



M e m o

datum : 27 december 2023
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen locatie **Oostkapelle**
registratie code : 23B.10511

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 onderhavige toekomstige woningbouwlocatie in Oostkapelle in de gemeente Veere. De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30474555-10-01 en de bij het collegebesluit behorende perceelslijst met kenmerk PL-30474555-10-01. 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 locaties in Oostkapelle, 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 de 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

Op 12 december 2023 hebben vertegenwoordigers van de gemeente Veere en de adviseur van de gemeente overleg gevoerd met [REDACTED]

[REDACTED] (hierna samen te noemen 'eigenaren') en hun adviseur [REDACTED]. Het overleg had betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie H, nummer 1733 en 1734.

Blijkens bovengenoemde kadastrale tekening en perceelslijst betreft het de onderhavige locatie in Oostkapelle. Het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit hebben betrekking op onder andere deze percelen. De eigenaren zijn blijkens de eigendoms-

informatie van het Kadaster eigenaar van genoemde percelen. Tijdens het overleg is afgesproken dat hetgeen van de zijde van de eigenaren naar voren is gebracht door de gemeente c.q. de raad als mondelinge zienswijze wordt aangemerkt. De zienswijze is binnen de termijn voor het indienen van de zienswijze ingediend. De zienswijze is derhalve ontvankelijk. De adviseur van de gemeente heeft van het overleg een verslag opgesteld, dat als verslag van de mondelinge zienswijze wordt aangemerkt en welk verslag door de eigenaren voor akkoord is ondertekend en op 14 december 2023 per e-mail (23:35 uur) naar de vertegenwoordigers van de gemeente en de adviseur van de gemeente is gestuurd. [REDACTED] heeft daarbij aangegeven dat haar e-mailbericht onderdeel van de zienswijze uitmaakt.

2.2 Inhoud zienswijze

Eigenaren geven in hun zienswijze -zakelijk samengevat weergegeven- het volgende aan. Eigenaren hebben in 2017 het woonhuis aan de Brouwerijstraat 48 gekocht. Het was hun plan om een toekomstbestendig, duurzaam nieuw woonhuis te bouwen. Vervolgens is achter het bestaande woonhuis een zomerwoning gebouwd en is een strook grond rondom de zomerwoning aangekocht. In 2020 zijn de onderhavige kadastrale percelen gekocht, die thans in gebruik zijn als tuin en weiland voor de paarden. Eigenaren hebben vervolgens overleggen met de gemeente gevoerd om op perceel nummer 1734, ten zuiden van de zomerwoning, een nieuw woonhuis te bouwen. Vervolgens werd het voorkeursrecht op de onderhavige kadastrale percelen gevestigd. Dit doorkruist de verkoopplannen van één van de eigenaren om het woonhuis aan de Brouwerijstraat 48 en de aanhorige grond samen met perceel nummer 1734 als één geheel te verkopen, welk geheel de hoogste waarde vertegenwoordigt. Tijdens het overleg is om die reden besproken dat het voor de eigenaren geen optie is om perceel nummer 1734 los aan de gemeente te verkopen omdat het woonhuis dan minder opbrengt. Tijdens het overleg zijn twee opties besproken. De eerste optie is om het woonhuis c.a. en perceel nummer 1734 als één samenhangend geheel te beschouwen en aan de gemeente aan te bieden. Besluit het college om het geheel aan te kopen, dan kan verkoop aan de gemeente plaats vinden. Besluit de gemeente om het aangeboden geheel niet aan te kopen, dan zijn de eigenaren vrij om het aangeboden aan een derde te verkopen. De tweede optie is om het voorkeursrecht op perceel nummer 1734 vervallen te verklaren, opdat het geheel op de markt verkocht kan worden. Als het voorkeursrecht op dit perceel niet vervallen verklaard kan worden, dan willen de eigenaren dat het voorkeursrecht wordt uitgebreid naar het woonhuis en de aanhorige percelen. Afgesproken wordt dat de gemeente intern zal nagaan of het voorkeursrecht op perceel nummer 1734 vervallen verklaard kan worden en dat de adviseur van de gemeente de adviseur van de eigenaren zo spoedig mogelijk zal informeren.

3. Reactie op zienswijze

De adviseur van de gemeente heeft na bericht van de gemeente aan de adviseur van eigenaren inmiddels medegedeeld dat het voorkeursrecht op perceel nummer 1734 niet kan vervallen.

Over de zienswijze van eigenaren merkt de raad verder het volgende op. De vestiging van het voorkeursrecht op de onderhavige percelen is een bevoegdheid van de gemeente. De gemeente heeft het voorkeursrecht op (onder andere) de onderhavige percelen gevestigd omdat de gemeente aan de locatie in Oostkapelle de functie 'wonen, nader uit te werken' heeft toegedacht. De vestiging van het voorkeursrecht 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 onderhavige 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. De gemeente kan het voorkeursrecht niet vestigen op percelen waarvan momenteel al bekend is dat die niet in de planvorming van de gemeente voor de toekomstige woningbouw zullen worden opgenomen. Mede om die reden kan het voorkeursrecht niet worden uitgebreid naar het

woonhuis en de aanhorige percelen, zoals de eigenaren hebben voorgesteld. Zoals vermeld heeft de gemeente inmiddels besloten dat het voorkeursrecht op perceel nummer 1734 niet kan vervallen. De gemeente begrijpt dat de eigenaren het woonhuis en de aanhorige percelen samen met perceel nummer 1734 willen verkopen, omdat dat geheel de hoogste waarde vertegenwoordigt. De gemeente wijst eigenaren erop dat de wet voorziet in de mogelijkheid om van de gemeente te eisen dat onroerende zaken waarop slechts ten dele het voorkeursrecht is gevestigd maar een samenhangend geheel vormen, geheel betrokken worden in de mogelijke vervreemding aan de gemeente. Besluit de gemeente om het aangeboden niet te willen aankopen, dan zijn de eigenaren gedurende drie jaar vrij om het aangeboden aan een derde te vervreemden.

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 onderhavige locatie aan te passen.