

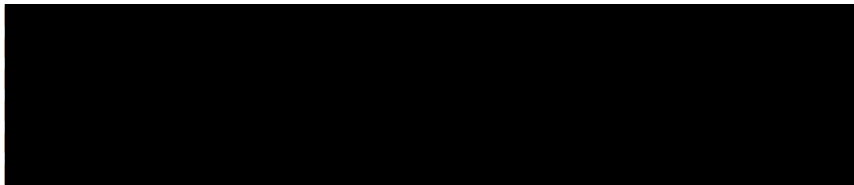
Gemeenteraad van Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA Beilen

Beilen, 18 oktober 2023

Uw kenmerk: zaaknummer 2900565
Betreft: vestiging Voorkeursrecht gemeenten Alting en Smalbroek Beilen

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van 28 september 2023 met bovenvermeld kenmerk heeft het College van burgemeester en wethouders (hierna: college) van Midden-Drenthe ons,



in kennis gesteld van het besluit dat er voorkeursrecht is gevestigd op onze locatie. Wij zijn het niet eens met dit besluit. Daarom dienen wij een zienswijze in op het voornemen van de gemeenteraad om dit besluit te bekrachtigen.

Inleiding

In de brief staat dat in de gemeente Midden-Drenthe er een tekort is aan (betaalbare) woningen. In de periode tot 2030 is het voornemen van de gemeente om ongeveer 1.090 extra woningen te bouwen. Uit onderzoek is gebleken dat naast de locatie Alting, de locatie Smalbroek het meest geschikt is. Om te voorkomen dat ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving plaats vinden welke de realisatie van woningbouw vertragen is er voorkeursrecht gevestigd op onze percelen.

Bekendmaking

Een aantal van ons heeft het bericht dat er voorkeursrecht is gevestigd op zijn perceel moeten vernemen uit de krant of via andere wegen. Pas op maandag 2 oktober is de aangetekende brief bij hen bezorgd. Aangezien voorkeursrecht een inbreuk is op het eigendomsrecht, is het slordig en getuigt het van weinig inlevingsvermogen om op deze manier een besluit met een dergelijke impact aan bewoners mede te delen. Een onzorgvuldige voorbereiding van het besluit.

Eigendomsrecht

Het eigendomsrecht wordt beschermd in artikel 17 van het EU-Handvest voor de grondrechten: eenieder heeft het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken. Niemand mag zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang, in de gevallen en onder de voorwaarden waarin de wet voorziet en mits het verlies tijdig op billijke wijze wordt vergoed.¹

¹ Zie ook artikel 1^e protocol EVRM.

Er kan gezegd worden dat door het vestigen van voorkeursrecht de inbreuk van het eigendomsrecht slechts beperkt is en dat de eigenaar immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht kan beschikken. De eigenaar wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Maar je bent niet vrij aan wie je je huis wilt verkopen. En blijft het bij voorkeursrecht als de gemeente grond rondom onze percelen opkoopt? Wat is het plan achter het voorkeursrecht? In de brief wordt gesproken over een woningtekort van 1090 woningen, maar in de Woonvisie 2023-2027 gaat het over 1720 woningen tot 2030. Wordt het voorkeursrecht gebruikt voor woningbouw of voor het uitbreiden van bedrijventerrein Dambroek gezien de ligging ten opzichte van de A28?

In ieder geval hangt het voorkeursrecht ons als een zwaard van Damocles boven het hoofd omdat we niet weten welke gevolgen het voor onze eigendommen heeft. In elk geval is de inbreuk op het eigendomsrecht groter dan het slechts niet vrij kunnen vervreemden.

Algemeen belang

Het woningtekort wordt als motivatie gegeven voor het vestigen van voorkeursrecht. Maar is woningtekort de reden voor het voorkeursrecht of is het een manier om bedrijventerrein Dambroeken uit te breiden? Zonder plan, zonder visie, zonder motiveringen, is het niet duidelijk dat het enkel om het woningtekort gaat. Gezien de ligging van de locatie Smalbroek lijkt ons woningbouw onwaarschijnlijk door de nabijheid van de A28 (gezondheidsrisico's door fijnstof, geluid en trillingen) en de nabijheid van een Natura 2000 gebied.

Wij zijn van mening dat niet gemotiveerd is dat het algemeen belang gediend wordt door het vestigen van voorkeursrecht op onze locaties.

