

M e m o

datum : 27 december 2023
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen locatie **Zoutelande**
registratie code : 23B.10513

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 Zoutelande in de gemeente Veere. De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30474555-12-01 en de bij het collegebesluit behorende perceelslijst met kenmerk PL-30474555-12-01. 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 Zoutelande, 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

Door [REDACTED] is bij brief aan de gemeenteraad van Veere van 12 december 2023 een zienswijze ingediend namens [REDACTED] te [REDACTED] (hierna te noemen 'eigenaar'). De zienswijze is op die dag per e-mail om 8:55 uur bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Valkenisse, sectie E, nummers 1776, 2135 en 2139. 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. Blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster zijn genoemde percelen eigendom van wijlen [REDACTED] per adres [REDACTED] te [REDACTED]. In de zienswijze is vermeld dat [REDACTED]

één van de erven is en uit dien hoofde mede-eigenaar van genoemde percelen. In een verdelingsprocedure is gevraagd om onder andere genoemde percelen aan [REDACTED] toe te delen. De gemeente beschouwt de zienswijze gelet op het voorgaande ontvankelijk.

2.2 Inhoud zienswijze 1

Eigenaar geeft in de zienswijze -zakelijk samengevat weergegeven- het volgende aan. Eigenaar heeft de wens c.q. het voornemen om de locatie zelf ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen. Eigenaar is bereid om dit in nauw overleg met de gemeente te doen en zal de besluitvorming van de gemeente respecteren. Eigenaar is bereid om met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten. Eigenaar wenst bij de ontwikkeling niet gehinderd te worden door een voorkeursrecht. Het voorkeursrecht zou de gewenste ontwikkeling kunnen vertragen en belemmeren, aldus de zienswijze. De door eigenaar beoogde ontwikkeling is gebaseerd op het aan eigenaar toekomende eigendomsrecht en het uitgangspunt dat eigenaar gerechtigd is om de beoogde bestemming zelf te bewerkstelligen. Nu eigenaar bereid is om de door de gemeente beoogde bestemming te realiseren en bereid is een anterieure overeenkomst te sluiten heeft de gemeente geen belang bij het voorkeursrecht aldus de zienswijze. Eigenaar verzoekt de raad om het voorkeursrecht op de percelen niet te bestendigen.

2.3 Ingediende zienswijze 2

Door [REDACTED] is bij brief aan de gemeenteraad van Veere van 12 december 2023 een zienswijze ingediend namens [REDACTED] te [REDACTED] (hierna te noemen 'eigenaar'). De zienswijze is op die dag per e-mail om 8:55 uur bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Valkenisse, sectie E, nummer 2138. Het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit hebben betrekking op onder andere dit perceel. De zienswijze is binnen de termijn voor het indienen van de zienswijze door de gemeente ontvangen. Blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster is genoemd perceel eigendom van eigenaar. Volgens de zienswijze maakt het perceel deel uit van de nog onverdeelde nalatenschap van wijlen [REDACTED] [REDACTED]. In de zienswijze is vermeld dat [REDACTED] [REDACTED] één van de erven is en uit dien hoofde mede-eigenaar van genoemd perceel. In een verdelingsprocedure is gevraagd om onder andere genoemd perceel aan [REDACTED] toe te delen. De gemeente beschouwt de zienswijze gelet op het voorgaande ontvankelijk.

2.4 Inhoud zienswijze 2

Eigenaar geeft in de zienswijze -zakelijk samengevat weergegeven- het volgende aan. Eigenaar heeft de wens c.q. het voornemen om de locatie zelf ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen. Eigenaar is bereid om dit in nauw overleg met de gemeente te doen en zal de besluitvorming van de gemeente respecteren. Eigenaar is bereid om met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten. Eigenaar wenst bij de ontwikkeling niet gehinderd te worden door een voorkeursrecht. Het voorkeursrecht zou de gewenste ontwikkeling kunnen vertragen en belemmeren, aldus de zienswijze. De door eigenaar beoogde ontwikkeling is gebaseerd op het aan eigenaar toekomende eigendomsrecht en het uitgangspunt dat eigenaar gerechtigd is om de beoogde bestemming zelf te bewerkstelligen. Nu eigenaar bereid is om de door de gemeente beoogde bestemming te realiseren en bereid is een anterieure overeenkomst te sluiten heeft de gemeente geen belang bij het voorkeursrecht aldus de zienswijze. Eigenaar verzoekt de raad om het voorkeursrecht op de percelen niet te bestendigen.

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 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. Daarbij komt dat de in de zienswijze genoemde verdeling nog niet heeft plaats gevonden, de percelen waarop de zienswijze betrekking hebben geen aaneengesloten geheel vormen en mogelijk geen zelfstandig te realiseren deel van het woningbouwplan vormen maar samen met aangrenzende percelen gerealiseerd dient te worden en er momenteel geen anterieure overeenkomst is tussen de gemeente en eigenaar. De gemeente heeft daarom wel degelijk belang bij het voorkeursrecht.

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 door de gemeente vastgestelde nieuwbouwprogrammering op de onderhavige locatie in Zoutelande 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 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. 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. 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.

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.

3.2 Reactie op zienswijze 2

De raad merkt over de zienswijze van eigenaar het volgende op. De vestiging van het voorkeursrecht op het onderhavige perceel 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. Daarbij komt dat de in de zienswijze genoemde verdeling nog niet heeft plaats gevonden, het perceel waarop de zienswijze betrekking heeft mogelijk geen zelfstandig te realiseren deel van het woningbouwplan vormt maar samen met aangrenzende percelen gerealiseerd dient te worden en er momenteel geen anterieure overeenkomst is tussen de gemeente en eigenaar. De gemeente heeft daarom wel degelijk belang bij het voorkeursrecht.

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 door de gemeente vastgestelde nieuwbouwprogrammering op de onderhavige locatie in Zoutelande 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 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. 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, maar ook de omliggende percelen in deze planvorming worden betrokken. 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.

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.