# GEMEENTE ALBRANDSWAARD

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

| Datum raadsvergadering:<br>22 februari 2010<br>**versie 1 G/RP** | Voorstelnummer:<br>76493 | Carrousel:<br>8 februari 2010 | Agendanummer: |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Paraaf Controller | |
| Datum paraaf | |

**Onderwerp:**
Vestiging voorkeursrecht (gedeeltelijke) percelen Landschapspark Buytenland.

**Geadviseerde beslissing:**
1. Om de gedeeltelijke percelen en gehele percelen in de locatie Landschapspark Buytenland, welke nog niet bij het besluit van 1 oktober 2007 waren opgenomen in het voorkeursrecht en wel op basis van het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland een andere bestemming krijgen toegedacht, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende perceelslijst en zoals aangegeven op de bijbehorende kadastrale tekeningen gronden op grond van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van toepassing zijn.
2. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.
3. Aan de vakafdeling de verdere uitvoering van dit besluit op te dragen, zodat wordt voldaan aan de eisen gesteld in artikel 7 Wvg en de Wkpb.

**Samenvatting:**
Voor enkele percelen en perceelsgedeelten in het Landschapspark Buytenland, welke nog niet waren betrokken bij het voorkeursrecht van 1 oktober 2007, wordt in de planvorming voor het landschapspark een andere bestemming toegedacht dan de huidige bestemming. In dat kader stellen wij hierbij voor om voor die percelen en perceelsgedeelten die nog niet waren meegenomen in het eerdere voorkeursrecht en wel een andere bestemming krijgen een nieuw voorkeursrecht van toepassing te verklaren.

**Proces:**
- Besluit college terinzagelegging ontwerpraadsvoorstel en –besluit: 12 januari 2010.
- Publicatie en verzending brieven aan belanghebbenden: 14 januari 2010.
- Terinzagelegging: 15 – 28 januari 2010.
- Besluitvorming college over zienswijzen: 2 februari 2010.
- Carrousel: 8 februari 2010.
- Raad: 22 februari 2010.

**Bijlagen:**
- Conceptraadsbesluit (76497).
- Lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden (75716).
- Kadastrale tekeningen met begrenzing (75701).
- Zienswijzen. (76545)
- Reactienota zienswijzen (76502).

**Doel:**
Op 1 oktober 2007 heeft de gemeenteraad beslist om een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen voor de gronden in het Landschapspark Buytenland. Het voorkeursrecht werd van toepassing verklaard voor de agrarische gronden met uitzondering van de woonbebouwing met een toegewezen erf. Deze woonbebouwing met de toegewezen erven zijn buiten het voorkeursrecht gelaten.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan zijn vlakken met de bestemming "wonen" opgenomen. Deze vlakken komen niet overeen met de in 2007 buiten het voorkeursrecht gehouden woonbebouwing met toegewezen erven. Deze vlakken gaan uit van een oppervlakte van circa 2.500 m². De meeste woonvlakken zijn kleiner geworden dan de buiten het voorkeursrecht gehouden woonbebouwing met toegewezen erven. Dit betekent dat voor een deel van de woonbebouwing met toegewezen erven, in tegenstelling tot de eerste ideeën in 2007, toch de bestemming natuur of recreatie zullen krijgen. Voor deze perceelsgedeelten wordt nu voorgesteld om alsnog een voorkeursrecht van toepassing te verklaren.

Een voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd als wordt voldaan aan de twee criteria zoals omschreven in artikel 3 Wvg.

1. Er moet sprake zijn van een niet-agrarische bestemming: voor de gronden waarvoor wordt voorgesteld het voorkeursrecht te vestigen is sprake van een natuur- of recreatiebestemming. Beide bestemmingen wijken af van de agrarische bestemming. Aan dit eerste criterium wordt daarom voldaan.
2. Er moet sprake zijn van een afwijkende bestemming ten opzichte van het huidige gebruik: het huidige gebruik van de gronden is agrarisch (of semi-agrarisch) of onderdeel van het woongebruik. De toekomstige bestemming wordt natuur of recreatie. De toekomstige bestemming wijkt daarom af van het huidige gebruik, waardoor ook aan dit criterium wordt voldaan.

**Betrokken belangen:**
Naast de overheid (gemeente en provincie) die belang heeft bij de verwerving van de gronden zijn er de huidige eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen genoemd in het besluit. De aanwijzing voor de betrokkenen heeft betekenis wanneer zij de gronden willen verkopen. In deze gevallen wordt de eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde verplicht de grond eerst aan de gemeente aan te bieden.

**Belangenafweging:**
De gemeente/provincie krijgt met het toepassen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het landschapspark Buytenland, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente/provincie staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente.

