



M e m o

datum : 27 december 2023
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen locatie **Domburg**
registratie code : 23B.10509

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 november 2023 op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten besloten om gronden aan te wijzen c.q. op de in het besluit betrokken gronden een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het betreft gronden die gelegen zijn binnen de toekomstige woningbouwlocatie Domburg in de gemeente Veere. De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30474555-8-01 en de bij het collegebesluit behorende perceelslijst met kenmerk PL-30474555-8-01. Het besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 15 november 2023, waarna het voorkeursrecht op 16 november 2023 inwerking is getreden.

De gemeente heeft met de vestiging van het voorkeursrecht een eerste recht van koop op de betreffende gronden verkregen. De gemeente beoogt daarmee haar regierol te behouden bij de realisering van de nieuwbouwprogrammering op de locatie Domburg, om ervoor te zorgen dat de woningbouwopgave zoveel mogelijk tijdig en op de door de gemeente voorgestane wijze zal worden gerealiseerd.

Het besluit van het college houdt in de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht, een zogenaamde voorbescherming, en houdt tevens in het voorstel van het college aan de gemeenteraad om het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen. Bij het collegebesluit behoort een ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit, waarin de raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen. Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de in het collegebesluit betrokken percelen) zijn door het college in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken zienswijzen (schriftelijk of mondeling) over het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De termijn hiervoor is ingegaan op 16 november 2023 en eindigde op 14 december 2023, 24:00 uur. De volgende zienswijzen zijn ingediend (in willekeurige volgorde).

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijze 1

Er is voor de locatie Domburg bij brief aan de gemeenteraad van Veere van 12 december 2023 een zienswijze ingediend door [REDACTED] (hierna te noemen 'eigenaren') [REDACTED]. De zienswijze heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 2205. Het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit hebben betrekking op onder andere genoemd perceel. De zienswijze is binnen de termijn voor het indienen van de zienswijze door de gemeente ontvangen en de indieners van de zienswijze zijn blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster eigenaar van het perceel waarop de zienswijze betrekking heeft. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

2.2 Inhoud zienswijze 1

Eigenaren geven in hun zienswijze -zakelijk samengevat weergegeven- het volgende aan. Eigenaren geven aan het niet eens te zijn met de vestiging van het voorkeursrecht, omdat het voorkeursrecht betrekking heeft op het onderhavige perceel F2205 grenzend aan het Zandwegje in Domburg. Eigenaren geven vervolgens een overzicht van overleggen die er hebben plaats gevonden over hun plan om op de locatie van [REDACTED] appartementen te bouwen en het autobedrijf naar perceel F2205 te verplaatsen, om op perceel F2205 een parkeerterrein te realiseren en om op dit perceel goedkope instapwoningen te realiseren. Eigenaren geven aan steeds negatieve respons te krijgen. Het bevreemdt eigenaren dat de gemeente nu zelf plannen in uitvoering gaat brengen, hun grond gaat aankopen en het bestemmingsplan gaat aanpassen.

2.3 Ingediende zienswijze 2

Er is voor de locatie Domburg bij brief aan de gemeenteraad van Veere van 7 december 2023 een zienswijze ingediend door de besloten vennootschap [REDACTED] (hierna te noemen 'eigenaar'). De zienswijze heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie G, nummer 1302 en nummer 1306. Het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit hebben betrekking op onder andere genoemde percelen. De zienswijze is binnen de termijn voor het indienen van de zienswijze door de gemeente ontvangen (op 7 december 2023) en de indiener van de zienswijze is blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster eigenaar van de percelen waarop de zienswijze betrekking heeft. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

2.4 Inhoud zienswijze 2

Eigenaar geeft in de zienswijze -zakelijk samengevat weergegeven- het volgende aan. Eigenaar verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met het voorstel om op genoemde percelen het voorkeursrecht te bestendigen. Eigenaar begrijpt de door het college gemaakte keuze maar noemt het een niet lichtzinnig te nemen besluit. Eigenaar wijst op het belang van een gedegen voorbereiding en analyse. Eigenaar geeft aan al lange tijd met de gemeente in overleg te zijn en daarom bij uitstek een partij te zijn om een plan mee te ontwikkelen. De vestiging van het voorkeursrecht zou daarom niet nodig zijn.

Verder geeft eigenaar aan niet in te kunnen stemmen met de voorgenomen bestemming 'wonen, nader uit te werken', al begrijpt eigenaar dat deze bestemming nu niet aan de orde is. Eigenaar wijst op de besproken mogelijkheid om zomerwoningen en appartementen in Domburg naar de onderhavige percelen te verhuizen. Verder wijst eigenaar op het gebruik van één van de percelen als parkeerterrein, wat de herontwikkeling van Hotel Nehalennia mogelijk heeft gemaakt. Eigenaar wijst wijziging van de bestemming naar woningbouw voor permanente bewoning op de gemaakte kosten in de afgelopen jaren, de relatief hoge aankooprijks van de percelen en het ontbreken van rendement, waardoor met een aanzienlijk hogere grondprijs gerekend dient te worden dan bij bijvoorbeeld landbouwgrond. Eigenaar wijst op een overeenkomst tussen de gemeente en eigenaar inzake de realisering van genoemd parkeerterrein op perceel nummer 1302 waardoor de bestemming niet gewijzigd kan worden in 'wonen, nader uit te werken'. Eigenaar wijst er daarbij op dat de gemeente de bestemming van dit perceel recent gewijzigd heeft in de enkelbestemming verkeer met functie-aanduiding parkeerterrein. Ten slotte geeft eigenaar aan dat blijkens het ontwerp-raadsvoorstel niet voldaan is aan het tweede vestigingsvereiste dat het huidige, feitelijke gebruik van dit perceel dient af te wijken van de bestemming, omdat de percelen van eigenaar in gebruik zijn als grasland dan wel akkerbouw.

