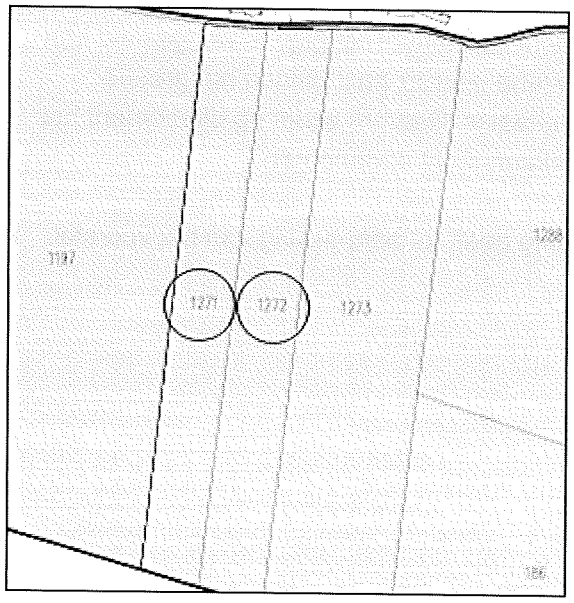
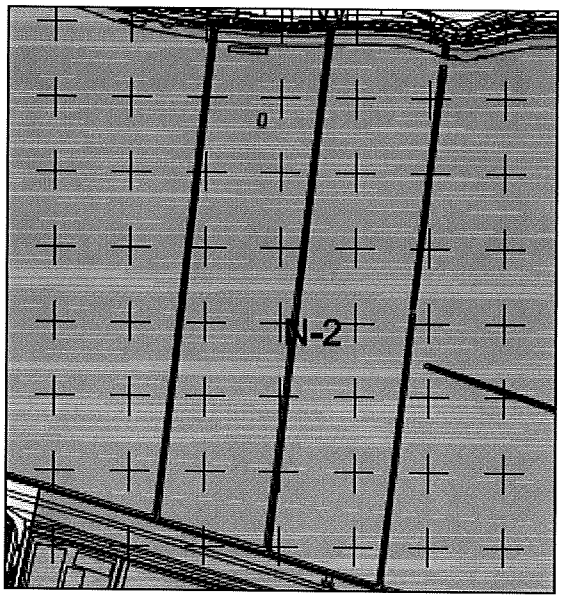
Warnaar is het echter de vraag of de heer Warnaar tot zelfrealisatie kan overgaan. De gemeente staat voor om één groot recreatiegebied te realiseren, waarbij de percelen worden opgesteld voor publiek (eventueel door middel van wandel-, fiets- of vaarroutes). Dit recreatiegebied zal ook als één geheel worden beheerd en onderhouden. Pas zodra een inrichtingsplan is vastgesteld kan worden bepaald of het door de heer Warnaar voorgestane gebruik past binnen het grotere geheel. Op dit moment wordt gedacht dat dit niet het geval is. Daarom wordt op dit moment het perceel nog in het voorstel tot verlenging van het voorkeursrecht opgenomen.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

H. van der Pol en S.E. van der Pol-De Kluijver





Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	C	1271	12510	12510	1/2 Eigendom	De heer H. van der Pol	Essendijk 54	3161 EG RHOON
Rhoon	C	1272	13970	13970	Eigendom	De heer H. van der Pol	Essenwijk 54	3161 EG RHOON

Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	C	1271	12510	12510	1/2 Eigendom	Mevrouw S.E. de Kluijver	Essendijk 54	3161 EG RHOON

De zienswijze van de heer en mevrouw Van der Pol is ingediend door de heer mr. J.J. Hoekstra verbonden aan AKD.

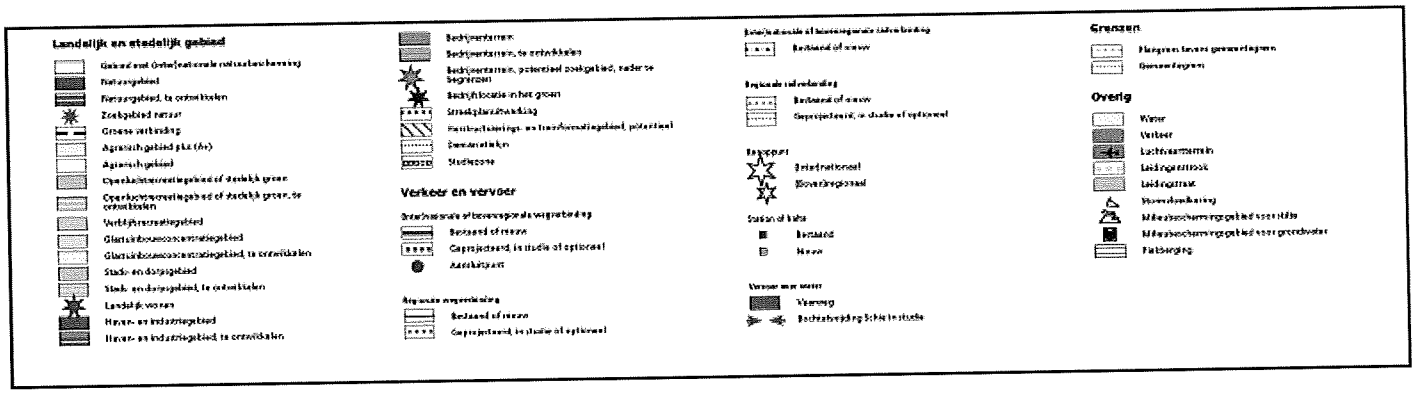
De inhoud van de zienswijze

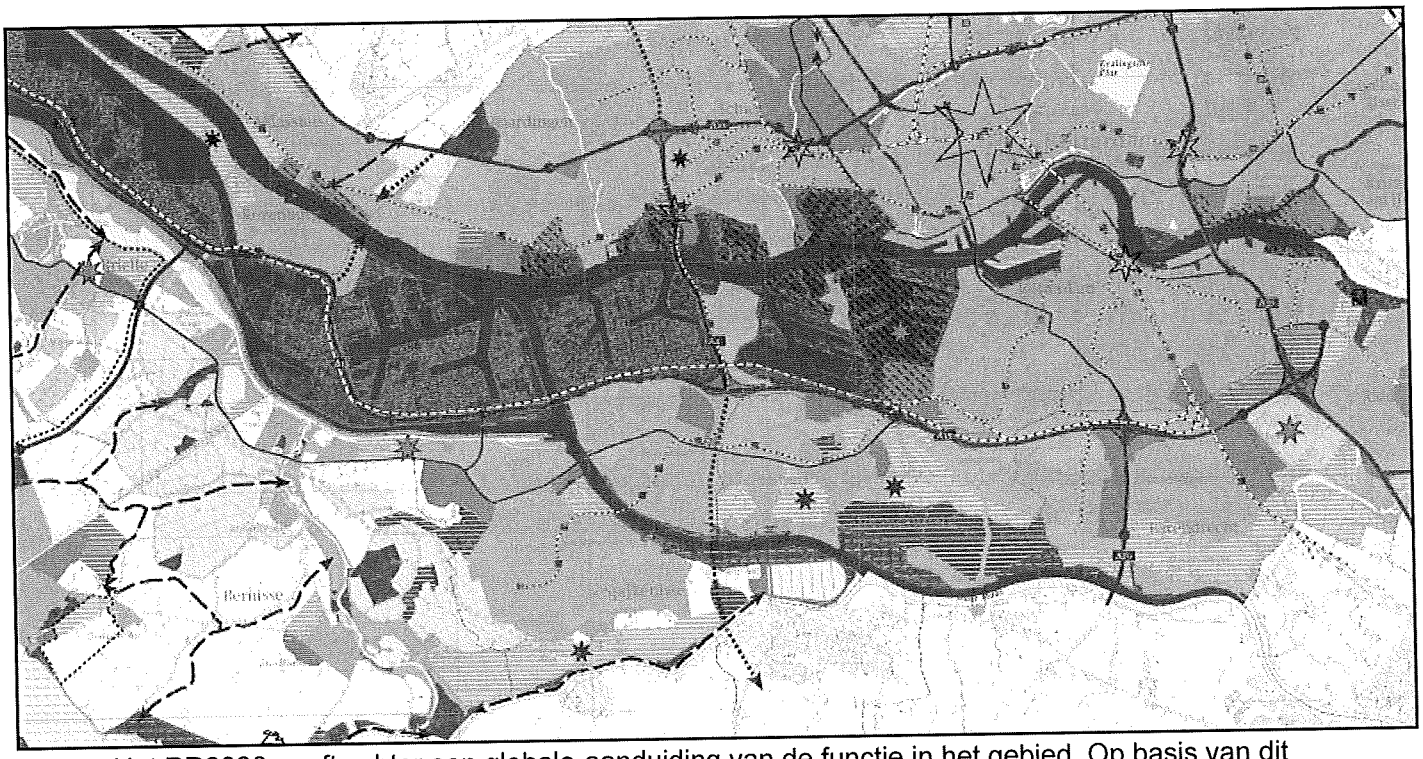
1. De heer en mevrouw Van der Pol betwijfelen of wel voldaan wordt aan de vestigingsvoorwaarden van artikel 3 lid 1 Wvg.
2. Er is geen sprake van een belangenafweging ter zake van de verlenging van de werkingsduur van het voorkeursrecht.
3. Gezien het feit dat de provincie de gronden wenst te verwerven, menen de heer en mevrouw Van der Pol dat ten onrechte een gemeentelijk voorkeursrecht wordt toegepast.

De reactie van de gemeente

Ad 1

Bij de verlenging van het voorkeursrecht geldt nog steeds dezelfde basis als bij de vestiging in oktober 2007. Dit is het Regionaal Structuurplan "Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020", kortweg RR2020. Dit plan is door de regioraad vastgesteld op 9 november 2005. Voor de locatie Landschapspark Buytenland voorziet het Regionaal Structuurplan in de functies **"natuurgebied, te ontwikkelen"** en **"openluchtrecreatie of stedelijk groen, te ontwikkelen"**.