Woonbestemming

Meer dan de helft van de woningen waar voorkeursrecht is gevestigd heeft al de woonbestemming. Het is in strijd met artikel 3 en artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten dat er dan alsnog voorkeursrecht op deze locaties wordt gevestigd. Het vaak gebruikte argument om het wel te doen is dit:

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 18 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA3222) is bij de parlementaire behandeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. De toevoeging van het hiervoor genoemde aantal woningen zal leiden tot een intensievere woonfunctie en derhalve een afwijkend gebruik, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten vereist.

Dit argument kan dan ook alleen gebruikt worden als er al een plan, visie of motivatie is. Bij ons is nog niets duidelijk. Wordt het straks wel gebruikt voor woningbouw? Uit de woonvisie en uit de telefonische informatie van de gemeente blijkt dat er nog niets bekend is over plannen voor de locatie Smalbroek. Uitbreiding van het bedrijventerrein Dambroeken zou ook goed de motivatie kunnen zijn gezien de zinsnede " *Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen directe invloed op uw woonomgeving en ook niet op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. De bedrijfsvoering kan worden voortgezet en desgewenst ook worden gewijzigd of uitgebreid.*" We zijn dan ook van mening dat het vestigen van voorkeursrecht op percelen met een woonbestemming, zonder onderliggende plannen of visies, in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Persoonlijke zienswijzen

Het voorkeursrecht gaat over ons eigendom, onze plek, waar we leven en wonen. Daarom willen we graag ook onze persoonlijke visie laten meewegen in de besluitvorming. Hierna volgen onze persoonlijke zienswijzen waarom er niet met het voorkeursrecht ingestemd kan worden.

[REDACTED]

Dit is onze zienswijze als belanghebbende ten aanzien van het raadsvoornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht gemeenten op onze kavel V 907 te [REDACTED]. Deze zienswijze en mogelijk aanvullende punten zullen ook naar voren worden gebracht bij een eventueel later in te dienen bezwaarschrift.

Wij wonen sinds 2004 met veel plezier in de gemeente Midden Drenthe. Na een aantal jaren gezocht te hebben naar een woning met voldoende ruimte voor het bij huis kunnen houden van paarden, zijn we in 2017 eigenaar geworden van [REDACTED]. We hebben sindsdien aanzienlijke investeringen gedaan in de woning en de bijbehorende grond, waaronder een nieuwe drainage in de rijbak en een deel van het grasland, een vernieuwing van de paardenstal en schuilgelegenheid in het grasland. Dit alles gericht op het langdurig kunnen houden van onze drie paarden. Het behouden van dit woongenot, het kunnen houden van onze drie paarden bij huis, en het vrije uitzicht is onze inzet ten aanzien van het raadsvoornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht gemeenten op onze kavel.

Het voorkeursrecht gemeenten is een aanzienlijke inbreuk op het eigendomsrecht. Waarbij van de zijde van de gemeente terughoudendheid en zorgvuldigheid bij het gebruik mag worden verwacht. Ten aanzien van deze terughoudendheid en zorgvuldigheid delen wij als zienswijze een aantal kritische observaties.

Bijvoorbeeld bij punt 4b) van het besluit "vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Alting en Smalbroek (Beilen)": *Vast te stellen dat de hiervoor bedoelde percelen nu in gebruik zijn conform vigerende bestemmingen en de (niet-agrarische) toegedachte bestemming 'wonen' met daarbij behorende functies zoals wegen en groen, afwijkt van het huidige gebruik.*

Dit lijkt ons niet geheel correct, aangezien het huidig gebruik van ons kavel voor een deel reeds de bestemming 'wonen' kent. Het "Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022" hanteert voor een deel van het kavel ([REDACTED] V-907) de bestemming 'enkelbestemming wonen, voormalige boerderijen', inclusief een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Bij het kadaster kent kavel V 907 de omschrijving "wonen terrein (grasland)".

Daarnaast is het opvallend, dat de gemeente voornemens is een voorkeursrecht te vestigen met woningbouw als doel, op een gebied dat begint op een afstand van minder dan 1,5 kilometer van een Natura 2000 gebied (Dwingelderveld, vogelrichtlijn + habitatrichtlijn). En bovendien direct grenst aan een snelweg waardoor de gemiddelde geluidsbelasting van het gebied indicatief boven de 50 dB ligt en daarmee waarschijnlijk af zal wijken van het geluidsproductieplafond, en er ook kans is op overschrijding van grenswaarden voor fijnstof.