3 Reactie op zienswijzen

3.1 Reactie op zienswijze 1

De raad merkt over de zienswijze van eigenaar het volgende op. De vestiging van het voorkeursrecht op het onderhavige perceel loopt vooruit op de planvorming van de gemeente voor de toekomstige woningbouw op deze locatie. De gemeente beoogt met de vestiging van het voorkeursrecht haar regierol te behouden bij de realisering van de nieuwbouwprogrammering op de locatie Domburg en om ervoor te zorgen dat de woningbouwopgave van de gemeente zoveel mogelijk tijdig en op de door de gemeente voorgestane wijze zal worden gerealiseerd.

In het ontwerp-raadsbesluit is aangegeven dat aan de locatie de functie 'wonen, nader uit te werken' wordt toegedacht. De gemeente zal na de bestending van het voorkeursrecht door de raad in zijn vergadering van 8 februari 2024 als eerstvolgende stap in deze planvorming een omgevingsvisie of programma opstellen, dan wel de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd voor deze locatie opnemen in het omgevingsplan. De gemeente gaat daarmee de realisering van de nieuwbouwprogrammering mogelijk maken. Deze planvorming is een bevoegdheid van de gemeente. Tijdens de planvorming zal bekend worden hoe en in welke mate het onderhavige perceel in deze planvorming wordt betrokken. De eigenaren kunnen te zijner tijd op de planvorming van de gemeente reageren.

Gelet op het voorgaande is de raad van mening dat de zienswijze van eigenaren ongegrond is en dat de zienswijze van eigenaren geen aanleiding vormt om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Domburg aan te passen.

3.4 Reactie op zienswijze 2

De raad merkt over de zienswijze van eigenaar het volgende op. De vestiging van het voorkeursrecht op de onderhavige percelen is een bevoegdheid van de gemeente. De gemeente beoogt met de vestiging van het voorkeursrecht onder andere om eventuele grondspeculatie en daardoor prijsopdrijving te voorkomen. De vestiging loopt vooruit op de planvorming van de gemeente voor de toekomstige woningbouw op deze locatie in Domburg. De gemeente beoogt met de vestiging van het voorkeursrecht haar regierol te behouden bij de planvorming en realisering van de nieuwbouwprogrammering op deze locatie en om ervoor te zorgen dat de woningbouwopgave van de gemeente zoveel mogelijk tijdig en op de door de gemeente voorgestane wijze zal worden gerealiseerd.

In het ontwerp-raadsbesluit is aangegeven dat aan de locatie de functie 'wonen, nader uit te werken' wordt toegedacht. De gemeente zal na de bestending van het voorkeursrecht door de raad in zijn vergadering van 8 februari 2024 als eerstvolgende stap in deze planvorming een omgevingsvisie of programma opstellen, dan wel de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd voor deze locatie opnemen in het omgevingsplan. De gemeente gaat daarmee de realisering van de nieuwbouwprogrammering mogelijk maken. Deze planvorming is een bevoegdheid van de gemeente. Tijdens de planvorming zal bekend worden hoe en in welke mate de onderhavige percelen, maar ook de omliggende percelen in deze planvorming worden betrokken. Daarbij zal de gemeente aandacht besteden aan de functie die één van de percelen nu vervult als parkeerterrein. Eigenaar kan te zijner tijd op de planvorming van de gemeente reageren. De gemeente zal verder het overleg met de eigenaar in de komende periode voortzetten.

Ten aanzien van de zienswijze dat niet voldaan zou zijn aan het tweede vereiste voor de vestiging van het voorkeursrecht op perceel nummer 1302 merkt de raad het volgende op. In het ontwerp-raadsvoorstel is onder het kopje 'Huidig gebruik, toekomstige functie en grondslag' aangegeven dat voldaan dient te worden aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden toegedacht. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie. Eigenaar geeft aan dat het

tweede vestigingsvereiste is dat het huidige, feitelijke gebruik dient af te wijken van de bestemming. Aan het tweede vestigingsvereiste zou niet voldaan zijn omdat de percelen in gebruik zouden zijn als grasland dan wel akkerbouw, wat vanwege het gebruik van perceel nummer 1302 als parkeerterrein aantoonbaar onjuist is. De raad merkt op dat het ontwerp-raadsvoorstel vermeldt dat de in het voorstel betrokken gronden grotendeels voor agrarische doeleinden en deels voor gemengde doeleinden in gebruik zijn. Dat op de perceelslijst behorende bij het collegebesluit het gebruik van de percelen als grasland is vermeld volgt uit de eigendomsinformatie van het Kadaster, die het gebruik als grasland vermeldt en van welke vermelding de gemeente volgens wettelijk voorschrift dient uit te gaan. De raad merkt verder op dat eigenaar het tweede vestigingsvereiste niet juist weergeeft. Het tweede vestigingsvereiste is niet dat het huidige, feitelijke gebruik van het perceel (parkeerterrein) dient af te wijken van de bestemming (verkeer met functie-aanduiding parkeerterrein), maar dat het huidige, feitelijke gebruik van het perceel als parkeerterrein dient af te wijken van de toegedachte functie. Blijkens het ontwerp-raadsvoorstel betreft de toegedachte functie 'wonen, nader uit te werken'. Daarmee is naar de mening van de raad wel degelijk voldaan aan het tweede genoemde vestigingseisen.

Gelet op het voorgaande is de raad van mening dat de zienswijze van eigenaar ongegrond is en dat de zienswijze van eigenaar geen aanleiding vormt om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de onderhavige locatie aan te passen.