Het RR2020 geeft echter een globale aanduiding van de functie in het gebied. Op basis van dit RR2020 is een nadere uitwerking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. Ondanks dat het RR2020 nog steeds de basis is van het voorkeursrecht kan bij de vraag of sprake is van een afwijkend gebruik in onze ogen wel worden gekeken naar de verdere uitwerking van de planologie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de gronden van de heer en mevrouw Van der Pol is zowel in het RR2020 als in het ontwerpbestemmingsplan de natuurbestemming opgenomen. Deze natuurbestemming zal

worden gerealiseerd èn beheer als één groot natuurgebied. Daarin past niet het huidige gebruik van het perceel door de heer en mevrouw Van der Pol.
Ook het argument dat het hobbymatig houden van paarden past binnen de nieuwe toegedachte bestemming, waaronder extensief agrarisch natuurbeheer, gaat in onze ogen niet op. Het hoofdgebruik van de grond zal natuur zijn. Hoe dit wordt beheerd, is op dit moment nog niet duidelijk. De rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[3] heeft zich reeds ene keer uitgesproken over een beperkt agrarisch gebruik. De Afdeling overweegt: *"Dat aan het perceel medebestemmingen, zoals "extensief agrarisch medegebruik", zijn toegekend maakt de hoofdbestemming tot natuur volgens haar niet anders. Deze hoofdbestemming is niet agrarisch van aard en wijkt voorts af van het thans feitelijk plaatsvindende agrarische gebruik.".*

Wij zijn daarom van mening dat er wel degelijk wordt voldaan aan de vereisten genoemd in artikel 3 lid 1 Wvg (in de toekomst een niet-agrarische bestemming en een afwijkend gebruik van deze toekomstige bestemming).

Ad 2
In zowel de oude als de nieuwe Wvg heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een voorkeursrecht op basis van een structuurvisie te laten gelden gedurende drie jaar. Wij verwijzen daarbij naar het oude artikel 2 lid 4 Wvg (oud), waarin de mogelijkheid van een jaar verlenging is opgenomen en naar het nieuwe artikel 9 lid 3 Wvg. In de oude wet was een geldingsduur van het besluit opgenomen van twee jaar, met een mogelijke verlenging van één jaar. In de nieuwe wet is de geldingsduur van het besluit gesteld op drie jaar.
Het is de intentie van de gemeente om de onzekerheid voor de eigenaren in het gebied Landschapspark Buytenland zo kort mogelijk te laten duren. Echter het opstellen van een bestemmingsplan kost tijd, zeker als er een zorgvuldige belangenafweging aan vooraf moet gaan. Daarnaast is het de bedoeling om het bestemmingsplan zo snel mogelijk na 28 februari 2010 vast te stellen. De belangen van de heer en mevrouw Van der Pol worden door deze extra maanden niet dusdanig geschaad dat de gemeente niet tot een dergelijk besluit kan komen.

Stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het einde van het voorkeursrecht vast, dan zal het voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 1 Wvg gedurende tien jaar worden gehandhaafd.

Ad 3
In de nieuwe Wvg is een eigen bevoegdheid van provinciale staten opgenomen tot het vestigen van een voorkeursrecht. Deze bevoegdheid komt provinciale staten toe zodra zij een inpasssingsplan voorbereid. Artikel 9a lid 1 Wvg vermeldt immers:

"Indien provinciale staten het voornemen hebben toepassing te geven aan artikel 3.26, eerste en vierde lid, of 3.27 van de Wet ruimtelijke ordening, kunnen zij, op gelijke wijze als de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, gronden aanwijzen (..)"

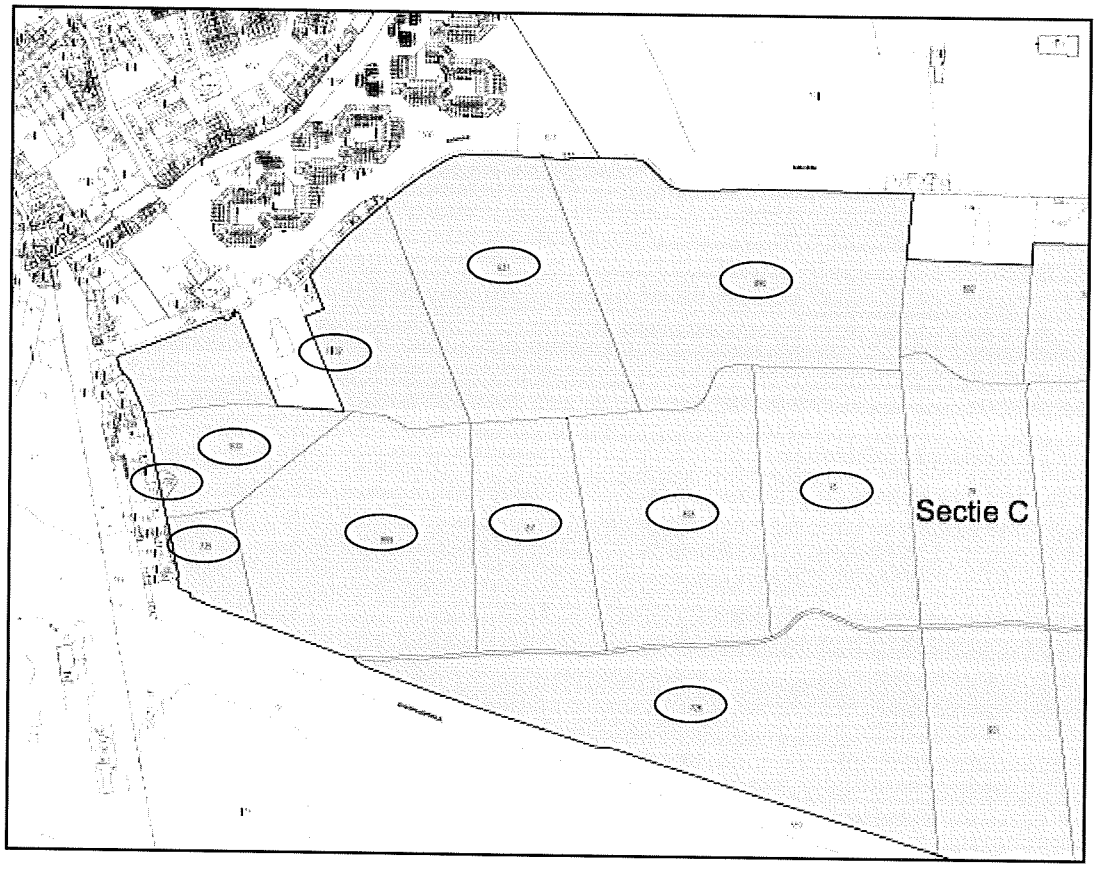
De gemeente gaat er nog steeds vanuit dat de gemeenteraad het bestemmingsplan Buytenland zal vaststellen en dat daarmee de noodzaak voor provinciale staten, om een inpassingsplan vast

[3] AbRS 16 december 2009, LJN BK6707

te stellen, niet aanwezig is. Dit maakt het dan ook niet mogelijk voor provinciale staten om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren. De gemeente maakt daarom correct gebruik van de verlengingsmogelijkheid in artikel 9.4.1. Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening. Het feit dat de provincie zal overgaan tot verwerving en eventuele onteigening doet hieraan niets af.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

ASR Levensverzekeringen N.V.



Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	C	67	35380	35380	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	75	50780	50780	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	726	88130	88130	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	732	460	460	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	735	8750	8750	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	890	84035	84035	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	898	57780	57780	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	899	64120	64120	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	900	19200	19200	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	937	59150	59150	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT
Rhoon	C	1402	51660	42168	Eigendom	ASR Levensverzekering N.V.	Archimedeslaan 10	3584 BA UTRECHT

De inhoud van de zienswijze

1. Als grondeigenaar is het heel triest om te zien dat als gevolg van de aanleg van een nieuw industrieterrein een prachtige agrarische hoeve op zeep wordt geholpen. Agrarische gronden zouden een natuurbestemming moeten krijgen en daarmee wordt het boeren aan de Essendijk 4 na eeuwen onmogelijk gemaakt.
2. Vervangende agrarische gronden zijn in de omgeving niet te vinden. Dit betekent dat ASR naar een locatie elders in het land moeten gaan zoeken.
3. Er rest een boerderij met ongeveer 2.500 m². Dit is te klein om voor een redelijke prijs te verkopen. Indien de gemeente werkelijk iets wil doen voor de eigenaren en gebruikers in het gebied dan moet de gemeente afzien van dit voorstel en er over nadenken de woon/bouwkavels te vergroten.
4. Het voorkeursrecht werkt averechts. Partijen zijn hierdoor minder geneigd mee te werken. Veel beter is om in goed overleg te kijken hoe zaken ook voor belanghebbenden het beste kunnen worden opgelost.

