



Nota van beantwoording zienswijzen, welke zijn gericht tegen de voorgenomen bestemming van de vestiging van het voorkeursrecht in verband met de tracéstudie naar de westelijke ontsluitingsroute ten behoeve van de ontwikkeling Molenpolder te Numansdorp.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Hoeksche Waard heeft op 21 januari 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden op de locatie Numansdorp.

Deze gronden zijn gelegen in het zoekgebied voor het nog vast te stellen tracé van de westelijke ontsluitingsroute Numansdorp.

De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende grondtekening en perceelslijst. De voorlopige voorkeursrechtbeschikking is op 23 januari 2025 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving.

Door de vestiging van het voorkeursrecht moet een eigenaar (en beperkt gerechtigde) bij een voorgenomen verkoop de onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beoogt hiermee haar regierol te behouden, om ervoor te zorgen dat de beoogde ontwikkeling zoveel mogelijk tijdig en op de door de gemeente voorgestane wijze zal worden gerealiseerd.

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht strekt er in de eerste plaats toe de gemeente een voorrangspositie op de lokale grondmarkt te verschaffen. Het voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar, indien hij het voornemen heeft opgevat om zijn gronden – waarop een voorkeursrecht is gevestigd – te vervreemden (verkopen), dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Die aanbiedingsplicht vloeit voort uit het vervreemdingsvoornemen van de eigenaar zelf; het voorkeursrecht verplicht hem niet tot verkoop. De vestiging van een voorkeursrecht stelt de betrokken overheid in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. Een discretionaire bevoegdheid is een bevoegdheid waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft om daarvan al dan niet gebruik te maken, waarbij het bestuursorgaan moet afwegen of gebruikmaking van die bevoegdheid voor de betrokkenen geen gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de toepassing van die bevoegdheid wordt gediend. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) (financiële) belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

Zienswijzen op het raadsvoorstel

Het besluit van het college om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen met een looptijd van drie maanden, zorgt voor een zogenaamde voorbescherming. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om binnen drie maanden het voorkeursrecht te vestigen en daarmee het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen. Bij het collegebesluit hoort een ontwerp-raadsbesluit en ontwerp-raadsvoorstel, waarin de raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen. Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de in het collegebesluit betrokken gronden) zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken zienswijzen (schriftelijk of mondeling) over het ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen. De termijn is ingegaan op 23 januari 2025 en eindigde op 19 februari 2025 om 24:00 uur.

Tegen het ontwerp-raadsbesluit zijn in totaal 21 Zienswijzen door de gemeente ontvangen.

De ingediende 21 Zienswijzen worden in deze Nota nader uiteengezet en daarbij wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze, die vooraf zijn getoetst of deze ontvankelijk zijn, dienen te leiden tot een aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit en zo nee, waarom dat niet het geval is.

Beoordeling ontvankelijkheid

Met betrekking tot de vraag of een zienswijze ontvankelijk is, dat wil zeggen of er geen belemmeringen zijn om de zienswijze inhoudelijk te behandelen, wordt het volgende onderzocht:

- a. Is indiener belanghebbend? Het recht om een zienswijze in te dienen is ingevolge artikel 4:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb') beperkt tot belanghebbenden. Op grond van artikel 1:2 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
- b. In de context van het voorkeursrecht zijn uitsluitend als belanghebbenden aan te merken de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. Dit heeft ermee te maken dat het rechtsgevolg van een vestigingsbesluit ingevolge de Omgevingswet is dat de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak in de zin van artikel 3:83 BW wordt beperkt. Alleen de eigenaren en de beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) worden door die beperking van de overdraagbaarheid direct in hun belangen geraakt.
- c. Is de zienswijze tijdig, binnen de termijn van vier weken, ingediend?

In de individuele conclusie is steeds aangegeven of indiener(s) ontvankelijk zijn.

Conclusie

De beoordeling van alle Zienswijzen, individueel maar ook in onderlinge samenhang bezien, leiden niet tot een aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Indieners van de zienswijzen

Uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) volgt dat wij de persoonsgegevens in de stukken anonimiseren. Anonimiseren is ook niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen. De onderstaande lijst correspondeert met de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Indiener	Datum brief	Datum ontvangst	Registratienummer
Indiener 1	24 februari 2025	28 januari 2025	Z/25/282559
Indiener 2	1 februari 2025	3 februari 2025	Z/25/284198

Indiener 3	4 februari 2025	5 februari 2025	Z/25/284760
Indiener 4	4 februari 2025	4 februari 2025	Z/25/284550
Indiener 5	2 februari 2025	5 februari 2025	Z/25/284730
Indiener 6	8 februari 2025	13 februari 2025	Z/25/284714
Indiener 7	6 februari 2025	7 februari 2025	Z/25/285361
Indiener 8	9 februari 2025	10 februari 2025	Z/25/285794
Indiener 9	11 februari 2025	12 februari 2025	Z/25/286321
Indiener 10	-	13 februari 2025	Z/25/286725
Indiener 11	15 februari 2025	17 februari 2025	Z/25/287562
Indiener 12	15 februari 2025	17 februari 2025	Z/25/287557
Indiener 13	19 februari 2025	20 februari 2025	Z/25/288817
Indiener 14	18 februari 2025	19 februari 2025	Z/25/288389
Indiener 15	17 februari 2025	18 februari 2025	Z/25/287690
Indiener 16	17 februari 2025	18 februari 2025	Z/25/287677
Indiener 17	17 februari 2025	18 februari 2025	Z/25/287673
Indiener 18	19 februari 2025	19 februari 2025	Z/25/288611
Indiener 19	17 februari 2025	18 februari 2025	Z/25/287736
Indiener 20	17 februari 2025	17 februari 2025	Z/25/287661
Indiener 21	19 februari 2025	19 februari 2025	Z/25/289161

Indiener	Inhoud zienswijze	Beantwoording zienswijze
1	Indiener 1 stelt dat hij meent dat hij maximaal 10 jaar zijn huis niet meer openbaar kan verkopen maar moet gaan aanbieden bij de gemeente. Over deze weg is volgens Indiener 1, jaren geleden al een heftige discussie ontstaan en zijn er toen ook voorkeuren uitgesproken door de bewoners. Er is toen voorkeur uitgesproken over tracé 1 zoals in de bijlage staat aangegeven. Dit gezien de minste impact heeft op de leefomgeving, het houden van het open landschap, de goedkoopste oplossing etc. Waarom er nu voor de andere varianten gekozen is, is voor Indiener 1 onbegrijpelijk.	Indiener 1 heeft aangevoerd dat maximaal 10 jaar de woning niet meer openbaar verkocht kan worden, maar moet worden aangeboden aan de gemeente. Het voorkeursrecht houdt geen aanbiedingsverplichting in, in het algemeen, maar is enkel aan de orde in het geval eigenaar op eigen initiatief over wenst te gaan tot verkoop. Slecht in dat geval is eigenaar in beginsel verplicht eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit aspect betreft nu juist de door de wetgever – ingecalculeerde – consequentie van een voorkeursrechtvestiging. Voor wat betreft verkoop wordt voor het overige verwezen naar hetgeen is opgenomen onder het kopje <i>algemeen</i>. De ingebrachte zienswijze is voor het overige planologisch van aard. Dergelijke standpunten kunnen te zijner tijd naar voren worden gebracht in het kader van de ruimtelijke besluitvorming, maar hebben voor het te nemen raadsbesluit in het kader van het voorkeursrecht geen relevantie. De voorgestelde vestiging door de raad is – zoals aangegeven – een ‘vervroegd’ voorkeursrecht, vooruitlopend op planologisch besluitvorming, en geeft de mogelijkheid om in een pril stadium van planvorming een gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen. Het voorkeursrecht wordt gevestigd voor een (nog nader uit te werken) ontsluitingsweg op een nader te bepalen locatie met bijbehorende voorzieningen. Na de vestiging van het voorkeursrecht door de raad zal de gemeente als eerstvolgende stap in de planvorming de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toedenken in een omgevingsvisie of programma dan wel toedelen in het omgevingsplan. Tijdens het proces van (verdere) omgevingsrechtelijke besluitvorming zal bekend worden hoe en in welke mate de gronden van eigenaar waarop het voorkeursrecht is gevestigd in deze planvorming worden betrokken. Indien en voor zover het bij nader inzien geen voorkeur heeft op de aangewezen gronden (van eigenaar) een ontsluitingsweg, dan wel bijbehorende voorziening, te

		realiseren, zal het voorkeursrecht voor wat betreft die gronden worden ingetrokken. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. In de zienswijze worden geen gronden aangevoerd die raken aan de rechtmatigheid van het voorgenomen vestigingsbesluit. Hetgeen voor het overige is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
2	<i>Zienswijze 1 - motiveringsbeginsel</i> Het college geeft in de brief van 22 januari 2025 geen onderbouwing waarom het perceel onderdeel uitmaakt van een of meerdere varianten van het tracé. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd. <i>Zienswijze 2 – planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang</i> Het perceel ligt zover verwijderd van het dichtstbijzijnde tracé dat zonder nadere onderbouwing niet voorstelbaar is dat het perceel nodig zou zijn voor de aanleg van de weg over tracé 3, noch voor tracé 1 of 2. Het is niet duidelijk wat de functie van ons perceel is bij de aanleg van de nieuwe weg. Zonder nadere duiding van het doel en de noodzaak van het vestigen van het voorkeursrecht op ons perceel is er geen onderbouwing van het algemeen belang waarvan het college stelt dat met het vestigen van voorkeursrecht is gediend en daarmee is het besluit onrechtmatig.	<i>Zienswijze 1, 2, 4 – motiveringsbeginsel, planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang, misbruik van recht</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij (net als bij de vestiging van het voorkeursrecht) een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment verkeert de gemeente nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook het perceel van Indiener 2 is betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al voor aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden

<i>Zienswijze 3 – buiten proportioneel, onrechtmatig, nadeelcompensatie</i> Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de in de wet opgenomen mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht bedoeld is om grondspeculatie tegen te gaan en de gemeenten beter in staat te stellen om hun woningbouwlocaties te realiseren. Hier wordt het instrument van het voorkeursrecht echter gebruikt om een ontsluitingsweg naar een bestaande wijk, de Molenpolder, aan te leggen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg van een ontsluitingsweg naar de wijk zal leiden tot grondspeculatie. In tegendeel, het is eerder te verwachten dat door de nabijheid van een ontsluitingsweg het perceel in waarde zal dalen. De gemeente dient dan ook bij de keuze voor tracé 3 rekening te houden met een verzoek om nadeelcompensatie. Het vestigen van het voorkeursrecht op het perceel is door het ontbreken van een redelijk belang buitenproportioneel en dus onrechtmatig. <i>Zienswijze 4 – misbruik van recht</i> Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeentelijke verwerving mogelijk te maken. Dat veronderstelt volgens indieners dat de gemeente de intentie heeft om het perceel concreet te verwerven, anders zou het voorkeursrecht niet nodig zijn. Indieners kunnen zich niet voorstellen dat de gemeente c.q. de aannemer het perceel nodig heeft bij de aanleg van de weg (indien tracé 3 zou worden gekozen). Er zou sprake zijn van misbruik van recht,	kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat prijsopdrijvende transacties plaatsvinden (ten aanzien van het perceel van Indiener 2 die de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zetten. De precieze keuze voor de plek van het tracé in Numansdorp dient nog te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling van Indiener 2 dat het één van de drie tracé's wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracé's is onjuist en misplaatst. Mocht Indiener 2 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kunnen zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat de gronden van Indiener 2 niet benodigd zijn voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van de niet benodigde percelen. De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige
--	--

	nu het voorkeursrecht niet wordt gebruikt voor het doel waarvoor het door de wetgever in het leven is geroepen. <i>Zienswijze 5 – motivatie – planologie</i> Nu het voorkeursrecht tot doel heeft grondspeculatie tegen te gaan om de gemeente beter in staat te stellen haar woningbouwlocaties te realiseren, roept dat de vraag op of de gemeente voornemens is om op het perceel nieuwbouw te realiseren? Als dat het geval zou zijn, is het besluit onvoldoende gemotiveerd, omdat dit niet als motivering wordt gebruikt voor het genomen besluit. Immers, in het besluit wordt slechts een verband gelegd met de aan te leggen ontsluitingsweg en niet met een nieuwbouwlocatie. <i>Zienswijze 6 – planologie</i> Zienswijze 6 richt zich tegen het voorgenomen tracé 3. Dat tracé is het dichtstbij het perceel van indieners gelegen en daarmee het enige tracé dat de aanleiding zou kunnen zijn om een voorkeursrecht op hun perceel te leggen. Echter dat tracé is uit verkeerskundig oogpunt uiterst onwaarschijnlijk. Immers, het kruist de dijk vlak voor of na (afhankelijk van welke kant men aankomt) een bocht in de dijk. Dat is weliswaar op zichzelf geen argument tegen het voorkeursrecht maar tegen het tracébesluit, maar door de onwaarschijnlijkheid van de keuze voor dit tracé uit verkeerskundig oogpunt, had dit tracé geen onderdeel uit mogen maken van de plannen. In dat geval zou er ook geen	effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445) <i>Zienswijze 3 - buiten proportioneel, onrechtmatig</i> Zoals hierboven reeds opgenomen onderzoekt de gemeente op dit moment welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het tracé. Bij dat onderzoek vindt uiteraard een behoorlijke belangenafweging plaats. De aanleg van het tracé hangt samen met/houdt sterk verband met de ontwikkeling van Molenpolder. Vestiging van het voorkeursrecht is onder meer nodig voor het behouden van regie op het gebied Numansdorp zoals ook nader is uiteengezet in het raadsvoorstel. Uit de jurisprudentie volgt dat de uiteindelijke bestemming c.q. functie bij een vervroegde vestiging (waarvan in onderhavige casus sprake is) nog niet op perceel niveau hoeft vast te staan, omdat dit een kwestie is van nadere besluitvorming (die naar waarschijnlijkheid in de loop van dit jaar plaatsvindt). Daaraan is dus inherent dat er in dit stadium nog slechts een globaal beeld bestaat over de uiteindelijke functie van een bepaald perceel. Mocht Indiener 2 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat hij in aanmerking komt voor nadeelcompensatie staat het hem vrij een claim in te dienen. <i>Zienswijze 5 – nieuwbouw op perceel Indiener 2?</i> De gemeente is op basis van de huidige inzichten voornemens Molenpolder te (her)ontwikkelen. Met die ontwikkeling hangt de komst van een nieuwe westelijke ontsluitingsroute in Numansdorp nauw samen (het perceel van Indiener 2 valt binnen de locatie Numansdorp alwaar mogelijk de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen). Zie voor nadere motivering/uitleg ook het raadsvoorstel. De meest
--	--	--