Met de vaststelling en inwerkingtreding van de Wvg geeft de wetgever aan dat er situaties kunnen bestaan waarin geldt dat het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden; de wetgever heeft deze beslissing vastgelegd door in de Wvg aan de gemeente de bevoegdheid te geven om een voorkeursrecht te vestigen.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen alsmede heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

In verband met een zorgvuldige belangenafweging heeft het conceptraadsvoorstel en –besluit met bijbehorende stukken op basis van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzageleggingsperiode konden belanghebbenden zienswijzen indienen naar aanleiding van het conceptvoorstel en –besluit. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen, bedrijven en instanties gebruik gemaakt:

| Naam | Adres | Postcode woonplaats |
|---|---|---|
| W.J. van Kampen | Essendijk 5 | 3161 ED Rhoon |
| W.G. Warnaar | Oudeweg 1 | 3161 ES Rhoon |
| ASR Levensverzekeringen N.V. | Postbus 2072 | 3500 HB Utrecht |
| Tanaks B.V. | Walenburgerweg 59 | 3039 AD Rotterdam |
| G. van Herk (ingediend door De Koning & Witzier makelaars) | Essendijk 9 | 3161 ED Rhoon |
| A. Vos | Korteweg 4 | 3161 EL Rhoon |
| G.L.A. Kooiman-van den Hoek | Essendijk 54a | 3161 EG Rhoon |
| W. de Koning | Essendijk 7a | 3161 ED Rhoon |
| P. de Koning | Essendijk 7a | 3161 ED Rhoon |
| A.W. Janssen | Essendijk 58 | 3161 EG Rhoon |

In de als bijlage bijgevoegde reactienota zienswijzen gaan wij in op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

**Scenario's:**
Er zijn twee opties: wel of niet het voorkeursrecht van toepassing verklaren.

**Scenariokeuze en resultaat:**
In verband met de publieke belangen bij de ontwikkeling van Landschapspark Buytenland, de noodzaak om de regie bij de planontwikkeling in hand van de overheid te laten en om alle gronden met de natuur- en recreatiebestemming onder het voorkeursrecht te laten vallen wordt voorgesteld om voor de perceelsgedeelten van de woonbebouwing met toegewezen erven die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming natuur- en recreatie hebben gekregen en de overige percelen binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan waarvoor nog geen voorkeursrecht gold een voorkeursrecht van toepassing te verklaren.

**Kosten:**
Het aanwijzen van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, houdt in dat de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de aangewezen percelen, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (uitgezonderd een aantal in de Wvg gegeven gevallen). Vervolgens besluit de gemeente al dan niet om tot aankoop over te gaan. De aanwijzing wil niet zeggen dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts indien de eigenaar zelf wenst te verkopen, is hij/zij verplicht zijn/haar eigendom eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Vooralsnog heeft dit voorstel geen financiële consequenties. Op het moment dat ons een aanbiedingsvoorstel wordt gedaan voor een perceel waarop de Wvg van toepassing is, zullen wij de

Provincie Zuid-Holland hierover informeren, waarna zij de onderhandelingen met deze eigenaar kunnen starten. De aankopen komen ten laste van de Provincie Zuid-Holland. Bij de voorbereiding zijn wij geassisteerd door de Provincie. Bij de werkzaamheden na de verlenging zullen wij tevens door hen worden bijgestaan.
De externe voorbereidingskosten en de verdere begeleidingskosten van dit besluit en haar uitvoering komen voor rekening van de Provincie/gemeente. De werkzaamheden voor personeel uit het eigen apparaat zijn ingepland.

**Evaluatie en controle:**
Het voorkeursrecht geldt, indien u conform besluit, tot 21 februari 2013. Op basis van de huidige planning kan het voorstel tot vaststelling ruim voor deze datum worden geagendeerd. Het voorkeursrecht wordt dan stilzwijgend omgezet in een voorkeursrecht op basis van het dan vastgestelde bestemmingsplan. Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal wederom worden gekeken of er wijzigingen nodig zijn in het voorkeursrecht en of nog wordt voldaan aan de criteria waarvoor een voorkeursrecht van toepassing kan worden verklaard (niet-agrarische bestemming en afwijkend gebruik).

Poortugaal, 2 februari 2010

Het college van de gemeente Albrandswaard,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| Hans Gats | mr. Harald M. Bergmann |

Gemeente Albrandswaard

**RAADSBESLUIT**

Besluit nr.: 76497
Onderwerp: Voorkeursrecht landschapspark Buytenland (nieuwe vestiging gedeeltelijke percelen en percelen die niet bij het besluit tot vestigen van het voorkeursrecht van 1 oktober 2007 waren opgenomen).