De reactie van de gemeente

Ad 1

De bestemmingswijziging van de gronden van agrarisch naar natuur en recreatie staat bij dit besluit niet ter discussie. Een dergelijk bezwaar zal ASR moeten inbrengen bij de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Ad 2 en 3

De locatie Landschapspark Buytenland is via het PKB, het streekplan en het RR2020 aangewezen als gebied waar een natuur- en recreatiegebied moet worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zowel binnen de natuur- als de recreatiebestemming zal een agrarisch bedrijf niet in zijn huidige vorm kunnen blijven bestaan. In

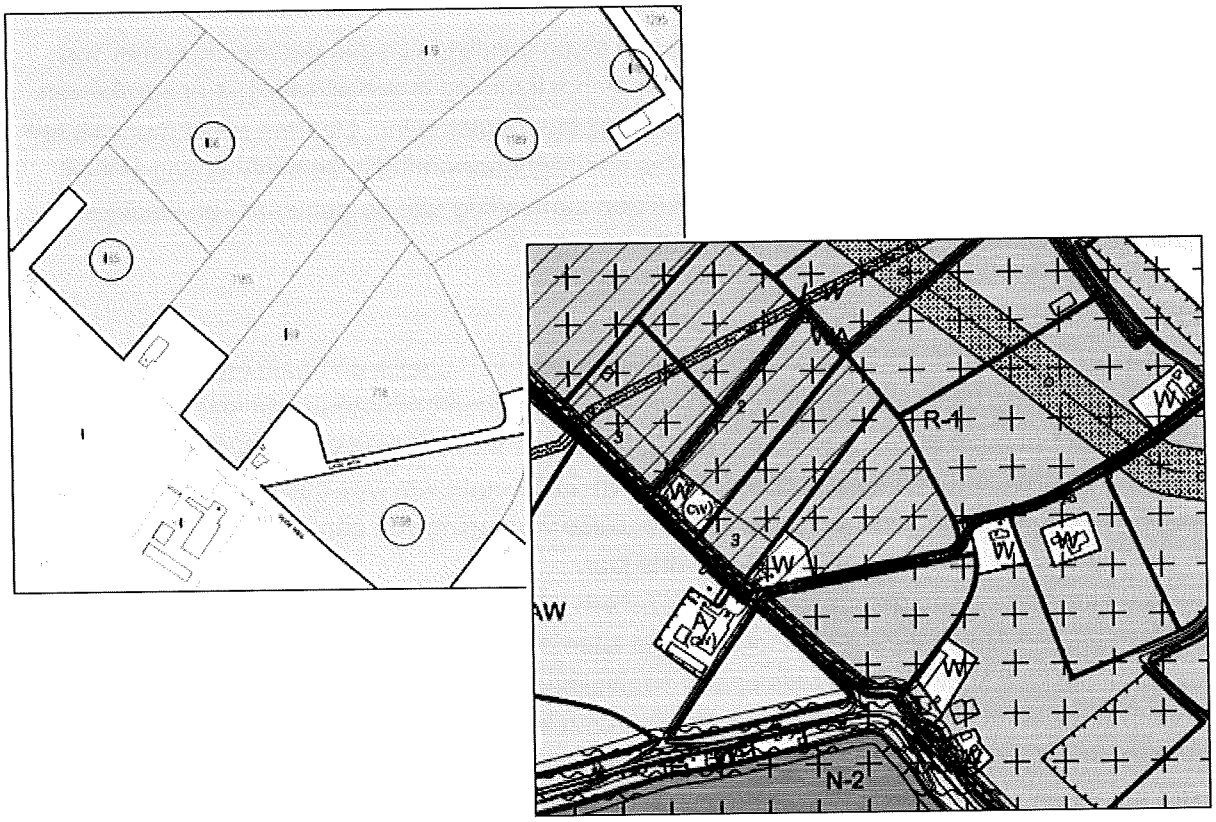
de toekomst zal niet het agrarisch gebruik, maar het beheer van de natuur- en recreatiegronden centraal staan.
Voor de gronden van ASR is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in de bestemming natuur. Gezien de toekomstige bestemming ligt het niet voor de hand dat het agrarisch bedrijf kan worden voortgezet. ASR zal daarom op zoek moeten gaan naar andere grond. In de Wvg zijn mogelijkheden opgenomen om de gronden aan te bieden, waarna zij zich elders kan vestigen. Het is aan ASR wanneer en of zij de gronden wenst aan te bieden. Daarbij kan zij er voor kiezen om alle gronden, dus ook de gronden die niet zijn opgenomen in het voorkeursrecht (de boerderij Essendijk 4) aan de gemeente aan te bieden op grond van artikel 11 Wvg. Het bezwaar dat de boerderij niet afzonderlijk kan worden verkocht kan daarmee worden ondervangen.

De begrenzingen van de bestemming "Wonen" zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. ASR kon, als zij zich niet kan vinden in deze begrenzing, een zienswijze indienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Wat de Wvg betreft, zijn de begrenzingen van het bestemmingsplan overgenomen.

Ad 4
Om te voorkomen dat de gemeente/provincie de regie bij de ontwikkeling uit handen geeft en daardoor andere, wellicht mindere, keuzes moet maken bij de realisatie van het gebied is het voorkeursrecht van toepassing verklaard. Dit moet gezien worden als een formeel traject. Daarnaast is de provincie reeds in gesprek met veel eigenaren in het gebied. Ook met ASR zijn gesprekken gaande over de verkoop van de gronden (en eventueel ook de boerderij). Wij zien daarom niet in dat de gemeente een wettelijke bevoegdheid niet zou kunnen gebruiken. Ook voelen wij niet dat sprake is van een averechtse werking van het voorkeursrecht. Het geeft de eigenaren duidelijkheid over de plannen en zekerheid over een koper.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

P. van der Jagt



De inhoud van de zienswijze

1. Bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan werd de heer Van der Jagt medegedeeld dat het ook mogelijk is dat boeren zelf projecten kunnen ontwikkelen, waaronder bijvoorbeeld een manege. In het verleden was de heer Van der Jagt al in gsprek met iemand die een manege zou willen realiseren. Toen hij hier echter op door ging heeft de gemeente aangegeven dat het niet mocht. De heer Van der Jagt wil graag duidelijkheid van de gemeente.
2. Het is te hopen dat bij een verlenging van de Wvg ook rekening wordt gehouden met de belangen van de boeren en dat zij niet als een weggooiartikel worden behandeld.

De reactie van de gemeente

Ad 1

De gronden van de heer Van der Jagt hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Recreatie-1" gekregen. Het is de bedoeling dat op basis van het inrichtingsplan wordt bekeken welke mogelijkheden er voor de heer Van der Jagt zijn om zelf plannen te ontwikkelen die passen binnen de voorgestane invulling van de recreatiebestemming. Op een deel van zijn gebied is ook een wijzigingsbevoegdheid geprojecteerd en recreatieontwikkelingen.

Wat de inrichting moet worden, is afhankelijk van het inrichtingsplan. De ontwikkeling op het gebied van de heer Van der Jagt moet immers passen binnen de ontwikkeling van het gehele recreatiegebied.

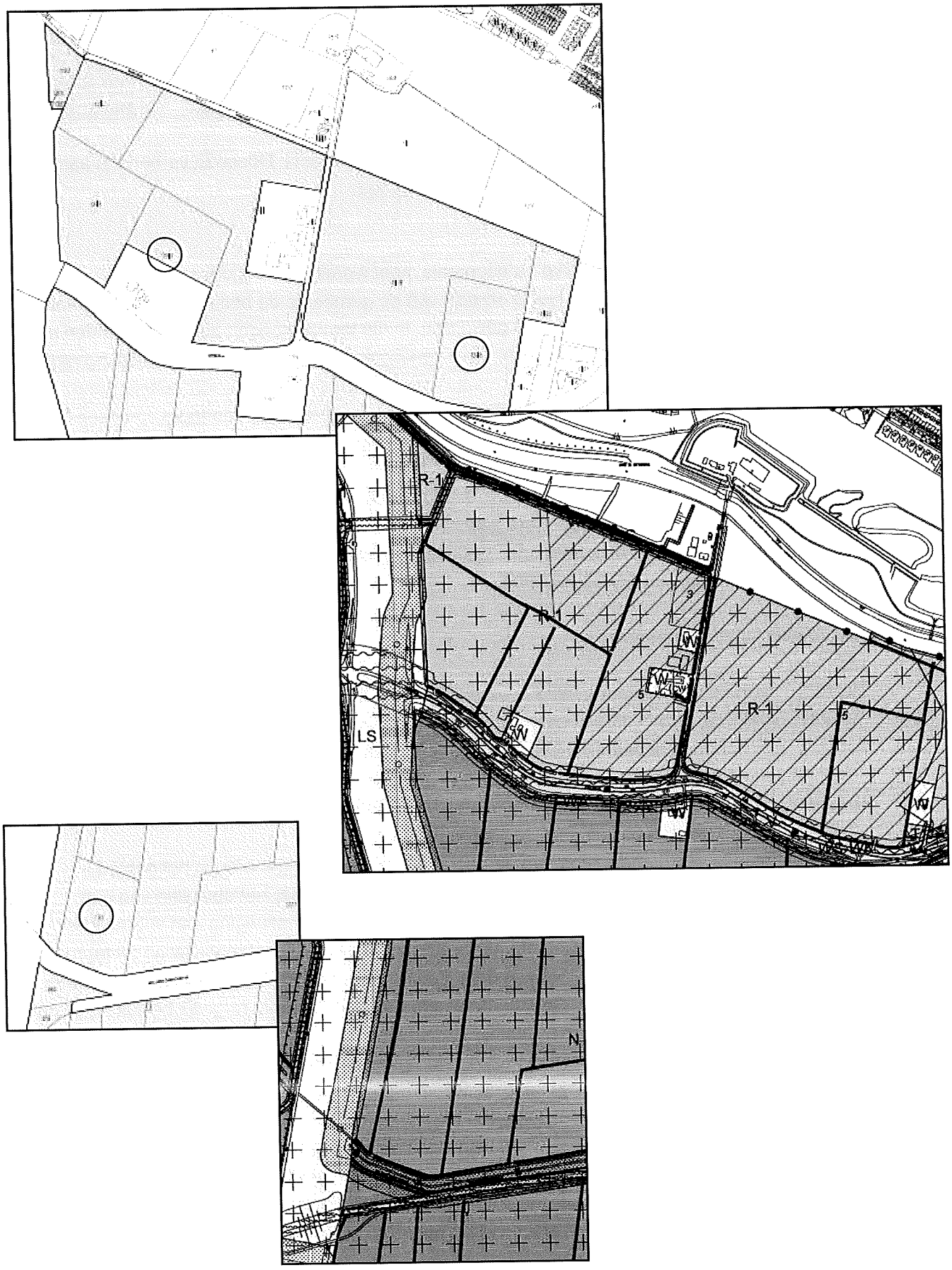
Er is contact opgenomen met de heer Van der Jagt, maar de heer Van der Jagt was nog niet toe aan een gesprek. De gemeente/provincie is nog steeds bereid om in gesprek te treden met de heer Van der Jagt.
Of de heer Van der Jagt wel of niet komt tot een eigen invulling van zijn perceel, is echter wat betreft de verlenging Wvg niet relevant. Totdat de bestemming is gerealiseerd, is er sprake van een afwijkend gebruik ten opzichte van de toekomstige bestemming. Daarom is het mogelijk het voorkeursrecht te handhaven. Als de heer Van der Jagt daadwerkelijk de bestemming zelf wil realiseren, zal hij zich moeten onthouden van een aanbieding aan de gemeente en wachten totdat het bestemmingsplan in werking treedt.