	voorkeursrecht op ons perceel nodig zijn geweest, voor zover die noodzaak al kan worden aangetoond. Het lijkt ons uiterst ongelukkig en onwaarschijnlijk om een kruispunt aan te leggen achter c.q. voor een onoverzichtelijke bocht in een dijk. Verzoek: 1. Het collegevoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht niet vast te stellen en terug te sturen naar het college met het verzoek het voorstel zodanig aan te passen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op het perceel van Indiener 2 ; dan wel 2. Het collegevoorstel zodanig te amenderen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op perceel van Indiener 2 .	geschikte locatie van het nieuwe tracé wordt op dit moment uitvoerig onderzocht. Later dit jaar wordt duidelijk waar het tracé exact komt te liggen. Voor alsnog lijkt nieuwbouw op het perceel van Indiener 2 niet aan de orde. <i>Zienswijze 6 – vanuit verkeerskundig oogpunt had tracé 3 geen onderdeel uit mogen maken van plannen</i> Deze zienswijze is planologisch van aard en hoort hier in beginsel niet thuis. Zie ook hetgeen hierboven is uiteengezet. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. In de zienswijze worden geen gronden aangevoerd die raken aan de rechtmatigheid van het voorgenomen vestigingsbesluit. Hetgeen voor het overige is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
3	Tracé 3 betekent dat in dat geval de loods op mijn perceel verwijderd zou moeten worden en deze wil ik graag houden.	<i>Zienswijze – tracé 3</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. De zienswijze richt zich overigens in geen enkel opzicht tegen de rechtmatigheid van de onderhavige voorkeursrechtbeschikking en is om die reden ongegrond.

		Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. In de zienswijze worden geen gronden aangevoerd die raken aan de rechtmatigheid van het voorgenomen vestigingsbesluit. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
4	<i>Zienwijze - planologie</i> Het perceel heeft niets met het traject te maken. Indiener wenst dat het voorkeursrecht verwijderd wordt van het perceel.	Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij (net als bij de vestiging van het voorkeursrecht) een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment verkeert de gemeente nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook dit perceel is betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al voor aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een

		grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling dat het één van de drie tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracés is onjuist. Mocht Indiener 4 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kan hij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat het perceel niet benodigd is voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van het niet benodigde perceel. In de zienswijze wordt de aannahme gedaan dat het perceel niets van doen heeft met een mogelijke tracékeuze. Zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, is de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
5.	<i>Zienswijze 1 - motiveringsbeginsel</i> Het college geeft in de brief van 22 januari 2025 geen onderbouwing waarom de percelen onderdeel uitmaken van een of meerdere varianten van het tracé. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd.	<i>Zienswijze 1, 2, 4 – motiveringsbeginsel, planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang, misbruik van recht</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij (net als bij de vestiging van het voorkeursrecht) een zorgvuldige belangenafweging

	<i>Zienswijze 2 – planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang</i> De percelen liggen zover verwijderd van het dichtstbijzijnde tracé dat zonder nadere onderbouwing niet voorstelbaar is dat deze nodig zouden zou zijn voor de aanleg van de weg over tracé 3, noch voor tracé 1 of 2. Het is niet duidelijk wat de functie van de percelen is bij de aanleg van de nieuwe weg. Zonder nadere duiding van het doel en de noodzaak van het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen is er geen onderbouwing van het algemeen belang waarvan het college stelt dat met het vestigen van voorkeursrecht is gediend en daarmee is het besluit onrechtmatig. <i>Zienswijze 3 – buiten proportioneel, onrechtmatig, nadeelcompensatie</i> Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de in de wet opgenomen mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht bedoeld is om grondspeculatie tegen te gaan en de gemeenten beter in staat te stellen om hun woningbouwlocaties te realiseren. Hier wordt het instrument van het voorkeursrecht echter gebruikt om een ontsluitingsweg naar een bestaande wijk, de Molenpolder, aan te leggen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg van een ontsluitingsweg naar de wijk zal leiden tot grondspeculatie. In tegendeel, het is eerder te verwachten dat door de nabijheid van een ontsluitingsweg de percelen in waarde zullen dalen. De gemeente dient dan ook bij de keuze voor tracé 3 rekening te houden met een verzoek om	plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment verkeert de gemeente nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet. De gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Voor een vervroegd voorkeursrecht is het slechts nodig dat er een globaal beeld is van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. (Vergelijk r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan.) De reden dat ook de percelen van indiener 5 zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al voor aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd. Bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling van de indiener 5 dat het één van de drie tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracés is onjuist. Dat geldt dus ook voor hun veronderstelling dat hun percelen te ver af liggen van het
--	---	---

	nadeelcompensatie. Het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen is door het ontbreken van een redelijk belang buitenproportioneel en dus onrechtmatig. <i>Zienswijze 4 – misbruik van recht</i> Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeentelijke verwerving mogelijk te maken. Dat veronderstelt volgens indieners dat de gemeente de intentie heeft om het perceel concreet te verwerven, anders zou het voorkeursrecht niet nodig zijn. Indieners kunnen zich niet voorstellen dat de gemeente c.q. de aannemer de percelen nodig heeft bij de aanleg van de weg (indien tracé 3 zou worden gekozen). Er zou sprake zijn van misbruik van recht, nu het voorkeursrecht niet wordt gebruikt voor het doel waarvoor het door de wetgever in het leven is geroepen. <i>Zienswijze 5 – motivatie – planologie</i> Nu het voorkeursrecht tot doel heeft grondspeculatie tegen te gaan om de gemeente beter in staat te stellen haar woningbouwlocaties te realiseren, roept dat de vraag op of de gemeente voornemens is om op het perceel nieuwbouw te realiseren? Als dat het geval zou zijn, is het besluit onvoldoende gemotiveerd, omdat dit niet als motivering wordt gebruikt voor het genomen besluit. Immers, in het besluit wordt slechts een verband gelegd met de aan te leggen ontsluitingsweg en niet met een nieuwbouwlocatie.	uiteindelijke tracé, simpelweg omdat daarover op dit moment nog niets met zekerheid kan worden gezegd. Mocht Indiener 5 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kunnen zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat de gronden van Indiener 5 niet benodigd zijn voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van de niet benodigde percelen. Specifiek ten aanzien van zienswijze 4 wordt opgemerkt dat indiener ten onrechte meent dat de gemeente zich schuldig zou maken aan misbruik van recht door het voorkeursrecht te leggen op hun percelen, terwijl die percelen niet nodig zijn voor het tracé. Zoals hiervoor uiteengezet, vallen de percelen van Indiener 5 in het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd, waarvan het tracé nu nog niet bekend is. Als tijdens het juridisch-planologische besluitvormingstraject betreffende het tracé komt vast te staan dat de gronden van Indiener 5 niet nodig zijn ten behoeve van de aanleg van de weg, zal het voorkeursrecht ten aanzien van hun gronden worden ingetrokken. De gronden zijn op grond van het geldende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de togedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het
--	---	---

	<i>Zienswijze 6 – planologie</i> Zienswijze 6 richt zich tegen het voorgenomen tracé 3. Dat tracé is het dichtstbij de percelen van indieners gelegen en daarmee het enige tracé dat de aanleiding zou kunnen zijn om een voorkeursrecht op hun percelen te leggen. Echter dat tracé is uit verkeerskundig oogpunt uiterst onwaarschijnlijk. Immers, het kruist de dijk vlak voor of na (afhankelijk van welke kant men aankomt) een bocht in de dijk. Dat is weliswaar op zichzelf geen argument tegen het voorkeursrecht maar tegen het tracébesluit, maar door de onwaarschijnlijkheid van de keuze voor dit tracé uit verkeerskundig oogpunt, had dit tracé geen onderdeel uit mogen maken van de plannen. In dat geval zou er ook geen voorkeursrecht op de percelen nodig zijn geweest, voor zover die noodzaak al kan worden aangetoond. Het lijkt ons uiterst ongelukkig en onwaarschijnlijk om een kruispunt aan te leggen achter c.q. voor een onoverzichtelijke bocht in een dijk. <i>Verzoek:</i> 1. Het collegevoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht niet vast te stellen en terug te sturen naar het college met het verzoek het voorstel zodanig aan te passen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van Indiener 5; dan wel 2. Het collegevoorstel zodanig te amenderen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van Indiener 5	vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445). Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. <i>Zienswijze 3 - buiten proportioneel, onrechtmatig</i> In de zienswijze wordt uitvoerig geciteerd uit een passage in de memorie van toelichting op de Wvg, waarin de noodzaak dan wel wenselijkheid van de vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van het tijdig realiseren van toekomstige woningbouwlocaties aan de orde is. Aan dit citaat lijken de indieners van de zienswijze de conclusie te willen verbinden dat een voorkeursrecht niet kan worden ingezet ten behoeve van iets anders dan een woonfunctie. Deze veronderstelling is echter onjuist. Bij een voorkeursrechtvestiging moet voldaan worden aan de vereisten dat de vestiging plaatsvindt ten behoeve van een niet-agrarische functie, en dat het feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Een infrastructurele functie, zoals in dit geval aan de orde, is een voorbeeld van een niet-agrarische functie.
--	---	--

		Zoals hierboven reeds opgenomen onderzoekt de gemeente op dit moment welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het tracé. Bij dat onderzoek vindt uiteraard een behoorlijke belangenafweging plaats. De aanleg van het tracé hangt samen met/houdt sterk verband met de ontwikkeling van Molenpolder. Vestiging van het voorkeursrecht is onder meer nodig voor het behouden van regie op het gebied Numansdorp zoals ook nader is uiteengezet in het raadsvoorstel. Uit de jurisprudentie volgt dat de uiteindelijke bestemming c.q. functie bij een vervroegde vestiging (waarvan in onderhavige casus sprake is) nog niet op perceel niveau hoeft vast te staan, omdat dit een kwestie is van nadere besluitvorming (die naar waarschijnlijkheid in de loop van dit jaar plaatsvindt). Daaraan is dus inherent dat er in dit stadium nog slechts een globaal beeld bestaat over de uiteindelijke functie van een bepaald perceel. Mocht Indiener 5 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat zij in aanmerking komen voor nadeelcompensatie staat het hen vrij een claim in te dienen. <i>Zienswijze 5 – nieuwbouw op perceel van Indiener 5?</i> Ook uit deze zienswijze kan worden afgeleid dat de indianers veronderstellen dat een voorkeursrecht alleen kan worden ingezet ten behoeve van toekomstige woningbouwprojecten. Hiervóór is bij de beantwoording van zienswijze 4 reeds uiteengezet dat die veronderstelling op een misvatting berust. De gemeente is op basis van de huidige inzichten voornemens Molenpolder te (her)ontwikkelen. Met die ontwikkeling hangt de komst van een nieuwe westelijke ontsluitingsroute in Numansdorp nauw samen (de percelen van Indiener 5 vallen binnen de locatie Numansdorp alwaar <i>mogelijk</i> de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen). Zie voor nadere motivering/uitleg ook het raadsvoorstel. De meest geschikte locatie van het nieuwe tracé wordt op dit moment uitvoerig onderzocht. Later dit jaar wordt duidelijk waar het tracé exact komt te liggen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niets met woningbouw te maken.
--	--	---

		<i>Zienswijze 6 – vanuit verkeerskundig oogpunt had tracé 3 geen onderdeel uit mogen maken van plannen</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. De zienswijze richt zich overigens in geen enkel opzicht tegen de rechtmatigheid van de onderhavige voorkeursrechtbeschikking en is om die reden ongegrond. Deze zienswijze is planologisch van aard en hoort hier in beginsel niet thuis. Zie ook hetgeen hierboven is uiteengezet. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. In de zienswijze worden geen gronden aangevoerd die raken aan de rechtmatigheid van het voorgenomen vestigingsbesluit. Hetgeen voor het overige is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
6.	<i>Zienswijze 1 - motiveringsbeginsel</i> Het college geeft in de brief van 22 januari 2025 geen onderbouwing waarom ons perceel onderdeel uitmaakt van een of meerdere varianten van het tracé. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd.	<i>Zienswijze 1, 2, 4 – motiveringsbeginsel, planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang, misbruik van recht</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij

	<i>Zienswijze 2 – planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang</i> Ons perceel ligt zover verwijderd van het dichtstbijzijnde tracé dat zonder nadere onderbouwing niet voorstelbaar is dat deze nodig zou zijn voor de aanleg van de weg over tracé 3, noch voor tracé 1 of 2. Het is niet duidelijk wat de functie van het perceel is bij de aanleg van de nieuwe weg. Zonder nadere duiding van het doel en de noodzaak van het vestigen van het voorkeursrecht op het perceel is er geen onderbouwing van het algemeen belang waarvan het college stelt dat met het vestigen van voorkeursrecht is gediend en daarmee is het besluit onrechtmatig. <i>Zienswijze 3 – buiten proportioneel, onrechtmatig, nadeelcompensatie</i> Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de in de wet opgenomen mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht bedoeld is om grondspeculatie tegen te gaan en de gemeenten beter in staat te stellen om hun woningbouwlocaties te realiseren. Hier wordt het instrument van het voorkeursrecht echter gebruikt om een ontsluitingsweg naar een bestaande wijk, de Molenpolder, aan te leggen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg van een ontsluitingsweg naar de wijk zal leiden tot grondspeculatie. In tegendeel, het is eerder te verwachten dat door de nabijheid van een ontsluitingsweg de percelen in waarde zullen dalen. De gemeente dient dan ook bij de keuze voor tracé 3 rekening te houden met een verzoek om	(net als bij de vestiging van het voorkeursrecht) een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment verkeert de gemeente nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook het perceel van Indiener 6 is betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al voor aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling van Indiener 6 dat het één van de drie tracé's wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracé's is onjuist. Dat geldt dus ook voor zijn/haar veronderstelling dat zijn/haar perceel te ver af ligt van het uiteindelijke tracé, simpelweg omdat daarover op dit moment nog niets met zekerheid kan worden gezegd.
--	--	--

	nadeelcompensatie. Het vestigen van het voorkeursrecht op het perceel is door het ontbreken van een redelijk belang buitenproportioneel en dus onrechtmatig. <i>Zienswijze 4 – misbruik van recht</i> Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeentelijke verwerving mogelijk te maken. Dat veronderstelt volgens indieners dat de gemeente de intentie heeft om het perceel concreet te verwerven, anders zou het voorkeursrecht niet nodig zijn. Indieners kunnen zich niet voorstellen dat de gemeente c.q. de aannemer het perceel nodig heeft bij de aanleg van de weg (indien tracé 3 zou worden gekozen). Er zou sprake zijn van misbruik van recht, nu het voorkeursrecht niet wordt gebruikt voor het doel waarvoor het door de wetgever in het leven is geroepen. <i>Zienswijze 5 – motivatie – planologie</i> Nu het voorkeursrecht tot doel heeft grondspeculatie tegen te gaan om de gemeente beter in staat te stellen haar woningbouwlocaties te realiseren, roept dat de vraag op of de gemeente voornemens is om op het perceel nieuwbouw te realiseren? Als dat het geval zou zijn, is het besluit onvoldoende gemotiveerd, omdat dit niet als motivering wordt gebruikt voor het genomen besluit. Immers, in het besluit wordt slechts een verband gelegd met de aan te leggen ontsluitingsweg en niet met een nieuwbouwlocatie.	Mocht Indiener 6 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kan hij/zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat de gronden van Indiener 6 niet benodigd zijn voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van de niet benodigde percelen. Specifiek ten aanzien van zienswijze 4 wordt opgemerkt dat indieners ten onrechte menen dat de gemeente zich schuldig zou maken aan misbruik van recht door het voorkeursrecht te leggen op hun perceel, terwijl dat perceel niet nodig is voor het tracé. Zoals hiervoor uiteengezet, valt het perceel van Indiener 6 in het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd, waarvan het tracé nu nog niet bekend is. Als tijdens het juridisch-planologische besluitvormingstraject betreffende het tracé komt vast te staan dat de gronden van Indiener 6 niet nodig zijn ten behoeve van de aanleg van de weg, zal het voorkeursrecht ten aanzien van zijn/haar gronden worden ingetrokken. De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel
--	---	--

	<i>Zienswijze 6 – planologie</i> Zienswijze 6 richt zich tegen het voorgenomen tracé 3. Dat tracé is het dichtstbij het perceel van indieners gelegen en daarmee het enige tracé dat de aanleiding zou kunnen zijn om een voorkeursrecht op hun perceel te leggen. Echter dat tracé is uit verkeerskundig oogpunt uiterst onwaarschijnlijk. Immers, het kruist de dijk vlak voor of na (afhankelijk van welke kant men aankomt) een bocht in de dijk. Dat is weliswaar op zichzelf geen argument tegen het voorkeursrecht maar tegen het tracébesluit, maar door de onwaarschijnlijkheid van de keuze voor dit tracé uit verkeerskundig oogpunt, had dit tracé geen onderdeel uit mogen maken van de plannen. In dat geval zou er ook geen voorkeursrecht op het perceel nodig zijn geweest, voor zover die noodzaak al kan worden aangetoond. Het lijkt ons uiterst ongelukkig en onwaarschijnlijk om een kruispunt aan te leggen achter c.q. voor een onoverzichtelijke bocht in een dijk. <i>Verzoek:</i> 1. Het collegevoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht niet vast te stellen en terug te sturen naar het college met het verzoek het voorstel zodanig aan te passen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op het perceel van Indiener 6,; dan wel 2. Het collegevoorstel zodanig te amenderen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op het perceel van Indiener 6	geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445). Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. <i>Zienswijze 3 - buiten proportioneel, onrechtmatig</i> In de zienswijze wordt uitvoerig geciteerd uit een passage in de memorie van toelichting op de Wvg, waarin de noodzaak dan wel wenselijkheid van de vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van het tijdig realiseren van toekomstige woningbouwlocaties aan de orde is. Aan dit citaat lijkt de indiener van de zienswijze de conclusie te willen verbinden dat een voorkeursrecht niet kan worden ingezet ten behoeve van iets anders dan een woonfunctie. Deze veronderstelling is echter onjuist. Bij een voorkeursrechtvestiging moet voldaan worden aan de vereisten dat de vestiging plaatsvindt ten behoeve van een niet-agrarische functie, en dat het feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Een infrastructurele functie, zoals in dit geval aan de orde, is een voorbeeld van een niet-agrarische functie. Zoals hierboven reeds opgenomen onderzoekt de gemeente op dit moment welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het tracé. Bij dat onderzoek
--	---	---

		vindt uiteraard een behoorlijke belangenafweging plaats. De aanleg van het tracé hangt samen met/houdt sterk verband met de ontwikkeling van Molenpolder. Vestiging van het voorkeursrecht is onder meer nodig voor het behouden van regie op het gebied Numansdorp zoals ook nader is uiteengezet in het raadsvoorstel. Uit de jurisprudentie volgt dat de uiteindelijke bestemming c.q. functie bij een vervroegde vestiging (waarvan in onderhavige casus sprake is) nog niet op perceel niveau hoeft vast te staan, omdat dit een kwestie is van nadere besluitvorming (die naar waarschijnlijkheid in de loop van dit jaar plaatsvindt). Daaraan is dus inherent dat er in dit stadium nog slechts een globaal beeld bestaat over de uiteindelijke functie van een bepaald perceel. Mocht Indiener 6 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat hij in aanmerking komt voor nadeelcompensatie staat het hem vrij een claim in te dienen. <i>Zienswijze 5 – nieuwbouw op perceel van Indiener 6?</i> Ook uit deze zienswijze kan worden afgeleid dat de indieners veronderstellen dat een voorkeursrecht alleen kan worden ingezet ten behoeve van toekomstige woningbouwprojecten. Hiervóór is bij de beantwoording van zienswijze 4 reeds uiteengezet dat die veronderstelling op een misvatting berust. De gemeente is op basis van de huidige inzichten voornemens Molenpolder te (her)ontwikkelen. Met die ontwikkeling hangt de komst van een nieuwe westelijke ontsluitingsroute in Numansdorp nauw samen (het perceel van Indiener 6 valt binnen de locatie Numansdorp alwaar <i>mogelijk</i> de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen). Zie voor nadere motivering/uitleg ook het raadsvoorstel. De meest geschikte locatie van het nieuwe tracé wordt op dit moment uitvoerig onderzocht. Later dit jaar wordt duidelijk waar het tracé exact komt te liggen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niets met woningbouw te maken.
--	--	--

		<i>Zienswijze 6 – vanuit verkeerskundig oogpunt had tracé 3 geen onderdeel uit mogen maken van plannen</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. De zienswijze richt zich overigens in geen enkel opzicht tegen de rechtmatigheid van de onderhavige voorkeursrechtbeschikking en is om die reden ongegrond. Deze zienswijze is planologisch van aard en hoort hier in beginsel niet thuis. Zie ook hetgeen hierboven is uiteengezet. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk voor zover zij is ingediend door de heer Indiener 6 als (enig) erfpachter van het aangewezen perceel. Mevrouw Indiener 6 is geen eigenaar noch beperkt gerechtigde tot het aangewezen perceel, en is om die reden niet ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
7.	<i>Zienswijze 1 - motiveringsbeginsel</i> Het college geeft in de brief van 22 januari 2025 geen onderbouwing waarom de percelen onderdeel uitmaken van een of meerdere varianten van het tracé. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd.	<i>Zienswijze 1, 2, 4 – motiveringsbeginsel, planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang, misbruik van recht</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij

	<i>Zienswijze 2 – planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang</i> De percelen liggen zover verwijderd van het dichtstbijzijnde tracé dat zonder nadere onderbouwing niet voorstelbaar is dat deze nodig zouden zou zijn voor de aanleg van de weg over tracé 3, noch voor tracé 1 of 2. Het is niet duidelijk wat de functie van de percelen is bij de aanleg van de nieuwe weg. Zonder nadere duiding van het doel en de noodzaak van het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen is er geen onderbouwing van het algemeen belang waarvan het college stelt dat met het vestigen van voorkeursrecht is gediend en daarmee is het besluit onrechtmatig. <i>Zienswijze 3 – buiten proportioneel, onrechtmatig, nadeelcompensatie</i> Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de in de wet opgenomen mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht bedoeld is om grondspeculatie tegen te gaan en de gemeenten beter in staat te stellen om hun woningbouwlocaties te realiseren. Hier wordt het instrument van het voorkeursrecht echter gebruikt om een ontsluitingsweg naar een bestaande wijk, de Molenpolder, aan te leggen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg van een ontsluitingsweg naar de wijk zal leiden tot grondspeculatie. In tegendeel, het is eerder te verwachten dat door de nabijheid van een ontsluitingsweg de percelen in waarde zullen dalen. De gemeente dient dan ook bij de keuze voor tracé 3	(net als bij de vestiging van het voorkeursrecht) een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment verkeert de gemeente nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook de percelen van Indiener 7 zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al voor aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de togedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling van Indiener 7 dat het één van de drie tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracés is onjuist. Dat geldt dus ook voor hun veronderstelling dat hun percelen te ver af liggen van het uiteindelijke tracé, simpelweg omdat daarover op dit moment nog niets met zekerheid kan worden gezegd.
--	---	---

	rekening te houden met een verzoek om nadeelcompensatie. Het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen is door het ontbreken van een redelijk belang buitenproportioneel en dus onrechtmatig. <i>Zienswijze 4 – misbruik van recht</i> Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeentelijke verwerving mogelijk te maken. Dat veronderstelt volgens indieners dat de gemeente de intentie heeft om het perceel concreet te verwerven, anders zou het voorkeursrecht niet nodig zijn. Indieners kunnen zich niet voorstellen dat de gemeente c.q. de aannemer de percelen nodig heeft bij de aanleg van de weg (indien tracé 3 zou worden gekozen). Er zou sprake zijn van misbruik van recht, nu het voorkeursrecht niet wordt gebruikt voor het doel waarvoor het door de wetgever in het leven is geroepen. <i>Zienswijze 5 – motivatie – planologie</i> Nu het voorkeursrecht tot doel heeft grondspeculatie tegen te gaan om de gemeente beter in staat te stellen haar woningbouwlocaties te realiseren, roept dat de vraag op of de gemeente voornemens is om op het perceel nieuwbouw te realiseren? Als dat het geval zou zijn, is het besluit onvoldoende gemotiveerd, omdat dit niet als motivering wordt gebruikt voor het genomen besluit. Immers, in het besluit wordt slechts een verband gelegd met de aan te leggen ontsluitingsweg en niet met een nieuwbouwlocatie.	Mocht Indiener 7 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kunnen zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat de gronden van Indiener 7 niet benodigd zijn voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van de niet benodigde percelen. Specifiek ten aanzien van zienswijze 4 wordt opgemerkt dat indieners ten onrechte menen dat de gemeente zich schuldig zou maken aan misbruik van recht door het voorkeursrecht te leggen op hun percelen, terwijl die percelen niet nodig zijn voor het tracé. Zoals hiervóór uiteengezet, vallen de percelen van Indiener 7 in het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd, waarvan het tracé nu nog niet bekend is. Als tijdens het juridisch-planologische besluitvormingstraject betreffende het tracé komt vast te staan dat de gronden van Indiener 7 niet nodig zijn ten behoeve van de aanleg van de weg, zal het voorkeursrecht ten aanzien van hun gronden worden ingetrokken. De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien.
--	---	--