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gezien het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard d.d. 12 januari 2010;

Overwegende, dat de gemeenteraad op 1 oktober 2007 het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor het Landschapspark Buytenland van toepassing heeft verklaard;

Dat in het voorkeursrecht van 1 oktober 2007 enkele percelen niet zijn opgenomen waarbij nu op basis van het ontwerpbestemmingsplan een natuur- en recreatiebestemming kan worden toegewezen;

Dat voor deze percelen alsnog wordt voorgesteld het voorkeursrecht van toepassing te verklaren;

Dat de regiefunctie van de gemeente/provincie wordt versterkt door het van toepassing zijn van het voorkeursrecht;

Het ontwerpvoorstel en -besluit ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen in te dienen;

Het college van de gemeente Albrandswaard op 2 februari 2010 een reactienota naar aanleiding van de zienswijzen heeft vastgesteld en deze heeft toegezonden aan de leden van de raad;

Gemeente
Albrandswaard

**BESLUIT:**

1. Om de gedeeltelijke percelen en gehele percelen in de locatie Landschapspark Buytenland, welke nog niet bij het besluit van 1 oktober 2007 waren opgenomen in het voorkeursrecht en wel op basis van het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland een andere bestemming krijgen toegedacht, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende perceelslijst en zoals aangegeven op de bijbehorende kadastrale tekeningen gronden op grond van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van toepassing zijn.
2. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.
3. Aan de vakafdeling de verdere uitvoering van dit besluit op te dragen, zodat wordt voldaan aan de eisen gesteld in artikel 7 Wvg en de Wkpb.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Albrandswaard in zijn openbare vergadering van
22 februari 2010.

De griffier, De voorzitter,

Aad Aarssen mr. Harald M. Bergmann

75716

# Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard van 12 januari 2010 tot het voorlopig aanwijzen van gronden op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Eén en ander conform de kadastrale registers van 11 januari 2010.

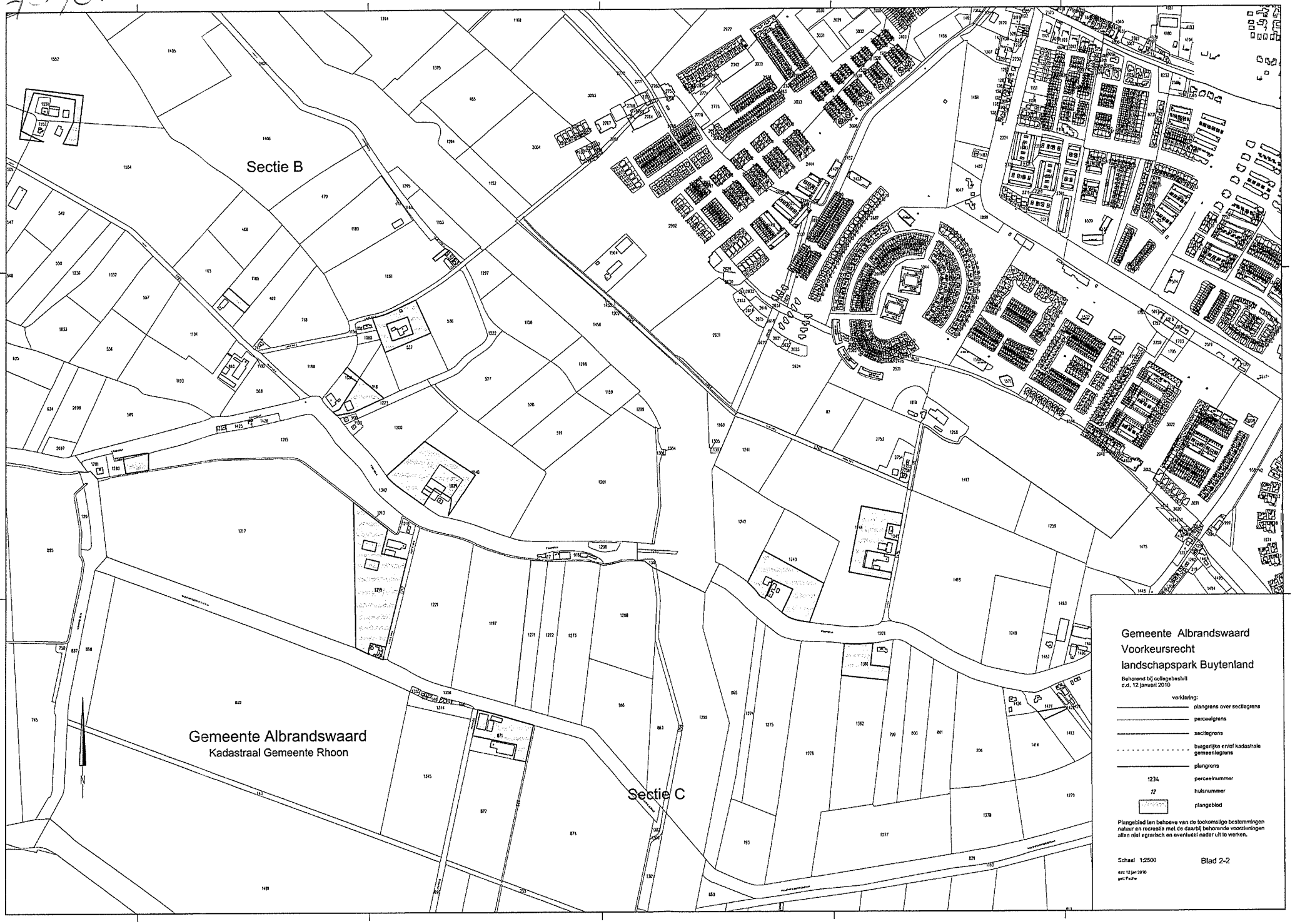
Alle percelen zijn aangewezen op basis van een nog niet vastgesteld bestemmingsplan. Deze voorlopige aanwijzing vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van dit besluit of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 Wvg in werking treedt.
Alle percelen worden gedeeltelijk in het voorkeursrecht betrokken.