Ad 2
In zowel de oude als de nieuwe Wvg heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een voorkeursrecht op basis van een structuurvisie te laten gelden gedurende drie jaar. Wij verwijzen daarbij naar het oude artikel 2 lid 4 Wvg (oud), waarin de mogelijkheid van een jaar verlenging is opgenomen en naar het nieuwe artikel 9 lid 3 Wvg. In de oude wet was een geldingsduur van het besluit opgenomen van twee jaar, met een mogelijke verlenging van één jaar. In de nieuwe wet is de geldingsduur van het besluit gesteld op drie jaar.
Het is de intentie van de gemeente om de onzekerheid voor de eigenaren in het gebied Landschapspark Buytenland zo kort mogelijk te laten duren. Echter het opstellen van een bestemmingsplan kost tijd, zeker als er een zorgvuldige belangenafweging aan vooraf moet gaan. Daarnaast is het de bedoeling om het bestemmingsplan zo snel mogelijk na 28 februari 2010 vast te stellen. De belangen van de heer Van der Jagt en andere boeren worden door deze extra maanden niet dusdanig geschaad dat de gemeente niet tot een dergelijk besluit kan komen.

Stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het einde van het voorkeursrecht vast, dan zal het voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 1 Wvg gedurende tien jaar worden gehandhaafd.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

G. van Herk



Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	C	193	18400	18400	Eigendom	De heer G. van Herk	Essendijk 9	3161 ED RHOON
Rhoon	C	1243	31240	15578	Eigendom	De heer G. van Herk	Essendijk 9	3161 ED RHOON
Rhoon	C	1248			Erfpacht	De heer G. van Herk	Essendijk 9	3161 ED RHOON

De zienswijze van de heer Van Herk is ingediend door de heer N. Doelman verbonden aan De Koning en Witzier Makelaars in landelijk onroerend goed.

De inhoud van de zienswijze

1. Het is onbegrijpelijk dat de Wvg nu nogmaals moet worden verlengd terwijl het bestemmingsplan bijna af is. Het is onrecht wat de gemeente de belanghebbenden aandoet. De Wvg is lang geleden van kracht geworden. In die termijn konden belanghebbenden niet vrij met hun onroerend goed werken. Door verlenging wil de gemeente de handelingsvrijheid beperken.
2. De Wvg wordt gevestigd op een gebied waarbij een gedeelte nog voorlopig agrarisch blijft. Het is volkomen zinloos om op agrarische grond Wvg te vestigen om deze vervolgens agrarisch te laten.
3. De individuele belangen worden nu al zo lang geschaad en deze worden met de vaststelling van het bestemmingsplan nog meer geschaad.
4. De lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden klopt niet. De overgebleven oppervlaktes komen niet overeen met de tekening.

De reactie van de gemeente

Ad 1 en 3

In zowel de oude als de nieuwe Wvg heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een voorkeursrecht op basis van een structuurvisie te laten gelden gedurende drie jaar. Wij verwijzen daarbij naar het oude artikel 2 lid 4 Wvg (oud), waarin de mogelijkheid van een jaar verlenging is opgenomen en naar het nieuwe artikel 9 lid 3 Wvg. In de oude wet was een geldingsduur van het besluit opgenomen van twee jaar, met een mogelijke verlenging van één jaar. In de nieuwe wet is de geldingsduur van het besluit gesteld op drie jaar.

Het is de intentie van de gemeente om de onzekerheid voor de eigenaren in het gebied Landschapspark Buytenland zo kort mogelijk te laten duren. Echter het opstellen van een bestemmingsplan kost tijd, zeker als er een zorgvuldige belangenafweging aan vooraf moet gaan. Daarnaast is het de bedoeling om het bestemmingsplan zo snel mogelijk na 28 februari 2010 vast te stellen. De belangen van de heer Van Herk en andere boeren worden door deze extra maanden niet dusdanig geschaad dat de gemeente niet tot een dergelijk besluit kan komen.

Stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het einde van het voorkeursrecht vast, dan zal het voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 1 Wvg gedurende tien jaar worden gehandhaafd.

Door het voorkeursrecht kan de heer Van Herk zijn perceel nog steeds verkopen. Alleen de koper ligt van tevoren in beginsel vast. In dit geval de gemeente/provincie. In de Wvg zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder de gemeente/provincie de gronden van de heer Van Herk kan kopen. Daarbij is gewaarborgd dat de heer Van Herk dezelfde prijs ontvangt als die

tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper tot stand zou komen zonder dat een voorkeursrecht van toepassing is. De heer Van Herk wordt daarom niet belemmerd door een eventuele verkoop aan de gemeente/provincie.
Het belang van de gemeente/provincie bij een goede ontwikkeling van het landschapspark Buytenland weegt in onze ogen op tegen de beperkte beperking van de heer Van Herk op het moment dat hij wenst te verkopen.

De heer Doelman geeft aan dat de belangen van de heer Van Herk nog meer geschaad worden door de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan. Een dergelijke zienswijze kon worden ingediend gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Een dergelijke zienswijze hoort ook thuis in de planologische procedure.

Ad 2
Bij de verlenging van het voorkeursrecht geldt nog steeds dezelfde basis als bij de vestiging in oktober 2007. Dit is het Regionaal Structuurplan "Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020", kortweg RR2020. Dit plan is door de regioraad vastgesteld op 9 november 2005. Voor de locatie Landschapspark Buytenland voorziet het Regionaal Structuurplan in de functies **"natuurgebied, te ontwikkelen"** en **"openluchtrecreatie of stedelijk groen, te ontwikkelen"**.

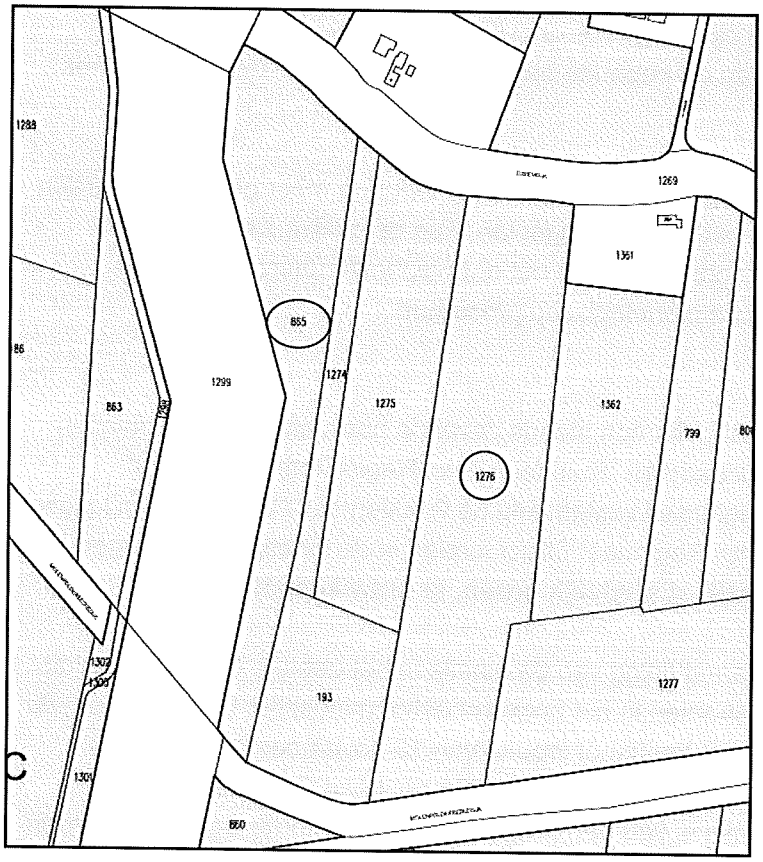
Het RR2020 geeft echter een globale aanduiding van de functie in het gebied. Op basis van dit RR2020 is een nadere uitwerking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. Ondanks dat het RR2020 nog steeds de basis is van het voorkeursrecht kan bij de vraag of sprake is van een afwijkend gebruik in onze ogen wel worden gekeken naar de verdere uitwerking van de planologie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

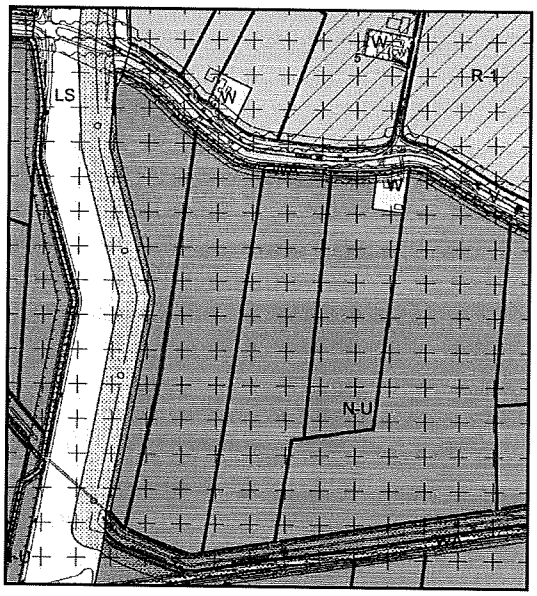
Voor de gronden van de heer Van Herk ten noorden van de Essendijk is zowel in het RR2020 als in het ontwerpbestemmingsplan de recreatiebestemming opgenomen. Voor de gronden ten zuiden van de Essendijk is een natuurbestemming aangegeven. Deze bestemmingen zullen worden gerealiseerd èn beheer als één groot natuur- en recreatiegebied. De constatering dat de gronden een agrarische bestemming houden is daarom niet juist.