Als derde punt lezen wij in de brief aan bewoners een lokale woningbehoefte tot 2030 van 630 woningen, met een aanvullende regionale opgave. In de regioafpraak / regionale woondeal staat dat gemeente Midden-Drenthe haar woonvisie nog moet ontwikkelen, en dat voor een goede uitvoering van de regionale woondeal diverse randvoorwaarden worden gesteld aan het Rijk. De bij het tot stand komen van de regionale woondeal betrokken wethouder is inmiddels gestopt, de betrokken minister is demissionair, en de samenstelling van de Provinciale Staten is na de verkiezingen veranderd. Gronden om de destijds gemaakte keuzes nog eens tegen het licht te houden van bijvoorbeeld de PBL/CBS

“regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050” (bevolkingsgroei 2021-2035 Midden-Drenthe van -2.53%).

Samenvattend betreuren wij het raadsvoornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht gemeenten op onze kavel V 907 [REDACTED]. We verwachten dat de raad het deel van de kavel dat reeds de woon bestemming duiding en functie heeft buiten het raadsvoornemen wordt gehouden. En we verwachten dat de raad bij een beslissing omtrent het vestigen van een voorkeursrecht met grote zorgvuldigheid kijkt naar de realistische haalbaarheid van een wijziging van het bestemmingsplan voor het gebied Smalbroek, gegeven de specifieke en unieke locatie.

[REDACTED]

Lange tijd hebben we in een nieuwbouwwijk in Assen gewoond en 5 jaar lang zijn we op zoek geweest naar een geschikte locatie waar we buiten kunnen leven, in de rust zonder gillende kinderen of ruziënde burens en met uitzicht op land en vee. In 2012 hebben we uiteindelijk onze plek gevonden, we hebben een flinke strijd moeten leveren om het financieel mogelijk te maken en uiteindelijk zijn we, net als vele burens, in plaats van in het voorhuis, in het achterhuis van de woning gaan wonen waar we genieten van het uitzicht op onze dieren en de agrarische activiteiten van onze burens.

We zijn van mening dat het voorkeursrecht op onze locatie en de omringende locaties enorm schuurt met ons recht van eigendom: eenieder heeft het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken.

We begrijpen dat woningbouw noodzakelijk is in onze gemeente maar wanneer wij hadden geweten dat er plannen waren voor woningbouw of een bedrijventerrein achter ons huis zou komen dan hadden we andere keuzes gemaakt met onze investeringen. Het ‘Wervend Perspectief’ geldt in ieder geval voor ons niet.

[REDACTED]

In 2000 hebben wij de boerderij van Hendrik en Hennie Koning gekocht. Direct hebben wij besloten om bij de verbouwing van de boerderij het woongedeelte naar het achterhuis te verplaatsen. Hierdoor kunnen wij genieten van het weidse uitzicht i.p.v. naar de straat en de huizen aan de voorkant.

Als het plan van woningbouw gerealiseerd wordt, wordt ons woongenot enorm verminderd. Tevens zal dit voor onze woning op den duur een behoorlijke waardevermindering betekenen.

Wij zullen het zeer betreuren als deze plannen doorgang vinden.

[REDACTED]

In 1988 zijn wij vanuit Utrecht verhuisd naar karakteristiek gebied Smalbroek. We verheugden ons op het ‘buiten’ wonen met ruimte en uitzicht in een oude Drentse buurtschap. Smalbroek had een landelijk karakter waar je tegen de avond de reeën nog op het veld kon zien lopen. Smalbroek was een waardevol overgangsgebied van het dorp Beilen naar het natuurgebied Terhorsterzand. Dit alles verdween voorgoed met de bouw van Plan Nagtegael. Na ampele overwegingen van verhuizen of niet besloten we uiteindelijk om ‘achter’ te gaan wonen zodat we dan tenminste nog vrij uitzicht konden hebben richting A28 met daarvoor weiland met koeien, schapen, soms dravende paarden en een enkele haas. Door voorgenomen woningbouw achter onze boerderij raken we ook dit uitzicht kwijt en

raken we samen met onze buurtgenoten verder ingeklemd. We voelen ons hierdoor verder geschaad in ons woongenot. De motivatie van de gemeente om juist achter ons te gaan bouwen omdat de woningen dan mooi dicht bij de voorzieningen liggen geldt o.i. voor alle plekken waar rond de kern van Beilen gebouwd kan worden en is o.i. niet specifiek geldig voor Smalbroek.