	<i>Zienswijze 6 – planologie</i> Zienswijze 6 richt zich tegen het voorgenomen tracé 3. Dat tracé is het dichtstbij de percelen van indieners gelegen en daarmee het enige tracé dat de aanleiding zou kunnen zijn om een voorkeursrecht op hun percelen te leggen. Echter dat tracé is uit verkeerskundig oogpunt uiterst onwaarschijnlijk. Immers, het kruist de dijk vlak voor of na (afhankelijk van welke kant men aankomt) een bocht in de dijk. Dat is weliswaar op zichzelf geen argument tegen het voorkeursrecht maar tegen het tracébesluit, maar door de onwaarschijnlijkheid van de keuze voor dit tracé uit verkeerskundig oogpunt, had dit tracé geen onderdeel uit mogen maken van de plannen. In dat geval zou er ook geen voorkeursrecht op de percelen nodig zijn geweest, voor zover die noodzaak al kan worden aangetoond. Het lijkt ons uiterst ongelukkig en onwaarschijnlijk om een kruispunt aan te leggen achter c.q. voor een onoverzichtelijke bocht in een dijk. <i>Verzoek:</i> 1. Het collegevoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht niet vast te stellen en terug te sturen naar het college met het verzoek het voorstel zodanig aan te passen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van indiener 7,; dan wel 2. Het collegevoorstel zodanig te amenderen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van indiener 7	De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445). Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. <i>Zienswijze 3 - buiten proportioneel, onrechtmatig</i> In de zienswijze wordt uitvoerig geciteerd uit een passage in de memorie van toelichting op de Wvg, waarin de noodzaak dan wel wenselijkheid van de vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van het tijdig realiseren van toekomstige woningbouwlocaties aan de orde is. Aan dit citaat lijken de indieners van de zienswijze de conclusie te willen verbinden dat een voorkeursrecht niet kan worden ingezet ten behoeve van iets anders dan een woonfunctie. Deze veronderstelling is echter onjuist. Bij een voorkeursrechtvestiging moet voldaan worden aan de vereisten dat de vestiging plaatsvindt ten behoeve van een niet-agrarische functie, en dat het feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Een infrastructurele functie, zoals in dit geval aan de orde, is een voorbeeld van een niet-agrarische functie. Zoals hierboven reeds opgenomen onderzoekt de gemeente op dit moment welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het tracé. Bij dat onderzoek vindt uiteraard een behoorlijke belangenafweging plaats. De aanleg van het tracé hangt samen met/houdt sterk verband met de ontwikkeling van Molenpolder. Vestiging van het voorkeursrecht is onder meer nodig voor het behouden van regie op het gebied Numansdorp zoals ook nader is uiteengezet in het raadsvoorstel. Uit
--	--	--

		de jurisprudentie volgt dat de uiteindelijke bestemming c.q. functie bij een vervroegde vestiging (waarvan in onderhavige casus sprake is) nog niet op perceel niveau hoeft vast te staan, omdat dit een kwestie is van nadere besluitvorming (die naar waarschijnlijkheid in de loop van dit jaar plaatsvindt). Daaraan is dus inherent dat er in dit stadium nog slechts een globaal beeld bestaat over de uiteindelijke functie van een bepaald perceel. Mocht Indiener 7 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat hij in aanmerking komt voor nadeelcompensatie staat het hem vrij een claim in te dienen. <i>Zienswijze 5 – nieuwbouw op perceel Indiener 7?</i> Ook uit deze zienswijze kan worden afgeleid dat de indieners veronderstellen dat een voorkeursrecht alleen kan worden ingezet ten behoeve van toekomstige woningbouwprojecten. Hiervóór is bij de beantwoording van zienswijze 4 reeds uiteengezet dat die veronderstelling op een misvatting berust. De gemeente is op basis van de huidige inzichten voornemens Molenpolder te (her)ontwikkelen. Met die ontwikkeling hangt de komst van een nieuwe westelijke ontsluitingsroute in Numansdorp nauw samen (de percelen van vallen binnen de locatie Numansdorp alwaar <i>mogelijk</i> de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen). Zie voor nadere motivering/uitleg ook het raadsvoorstel. De meest geschikte locatie van het nieuwe tracé wordt op dit moment uitvoerig onderzocht. Later dit jaar wordt duidelijk waar het tracé exact komt te liggen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niets met woningbouw te maken. <i>Zienswijze 6 – vanuit verkeerskundig oogpunt had tracé 3 geen onderdeel uit mogen maken van plannen</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van
--	--	--

		State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. De zienswijze richt zich overigens in geen enkel opzicht tegen de rechtmatigheid van de onderhavige voorkeursrechtbeschikking en is om die reden ongegrond. Deze zienswijze is planologisch van aard en hoort hier in beginsel niet thuis. Zie ook hetgeen hierboven is uiteengezet. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk, behalve voor zover zij mede door de echtgenote is ingediend met betrekking tot één van de kadastrale percelen, waarvan zij geen eigenaar is. Voor de overige percelen zijn beide indieners ontvankelijk, aangezien zij beiden eigenaar zijn. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
8.	<i>Zienswijze 1 - motiveringsbeginsel</i> Het college geeft in de brief van 22 januari 2025 geen onderbouwing waarom het perceel onderdeel uitmaakt van een of meerdere varianten van het tracé. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd. <i>Zienswijze 2 – planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang</i> Het perceel ligt zover verwijderd van het dichtstbijzijnde tracé dat zonder nadere onderbouwing niet voorstelbaar is dat het perceel nodig zou zijn voor de aanleg van de weg over tracé	<i>Zienswijze 1, 2, 4 – motiveringsbeginsel, planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang, misbruik van recht</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve

	3, noch voor tracé 1 of 2. Het is niet duidelijk wat de functie van ons perceel is bij de aanleg van de nieuwe weg. Zonder nadere duiding van het doel en de noodzaak van het vestigen van het voorkeursrecht op ons perceel is er geen onderbouwing van het algemeen belang waarvan het college stelt dat met het vestigen van voorkeursrecht is gediend en daarmee is het besluit onrechtmatig. <i>Zienswijze 3 – buiten proportioneel, onrechtmatig, nadeelcompensatie</i> Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de in de wet opgenomen mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht bedoeld is om grondspeculatie tegen te gaan en de gemeente beter in staat te stellen om hun woningbouwlocaties te realiseren. Hier wordt het instrument van het voorkeursrecht echter gebruikt om een ontsluitingsweg naar een bestaande wijk, de Molenpolder, aan te leggen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg van een ontsluitingsweg naar de wijk zal leiden tot grondspeculatie. In tegendeel, het is eerder te verwachten dat door de nabijheid van een ontsluitingsweg het perceel in waarde zal dalen. De gemeente dient dan ook bij de keuze voor tracé 3 rekening te houden met een verzoek om nadeelcompensatie. Het vestigen van het voorkeursrecht op het perceel is door het ontbreken van een redelijk belang buitenproportioneel en dus onrechtmatig.	van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden om een (vervroegd) voorkeursrecht te vestigen is dat al vóór aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling dat het één van de drie tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracés is onjuist. Dat geldt dus ook voor hun veronderstelling dat het perceel te ver af ligt van het uiteindelijke tracé, simpelweg omdat daarover op dit moment nog niets met zekerheid kan worden gezegd. Mocht indiener 8 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kan hij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat het perceel niet benodigd is voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van het niet benodigde perceel. Specifiek ten aanzien van zienswijze 4 wordt opgemerkt dat indiener ten onrechte meent dat de gemeente zich schuldig zou maken aan misbruik van recht door het
--	--	---

	<i>Zienswijze 4 – misbruik van recht</i> Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeentelijke verwerving mogelijk te maken. Dat veronderstelt volgens indiener dat de gemeente de intentie heeft om het perceel concreet te verwerven, anders zou het voorkeursrecht niet nodig zijn. Indiener 8 kan zich niet voorstellen dat de gemeente c.q. de aannemer het perceel nodig heeft bij de aanleg van de weg (indien tracé 3 zou worden gekozen). Er zou sprake zijn van misbruik van recht, nu het voorkeursrecht niet wordt gebruikt voor het doel waarvoor het door de wetgever in het leven is geroepen. <i>Zienswijze 5 – motivatie – planologie</i> Nu het voorkeursrecht tot doel heeft grondspeculatie tegen te gaan om de gemeente beter in staat te stellen haar woningbouwlocaties te realiseren, roept dat de vraag op of de gemeente voornemens is om op het perceel nieuwbouw te realiseren. Als dat het geval zou zijn, is het besluit onvoldoende gemotiveerd, omdat dit niet als motivering wordt gebruikt voor het genomen besluit. Immers, in het besluit wordt slechts een verband gelegd met de aan te leggen ontsluitingsweg en niet met een nieuwbouwlocatie. <i>Zienswijze 6 – planologie</i> Zienswijze 6 richt zich tegen het voorgenomen tracé 3. Dat tracé is het dichtstbij het perceel van Indiener 8 gelegen en daarmee het enige tracé dat de	voorkeursrecht te leggen op hun perceel, terwijl dat perceel niet nodig is voor het tracé. Zoals hiervoor uiteengezet, valt het perceel in het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd, waarvan het tracé nu nog niet bekend is. Als tijdens het juridisch-planologische besluitvormingstraject betreffende het tracé komt vast te staan dat het perceel niet nodig is ten behoeve van de aanleg van de weg, zal het voorkeursrecht ten aanzien van dat perceel worden ingetrokken. Het perceel is op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van (de beperkte rechten op) deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet)[1]. Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de
--	--	--

	aanleiding zou kunnen zijn om een voorkeursrecht op het perceel te leggen. Echter dat tracé is uit verkeerskundig oogpunt uiterst onwaarschijnlijk. Immers, het kruist de dijk vlak voor of na (afhankelijk van welke kant men aankomt) een bocht in de dijk. Dat is weliswaar op zichzelf geen argument tegen het voorkeursrecht maar tegen het tracébesluit, maar door de onwaarschijnlijkheid van de keuze voor dit tracé uit verkeerskundig oogpunt, had dit tracé geen onderdeel uit mogen maken van de plannen. In dat geval zou er ook geen voorkeursrecht op ons perceel nodig zijn geweest, voor zover die noodzaak al kan worden aangetoond. Het is uiterst ongelukkig en onwaarschijnlijk om een kruispunt aan te leggen achter c.q. voor een onoverzichtelijke bocht in een dijk. <i>Verzoek:</i> 1. Het collegevoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht niet vast te stellen en terug te sturen naar het college met het verzoek het voorstel zodanig aan te passen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van indiener 8, dan wel 2. Het collegevoorstel zodanig te amenderen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van indiener 8	Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. <i>Zienswijze 3 - buiten proportioneel, onrechtmatig</i> In de zienswijze wordt uitvoerig geciteerd uit een passage in de memorie van toelichting op de Wvg, waarin de noodzaak dan wel wenselijkheid van de vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van het tijdig realiseren van toekomstige woningbouwlocaties aan de orde is. Aan dit citaat lijkt indiener 8 van de zienswijze de conclusie te willen verbinden dat een voorkeursrecht niet kan worden ingezet ten behoeve van iets anders dan een woonfunctie. Deze veronderstelling is echter onjuist. Bij een voorkeursrechtvestiging moet voldaan worden aan de vereisten dat de vestiging plaatsvindt ten behoeve van een niet-agrarische functie, en dat het feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Een infrastructurele functie, zoals in dit geval aan de orde, is een voorbeeld van een niet-agrarische functie. Zoals hierboven reeds vermeld onderzoekt de gemeente op dit moment welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het tracé. Bij dat onderzoek vindt uiteraard een behoorlijke belangenafweging plaats. De aanleg van het tracé hangt samen met/houdt sterk verband met de ontwikkeling van Molenpolder. Vestiging van het voorkeursrecht is onder meer nodig voor het behouden van regie op het gebied Numansdorp zoals ook nader is uiteengezet in het raadsvoorstel. Uit de jurisprudentie volgt dat de uiteindelijke bestemming c.q. functie bij een vervroegde vestiging (waarvan in onderhavige casus sprake is) nog niet op perceel niveau hoeft vast te staan, omdat dit een kwestie is van nadere besluitvorming (die naar waarschijnlijkheid in de loop van dit jaar plaatsvindt). Daaraan is dus inherent dat er in dit stadium nog slechts een globaal beeld bestaat over de uiteindelijke functie van een bepaald perceel. Mocht indiener 8 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat hij in aanmerking komt voor nadeelcompensatie staat het hem vrij daartoe een claim in te dienen.
--	--	--

