



## M e m o

datum : 27 december 2023  
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen locatie **Veere**  
registratie code : 23B.10507

### 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. daarop een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het betreft gronden die gelegen zijn binnen de toekomstige woningbouwlocatie Veere in de gemeente Veere. De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30474555-4-01 en de bij het collegebesluit behorende perceelslijst met kenmerk PL-30474555-4-01. Het besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 15 november 2023, waarna het voorkeursrecht inwerking is getreden op 16 november 2023.

De gemeente heeft met de vestiging van het voorkeursrecht een eerste recht van koop verkregen en beoogt hiermee haar regierol te behouden bij de realisering van de nieuwbouwprogrammering op de locatie Veere, om ervoor te zorgen dat de woningbouw-opgave 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

Er is voor de locatie Veere bij brief aan de gemeenteraad van Veere van 8 december 2023 een zienswijze ingediend door [REDACTED] (hierna te noemen 'eigenaar'), [REDACTED]. De zienswijze heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie E, nummer 1165. Het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit hebben betrekking op onder andere het in de zienswijze genoemde perceel. De zienswijze is bij de gemeente per e-mail ingekomen op 8 december 2023 om 14:37 uur. De zienswijze is binnen de termijn voor het indienen van de zienswijze door de gemeente ontvangen en de indiener van de zienswijze is blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster eigenaar van het perceel waarop de zienswijze betrekking heeft. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

## **2.2 Inhoud zienswijze**

Eigenaar geeft in diens zienswijze -zakelijk samengevat weergegeven- het volgende aan. Eigenaar schetst dat diens grootouders het woonhuis van eigenaar op perceel E642 hebben laten bouwen. Eigenaar vermoedt dat perceel E642 destijds één geheel vormde met de huidige percelen E1165 en E1166 waarop nu het voorkeursrecht gevestigd is. Eigenaar licht toe dat hij, nadat hij het woonhuis had gekocht, heeft omgevormd tot een moderne, toekomstbestendige woning met een warmtepomp en zonnepanelen. Eigenaar geeft aan dat het onderhavige perceel E1165 direct grenst aan het woonhuis, bestaat uit een grote tuin met een vijver en veel bomen en één geheel vormt met het woonhuis op perceel E642 (waarop het voorkeursrecht niet van toepassing is). Daarbij komt dat zich op perceel E1165 de schuur met zonnepanelen bevindt, evenals de grondbronnen van de warmtepomp en het leidingwerk. Naar de mening van eigenaar zijn de percelen E1165 en E642 vanwege deze samenhang niet los van elkaar te verkopen. Eigenaar stelt dat aan deze landelijke en lommerrijke (woning) omgeving nadrukkelijk en ernstig afbreuk wordt gedaan indien perceel E1165 gebruikt zou worden voor woningbouw. Eigenaar ervaart de vestiging van het voorkeursrecht als een ontoelaatbare inperking op diens woonomgeving.

Eigenaar geeft verder aan dat de gemeente op perceel E1165 met toestemming van eigenaar fruitbomen zijn geplant, waarvoor een overeenkomst is gesloten. Hiermee en door de gesprekken die hierover zijn gevoerd is bij eigenaar de indruk gewekt dat de gemeente de groene inrichting van het perceel wenst te behouden en te versterken.

Samengevat geeft eigenaar aan het niet eens te zijn met de vestiging van het voorkeursrecht. Wanneer het voorkeursrecht gevestigd blijft, dan dient gekeken te worden naar het aanpassen van de perceelsgrenzen, zodat het woonhuis met tuin, schuur en energiebronnen bruikbaar blijven en het landelijke en lommerrijke karakter behouden blijft, aldus eigenaar.

## **3. Reactie op zienswijze**

De raad merkt over de zienswijze van eigenaar het volgende op. De vestiging van het voorkeursrecht op de onderhavige percelen loopt vooruit op de planvorming van de gemeente voor de toekomstige woningbouw op deze locatie. In het ontwerp-raadsbesluit is aangegeven dat aan de locatie de functie 'wonen, nader uit te werken' wordt toegedacht. De gemeente zal na de bestemming 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. Tijdens deze planvorming zal bekend worden hoe en in welke mate de onderhavige percelen in deze planvorming worden betrokken en of en in welke mate de door eigenaar bedoelde aanpassing van perceelsgrenzen kan worden doorgevoerd. Eigenaar kan te zijner tijd op de planvorming van de gemeente reageren.

Over de stelling van eigenaar dat het onderhavige perceel E1165 bestaande uit een grote tuin met een vijver en veel bomen één geheel vormt met het woonhuis op perceel E642 en beide percelen vanwege deze samenhang niet los van elkaar te verkopen zijn merkt de gemeente daarnaast het volgende op. De wet voorziet erin dat wanneer eigenaar voornemens is om te vervreemden en de voorgenomen vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken die slechts gedeeltelijk in de voorlopige vestiging of vestiging van het voorkeursrecht zijn betrokken maar een samenhangend geheel vormen, eigenaar kan eisen dat dat geheel wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente.

Ten aanzien van de opmerking van eigenaar dat hij de vestiging van het voorkeursrecht als een ontoelaatbare inperking op diens woonomgeving ervaart, merkt de raad enerzijds op dat de vestiging van het voorkeursrecht een uit de wet voortvloeiende bevoegdheid van de gemeente is. Het voorkeursrecht houdt in een eerste recht van koop voor de

gemeente op de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Anderzijds merkt de raad op dat het voorkeursrecht zelf geen inperking op de woonomgeving van eigenaar vormt. Het voorkeursrecht betreft immers uitsluitend een eerste recht van koop, dat geen gebruiksbeperkingen met zich meebrengt. Het voorkeursrecht verplicht eigenaar niet tot verkoop aan de gemeente of tot het aanbieden van diens eigendom, tenzij eigenaar uit eigener beweging zou willen vervreemden.

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 locatie Veere aan te passen.