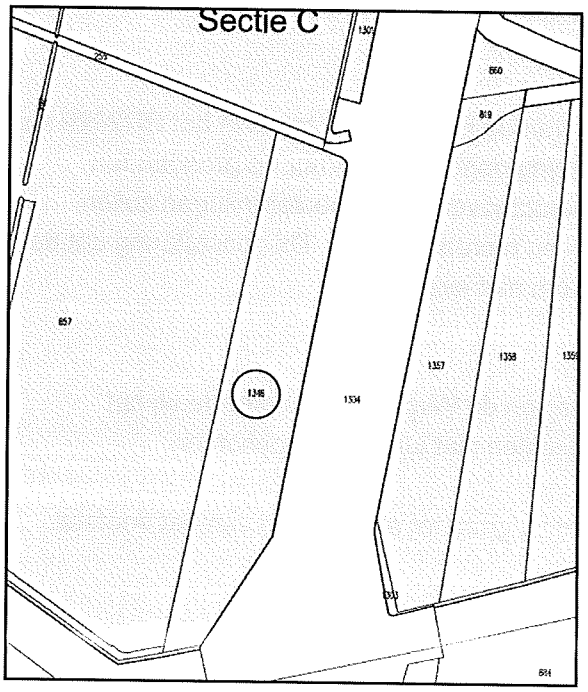
Ad 4
De oppervlakte van de percelen is berekend op basis van de Wvg-kaart behorende bij het ontwerpbesluit. Het is ons niet duidelijk welke oppervlakten niet juist zijn opgenomen.

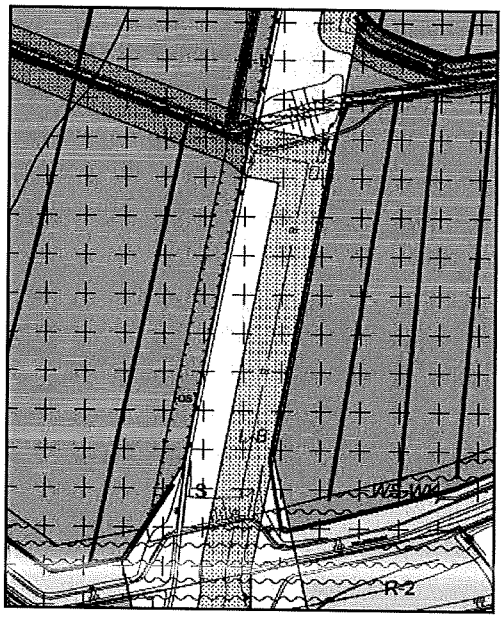
Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

A. Vos


1288
1269
1351
865
86
1299
1274
1275
1362
799
863
1276
1277
193
1301
C
860


LS
W
R-1
N-U


Sectie C
860
819
657
1346
1534
1357
1358
1359
601
614


LS
R-2

Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	C	865	35940	35940	Eigendom	De heer A. Vos	Korteweg 4	3161 EL RHOON
Rhoon	C	1276	58180	58180	Eigendom	De heer A. Vos	Korteweg 4	3161 EL RHOON
Rhoon	C	1346			erfpacht	De heer A. Vos	Korteweg 4	3161 EL RHOON

De inhoud van de zienswijze

1. Eerst wordt het voorkeursrecht gevestigd op alle percelen behoudens de huiskavels. Hiermee werd destijds de belofte gedaan dat de bewoners gewoon mochten blijven wonen in het gebied. Nu zijn echter verschillende gebouwen opgenomen in het voorkeursrecht. Dit kan betekenen dat bij verkoop de huiseigenaren een prachtig huis hebben, waarbij de verkochte gebouwen in eens worden gebruikt voor andere functies.
2. De waarde van het adres Korteweg 4 is met dit voorstel dramatisch gedaald. Kon ik voor de Wvg nog een bedrijf verkopen dat prachtig paste binnen de toekomstplannen natuur en recreatie, is hier nu geen sprake meer van.
3. In december 2009 dreigde de provincie over een inpassingsplan. In het document werd verwoord dat per januari 2010 op alle gronden een onteigeningstitel moet worden toegepast. Door uitbreiding van de Wvg geldt dit ook voor deze gronden.
4. In het bestemmingsplan is een groot gedeelte nader te bestemmen. Het betekent dat getracht zal worden dit agrarisch in te vullen.
5. De wens van de provincie om via de Wvg alle gronden te verwerven is niet omschreven in het PKB PMR.
6. Kan de gemeente het zwaarwegend belang uitleggen van optimale inrichting die via gedwongen verkoop en wegjagen van huidige ondernemers en vervolgens weer verkopen van de gronden aan een beheerder.
7. Het doel, inrichten volgens de PKB PMR kan ook gerealiseerd worden zonder Wvg. Dit kan in overleg met de zittende eigenaren en beheerders.
8. Het is de heer Vos onduidelijk waarom het ene bedrijf meer erf overhoud dan het andere.

De reactie van de gemeente

Ad 1 en 8

Ten tijde van het vestigen van het eerste voorkeursrecht in 2007 was nog geen duidelijkheid over de inpassing van de bebouwing binnen de natuur- en recreatiebestemming. Op basis van een feitelijke inventarisatie is toen een eerste begrenzing opgenomen in het voorkeursrecht. Sindsdien zijn de plannen verder uitgekristalliseerd. Op basis daarvan komen (bijna) alle agrarische bouwblokken te vervallen en wordt een woonbestemming opgenomen. Ook is in het bestemmingsplan gekeken naar de begrenzingen van deze woonbestemmingen. Daarbij is tevens gekeken naar de feitelijke situatie.

Het voorkeursrecht volgt ten aanzien van de begrenzingen het ontwerpbestemmingsplan. De heer Vos had ten aanzien van de oppervlakte van zijn erf in de planologische procedure een zienswijze kunnen indienen. Op basis van deze zienswijze kan worden beoordeeld of het perceel de juiste oppervlakte heeft of dat de bestemming "Wonen" groter zou moeten worden. De Wvg is een afgeleide van het ontwerpbestemmingsplan. Totdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt, wordt voldaan bij de huidige begrenzingen aan de vereisten van het voorkeursrecht voldaan. Het voorstel is deze begrenzingen vooralsnog aan te houden.

Ad 2
De locatie Landschapspark Buytenland is via het PKB, het streekplan en het RR2020 aangewezen als gebied waar een natuur- en recreatiegebied moet worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zowel binnen de natuur- als de recreatiebestemming zal een agrarisch bedrijf niet in zijn huidige vorm kunnen blijven bestaan. In de toekomst zal niet het agrarisch gebruik, maar het beheer van de natuur- en recreatiegronden centraal staan.
Voor de gronden van de heer Vos is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in de bestemming "Natuur - 2". Gezien de toekomstige bestemming ligt het niet voor de hand om zijn bedrijf in dit gebied uit te breiden. De heer Vos zal daarom zijn bedrijf moeten verplaatsen, als hij zijn akkerbouwbedrijf wil voortzetten. In de Wvg zijn mogelijkheden opgenomen om zijn gronden aan te bieden, waarna hij zich elders kan vestigen. Het is aan de heer Vos wanneer en of hij de gronden wenst aan te bieden.

In de Wvg is daarnaast een uitgebreide procedure opgenomen om te garanderen dat de heer Vos voor zijn eigendommen de prijs krijgt die hij ook zou krijgen van een redelijk handelend koper zonder dat Wvg van toepassing zou zijn. Voor het overige heeft de wetgever reeds een afweging gemaakt tussen het algemeen belang en het financiële belang van de individuele eigenaar. De gemeenteraad hoeft zich hier niet meer over uit te laten.

Ad 3
Een eventuele onteigening kan slechts plaatsvinden als sprake is van een andere bestemming. Of de provincie al dan niet overgaat tot onteigening is daarom afhankelijk van het bestemmingsplan en niet de begrenzingen van de Wvg. Indien de heer Vos zich niet kan vinden in de begrenzingen van de bestemming "Wonen", kon hij dit inbrengen in een zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. De Wvg volgt in dit verband slechts de grenzen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 4
Het is niet de bedoeling dat het gedeelte dat op dit moment als "Natuur – uit te werken" is opgenomen, wordt ingevuld door agrarisch gebruik.
Bij de verlenging van het voorkeursrecht geldt nog steeds dezelfde basis als bij de vestiging in oktober 2007. Dit is het Regionaal Structuurplan "Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020", kortweg RR2020. Dit plan is door de regioraad vastgesteld op 9 november 2005. Voor de locatie Landschapspark Buytenland voorziet het Regionaal Structuurplan in de functies **"natuurgebied, te ontwikkelen"** en **"openluchtrecreatie of stedelijk groen, te ontwikkelen"**.