		<i>Zienswijze 5 – nieuwbouw op perceel?</i> Ook uit deze zienswijze kan worden afgeleid dat de indiener veronderstelt dat een voorkeursrecht alleen kan worden ingezet ten behoeve van toekomstige woningbouwprojecten. Hiervóór is bij de beantwoording van zienswijze 4 reeds uiteengezet dat die veronderstelling op een misvatting berust. De gemeente is op basis van de huidige inzichten voornemens Molenpolder te (her)ontwikkelen. Met die ontwikkeling hangt de komst van een nieuwe westelijke ontsluitingsroute in Numansdorp nauw samen (het perceel valt binnen de locatie Numansdorp alwaar mogelijk de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen). Zie voor nadere motivering/uitleg ook het raadsvoorstel. De meest geschikte locatie van het nieuwe tracé wordt op dit moment uitvoerig onderzocht. Later dit jaar wordt duidelijk waar het tracé exact komt te liggen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niets met woningbouw te maken. <i>Zienswijze 6 – vanuit verkeerskundig oogpunt had tracé 3 geen onderdeel uit mogen maken van plannen</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
--	--	---

		[1] ABRvS, 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445
9	<i>Zienswijze 1 – schade en onzekerheid</i> Het vestigen van het voorkeursrecht brengt (financiële) schade en onzekerheid met zich. Indiener heeft renovatiekosten gemaakt. Verkoop aan derden is in beginsel niet mogelijk, pas als gemeente afziet van koop, en dan niet voor een prijs die zou worden ontvangen/betaald zonder dat het voorkeursrecht gevestigd zou zijn. Niet renoveert brengt voor indieners leegstands-kosten met zich. <i>Zienswijze 2 – geen vervaldatum</i> In de voorkeursrechtbeschikking is geen eerste vervaldatum opgenomen, hetgeen in strijd is met artikel 7.1 Omgevingsbesluit. <i>Zienswijze 3 - opleggen voorkeursrecht voor regierol niet nodig + strijd motiveringsbeginsel</i> Indiener 9 ziet niet in dat gronden bestemd voor de aanleg van een weg onderwerp van grondspeculatie zouden kunnen zijn en wat het voorkeursrecht toevoegt. De gemeente heeft een en ander is niet gemotiveerd. <i>Zienswijze 4 – strijd evenredigheidsbeginsel + motiveringsbeginsel</i> Uit het besluit blijkt niet dan wel onvoldoende dat een evenredigheidsafweging heeft plaatsgevonden. De voorkeursrechtbeschikking bevat daarnaast geen motivering die ingaat op de vraag of de toegedachte functie en het daarvan afwijkend gebruik ook	<i>Zienswijze 1 – schade en onzekerheid</i> Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder de inleiding van de Nota van beantwoording is opgemerkt: de wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) (financiële) belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. Mocht de gemeente door indiener een aanbod worden gedaan, is de gemeente gehouden de werkelijke waarde te betalen indien zij tot aankoop wenst/besluit over te gaan. <i>Zienswijze 2 – geen vervaldatum, strijd met artikel 7.1 Omgevingsbesluit</i> De stelling dat sprake is van strijd met artikel 7.1 Omgevingsbesluit is onjuist. Er is <u>wel</u> een vervaldatum opgenomen. In zowel het (concept)raadsvoorstel/-besluit is opgenomen: <i>“Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. De eerstvolgende planologische grondslag zal naar verwachting zijn de vaststelling van een omgevingsplan.”</i> <i>Zienswijze 3 - opleggen voorkeursrecht voor regierol niet nodig bij aanleg weg + strijd motiveringsbeginsel</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de

	daadwerkelijk rechtvaardigt dat wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak/beperkte recht. <i>Zienswijze 5 – voorkeursrecht prematuur – strijd zorgvuldigheidsbeginsel en onvoldoende belangenafweging</i> Indiener 9 begrijpt niet waarom voor de aanleg van een weg voor veel percelen <u>nu al</u> een voorkeursrecht wordt gevestigd. Het ligt meer voor de hand pas een voorkeursrecht te vestigen <u>nadat</u> uit het nog te verrichten onderzoek blijkt waar de toekomstige weg komt te liggen. Er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en onvoldoende belangenafweging. <i>Zienswijze 6 – tracékeuze – strijd met zorgvuldigheidsbeginsel</i> Uit het bestreden besluit blijkt niet dat, nadat er een definitieve tracékeuze is gemaakt, het voorkeursrecht onmiddellijk wordt ingetrokken ten aanzien van de percelen die niet tot het tracé behoren. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. <i>Zienswijze 7 - voorkeur Tracé variant 1</i> Tracévariant 1 heeft de voorkeur; is de goedkoopste, met minst negatieve impact op het landschap en minste weerstand.	gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet)^[1]. Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. In de fase voorafgaand aan de vaststelling van een omgevingsplan moet het qua motiveringsplicht voldoende worden geacht indien het bestuursorgaan meer in
--	--	--

		algemene zin motiveert waarom het algemeen belang de vestiging van een voorkeursrecht rechtvaardigt. Daaraan is voldaan, zo blijkt uit het raadsvoorstel behorende bij het raadsbesluit. <i>Zienswijze 4 – strijd evenredigheidsbeginsel + motiveringsbeginsel</i> De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van (de beperkte rechten op) deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De enige manier om dat te voorkomen, is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van de grond wordt beperkt. De inzet van het voorkeursrechtinstrument is dan ook evenredig in relatie tot het daarmee beoogde doel. De bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid. Een zorgvuldige voorbereiding van het vestigingsbesluit vereist dat het bestuursorgaan de relevante, rechtstreeks bij het voorgenomen besluit betrokken belangen tegen elkaar afweegt (art. 3:4, eerste lid Awb). Daarbij dient het de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Indien het voorgenomen besluit voor een bepaalde belanghebbende (dwz. eigenaar van of zakelijke gerechtigde tot de grond) gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend, moet van het nemen van dat besluit in dat geval worden afgezien (art. 3:4, tweede lid Awb). Het bestuursorgaan heeft geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens één of meer van de belanghebbenden onevenredig zou uitpakken. Het bestuursorgaan heeft dit beginsel in acht genomen onder andere door geen voorkeursrecht te vestigen op (andere) percelen, indien op voorhand reeds vaststond dat zodanige vestiging niet noodzakelijk was met het oog op de door de gemeente beoogde gebiedsontwikkeling. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is.
--	--	--

		Voor wat betreft de motiveringsplicht wordt verwezen naar hetgeen onder <i>zienswijze 3</i> is vermeld. <i>Zienswijze 5 – voorkeursrecht prematuur – strijd zorgvuldigheidsbeginsel en onvoldoende belangenafweging</i> De reden dat het voorkeursrecht al is gevestigd en ook de percelen van indiener 9 zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al vóór aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Het is van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. Voor wat betreft strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en onvoldoende belangenafweging wordt verwezen naar hetgeen onder <i>zienswijze 3 en 4</i> genoemd. <i>Zienswijze 6 – tracékeuze – strijd met zorgvuldigheidsbeginsel</i> Mocht in een later stadium vaststaan dat de gronden niet benodigd zijn voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van de niet benodigde percelen. Dit betreft een wettelijke verplichting die voortvloeit uit artikel 9.5 van de Omgevingswet welke niet apart in het voorstel/besluit opgenomen behoeft te worden. Er is dan ook geen sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vanwege het feit deze wettelijke verplichting niet is opgenomen/herhaald in het voorstel dan wel besluit. <i>Zienswijze 7 - voorkeur Tracé variant 1</i> Voor zover door Indiener 9 de aanname wordt gedaan dat nadere juridisch-planologische besluitvorming uitsluitend betrekking zal hebben op de drie vermelde tracé's en dat het definitieve tracé dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracés is dat onjuist.
--	--	---

		Mocht indiener 9 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kan hij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
10.	<i>Zienswijze 1 - motiveringsbeginsel</i> Het college geeft in de brief van 22 januari 2025 geen onderbouwing waarom de percelen onderdeel uitmaken van een of meerdere varianten van het tracé. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd. <i>Zienswijze 2 – planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang</i> De percelen liggen zover verwijderd van het dichtstbijzijnde tracé dat zonder nadere onderbouwing niet voorstelbaar is dat deze nodig	<i>Zienswijze 1, 2, 4 – motiveringsbeginsel, planologie, ontbreken noodzaak, algemeen belang, misbruik van recht</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij (net als bij de vestiging van het voorkeursrecht) een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment verkeert de gemeente nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over

	zouden zou zijn voor de aanleg van de weg over tracé 3, noch voor tracé 1 of 2. Het is niet duidelijk wat de functie van de percelen is bij de aanleg van de nieuwe weg. Zonder nadere duiding van het doel en de noodzaak van het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen is er geen onderbouwing van het algemeen belang waarvan het college stelt dat met het vestigen van voorkeursrecht is gediend en daarmee is het besluit onrechtmatig. <i>Zienswijze 3 – buiten proportioneel, onrechtmatig, nadeelcompensatie</i> Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de in de wet opgenomen mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht bedoeld is om grondspeculatie tegen te gaan en de gemeenten beter in staat te stellen om hun woningbouwlocaties te realiseren. Hier wordt het instrument van het voorkeursrecht echter gebruikt om een ontsluitingsweg naar een bestaande wijk, de Molenpolder, aan te leggen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg van een ontsluitingsweg naar de wijk zal leiden tot grondspeculatie. In tegendeel, het is eerder te verwachten dat door de nabijheid van een ontsluitingsweg de percelen in waarde zullen dalen. De gemeente dient dan ook bij de keuze voor tracé 3 rekening te houden met een verzoek om nadeelcompensatie. Het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen is door het ontbreken van een redelijk belang buitenproportioneel en dus onrechtmatig.	het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook de percelen van Indiener 10 zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al voor aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling van Indiener 10 is dat het één van de drie tracé's wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracé's is onjuist. Dat geldt dus ook voor hun veronderstelling dat hun percelen te ver af liggen van het uiteindelijke tracé, simpelweg omdat daarover op dit moment nog niets met zekerheid kan worden gezegd. Mocht Indiener 10 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kunnen zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat de gronden van e Indiener 10 niet benodigd zijn voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van de niet benodigde percelen.
--	---	---

	<i>Zienswijze 4 – misbruik van recht</i> Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeentelijke verwerving mogelijk te maken. Dat veronderstelt volgens indieners dat de gemeente de intentie heeft om het perceel concreet te verwerven, anders zou het voorkeursrecht niet nodig zijn. Indieners kunnen zich niet voorstellen dat de gemeente c.q. de aannemer de percelen nodig heeft bij de aanleg van de weg (indien tracé 3 zou worden gekozen). Er zou sprake zijn van misbruik van recht, nu het voorkeursrecht niet wordt gebruikt voor het doel waarvoor het door de wetgever in het leven is geroepen. <i>Zienswijze 5 – motivatie – planologie</i> Nu het voorkeursrecht tot doel heeft grondspeculatie tegen te gaan om de gemeente beter in staat te stellen haar woningbouwlocaties te realiseren, roept dat de vraag op of de gemeente voornemens is om op het perceel nieuwbouw te realiseren? Als dat het geval zou zijn, is het besluit onvoldoende gemotiveerd, omdat dit niet als motivering wordt gebruikt voor het genomen besluit. Immers, in het besluit wordt slechts een verband gelegd met de aan te leggen ontsluitingsweg en niet met een nieuwbouwlocatie. <i>Zienswijze 6 – planologie</i> Zienswijze 6 richt zich tegen het voorgenomen tracé 3. Dat tracé is het dichtstbij de percelen van indieners gelegen en daarmee het enige tracé dat de	Specifiek ten aanzien van zienswijze 4 wordt opgemerkt dat indieners ten onrechte menen dat de gemeente zich schuldig zou maken aan misbruik van recht door het voorkeursrecht te leggen op hun percelen, terwijl die percelen niet nodig zijn voor het tracé. Zoals hiervoor uiteengezet, vallen de percelen van Indiener 10 in het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd, waarvan het tracé nu nog niet bekend is. Als tijdens het juridisch-planologische besluitvormingstraject betreffende het tracé komt vast te staan dat de gronden van Indiener 10 niet nodig zijn ten behoeve van de aanleg van de weg, zal het voorkeursrecht ten aanzien van hun gronden worden ingetrokken. De gronden zijn op grond van het geldende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie
--	--	--