Aan de leden van de Gemeenteraad Midden-Drenthe,

Met instemming heb ik kennis genomen van de Woonvisie van de gemeente Midden-Drenthe. Duidelijke uitgangspunten en oplossingen voorstellen voor de doelgroepen met een woonvraag.

Het College vraagt u nu om in te stemmen met het voorkeursrecht (Artikel 6 voorkeursrecht gemeenten)

Dat is voor u een moeilijke keuze. Als u instemt met het voorkeursrecht hebt u feitelijk al ingestemd met een keuze voor deze gebieden, zonder dat uw achterban, de inwoners van de gemeente Midden-Drenthe daar over heeft kunnen mee praten. Ook kunt u dan geen oordeel meer geven over de alternatieven die in de Woonvisie omschreven staan, dan wel inbreng van alternatieven van de bewoners.

Als u niet instemt, levert dat problemen op, zoals geschetst in het voorstel van het College. (kanttekening: ondanks de zorgvuldige procedure van het voorkeursrecht, zijn projectontwikkelaars al vanaf mei actief om gronden te verwerven.) Ook kan hierdoor het gewenste bouwprogramma en de urgentie daarvan, vertraging oplopen.

Een lastig dilemma: de democratische uitgangspunten, tegenover de bittere noodzaak. Ik waardeer het zeer om de mogelijkheid te krijgen om u met mijn zienswijze te mogen adviseren.

Ik ben geen inwoner van de gemeente maar ben eigenaar van een boerenhoeve en land op Smalbroek. Begin jaren 80, toen de toenmalige pachter vertrok, besloot ik om een nieuwe pachter te zoeken die biologisch (dynamisch) wilde boeren. Helaas kwam daar begin 2000 een einde aan, omdat er te weinig grond bij de boerderij was. Een nieuwe mogelijkheid bood zich aan: een zorgboerderij. Een volledig circulair bedrijf met dagopvang voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Het cyclisch proces is een belangrijk leerdoel in de dagopvang. Na een aantal jaren van opbouw is het nu een onderneming die zijn sporen heeft verdiend.

Uiteraard is wonen belangrijk. Maar zoals u ook in de woonvisie hebt aangegeven, zijn er ook maatschappelijke belangen. St. Het Hof realiseert een maatschappelijk belang voor de gemeente en voor een grotere regio met genoemde opvang.

In de woonvisie geeft u aan dat het van belang is om de uitvoering van de visie in overleg met betrokkenen en inwoners uit te voeren. Dat is binnen het voorkeursrecht niet meer mogelijk.

Het College geeft in de begeleidende brief aan dat het besluit geen consequenties heeft voor wonen en bedrijfsvoering. Ook ontwikkelingen kunnen (gewoon) doorgaan. Maar het besluit voorkeursrecht heeft wel degelijk invloed: wat is het perspectief voor de medewerkers en de deelnemers van de zorgboerderij. Het is zeker geen 'Wervend Perspectief' zoals boven het kaartje in de bijlage staat.

Met betrekking tot de uitvoering van het Voorkeursrecht wordt aangegeven dat bij verkoop van de grond het verplicht is om het of de percelen aan de gemeente te verkopen. Maar de

gemeente mag van koop afzien. Er wordt niet aangegeven op grond waarvan dat kan. Dit lijkt op willekeur.

Met mijn zienswijze hoop ik u voldoende motieven aangereikt te hebben om tegen het voorstel van het college te stemmen.

Geacht College en raadsleden van de gemeente Midden-Drenthe,

Met deze brief reageren wij richting het college en de gemeenteraad. Naar het college met betrekking tot het al genomen besluit en naar de raad voor het nog te nemen besluit. Wij reageren bij deze op jullie besluit om het voorkeursrecht op ons perceel te leggen.

Wij kunnen u meedelen dat wij ontzettend zijn geschrokken.