Het RR2020 geeft echter een globale aanduiding van de functie in het gebied. Op basis van dit RR2020 is een nadere uitwerking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. Ondanks dat het RR2020 nog steeds de basis is van het voorkeursrecht kan bij de vraag of sprake is van een afwijkend gebruik in onze ogen wel worden gekeken naar de verdere uitwerking van de planologie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de gronden van de heer Vos is zowel in het RR2020 als in het ontwerpbestemmingsplan de natuurbestemming opgenomen. Deze natuurbestemming zal worden gerealiseerd èn beheer als één groot natuurgebied. Voor de percelen met kadastrale nummers 865 en 1276 is de bestemming "Natuur – uit te werken" opgenomen. Ook hier is sprake van een natuurbestemming, waardoor wordt voldaan aan de criteria van toepassing van het voorkeursrecht.

Ook het argument dat het agrarisch gebruik past binnen de nieuwe toegedachte bestemming, waaronder extensief agrarisch natuurbeheer, gaat in onze ogen niet op. Het hoofdgebruik van de grond zal natuur zijn. Hoe dit wordt beheerd, is op dit moment nog niet duidelijk. De rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[4] heeft zich reeds ene keer uitgesproken over een beperkt agrarisch gebruik. De Afdeling overweegt: *"Dat aan het perceel medebestemmingen, zoals "extensief agrarisch medegebruik", zijn toegekend maakt de hoofdbestemming tot natuur volgens haar niet anders. Deze hoofdbestemming is niet agrarisch van aard en wijkt voorts af van het thans feitelijk plaatsvindende agrarische gebruik.".*

Wij zijn daarom van mening dat er wel degelijk wordt voldaan aan de vereisten genoemd in artikel 3 lid 1 Wvg (in de toekomst een niet-agrarische bestemming en een afwijkend gebruik van deze toekomstige bestemming).

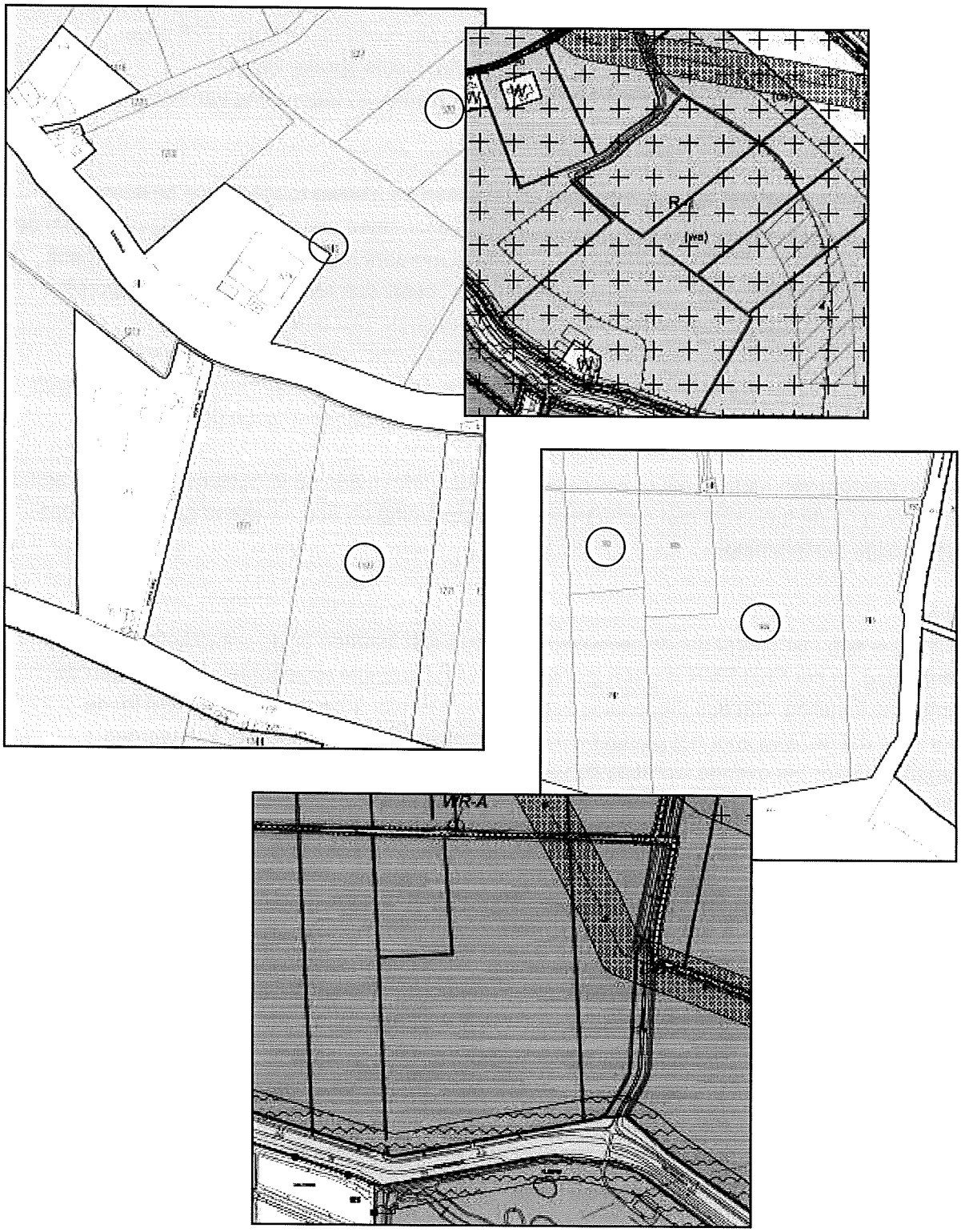
Ad 5
De Wvg is een instrument dat de gemeente/provincie kan inzetten bij de ontwikkeling van een plangebied. In het PKB PMR is geen grondverwervingsstrategie opgenomen, maar alleen de ruimtelijke invulling. Dat dus toepassing van de Wvg niet wordt besproken, leidt niet tot de conclusie dat de Wvg voor het plangebied Landschapspark Buytenland niet kan worden toegepast. Voor het overige wordt bij de vestiging wel voldaan aan de criteria zoals genoemd in artikel 3 Wvg.

Ad 6 en 7
Om tot ontwikkeling van het Landschapspark Buytenland te kunnen overgaan en het na ontwikkeling in stand te houden is eigendomverkrijging noodzakelijk. Bij de vestiging van het voorkeursrecht staat de uiteindelijke bestemming niet ter discussie. We gaan er dan ook in dit besluit vanuit dat sprake zal zijn van een natuur- en recreatiebestemming. Om dit te kunnen realiseren, is het nodig gronden te verwerven. De gemeente kan haar regiefunctie bij de ontwikkeling van het gebied versterken door het toepassen van de Wvg.
Voor de eigenaren geldt dat zij zich op basis van de planologische ontwikkelingen moeten realiseren dat het gebied een duidelijke andere uitstraling krijgt dan de huidige. In verband met de relatie tussen de verschillende percelen en een eenduidig beheer van het grotere geheel van natuur of recreatie wordt verwerving van het gehele plangebied voorzien.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

[4] AbRS 16 december 2009, LJN BK6707

P. de Koning



Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	B	520	18830	18830	Eigendom	De heer P. de Koning	Essendijk 7 A	3161 ED RHOON
Rhoon	B	1197	46795	46795	Eigendom	De heer P. de Koning	Essendijk 7 A	3161 ED RHOON
Rhoon	B	1840	54225	39965	Eigendom	De heer P. de Koning	Essendijk 7 A	3161 ED RHOON
Rhoon	C	102	15220	15220	Eigendom	De heer P. de Koning	Essendijk 7 A	3161 ED RHOON
Rhoon	C	906	106330	106330	Eigendom	De heer P. de Koning	Essendijk 7 A	3161 ED RHOON

De inhoud van de zienswijze

1. Tot op heden is er grote onzekerheid over de uitvoering van het plan. Eén en ander loopt niet zoals destijds voorzien. De gemeente kan niet gemakshalve doorgaan met het verlengen van de Wvg.
2. Door de Wvg wordt het bedrijf van de heer De Koning ernstig beperkt in de bedrijfsvoering en wordt hem al jaren de mogelijkheid ontnomen om zijn bedrijf uit te breiden.

De reactie van de gemeente

Ad 1

In het raadsvoorstel behorende bij het besluit van 1 oktober 2007 is aangegeven dat een ontwerpbestemmingsplan zou worden voorbereid. Er werd ook aangegeven dat het de bedoeling was om dit ontwerp binnen twee jaar ter inzage te leggen. Wel werd tijdens de beraadslaging van de raad de mogelijkheid genoemd dat het voorkeursrecht nog eenmalig met één jaar kon worden verlengd.

In verband met een zorgvuldige afweging en besluitvorming ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan is helaas enkele maanden meer tijd nodig dan verwacht. Voor het overige doorloopt de gemeente de procedure zoals gepland.

In zowel de oude als de nieuwe Wvg heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een voorkeursrecht op basis van een structuurvisie te laten gelden gedurende drie jaar. Wij verwijzen daarbij naar het oude artikel 2 lid 4 Wvg (oud), waarin de mogelijkheid van een jaar verlenging is opgenomen en naar het nieuwe artikel 9 lid 3 Wvg. In de oude wet was een geldingsduur van het besluit opgenomen van twee jaar, met een mogelijke verlenging van één jaar. In de nieuwe wet is de geldingsduur van het besluit gesteld op drie jaar.

Het is de intentie van de gemeente om de onzekerheid voor de eigenaren in het gebied Landschapspark Buytenland zo kort mogelijk te laten duren. Echter het opstellen van een bestemmingsplan kost tijd, zeker als er een zorgvuldige belangenafweging aan vooraf moet gaan. Daarnaast is het de bedoeling om het bestemmingsplan zo snel mogelijk na 28 februari 2010 vast te stellen. De belangen van de heer De Koning en andere boeren worden door deze extra maanden niet dusdanig geschaad dat de gemeente niet tot een dergelijk besluit kan komen.

Stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het einde van het voorkeursrecht vast, dan zal het voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 1 Wvg gedurende tien jaar worden gehandhaafd.