	aanleiding zou kunnen zijn om een voorkeursrecht op hun percelen te leggen. Echter dat tracé is uit verkeerskundig oogpunt uiterst onwaarschijnlijk. Immers, het kruist de dijk vlak voor of na (afhankelijk van welke kant men aankomt) een bocht in de dijk. Dat is weliswaar op zichzelf geen argument tegen het voorkeursrecht maar tegen het tracébesluit, maar door de onwaarschijnlijkheid van de keuze voor dit tracé uit verkeerskundig oogpunt, had dit tracé geen onderdeel uit mogen maken van de plannen. In dat geval zou er ook geen voorkeursrecht op de percelen nodig zijn geweest, voor zover die noodzaak al kan worden aangetoond. Het lijkt ons uiterst ongelukkig en onwaarschijnlijk om een kruispunt aan te leggen achter c.q. voor een onoverzichtelijke bocht in een dijk. <i>Zienswijze 7-planologie/verkeerskundig</i> Zienswijze 7 richt zich tegen alle drie voorgenomen tracés. Volgens de indieners kan de drukte op de centrale as in Numansdorp eenvoudig worden opgelost door de Fortlaan af te sluiten voor het autoverkeer. Hierdoor zal de bestaande infrastructuur (de eerder aangelegde ringweg) en andere bestaande wegen beter worden gebruikt en hoeven er geen nieuwe en dure tracés te worden aangelegd. <i>Verzoek:</i> 1. Het collegevoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht niet vast te stellen en terug te sturen naar het college met het verzoek het	bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445). Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. <i>Zienswijze 3 - buiten proportioneel, onrechtmatig</i> In de zienswijze wordt uitvoerig geciteerd uit een passage in de memorie van toelichting op de Wvg, waarin de noodzaak dan wel wenselijkheid van de vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van het tijdig realiseren van toekomstige woningbouwlocaties aan de orde is. Aan dit citaat lijken de indieners van de zienswijze de conclusie te willen verbinden dat een voorkeursrecht niet kan worden ingezet ten behoeve van iets anders dan een woonfunctie. Deze veronderstelling is echter onjuist. Bij een voorkeursrechtvestiging moet voldaan worden aan de vereisten dat de vestiging plaatsvindt ten behoeve van een niet-agrarische functie, en dat het feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Een infrastructurele functie, zoals in dit geval aan de orde, is een voorbeeld van een niet-agrarische functie. Zoals hierboven reeds opgenomen onderzoekt de gemeente op dit moment welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het tracé. Bij dat onderzoek vindt uiteraard een behoorlijke belangenafweging plaats. De aanleg van het tracé hangt samen met/houdt sterk verband met de ontwikkeling van Molenpolder. Vestiging van het voorkeursrecht is onder meer nodig voor het behouden van regie op het gebied Numansdorp zoals ook nader is uiteengezet in het raadsvoorstel. Uit de jurisprudentie volgt dat de uiteindelijke bestemming c.q. functie bij een vervroegde vestiging (waarvan in onderhavige casus sprake is) nog niet op perceel niveau hoeft vast te staan, omdat dit een kwestie is van nadere besluitvorming (die naar waarschijnlijkheid in de loop van dit jaar plaatsvindt). Daaraan is dus inherent
--	--	--

	voorstel zodanig aan te passen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van Indiener 10; dan wel 2. Het collegevoorstel zodanig te amenderen dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd op de percelen van Indiener 10	dat er in dit stadium nog slechts een globaal beeld bestaat over de uiteindelijke functie van een bepaald perceel. Mocht Indiener 10 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat hij/zij in aanmerking komen voor nadeelcompensatie staat het hem/haar vrij een claim in te dienen. <i>Zienswijze 5 – nieuwbouw op perceel Indiener 10?</i> Ook uit deze zienswijze kan worden afgeleid dat de indieners veronderstellen dat een voorkeursrecht alleen kan worden ingezet ten behoeve van toekomstige woningbouwprojecten. Hiervóór is bij de beantwoording van zienswijze 4 reeds uiteengezet dat die veronderstelling op een misvatting berust. De gemeente is op basis van de huidige inzichten voornemens Molenpolder te (her)ontwikkelen. Met die ontwikkeling hangt de komst van een nieuwe westelijke ontsluitingsroute in Numansdorp nauw samen (de percelen van Indiener 10 vallen binnen de locatie Numansdorp alwaar <i>mogelijk</i> de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen). Zie voor nadere motivering/uitleg ook het raadsvoorstel. De meest geschikte locatie van het nieuwe tracé wordt op dit moment uitvoerig onderzocht. Later dit jaar wordt duidelijk waar het tracé exact komt te liggen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niets met woningbouw te maken. <i>Zienswijze 6 – vanuit verkeerskundig oogpunt had tracé 3 geen onderdeel uit mogen maken van plannen en Zienswijze 7 -vanuit verkeerskundig oogpunt zijn alle drie voorgestelde tracés niet nodig (huidige, bestaande infrastructuur kan beter worden benut)</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere
--	---	---

		besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. De zienswijze richt zich overigens in geen enkel opzicht tegen de rechtmatigheid van de onderhavige voorkeursrechtbeschikking en is om die reden ongegrond. Deze zienswijze is planologisch van aard en hoort hier in beginsel niet thuis. Zie ook hetgeen hierboven is uiteengezet. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk voor zover ingediend door de heer (Indiener 10). Mevrouw (Indiener 10) is geen eigenaar noch beperkt gerechtigde tot de aangewezen percelen en is om die reden niet ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
11.	<i>Zienswijze 1 - schade</i> Het voorkeursrecht beperkt de mogelijkheden om verkoop voort te zetten aanzienlijk en brengt grote schade toe. Het opleggen van de verplichting om het perceel aan de gemeente aan te bieden, benadeelt indiener 11.	<i>Zienswijze 1 - schade</i> Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder de inleiding van de Nota van beantwoording is opgemerkt. Indiener 11 kan een verkoopproces ten aanzien van zijn perceel doorzetten. Indiener dient het perceel dan als eerste aan de gemeente aan te bieden conform de daarop van toepassing zijnde procedure. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen. Zoals hiervóór al opgemerkt, spreekt indiener 11 in zijn zienswijze over een bezwaar, derhalve zal de rectie van Indiener 11 zekerheidshalve door de gemeente ook als bezwaar worden opgevat en dienen te worden behandeld.

		Daarnaast is in de zienswijze een verzoek gedaan aan de gemeente om een bod te doen op de woning van indiener 11. Daartoe moet de woning dan wel eerst aan de gemeente te koop worden aangeboden. Binnen 6 weken na ontvangst van de uitnodiging tot onderhandeling moet het college beslissen of de gemeente in beginsel bereid is het goed onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen.
12.	<i>Zienswijze 1 - Schending zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb)</i> - De snelheid van besluitvorming en beperkte tijd voor participatie heeft ernstig nadelige gevolgen. Indienen verzoeken de gemeente het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht te heroverwegen en de termijn voor het indienen van zienswijzen en het indienen van bezwaar te verlengen. - De impact van de vestiging van het voorkeursrecht op het eigendom is onevenredig groot. - De vestiging van het voorkeursrecht beperkt het eigendomsrecht <i>Zienswijze 2 – Waardedrukkend effect door aankondiging voorkeursrecht</i> - Het voorkeursrecht heeft direct een negatief effect op de marktwaarde. - Door het voorkeursrecht beperkt de gemeente de onderhandelingspositie van indienen. - Een onafhankelijke taxatie vóór vestiging van het voorkeursrecht toont aan dat de waarde nu hoger is dan na de mogelijke vaststelling van het voorkeursrecht.	<i>Zienswijze 1 – Algemene beginselen van behoorlijk bestuur: zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel</i> De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De enige manier om dat te voorkomen, is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van de grond wordt beperkt. De inzet van het voorkeursrechtinstrument is dan ook evenredig in relatie tot het daarmee beoogde doel. De bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid. Een zorgvuldige voorbereiding van het vestigingsbesluit vereist dat het bestuursorgaan de relevante, rechtstreeks bij het voorgenomen besluit betrokken belangen tegen elkaar afweegt (art. 3:4, eerste lid Awb). Daarbij dient zij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Indien het voorgenomen besluit voor een bepaalde belanghebbende (dat wil zeggen de eigenaar van of zakelijke gerechtigde tot de grond) gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend, moet van het nemen dat besluit in dat geval worden afgezien (art. 3:4, tweede lid Awb). Het bestuursorgaan heeft geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens één of meer van de belanghebbenden onevenredig zou uitpakken. Het bestuursorgaan heeft dit beginsel in acht genomen onder andere door geen voorkeursrecht te vestigen op (andere) percelen, indien op voorhand reeds vaststond dat zodanige vestiging niet strikt noodzakelijk was met het oog op de door de gemeente beoogde gebiedsontwikkeling.

	• Er wordt al economisch nadeel ondervonden, voordat de gemeente overgaat tot verwerving. • Er is strijd met het fair play-beginsel. Dit zou kunnen leiden tot een vordering tot planschadevergoeding / nadeelcompensatie. <i>Zienswijze 3 – Impact woongenot</i> Het voorkeursrecht heeft negatieve impact op het woongenot. De combinatie van de westelijke ontsluitingsroute en de onzekerheid omtrent de toekomstige bestemming van de percelen zorgt voor een verontrustende leefomgeving. Indieners maken zich zorgen over geluidsoverlast, lichtvervuiling, veranderingen in het landschap en de negatieve effecten op de lokale leefomgeving.	Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445. Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. Voor wat betreft de zienswijze ziet op de snelheid van besluitvorming en participatieperiode (aangenomen wordt dat hiermee bedoeld is de termijn voor het inbrengen van zienswijzen) wordt opgemerkt dat het voor wat betreft de periode tussen collegebesluit en raadsbesluit gaat om een wettelijk voorgeschreven termijn die de gemeente in acht behoort te nemen en waarvan niet van kan worden afgeweken. Voor zover indieners 12 de termijn van het indienen van zienswijzen te kort vinden, is de gemeente van oordeel dat daarvoor een termijn van vier weken in het algemeen voldoende moet worden geacht.
--	--	--

		<i>Zienswijze 2 - Waardedrukkend effect door aankondiging voorkeursrecht</i> Voor wat betreft het financiële gedeelte van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen onder “algemeen” is opgenomen. Mochten indieners 12 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat zij in aanmerking komen voor nadeelcompensatie staat het hen vrij daartoe een claim in te dienen. <i>Zienswijze 3 - Impact woongenot</i> De argumenten die onder het kopje ‘Impact op ons woongenot’ naar voren worden gebracht, zijn van omgevingsrechtelijke aard. Dergelijke bezwaren kunnen indieners te zijner tijd in de juridisch-planologische procedure tot vaststelling van het wegtracé van de westelijke ontsluitingsroute inbrengen. Tevens kunnen indieners 12, zich voor wat betreft het aspect van gederfd woongenot (voor zover dit gederfde woongenot een waarde verminderend effect heeft naar mening van indieners), een verzoek om nadeelcompensatie daartoe indienen. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
13.	<i>Zienswijze 1 – onzekerheid betreffende investeringen/renovatie woning</i> Indiener 13 durft niet meer in woning te investeren. Vanwege onzekerheid over de ontwikkeling van Molenpolder is het nu niet reëel om op alle percelen van de routes (van de tracés) al een voorkeursrecht te vestigen. Indiener 13 verzoekt om te wachten met het vestigen van het voorkeursrecht tot de plannen van Molenpolder meer concreet zijn. Indiener 13 verkeert in onzekerheid. <i>Zienswijze 2 – tracé 1 voorkeur</i>	<i>Zienswijze 1- onzekerheid betreffende investeringen/renovatie woning</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Feit is in elk geval dat het perceel van indiener gelegen is in het gebied waar het wegtracé voor de westelijke ontsluitingsroute komt te leggen. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en

	Tracé 3 gaat door een bosgebied en meerdere percelen met huizen. Tracé 1 is een logischer keuze, daar ligt al een weg die kan worden door ontwikkeld.	onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele (financiële) belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet) . Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van (de beperkte rechten op)
--	--	---

		deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid. Een zorgvuldige voorbereiding van het vestigingsbesluit vereist dat het bestuursorgaan de relevante, rechtstreeks bij het voorgenomen besluit betrokken belangen tegen elkaar afweegt (art. 3:4, eerste lid Awb). Daarbij dient het de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Indien het voorgenomen besluit voor een bepaalde belanghebbende (dwz. eigenaar van of zakelijke gerechtigde tot de grond) gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend, moet van het nemen van dat besluit in dat geval worden afgezien (art. 3:4, tweede lid Awb). Het bestuursorgaan heeft geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens één of meer van de belanghebbenden onevenredig zou uitpakken. Het bestuursorgaan heeft dit beginsel in acht genomen onder andere door geen voorkeursrecht te vestigen op (andere) percelen, indien op voorhand reeds vaststond dat zodanige vestiging niet noodzakelijk was met het oog op de door de gemeente beoogde gebiedsontwikkeling. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. <i>Zienswijze 2 - tracékeuze</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen.
--	--	--

		Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
14.	<i>Zienswijze 1 – financiële schade</i> Door de vestiging van dit voorkeursrecht zal bij verkoop in deze markt niet de prijs kunnen worden gerealiseerd die gerealiseerd zou kunnen worden in de situatie dat er geen sprake is van een voorkeursrecht, ofwel in de situatie dat er sprake is van verkoop onder normale omstandigheden in het economische verkeer, waarbij er tevens sprake is van een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	<i>Zienswijze 1 – financiële schade</i> De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht strekt er in de eerste plaats toe de gemeente een voorrangspositie op de lokale grondmarkt te verschaffen. Het voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar, indien hij het voornemen heeft opgevat om zijn gronden – waarop een voorkeursrecht is gevestigd – te vervreemden (verkopen), dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Die aanbiedingsplicht vloeit voort uit het vervreemdingsvoornemen van de eigenaar zelf; het voorkeursrecht verplicht hem niet tot verkoop. De vestiging van een voorkeursrecht stelt de betrokken overheid in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. Een discretionaire bevoegdheid is een bevoegdheid waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft om daarvan al dan niet gebruik te maken, waarbij het bestuursorgaan moet afwegen of gebruikmaking van die bevoegdheid voor de betrokkenen geen gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de toepassing van die bevoegdheid wordt gediend. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) (financiële) belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

		Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
15.	<i>Zienswijze 1 - Schending zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb)</i> - De snelheid van besluitvorming en beperkte tijd voor participatie heeft ernstig nadelige gevolgen. Indieners verzoeken de gemeente het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht te heroverwegen en termijn voor het indienen van zienswijzen en het indienen van bezwaar te verlengen. - De impact van de vestiging van het voorkeursrecht op het eigendom is onevenredig groot. - De vestiging van het voorkeursrecht beperkt het eigendomsrecht. <i>Zienswijze 2 – Waardedrukkend effect door aankondiging voorkeursrecht</i> - Het voorkeursrecht heeft direct een negatief effect op de marktwaarde. - Door het voorkeursrecht beperkt de gemeente de onderhandelingspositie van indieners. - Een onafhankelijke taxatie vóór vestiging van het voorkeursrecht toont aan dat de waarde nu hoger is dan na de mogelijke vaststelling van het voorkeursrecht. - Er wordt al economisch nadeel ondervonden, voordat de gemeente overgaat tot verwerving.	<i>Zienswijze 1 – Algemene beginselen van behoorlijk bestuur: zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel</i> De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De enige manier om dat te voorkomen, is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van de grond wordt beperkt. De inzet van het voorkeursrechtinstrument is dan ook evenredig in relatie tot het daarmee beoogde doel. De bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid. Een zorgvuldige voorbereiding van het vestigingsbesluit vereist dat het bestuursorgaan de relevante, rechtstreeks bij het voorgenomen besluit betrokken belangen tegen elkaar afweegt (art. 3:4, eerste lid Awb). Daarbij dient zij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Indien het voorgenomen besluit voor een bepaalde belanghebbende (dwz. eigenaar van of zakelijke gerechtigde tot de grond) gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend, moet van het nemen dat besluit in dat geval worden afgezien (art. 3:4, tweede lid Awb). Het bestuursorgaan heeft geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens één of meer van de belanghebbenden onevenredig zou uitpakken. Het bestuursorgaan heeft dit beginsel in acht genomen onder andere door geen voorkeursrecht te vestigen op (andere) percelen, indien op voorhand reeds vaststond dat zodanige vestiging niet strikt noodzakelijk was met het oog op de door de gemeente beoogde gebiedsontwikkeling. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de gemeente bij

	• Er is strijd met het fair play-beginsel. Dit zou kunnen leiden tot een vordering tot planschadevergoeding / nadeelcompensatie. <i>Zienswijze 3 – Impact woongenot</i> Het voorkeursrecht heeft negatieve impact op het welzijn. De combinatie van de westelijke ontsluitingsroute en de onzekerheid omtrent de toekomstige bestemming van de percelen zorgt voor een verontrustende leefomgeving. Indieners maken zich zorgen over de waarde van de woning, de persoonlijke financiële situatie en toekomst. <i>Zienswijze 4 – onderbouwing noodzakelijkheid voorkeursrecht</i> Indieners wensen een nadere onderbouwing van de noodzakelijkheid van het voorkeursrecht en wensen te begrijpen waarop minder ingrijpende alternatieven niet zijn overwogen.	vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445. Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. Voor wat betreft de zienswijze ziet op de snelheid van besluitvorming en participatieperiode (aangenomen wordt dat hiermee bedoeld is de termijn voor het inbrengen van zienswijzen) wordt opgemerkt dat het voor wat betreft de periode tussen collegebesluit en raadsbesluit gaat om een wettelijk voorgeschreven termijn die de gemeente in acht behoort te nemen en waarvan niet van kan worden afgeweken. Voor zover Indiener 15 de termijn van het indienen van zienswijzen te kort vinden, is de gemeente van oordeel dat daarvoor een termijn van vier weken in het algemeen voldoende moet worden geacht.
--	---	--

		<i>Zienswijze 2 - Waardedrukkend effect door aankondiging voorkeursrecht</i> Voor wat betreft het financiële gedeelte van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen onder de inleiding van deze Nota van beantwoording is opgenomen. Mochten indieners 15 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat zij in aanmerking komen voor nadeelcompensatie staat het hen vrij daartoe een claim in te dienen. <i>Zienswijze 3 - Impact welzijn/verontrustende leefomgeving</i> De argumenten die onder het kopje 'Impact welzijn/verontrustende leefomgeving' naar voren worden gebracht, zijn van omgevingsrechtelijke aard. Dergelijke bezwaren kunnen indieners te zijner tijd in de juridisch-planologische procedure tot vaststelling van het wegtracé van de westelijke ontsluitingsroute inbrengen. Tevens kunnen indieners, zich voor wat betreft het aspect van gederfd woongenot (voor zover dit gederfde woongenot een waarde verminderend effect heeft naar mening van indiener 15), een verzoek om nadeelcompensatie daartoe indienen. <i>Zienswijze 4 – onderbouwing noodzakelijkheid voorkeursrecht</i> Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder <i>zienswijze 1</i> is genoemd. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
16.	<i>Zienswijze 1 - Schending zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb)</i> De snelheid van besluitvorming en beperkte tijd voor participatie heeft ernstig nadelige gevolgen. Indieners verzoeken de gemeente het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht te heroverwegen en termijn voor het indienen van zienswijzen en het indienen van bezwaar te verlengen.	<i>Zienswijze 1 – Algemene beginselen van behoorlijk bestuur: zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel</i> De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De enige manier om dat te voorkomen, is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van de grond wordt beperkt. De inzet van het

	• De impact van de vestiging van het voorkeursrecht op het eigendom is onevenredig groot. • De vestiging van het voorkeursrecht beperkt het eigendomsrecht. <i>Zienswijze 2 – Waardedrukkend effect door aankondiging voorkeursrecht</i> • Het voorkeursrecht heeft direct een negatief effect op de marktwaarde. • Door het voorkeursrecht beperkt de gemeente de onderhandelingspositie van indieners. • Een onafhankelijke taxatie vóór vestiging van het voorkeursrecht toont aan dat de waarde nu hoger is dan na de mogelijke vaststelling van het voorkeursrecht. • Er wordt al economisch nadeel ondervonden, voordat de gemeente overgaat tot verwerving. • Er is strijd met het fair play-beginsel. Dit zou kunnen leiden tot een vordering tot planschadevergoeding / nadeelcompensatie. <i>Zienswijze 3 – Impact woongenot</i> Het voorkeursrecht heeft negatieve impact op het welzijn. De combinatie van de westelijke ontsluitingsroute en de onzekerheid omtrent de toekomstige bestemming van de percelen zorgt voor een verontrustende leefomgeving. Indieners maken zich zorgen over de waarde van de woning, de persoonlijke financiële situatie en toekomst. <i>Zienswijze 4 – onderbouwing noodzakelijkheid voorkeursrecht</i> Indieners wensen een nadere onderbouwing van de noodzakelijkheid van het voorkeursrecht en wensen te begrijpen waarop minder ingrijpende alternatieven niet zijn overwogen.	voorkeursrechtinstrument is dan ook evenredig in relatie tot het daarmee beoogde doel. De bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Een zorgvuldige voorbereiding van het vestigingsbesluit vereist dat het bestuursorgaan de relevante, rechtstreeks bij het voorgenomen besluit betrokken belangen tegen elkaar afweegt (art. 3:4, eerste lid Awb). Daarbij dient zij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Indien het voorgenomen besluit voor een bepaalde belanghebbende (dwz. eigenaar van of zakelijke gerechtigde tot de grond) gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend, moet van het nemen dat besluit in dat geval worden afgezien (art. 3:4, tweede lid Awb). Het bestuursorgaan heeft geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens één of meer van de belanghebbenden onevenredig zou uitpakken. Het bestuursorgaan heeft dit beginsel in acht genomen onder andere door geen voorkeursrecht te vestigen op (andere) percelen, indien op voorhand reeds vaststond dat zodanige vestiging niet strikt noodzakelijk was met het oog op de door de gemeente beoogde gebiedsontwikkeling. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De rechtspraak van de Afdeling over het evenredigheidsbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander uitgangspunt. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet). Vorenstaande blijkt uit de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013,
--	--	--

		ECLI:NL:RVS:2013:2445. Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. Voor wat betreft de zienswijze ziet op de snelheid van besluitvorming en participatieperiode (aangenomen wordt dat hiermee bedoeld is de termijn voor het inbrengen van zienswijzen) wordt opgemerkt dat het voor wat betreft de periode tussen collegebesluit en raadsbesluit gaat om een wettelijk voorgeschreven termijn die de gemeente in acht behoort te nemen en waarvan niet van kan worden afgeweken. Voor zover de indieners de termijn van het indienen van zienswijzen te kort vinden, is de gemeente van oordeel dat daarvoor een termijn van vier weken in het algemeen voldoende moet worden geacht. <i>Zienswijze 2 - Waardedrukkend effect door aankondiging voorkeursrecht</i> Voor wat betreft het financiële gedeelte van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen onder de inleiding van deze Nota van beantwoording is opgenomen. Mochten indieners 16 zich (in een later stadium) op het standpunt stellen dat zij in aanmerking komen voor nadeelcompensatie staat het hen vrij daartoe een claim in te dienen. <i>Zienswijze 3 - Impact welzijn/verontrustende leefomgeving</i> De argumenten die onder het kopje 'Impact welzijn/verontrustende leefomgeving' naar voren worden gebracht, zijn van omgevingsrechtelijke aard. Dergelijke bezwaren kunnen indieners 16 te zijner tijd in de juridisch-planologische procedure tot vaststelling van het wegtracé van de westelijke ontsluitingsroute inbrengen. Tevens kunnen indieners 16, zich voor wat betreft het aspect van gederfd woongenot (voor zover dit gederfde woongenot een waarde verminderend effect
--	--	--

		heeft naar mening van indieners), een verzoek om nadeelcompensatie daartoe indienen. <i>Zienswijze 4 – onderbouwing noodzakelijkheid voorkeursrecht</i> Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder <i>algemeen</i> en onder <i>zienswijze 1</i> is genoemd. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
17.	<i>Zienswijze 1 – Tracévarianten</i> Tracévarianten lopen geen van alle over of dichtbij perceel van indieners 17, dus vestiging is onterecht.	<i>Zienswijze 1 - Tracévarianten</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Feit is in elk geval dat het perceel van indieners gelegen is in het gebied waar het wegtracé voor de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de

		Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat het perceel van Indiërs 17 is betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al vóór aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling dat het één van de drie tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie verkende tracés is onjuist. Mochten indianers 17 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kunnen zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat het perceel niet benodigd is voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van het niet benodigde perceel. Het perceel is op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van (de beperkte rechten op) deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
--	--	--

18.	<i>Zienswijze 1 - Voorkeursrecht niet nodig</i> Het voorkeursrecht is niet nodig omdat speculatie met de grond voor de aanleg van een weg niet waarschijnlijk is en er tevens nog geen tracé voor de weg bekend is. Volgens indieners is er op grond van de Wijziging van het Omgevingsprogramma Zuid-Holland nog geen toestemming van de provincie voor de aanleg van een westelijke ontsluitingsroute. <i>Zienswijze 2 – algemene beginselen van behoorlijk bestuur</i> Het besluit is genomen in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur en de wet. <i>Zienswijze 3 – tracé voorkeur</i> Directe aansluiting van de Molendijk op de A29 is de gunstigste oplossing. Voor wat betreft de voorkeurstracés die er nu liggen is tracé 1 de beste optie; goedkoopst, heeft de minst negatieve impact op het landschap en geeft de minste maatschappelijk weerstand. Voorkeurstracé 3 geeft in ieder geval een grote maatschappelijke impact. Verder zal dit de aanleg van een geheel nieuwe weg omvatten, wat in die zin al de meest dure optie betreft. Verder zal er een nieuwe aansluiting op de provinciale weg moeten worden gerealiseerd waar de provincie geen voorstander van is en geen akkoord op heeft gegeven.	<i>Zienswijze 1 - Voorkeursrecht niet nodig</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt – zoals ook in dit geval-, gaat prijsopdrijving en grondspeculatie tegen. Zie ook hetgeen daarover onder de inleiding van deze Nota van beantwoording is vermeld. Op dit moment is er geen expliciete toestemming van de provincie voor de aanleg van een westelijke ontsluitingsroute. Maar het ontwerp-bestemmingsplan Molenpolder is in december 2023 ter inzage gelegd, hierin is ook opgenomen dat een ontsluitingsweg noodzakelijk is om te wijk te ontsluiting. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft het aantal woningen dat in de Molenpolder gerealiseerd gaat worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma en hiermee impliciet ingestemd met een nieuwe ontsluitingsroute. De locatie voor het uiteindelijke tracé wordt momenteel onderzocht.
-----	---	--