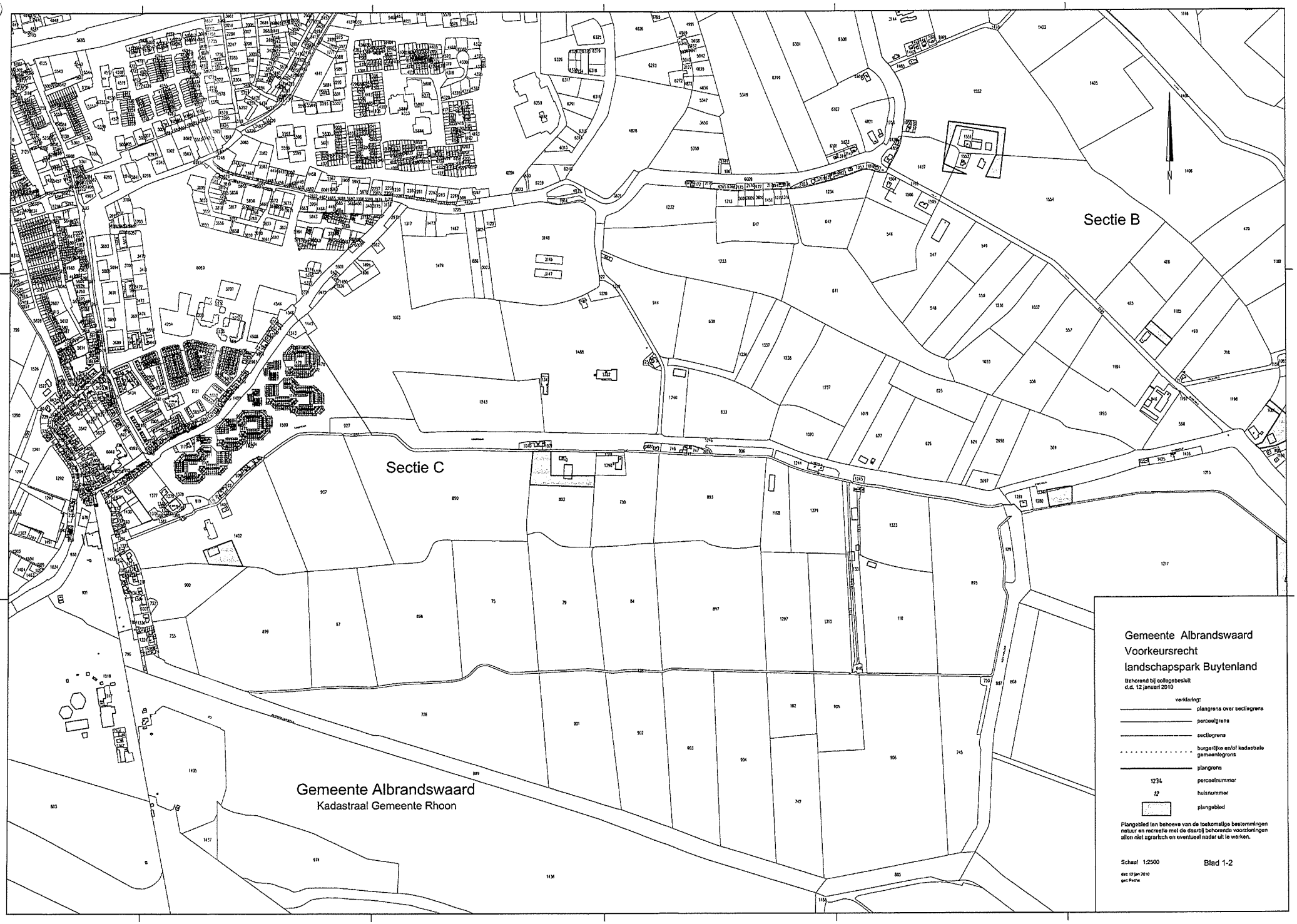
| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 537 | 19570 | 6796 | Eigendom | De heer W.J. van Bentum | Lageweg 4 | 3161 EM RHOON |
| Rhoon | B | 537 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) | Postbus 16350 | 2500 BJ 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | B | 1018 | 9700 | 4102 | Eigendom | De heer W.J. van Kampen | Essendijk 5 | 3161 ED RHOON |
| Rhoon | B | 1081 | 7240 | 487 | Eigendom | De heer L. van Leeuwen | Essendijk 3 | 3161 ED RHOON |
| Rhoon | B | 1081 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) | Postbus 16350 | 2500 BJ 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | B | 1185 | 15080 | 1275 | Eigendom | De heer W.G. Warnaar | Oudeweg 1 | 3161 ES RHOON |
| Rhoon | B | 1219 | 29705 | 26143 | Eigendom | De heer A. Vos | Korteweg 4 | 3161 EL RHOON |
| Rhoon | B | 1280 | 3487 | 1968 | Eigendom | Tanaks B.V. | Walenburgerweg 59 | 3039 AD ROTTERDAM |
| Rhoon | B | 1341 | 308 | 186 | Eigendom | Tanaks B.V. | Walenburgerweg 59 | 3039 AD ROTTERDAM |
| Rhoon | B | 1407 | 13950 | 589 | 1/2 Eigendom | Mevrouw M.J. van den Hoek | Rijsdijk 98 | 3161 EW RHOON |
| Rhoon | B | 1407 | 13950 | 589 | 1/2 Eigendom | Mevrouw B.C.E. van den Hoek | Rijsdijk 96 | 3161 EW RHOON |
| Rhoon | B | 1552 | 77035 | 2667 | 1/2 Eigendom | Mevrouw M.J. van den Hoek | Rijsdijk 98 | 3161 EW RHOON |
| Rhoon | B | 1552 | 77035 | 2668 | 1/2 Eigendom | Mevrouw B.C.E. van den Hoek | Rijsdijk 96 | 3162 EW RHOON |
| Rhoon | B | 1552 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | Gemeente Albrandswaard | Postbus 1000 | 3160 GA RHOON |
| Rhoon | B | 1552 | | | Opstalrecht nutsvoorzieningen | N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij | Postbus 490 | 3190 AK HOOGVLIET ROTTERDAM |
| Rhoon | B | 1554 | 89430 | 1390 | 1/2 Eigendom | Mevrouw M.J. van den Hoek | Rijsdijk 98 | 3161 EW RHOON |
| Rhoon | B | 1554 | 89430 | 1390 | 1/2 Eigendom | Mevrouw B.C.E. van den Hoek | Rijsdijk 96 | 3161 EW RHOON |
| Rhoon | B | 1554 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | Gemeente Albrandswaard | Postbus 1000 | 3160 GA RHOON |

| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1661 | 36887 | 347 | Eigendom | De heer P. van der Vorm | Lageweg 3 | 3161 EM RHOON |
| Rhoon | B | 1661 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel | N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij | Postbus 490 | 3190 AK HOOGVLIET ROTTERDAM |
| Rhoon | B | 1839 | 4395 | 3756 | Eigendom | De heer W. de Koning | Essendijk 7 A | 3161 ED RHOON |
| Rhoon | B | 1840 | 54225 | 12299 | Eigendom | De heer P. de Koning | Essendijk 7 A | 3161 ED RHOON |
| Rhoon | C | 871 | 11636 | 8252 | Eigendom | De heer A. Barendregt | Veerweg 3 | 3161 EX RHOON |
| Rhoon | C | 892 | 29970 | 5870 | Eigendom | Provincie Zuid-Holland | Postbus 90602 | 2509 LP 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | C | 892 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) | Postbus 16350 | 2500 BJ 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | C | 892 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | Gemeente Albrandswaard | Postbus 1000 | 3160 GA RHOON |
| Rhoon | C | 892 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | Gemeente Albrandswaard | Postbus 1000 | 3160 GA RHOON |
| Rhoon | C | 892 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | Gemeente Rotterdam (overig) | Postbus 6575 | 3002 AN ROTTERDAM |
| Rhoon | C | 1243 | 31240 | 13136 | Eigendom | De heer G. van Herk | Essendijk 9 | 3161 ED RHOON |
| Rhoon | C | 1244 | 74955 | 11164 | 1/2 Eigendom | De heer M. Noordzij | Het Weegje 3 | 3161 EZ RHOON |
| Rhoon | C | 1244 | 74955 | 11164 | 1/2 Eigendom | De heer P. Noordzij | Middelsluissedijk WZ 42 | 3281 LJ NUMANSDORP |
| Rhoon | C | 1244 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel | De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) | Postbus 16350 | 2500 BJ 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | C | 1361 | 8650 | 6199 | Eigendom belast met gebruik en bewoning | Mevrouw G.L.A. van den Hoek | Essendijk 54 A | 3161 EG RHOON |
| Rhoon | C | 1361 | | | Gebruik en bewoning | Mevrouw H. Nugteren | Zwaluwenlaan 1 | 3161 TW RHOON |
| Rhoon | C | 1402 | 51660 | 3379 | Eigendom | ASR Levensverzekering N.V. | Archimedeslaan 10 | 3584 BA UTRECHT |

| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | C | 1402 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) | Postbus 16350 | 2500 BJ 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | C | 1402 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemmeringenwet privaatrecht | Gemeente Albrandswaard | Postbus 1000 | 3160 GA RHOON |
| Rhoon | C | 1402 | | | Opstalrecht nutsvoorzieningen | De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) | Postbus 16350 | 2500 BJ 'S-GRAVENHAGE |
| Rhoon | C | 1427 | 4110 | 821 | Eigendom | De heer A.W. Janssen | Gouman-akker 11 | 2994 BC BARENDRECHT |
| Rhoon | C | 1427 | | | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder B,van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel | Gemeente Albrandswaard | Postbus 1000 | 3160 GA RHOON |

25701


Sectie B
Sectie C
Gemeente Albrandswaard
Kadastraal Gemeente Rhoon
N
Gemeente Albrandswaard
Voorkeursrecht
landschapspark Buytenland
Behorend bij collegebesluit
d.d. 12 januari 2010
verklaring:
plangrens over sectiegrens
perceelgrens
sectiegrens
burgerlijke en/of kadastrale gemeentegrens
plangrens
1234 perceelnummer
12 huisnummer
plangebied
Plangebied ten behoeve van de toekomstige bestemmingen natuur en recreatie met de daarbij behorende voorzieningen alles niet agrarisch en eventueel nader uit te werken.
Schaal 1:2500
Blad 2-2
datc 12 jan 2010
gmt Fische


Sectie B
Sectie C
Gemeente Albrandswaard
Kadastraal Gemeente Rhoon
Gemeente Albrandswaard
Voorkeursrecht
landschapspark Buytenland
Behorend bij collegebesluit
d.d. 12 januari 2010
verklaring:
plangrens over sectiegrens
perceelgrens
sectiegrens
burgerlijke en/of kadastrale gemeentegrens
plangrens
1234 perceelnummer
12 huisnummer
plangebied
Plangebied ten behoeve van de toekomstige bestemmingen natuur en recreatie met de daarbij behorende voorzieningen alles niet agrarisch en eventueel nader uit te werken.
Schaal 1:2500
Blad 1-2
den 12 jan 2010
get Peche

76545

5

Registratienummer 76265
Registratiedatum 28-1-2010
Afdoeningsdatum 11-3-2010
Afdeling BESTUUR
Portefeuillehouder Reymond van Praag

Gemeente Albrandswaard
3160 GA Rhoon
Postbus 1000

WJ van Kampen
Essendijk 5
3161 ED Rhoon

Betreft:

Vestiging voorkeursrecht Landschapspark Buytenland

Geacht college van de gemeente Albrandswaard

Hierbij willen wij via deze brief kenbaar maken dat wij tegen het verlengen zijn van de Wet Voorkeursrecht Gemeente (Wvg) die op onze percelen zijn gevestigd in de gemeente Albrandswaard.
Het Wvg zorgt er voor dat wij niet vrij onze bedrijfsvoering kunnen uitoefenen zoals wij willen, het is namelijk zo dat wij op geen enkele manier grond kunnen kopen in het gebied door de Wvg dus ons bedrijf zit al enkele jaren op slot waardoor wij steeds verder gaan achterlopen ten opzichten van het gemiddelde akkerbouwbedrijf in Nederland.
Dit betekent dat het inkomen verder achteruit gaat .

Rhoon 25 januari 2010

W.J. van Kampen

WJ van Kampen

Gemeente Albrandswaard
t.a.v. de heer P. Wunderink
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Rhoon, 28 januari 2010

betreft: Zienswijze uitbreiding WVG op mijn bezit

Geachte heer Wunderink,

Eerder vandaag heeft u via mijn rechtsbijstands-adviseur een schrijven gehad inzake de verlenging van het voorkeursrecht op een perceel land, in mijn eigendom. Daar heeft hij namens mij een zienswijze op ingediend.

U heeft mij daarnaast per brief van 14 januari ( kenmerk 75417) ook nog eens ingelicht over het voornemen om een ander deel van mijn eigendom met een Wet Voorkeursrecht Gemeenten te belasten. Naast de bestaande "claim" van 11.292 m² wil de gemeente nog een stuk van 1.275 m² van een voorkeursrecht op mijn perceel voorzien. Ik ben het ook hier uiteraard niet mee eens. Mijn zienswijze licht ik toe in deze brief, de versie via mijn adviseur kunt u morgen verwachten. Vanwege mijn verblijf in het buitenland en de uiterst korte periode om een zienswijze te kunnen indienen neem ik aan dat dit geen bezwaar zal opleveren. Zeker daar er een corrigerend schrijven (75759) een aantal dagen later pas is binnengekomen, maar voor de zekerheid toch alvast dit schrijven..