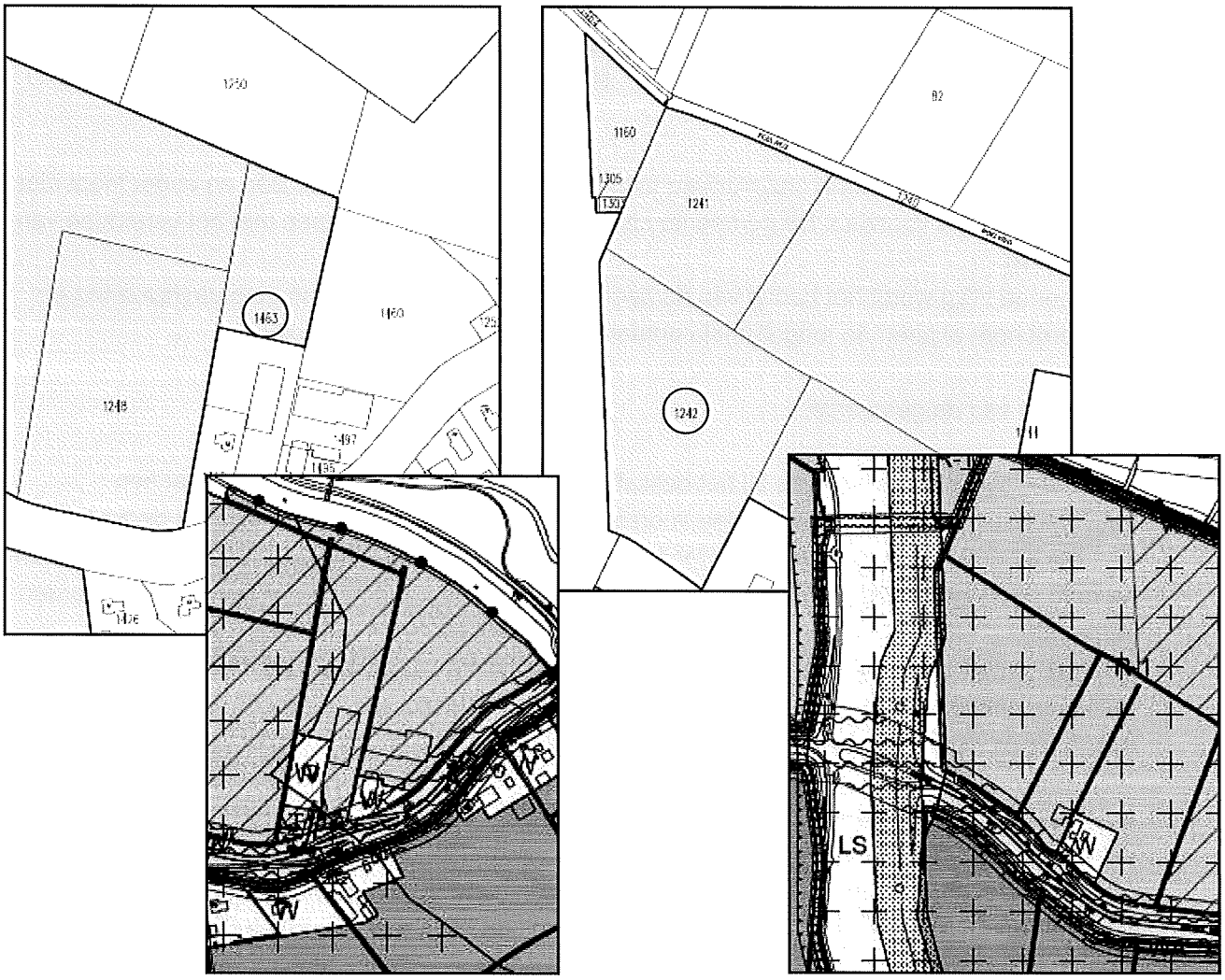
Door het voorkeursrecht kan de heer De Koning zijn perceel nog steeds verkopen. Alleen de koper ligt van tevoren in beginsel vast. In dit geval de gemeente/provincie. In de Wvg zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder de gemeente/provincie de gronden van de heer De Koning kan kopen. Daarbij is gewaarborgd dat de heer De Koning dezelfde prijs ontvangt als die

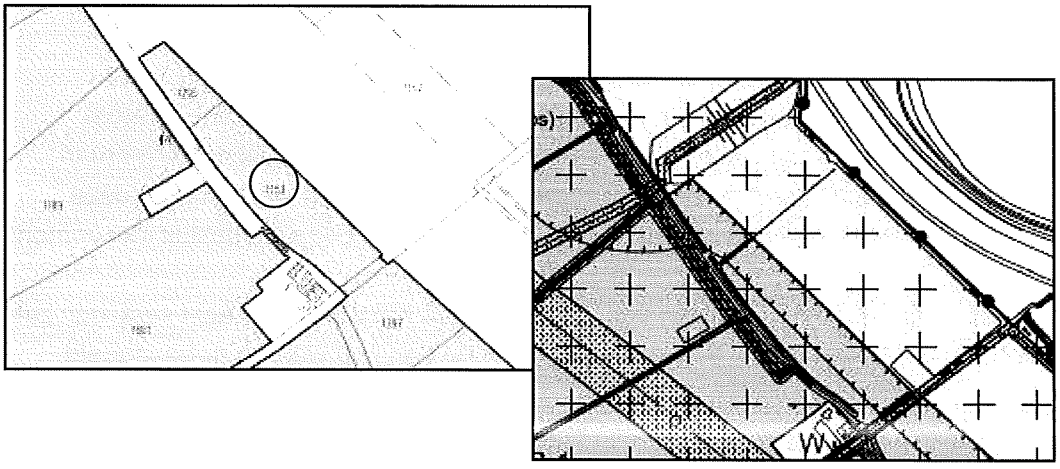
tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper tot stand zou komen zonder dat een voorkeursrecht van toepassing is. De heer De Koning wordt daarom niet belemmerd door een eventuele verkoop aan de gemeente/provincie.

Ad 2
De locatie Landschapspark Buytenland is via het PKB, het streekplan en het RR2020 aangewezen als gebied waar een natuur- en recreatiegebied moet worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zowel binnen de natuur- als de recreatiebestemming zal een agrarisch bedrijf niet in zijn huidige vorm kunnen blijven bestaan. In de toekomst zal niet het agrarisch gebruik, maar het beheer van de natuur- en recreatiegronden centraal staan.
Gezien de toekomstige bestemming ligt het niet voor de hand om het bedrijf van de heer De Koning in dit gebied uit te breiden. De heer De Koning zal daarom zijn bedrijf moeten verplaatsen, als hij zijn bedrijf wil voortzetten. In de Wvg zijn mogelijkheden opgenomen om zijn gronden aan te bieden, waarna hij zich elders kan vestigen. Het is aan de heer De Koning wanneer en of hij de gronden wenst aan te bieden. In de Wvg is daarnaast een uitgebreide procedure opgenomen om te garanderen dat de heer De Koning voor zijn eigendommen de prijs krijgt die hij ook zou krijgen van een redelijk handelend koper zonder dat Wvg van toepassing zou zijn.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

J.J. de Klerk





Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	B	1153	9470	9470	Eigendom	De heer J.J. de Klerk	Essendijk 9 A	3161 ED RHOON
Rhoon	C	1242	25730	25730	Eigendom	De heer J.J. de Klerk	Essendijk 9 A	3161 ED RHOON
Rhoon	C	1463	14315	8352	Eigendom	De heer J.J. de Klerk	Essendijk 9 A	3161 ED RHOON

De inhoud van de zienswijze

1. Tot op heden is er grote onzekerheid over de uitvoering van het plan. Eén en ander loopt niet zoals destijds voorzien. De gemeente kan niet gemakshalve doorgaan met het verlengen van de Wvg.
2. Door de Wvg wordt het bedrijf van de heer De Klerk ernstig beperkt in de bedrijfsvoering en wordt hem al jaren de mogelijkheid ontnomen om zijn bedrijf uit te breiden.

De reactie van de gemeente

Ad 1

In het raadsvoorstel behorende bij het besluit van 1 oktober 2007 is aangegeven dat een ontwerpbestemmingsplan zou worden voorbereid. Er werd ook aangegeven dat het de bedoeling was om dit ontwerp binnen twee jaar ter inzage te leggen. Wel werd tijdens de beraadslaging van de raad de mogelijkheid genoemd dat het voorkeursrecht nog eenmalig met één jaar kon worden verlengd.

In verband met een zorgvuldige afweging en besluitvorming ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan is helaas enkele maanden meer tijd nodig dan verwacht. Voor het overige doorloopt de gemeente de procedure zoals gepland.

In zowel de oude als de nieuwe Wvg heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een voorkeursrecht op basis van een structuurvisie te laten gelden gedurende drie jaar. Wij verwijzen daarbij naar het oude artikel 2 lid 4 Wvg (oud), waarin de mogelijkheid van een jaar verlenging is opgenomen en naar het nieuwe artikel 9 lid 3 Wvg. In de oude wet was een geldingsduur van het besluit opgenomen van twee jaar, met een mogelijke verlenging van één jaar. In de nieuwe wet is de geldingsduur van het besluit gesteld op drie jaar.

Het is de intentie van de gemeente om de onzekerheid voor de eigenaren in het gebied Landschapspark Buytenland zo kort mogelijk te laten duren. Echter het opstellen van een bestemmingsplan kost tijd, zeker als er een zorgvuldige belangenafweging aan vooraf moet gaan. Daarnaast is het de bedoeling om het bestemmingsplan zo snel mogelijk na 28 februari 2010 vast te stellen. De belangen van de heer De Klerk en andere boeren worden door deze extra maanden niet dusdanig geschaad dat de gemeente niet tot een dergelijk besluit kan komen.

Stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het einde van het voorkeursrecht vast, dan zal het voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 1 Wvg gedurende tien jaar worden gehandhaafd.

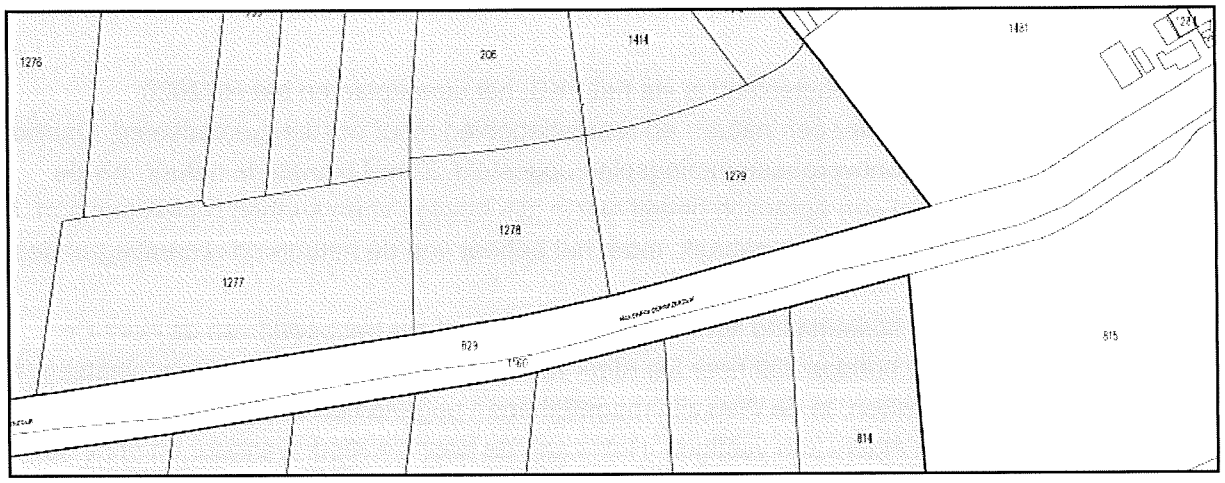
Door het voorkeursrecht kan de heer De Klerk zijn perceel nog steeds verkopen. Alleen de koper ligt van tevoren in beginsel vast. In dit geval de gemeente/provincie. In de Wvg zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder de gemeente/provincie de gronden van de heer De Klerk kan kopen. Daarbij is gewaarborgd dat de heer De Klerk dezelfde prijs ontvangt als die tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper tot stand zou komen

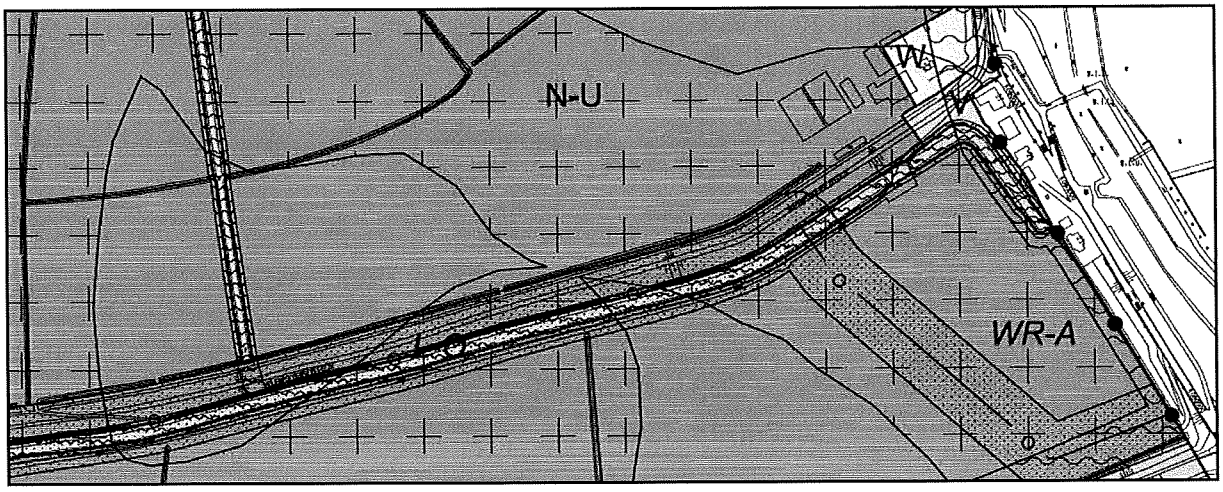
zonder dat een voorkeursrecht van toepassing is. De heer De Klerk wordt daarom niet belemmerd door een eventuele verkoop aan de gemeente/provincie.

Ad 2
De locatie Landschapspark Buytenland is via het PKB, het streekplan en het RR2020 aangewezen als gebied waar een natuur- en recreatiegebied moet worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zowel binnen de natuur- als de recreatiebestemming zal een agrarisch bedrijf niet in zijn huidige vorm kunnen blijven bestaan. In de toekomst zal niet het agrarisch gebruik, maar het beheer van de natuur- en recreatiegronden centraal staan.
Gezien de toekomstige bestemming ligt het niet voor de hand om het bedrijf van de heer De Klerk in dit gebied uit te breiden. De heer De Klerk zal daarom zijn bedrijf moeten verplaatsen, als hij zijn bedrijf wil voortzetten. In de Wvg zijn mogelijkheden opgenomen om zijn gronden aan te bieden, waarna hij zich elders kan vestigen. Het is aan de heer De Klerk wanneer en of hij de gronden wenst aan te bieden. In de Wvg is daarnaast een uitgebreide procedure opgenomen om te garanderen dat de heer De Klerk voor zijn eigendommen de prijs krijgt die hij ook zou krijgen van een redelijk handelend koper zonder dat Wvg van toepassing zou zijn.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

J.W. Kooijman – Van der Linden





Gem.	S.	Nr.	Grootte	Grootte Wvg	Soort recht	Naam	Adres	Woonplaats
Rhoon	C	1277	43130	43130	Eigendom	Mevrouw J.W. van der Linden	Koedood 29	3161 GE RHOON
Rhoon	C	1279	34420	34420	Eigendom	Mevrouw J.W. van der Linden	Koedood 29	3161 GE RHOON

De inhoud van de zienswijze

1. De percelen worden door mevrouw Kooijman – Van der Linden worden geëxploiteerd voor een landbouwbedrijf. Zij moeten al jaren investeren om te kunnen voldoen aan regels van hogerhand. De Wvg leidt ertoe dat de noodzakelijke investeringen in de toekomst er niet meer toe doen.
2. Voor de percelen staat nog een onduidelijke bestemming te boek. De Wvg is in het leven geroepen tegen speculaties van projectontwikkelaars. In dit kader vraag mevrouw Kooijman – Van der Linden zich af of er op haar perceel wat gebouwd mag worden.

De reactie van de gemeente
Ad 1
De locatie Landschapspark Buytenland is via het PKB, het streekplan en het RR2020 aangewezen als gebied waar een natuur- en recreatiegebied moet worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zowel binnen de natuur- als de recreatiebestemming zal een agrarisch bedrijf niet in zijn huidige vorm kunnen blijven bestaan. In de toekomst zal niet het agrarisch gebruik, maar het beheer van de natuur- en recreatiegronden centraal staan. De gemeente is van mening dat de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden meer op de weg ligt van de planologische procedure dan van de Wvg.

De percelen waar het voorkeursrecht op van toepassing is verklaard zijn onbebouwd. Voor deze percelen zelf zal daarom geen sprake zijn van noodzakelijke investeringen van hogerhand. Voor de agrarische bedrijfsgebouwen zullen deze investeringen wel gaan gelden. Als mevrouw Kooijman - Van der Linden haar bedrijf op de huidige locatie wil voortzetten, dan zal zij aan de regels moeten voldoen. De beperking van het bedrijfsareaal is wellicht op de vangen door aankoop van gronden elders, buiten het landschapspark Buytenland.

Gezien de toekomstige bestemming ligt het niet voor de hand om haar bedrijf in dit gebied uit te breiden. Mevrouw Kooijman – Van der Linden zal daarom haar bedrijf moeten verplaatsen dan wel rekening houden met een beperking van het bedrijfsareaal. In de Wvg zijn mogelijkheden opgenomen om zijn gronden aan te bieden, waarna zij zich elders kan vestigen. Het is aan mevrouw Kooijman – Van der Linden wanneer en of zij de gronden wenst aan te bieden.

In de Wvg is daarnaast een uitgebreide procedure opgenomen om te garanderen dat mevrouw Kooijman – Van der Linden voor zijn eigendommen de prijs krijgt die hij ook zou krijgen van een redelijk handelend koper zonder dat Wvg van toepassing zou zijn. Voor het overige heeft de wetgever reeds een afweging gemaakt tussen het algemeen belang en het financiële belang van de individuele eigenaar. De gemeenteraad hoeft zich hier niet meer over uit te laten.

Ad 2
Voor de gronden van mevrouw Kooijman – Van der Linden is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in de bestemming "Natuur – uit te werken". Ook op basis van het RR2020 is voorzien in de natuurbestemming.
Ondanks dat de exacte invulling op perceelsniveau nog niet bekend is, is het duidelijk dat het huidige agrarische gebruik niet kan worden voortgezet. De natuurbestemming staat centraal. In dat geval wordt voldaan aan de vereisten in de Wvg.

In tegenstelling tot hetgeen mevrouw Kooijman – Van der Linden aangeeft, is de toepassing van het voorkeursrecht niet voorbehouden aan locaties waar bouwmogelijkheden worden gerealiseerd. Het gaat om locaties waar de gemeente de regie wenst te voeren bij een herontwikkeling. Deze herontwikkeling kan zien op woningbouw, bedrijventerrein, maar ook op natuur en recreatie.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.