	Indieners betwijfelen of er bij het bedenken van de plannen iemand fysiek is komen kijken, dan wel de plannen/het te ontwikkelen tracé slechts vanaf een kaart heeft beoordeeld. <i>Zienswijze 4 – voortraject tracé</i> Indieners stellen dat niet is voldaan aan de wettelijke toetsingsvereisten: • Afgelopen 10 jaren hebben indieners niets (meer) vernomen van een randweg. Indieners stellen dat zij daarover (vooraf) geïnformeerd behoren te worden. • Indieners vragen zich af of er wel vooronderzoek heeft plaatsgevonden naar de consequenties ten aanzien van de fysieke leefomgeving? • Indieners vragen zich af of vooraf is bekeken welk tracé financieel economisch de beste oplossing is. • Indieners voelen zich door de voorkeursrechtbeschikking met hun rug tegen de muur gezet. • <i>Zienswijze 5 – BKL, BAL en MER</i> Indieners vragen zich af of wel is voldaan aan de eisen voor de aanleg van wegen, zoals die onder meer voortvloeien uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL), het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) en de Milieu Effect Rapportage (MER). Ook vragen zij zich af, of wel is onderzocht welke oplossing financieel/economisch de voorkeur heeft en de minste overlast voor omwonende geeft.	Echter betreft dit een aspect van planologische aard dat hier niet thuishoort. Zie ook hetgeen onder zienswijze 3 uitvoerig is uiteengezet. <i>Zienswijze 2 – strijd met algemene beginselen behoorlijk bestuur/de wet</i> Indiener 18 stelt dat het voorkeursrecht in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de wet. Echter benoemt indiener 18 niet welke beginselen geschonden zouden zijn. Desondanks wordt op hoofdlijnen hieronder uitgelegd dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht zijn genomen en gehandeld is conform regelgeving. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemene belang dat wordt gediend met het vestigen van een voorkeursrecht afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaren. De wetgever heeft de nadelige effecten van het vestigen van het voorkeursrecht nadrukkelijk onder ogen gezien. De plannen voor het gebied worden op dit moment uitgewerkt, wat kan betekenen dat omvang en invulling van de beoogde ontwikkeling nog kunnen wijzigen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is dat inherent aan vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg (nu artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet)^[1]. Uit de parlementaire geschiedenis van de Omgevingswet volgt dat de wetgever geen inhoudelijke wijzigingen in de voorkeursrechtregeling ten opzichte van de Wvg heeft willen aanbrengen. De doelstellingen van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet zijn inhoudelijk dezelfde als die onder de Wvg. Aangenomen mag dan ook worden dat zowel de bedoelingen c.q. afwegingen van de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg als de nadien gevormde vaste rechtspraak onder de Omgevingswet onverkort hun gelding hebben behouden. In de fase voorafgaand aan de vaststelling van een omgevingsplan moet het qua motiveringsplicht voldoende worden geacht indien het bestuursorgaan meer in algemene zin motiveert waarom het algemeen belang de vestiging van een
--	---	--

		voorkeursrecht rechtvaardigt. Daaraan is voldaan zo blijkt uit het raadsvoorstel behorende bij het raadsbesluit. De gronden zijn op grond van het vigerende omgevingsplan thans hoofdzakelijk aangewezen voor agrarische doeleinden en deels voor wonen en ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van (de beperkte rechten op) deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. Het vestigen van een voorkeursrecht is dan ook de enige manier om die vrije overdraagbaarheid te beperken. De bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid. Een zorgvuldige voorbereiding van het vestigingsbesluit vereist dat het bestuursorgaan de relevante, rechtstreeks bij het voorgenomen besluit betrokken belangen tegen elkaar afweegt (art. 3:4, eerste lid Awb). Daarbij dient het de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Indien het voorgenomen besluit voor een bepaalde belanghebbende (dwz. eigenaar van of zakelijke gerechtigde tot de grond) gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend, moet van het nemen van dat besluit in dat geval worden afgezien (art. 3:4, tweede lid Awb). Het bestuursorgaan heeft geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens één of meer van de belanghebbenden onevenredig zou uitpakken. Het bestuursorgaan heeft dit beginsel in acht genomen onder andere door geen voorkeursrecht te vestigen op (andere) percelen, indien op voorhand reeds vaststond dat zodanige vestiging niet noodzakelijk was met het oog op de door de gemeente beoogde gebiedsontwikkeling. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. De conclusie ten aanzien van deze zienswijze is dat naar de overtuiging van de gemeente bij de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbesluit is gehandeld
--	--	--

		in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en conform de wet (Omgevingswet). <i>Zienswijze 3 - tracékeuze</i> Deze zienswijze richt zich tegen een mogelijke tracékeuze en is daarmee planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. <i>Zienswijze 4</i> Zie in de eerste plaats hetgeen hierover is vermeld onder <i>zienswijze 3</i>. Voor wat betreft de klacht van indieners 18 dat zij zich door de voorkeursrechtbeschikking met de rug tegen de muur gezet voelen, zij opgemerkt dat het voorstelbaar is dat een belanghebbende de vestiging van een voorkeursrecht op zijn grond zo ervaart, maar dat dat nu eenmaal inherent is aan de inzet van dit instrument. Daaraan kan worden toegevoegd dat het voorkeursrecht pas wordt geactiveerd op het moment dat de belanghebbende zelf het voornemen opvat om zijn onroerende zaak (of het beperkte recht daarop) te vervreemden, en dat hij als gevolg van het voorkeursrecht in geen enkel opzicht in het normale gebruik van die zaak wordt gehinderd. <i>Zienswijze 5</i> De opmerkingen die indieners 18 maken zien op het planologisch proces ten aanzien van (de totstandkoming van) het tracé en horen hier niet thuis. Zie hierover hetgeen is vermeld onder <i>zienswijze 3</i>.
--	--	---

		Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
19.	<i>Zienswijze 1 – Ontbreken nut en noodzaak</i> De nut en noodzaak voor het vestigen van het voorkeursrecht voor een ontsluitingsweg ontbreekt. Er zijn andere methoden om grond voor het tracé te verkrijgen. <i>Zienswijze 2 – Variant 1 en 2 slechts gedeeltelijk op perceel indiener – onrechtmatig gevoel</i> Indiener 19 wenst dat de omgang van het perceelgedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd wordt beperkt tot het deel dat nodig is voor het tracé. Het voorkeursrecht op het gehele perceel voelt onrechtmatig. <i>Zienswijze 3 – Bestemmingswijziging</i> Indiener 19 stelt bestemmingswijziging (anders dan agrarisch) voor binnen drie jaar indien het voorkeursrecht op het gehele perceel gevestigd blijft.	<i>Zienswijze 1 – Ontbreken nut en noodzaak</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook het perceel van indiener 19 is betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al vóór aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de togedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen

		frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. <i>Zienswijze 2 – Variant 1 en 2 slechts gedeeltelijk op perceel indiener – onrechtmatig gevoel</i> Zoals hiervoor uiteengezet, valt het perceel in het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd, waarvan het tracé nu nog niet bekend is. Het is van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De aanname dat het één van de drie tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie verkende tracés is onjuist. Mocht indiener 19 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kan indiener de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Mocht in een later stadium vaststaan dat het perceel niet benodigd is voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van het niet benodigde perceel(gedeelte). Vrije vervreemding van (de beperkte rechten op) deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie(s) kunnen frustreren. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid die terughoudend wordt getoetst. Weliswaar is vestiging van het voorkeursrecht een belastend besluit dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging van het voorkeursrecht beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. <i>Zienswijze 3 – Bestemmingswijziging</i> Het door indiener 19 gedane voorstel om het voorkeursrecht op het perceel te bestendigen onder de voorwaarde dat binnen drie jaar aan dat perceel een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht/toegedeeld, is niet aan te merken als een zienswijze, althans niet als een zienswijze die tot heroverweging van het voorgenomen besluit zou kunnen of moeten leiden aangezien dit voorstel van
--	--	---

		omgevingsrechtelijke aard is. Bezwaren/opmerkingen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
20.	<i>Zienswijze 1 – Gebied waarop voorkeursrecht gevestigd is kan kleiner</i> Het is opvallend dat het voorkeursrecht is gevestigd op een groot gebied. Er zijn nog drie tracés in beeld. Het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd had kleiner gekund. <i>Zienswijze 2 – Duidelijkheid benodigde gronden, opheffen voorkeursrecht, transparantie</i> Bij vaststelling van het tracé moet duidelijk zijn welke gronden nodig zijn zodat ten aanzien van niet benodigde percelen het voorkeursrecht kan worden opgeheven. Transparantie is noodzakelijk.	<i>Zienswijze 1 - Gebied waarop voorkeursrecht gevestigd is kan kleiner</i> Binnen Numansdorp bestaat de noodzaak van de aanleg van een (nieuwe) westelijke ontsluitingsroute. De gemeente onderzoekt momenteel welke locatie binnen Numansdorp het meest geschikt is voor het te ontwikkelen tracé waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. De aanleg van het tracé hangt onder meer samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Op dit moment bevindt de gemeente zich nog in een zeer pril stadium van omgevingsrechtelijke besluitvorming ten aanzien van het te ontwikkelen tracé. Later dit jaar verwacht de gemeente een besluit te nemen over het tracé en de exacte loop daarvan. Feit is in elk geval dat het perceel van Indiener 20 gelegen is in het gebied, waar het toekomstige wegtracé voor de westelijke ontsluitingsroute komt te liggen. Er is nu nog (slechts) sprake van een vervroegd voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet; de gronden zijn nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma dan wel omgevingsplan. Er hoeft voor een vervroegd voorkeursrecht slechts een globaal beeld te bestaan van de toekomstige functie. Niet voor elk perceel dat betrokken is in de aanwijzing hoeft thans al duidelijk te zijn of het kan worden ingepast. Vgl. r.o. 2.5 van de uitspraak van de Afdeling van 23 november 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AA5057, over de uitleg

		van het soortgelijke artikel 8 van de Wvg dat aan het huidige artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet vooraf is gegaan. De reden dat ook het perceel van indiener 20 is betrokken in de voorkeursrechtbeschikking, is dat al vóór aanvang/vaststelling van de/het omgevingsplan(procedure) slagvaardig opgetreden kan worden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat er een grondtransactie plaatsvindt die tot grondversnippering of tot prijsopdrijving leidt, wat de door de gemeente gewenste regie zou kunnen frustreren of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan onder druk zou kunnen zetten. Bij dit alles is het van groot belang om op te merken dat de precieze keuze voor het tracé in Numansdorp nog dient te worden gemaakt. De kennelijke veronderstelling van indiener dat het één van de drie verkende tracés wordt en dat het definitieve tracé exact dezelfde loop zal hebben als één van de drie tracés is onjuist. Mocht indiener 20 te zijner tijd op willen komen tegen het definitieve tracé/het besluit dat daarvoor de grondslag biedt, dan kan zij de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. <i>Zienswijze 2 – Duidelijkheid benodigde gronden, opheffen voorkeursrecht, transparantie</i> Zie hiervoor ook hetgeen onder zienswijze 1 is genoemd ten aanzien van het tracé en de exacte ligging daarvan. Mocht in een later stadium vaststaan dat het perceel niet benodigd is voor het definitief vastgestelde tracé dan zal het voorkeursrecht ingetrokken worden ten aanzien van het niet benodigde perceel. Voor wat betreft de juridisch planologische procedure ten aanzien van het tracé inclusief de exacte locatie daarvan en de transparantie daaromtrent zal ook op basis van wet- en regelgeving een verplichte participatieprocedure voor belanghebbenden gehouden worden. Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen
--	--	---

		aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
21.	<i>Zienswijze 1 – tracé voorkeur</i> Van de 3 opties is het tracé door perceel indiener 21 de meest logische, gezien er dan maar 1 particulier perceel betrokken is, het de minste overlast bezorgt en de Volgerlandse Weg een perfect uitgangspunt is om door te trekken. <i>Gesprek</i> Indiener 21 wenst een gesprek ter bespreking van de mogelijkheden. Met een goed voorstel en voldoende tijd, is indiener 21 bereid het perceel te verlaten en een nieuw huis te vinden.	<i>Zienswijze 1 – tracé voorkeur</i> Deze zienswijze gaat over een mogelijke tracékeuze met de nadruk op mogelijk, omdat op dit moment omtrent het definitieve tracé nog niets vaststaat. In zoverre is de zienswijze planologisch van aard. Zienswijzen van planologische aard horen thuis in het juridisch-planologische besluitvormingstraject omtrent (de keuze van) het tracé, en dienen volgens vaste rechtspraak, (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2009:BH4666), bij de beoordeling van de rechtmatigheid van een voorkeursrechtbeschikking buiten beschouwing te worden gelaten. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, zoals in het raadsvoorstel ook duidelijk is aangegeven, de uiteindelijke tracékeuze nog onderwerp is van nadere besluitvorming, zodat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de vraag, waar het uiteindelijke tracé komt te lopen. Maar uit de zienswijze volgt dat indiener 21 zich op voorhand ermee kan verenigen, indien het definitieve wegtracé over zijn perceel zou komen te lopen. In die zin behelst de zienswijze geen bezwaar tegen het voorgenomen besluit van de raad om op het perceel van indiener 21 een voorkeursrecht te vestigen. De kern van de zienswijze is dan ook van geheel andere aard: indiener 21 wil graag met de gemeente in gesprek komen om in overleg de mogelijkheden van een eventuele verkoop van het perceel te bespreken. De gemeente is in beginsel bereid aan het verzoek om een gesprek gehoor te geven. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat de zienswijze nog geen formele uitnodiging is aan de gemeente om met indiener 21 over mogelijke aankoop door de gemeente in onderhandeling te treden, zoals bedoeld in 9.12 van de Omgevingswet. Zo nodig kan dit worden toegelicht door de gemeente in een gesprek. De zienswijze richt zich overigens in geen enkel opzicht tegen de rechtmatigheid van de onderhavige voorkeursrechtbeschikking en geeft om die reden geen aanleiding om het voorgenomen besluit in heroverweging te nemen.

		Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Hetgeen is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Numansdorp aan te passen.
--	--	--

^[1] ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445.