**Bezwaren**

1. Het nu toegevoegde stuk grond in kwestie bestaat uit een tuin- en bosplantsoen met een stuk erfverharding en heeft niets met agrarische activiteiten te maken. Er wordt geen landbouw op bedreven, noch wordt het verhuurd voor agrarische activiteiten.
2. Het vormt tevens de toegang tot de carport (afdak) en de achterzijde van de woning – de door u ingetekende begrenzing maakt het onmogelijk om zodoende de schuur en het huis te bereiken en/of te bevoorraden.
3. Mijn gronden hebben geen agrarische bestemming, dus de basis van het voorkeursrecht ontbreekt. Het betreft een natuur- en recreatieve functie.
4. Ik wil de mogelijkheid behouden tot eventuele verkoop op de vrije markt, ingeval een onteigeningsprocedure het uiteindelijke gevolg zou zijn. Dit zou kunnen gaan spelen indien de Provincie Zuid-Holland overgaat tot het toepassen van een inpassingsplan voor het gebied waarin mijn eigendom ligt.

**Onderbouwing**

Ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat dit alles te maken heeft met zijn kritische opstelling omtrent het hele Landschapsparkplan waarover ik regelmatig in pers en electronische nieuwsbrieven (wekelijkse Polderkolder) de bewoners en belanghebbenden informeer. Hetgeen overigens door iedereen gewaardeerd wordt als informatiebron. Het lijkt derhalve meer op een beetje terugpesten dan op een besluit van enig nut of toegevoegde waarde.

Ik ben bang dat met deze WVG bestemming de kans geboden wordt om een groot deel van mijn bezit te onteigenen – een procedure, al eerder gesuggereerd en aangekondigd door de provincie via een inpassingsplan (dat tot eind februari "on hold" is gezet door de Provicniale Staten), om zo op een snelle manier gronden te verwerven. In dat geval zou ik een boerderij zonder landschapstuin overhouden en zou mijn landgoed zowel in aanzien als in (complex)waarde een enorme teruggang ondervinden. Hetgeen NIET strookt met de doelstellingen tot behoud van het cultuurlandschap met boerderijen, ruim opgezet in de landelijke polders tussen Rhoon en Barendrecht.

Tevens kan mijn bezit, in een inrichtingsvisie van de Provincie, worden ontwikkeld waarbij achterop mijn tuin de mogelijkheid wordt geboden om een nieuwe bestemming aan te brengen bestaande uit "bebouwing en erf en een recreatief programma". Ook hiertoe wil ik zelf de regie in handen houden en mijn bezit, door middel van zelfrealisatie en/of ontwikkeling, niet uit handen geven.

Ik ben ook niet van plan mijn bezit te verkopen en wil daar verder ook niet aan meewerken - middels zelfrealisatie hebben wij ook de afgelopen decennia ruimschoots aan de natuur- en recreatie invulling voldaan. We hebben daarbij tevens een achterstallig onderhouden boerderij weer een gewaardeerde plaats in het Zuid-Hollandse polderlandschap gegeven als historisch object met een hoge toegekende waarde, karakteristiek voor streek en periode. Zoals ook bij de inventarisatie van monumenten in de polders is aangegeven.

**Verzoek**

Daarom vraag ik de gemeente het voorkeursrecht ook op dit deel van mijn perceel niet te vestigen, zodat u daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt.

Met vriendelijke groeten,

Wim Gé WARNAAR
't Buytenlandt
Oudeweg 1
3161 ES RHOON
010 - 501 74 81

06-21102965
010-4017536

8

Stichting Achmea Rechtsbijsta
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Prins Willem-Alexanderlaan 651
Apeldoorn

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

PER FAX EN PER E-MAIL
Gemeente Albrandswaard
De heer P. Wunderink
Postbus 1000
3160 GA RHOON

| *Datum* | *Ons kenmerk* | *Behandeld door* |
|---|---|---|
| 28 januari 2010 | R201893850 | R. Scholten |
| *Onderwerp* | *Uw kenmerk* | Telefoon (055) 579 65 57 |
| Zienswijze tegen verlenging voorkeursrecht Landschapspark Buytenland | 75418 | Fax (013) 462 27 99 |
| | | klantenservice@achmearechtsbijstand.nl |

Geachte heer Wunderink,

U hebt de heer W.G. Warnaar, Oudeweg 1, 3161 ES in RHOON bij brief van 14 januari ingelicht over het voornemen het gevestigde voorkeursrecht op zijn perceel te verlenen. Cliënt is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

