakker wijkt dus niet af van alle andere woonwijken. Het is niet duidelijk waarom juist de onderhavige percelen zijn gekozen om het voorkeursrecht op te vestigen. Dit is zeer onzorgvuldig. Het is niet duidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op de andere in de notitie "Kaders als Koers" genoemde locaties.

- E. Dat de bewoners van de Buntlaan zeer tevreden zijn met de woonomgeving. Er is sprake van een dorpskarakter met een groot gevoel van saamhorigheid. Bij diverse huishoudens is er sprake van een mantelzorgsituatie, waarbij veiligheid, rust en ruimte van wezenlijk belang zijn. Deze sociale cohesie verdwijnt als de gemeente de woningen opkoopt en voor korte duur gaat verhuren. Tevens zijn de woningen recent verduurzaamd en gerenoveerd.
- F. Dat de instroom van migranten, waaronder expats die weinig belasting betalen, een zeer hoog salaris genieten. Over 40 jaar heeft 40% van de bevolking een migratieachtergrond.
- G. Dat 40% van de immigranten zichzelf na vijf jaar niet van een eigen inkomstenbron kan voorzien.
- H. Dat er de komende 20 jaar woningen nodig zijn, maar daarna niet meer.
- I. Dat China binnen 20 – 30 jaar AMSL inhaalt en dat ander werk door te hoge loonkosten en het verdwijnen van verdienkapitaal naar het buitenland wordt verplaatst.
- J. Dat het stimuleren van techniek, het creëren van banen voor groeiende stroom migranten zonder werk en het verminderen van de afhankelijkheid van expats geeft een betere spreiding van kansen.
- K. Dat de komende 20 jaar moet worden gefocust op locaties die bouwrijp zijn en dat er meer hoogbouw moet worden gerealiseerd.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

69. Zie hiervoor de toelichting onder 1 en 2.

Ad B.

70. Zie hiervoor de toelichting onder 3 en 4.

Ad C.

71. Zie hiervoor de toelichting onder 5, 6 en 7

Ad D.

72. Zie hiervoor de toelichting onder 8 en 9.

Ad E.

73. Zie hiervoor de toelichting onder 10, 11, 12 en 13.

Ad F t/m K.

74. Vastgesteld wordt dat Reclamant opmerkingen maakt, maar geen zienswijze formuleert, zodat deze opmerkingen voor kennisgeving worden aangenomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om het concept raadsbesluit ongewijzigd te laten.