Communicatie

Allereerst willen wij u erop wijzen dat u niet zorgvuldig te werk bent gegaan in uw communicatie naar ons. Wij hebben op maandag de brief aangetekend ontvangen. Andere buurtgenoten op vrijdag al en op zaterdag stond het op RTV Drenthe.

Met zo'n boodschap staat zorgvuldigheid voorop. Wij voelen ons hierdoor ontzettend overvallen en als eigenaar in het plangebied niet serieus behandeld.

Geen perspectief

U heeft het voorkeursrecht op onze en omliggende percelen gelegd. Dat betekent voor u als gemeente dat wij de komende jaren de grond eerst aan u moet aanbieden. Wij kunnen ons voorstellen dat dat voor jullie een mooie positie is om dit gebied te ontwikkelen voor woningbouw.

Maar voor ons betekent dit nogal wat. Met een relatief simpel besluit heeft u het voorkeursrecht op onze percelen gelegd, maar zonder perspectief voor ons.

Wat betekent dit voor ons de komende jaren. We hebben net een mooie verbouwing van onze woning gerealiseerd en wonen met veel plezier op deze mooie plek in deze unieke buurtschap. We hebben juist gekozen voor deze plek, omdat wij hobby boeren zijn en graag wat dieren op en rondom ons erf willen hebben. Ook het mooie uitzicht over de landerijen is voor ons een meerwaarde. Nu neemt u ons woongenot weg.

Daarnaast biedt u ons geen perspectief. Wat kunnen wij de komende jaren verwachten, op welk moment hebben wij nog meer inspraak, wat is de lange termijn planning. Voor ons als bewoners van deze mooie plek zeer belangrijk om te weten om te bekijken op welke manier wij de komende jaren gaan invullen.

Wel invloed op onze woonomgeving.

In uw brief geeft u aan dat het vestigen van het voorkeursrecht geen directe invloed heeft op onze woonomgeving. Dat klopt natuurlijk niet. Ons woongenot is per direct aangetast door uw besluit. Ook de komende jaren zal het zeker invloed hebben. Waarschijnlijk zullen sommige burens verkopen en anderen niet.

En dan? Gaat u dan over tot onteigenen? Welke investeringen zijn voor ons de komende jaren nog zinvol. Dus uw standpunt dat het geen direct invloed heeft op onze woonomgeving is onzin.

Gemeente regie op grondpolitiek

In uw raadsbesluit staat dat u mede het voorkeursrecht heeft opgelegd om ervoor te zorgen dat de gemeente regie houdt op de grondpolitiek in die gebieden. Dat betekent automatisch dat u ons de mogelijkheden ontnemt om zelf een passende prijs te ontvangen, indien de toekomstige ontwikkeling woningbouw is.

Wervend perspectief Beilen

Bij de stukken zit een overzichtskaart met daarop de gronden waar het bij ons in Smalbroek om gaat met daarboven de naam Wervend perspectief Beilen. Voor u waarschijnlijk een mooie titel, voor ons het zwaard van Damocles. Wij gaan ervanuit dat deze naam bij de visie hoort die de onderlegger vormt voor de woningbouw. Mooi dat u al een titel heeft, maar deze informatie uit de visie niet met ons deelt. Ook dit voelt weer alsof we gepasseerd worden bij het werk wat u waarschijnlijk op het gemeentehuis uitvoert. Het woord participatie en vooral de uitvoering daarvan ontbreekt volledig.

Wat vragen wij aan u?

Graag ontvangen wij naast dit besluit een perspectief. Wat is uw planning en bedoeling.

U geeft indirect aan dat u deze locatie voor woningbouw wil ontwikkelen. Wat zijn daarvoor de uitgangspunten?

Met andere woorden wij ontvangen graag een planning met de stappen die u de komende jaren gaat doorlopen om de door u gewenste woningbouw op deze locatie te ontwikkelen. Op basis van deze planning gaan wij graag met u in gesprek, zodat wij in een vroeg stadium mee kunnen denken voor de belangrijke uitgangspunten voor ons en om ons standpunt te bespreken.

Conclusie

Op grond van de genoemde redenen in de algemene en de persoonlijke zienswijzen verzoeken wij de gemeenteraad om het besluit van het college van burgemeester en wethouders niet te bekrachtigen. Naast deze zienswijze zal ook bezwaar worden gemaakt tegen het besluit van het college.

Hoogachtend,