**Bezwaren**

1. De grond van cliënt is niet in gebruik voor het uitoefenen van een landbouwbedrijf. Het betreft een huiskavel waarop een landgoed is ontstaan bestaande uit een boerderij met tuinen. Rond de boerderij is erfbeplanting aangebracht en daarachter is een erfplantsoen aangelegd, welke overgaat in een landschapstuin.
2. De landschapstuin, waarop voor een groot gedeelte het voorkeursrecht is gevestigd, is een extensieve tuin met bosplantsoenen die binnen het landschap past. Enerzijds zorgt het voor een open karakter maar het biedt ook een schuil- en broedplaats voor dieren en vogels. Doordat het perceel niet bejaagd mag worden is het extra aantrekkelijk. Onderhoud vindt plaats met behulp van een maaitrekker en enkele schapen.
3. De bosplantsoenen zijn uitgerust met een aantal bijzonderheden zoals een bijzondere eik, een ooievaarsnetst, streekeigen knotwilgen en een gedeelte is voorbestemd als privébegraafplaats te dienen.
4. De bedoeling is om beplanting aan te passen en beelden te plaatsen zodat het een permanente tentoonstelling wordt.
5. <u>De gronden van cliënt hebben geen agrarische bestemming, dus de basis van het voorkeursrecht ontbreekt. Het betreft een natuur- en recreatieve functie.</u>
6. Cliënt wil de mogelijkheid behouden tot eventuele verkoop op de vrije markt, ingeval een onteigeningsprocedure het uiteindelijke gevolg zou zijn.

**Verzoek**
Namens cliënt vraag ik u niet te besluiten tot verlenging van het voorkeursrecht zodat u daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt.

**Vragen of opmerkingen**
Hebt u hierover nog vragen of opmerkingen, belt u mij dan gerust. U kunt mij bereiken op nummer (055) 579 65 57. Ook kunt u mij per e-mail (klantenservice@achmearechtsbijstand.nl) of per fax ((013) 462 27 99) informeren, graag met vermelding van het kenmerk R201893850.

Hoogachtend,
Stichting Achmea Rechtsbijstand

R Scholten

Rob Scholten

(3)

Registratienummer 75155
Registratiedatum 26-1-2010
Afdeling BESTUUR
Portefeuillehouder Raymondus Praag

ASR

Burgemeester en Wethouders van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Datum 25 januari 2010
Ons kenmerk 10.4226/TB/2100-373
Onderwerp Bezwaar vestiging voorkeursrecht

**ASR Vastgoed B.V.**
*Landelijk Vastgoed*

Pythagoraslaan 2
Postbus 2007
3500 GA Utrecht
Nederland
www.asrvastgoed.nl
Telefoon
(030) 257 37 84
Fax
(030) 257 81 94
E-mail
Teus.Bor@
Asr.nl

Geacht College,

Hiermede maken wij namens ASR Levensverzekering N.V bezwaar tegen uw besluit van 12 januari 2010 om een aanvullend voorkeursrecht te vestigen op gronden in het toekomstig Landschapspark Buytenland.
De laatste landbouwgronden in uw gemeente moeten als gevolg van de ontwikkeling van de tweede maasvlakte een natuurbestemming krijgen. Onze boerderij, maar ook die van anderen, wordt daarmee om zeep geholpen.
Omdat de grond een andere bestemming krijgt zullen we op zoek moeten naar vervangende grond. Die is in deze omgeving niet te vinden en dus zullen we moeten omzien naar een andere locatie in het land.
Een en ander betekent dat de boerderij Essendijk 4 ook zijn functie verliest. Rijafstanden worden simpelweg te groot om vanuit deze locatie te blijven werken.
Dat betekent dat verkoop van de opstallen als gevolg van uw plannen aan de orde is.
Op basis van het voorkeursrecht van oktober 2007 liet u een oppervlakte van ongeveer 2.500 $m^2$ bij de opstallen ongemoeid.
Verkoop van een dergelijke boerderij met zo weinig grond is heel lastig en moeilijk. De gegadigden voor een dergelijk object wensen over het algemeen meer grond ook in verband met het houden van een paardje of een paar schaapjes.
Door uw besluit van 12 januari beperkt u ons nog meer: de 2.500 $m^2$ wordt tot ongeveer 1.000 $m^2$ ingeperkt. Hiermee wordt een dergelijk object onverkoopbaar.
Wij maken hier tegen dan ook ernstig bezwaar.

Wij begrijpen dat u gedwongen wordt door hogere overheden om uitvoering te geven aan de omzetting van een agrarisch gebied naar een natuur en recreatiegebied
Het is voor ons onbegrijpelijk dat u eigenaren in dit gebied, die toch al veel voor hun kiezen krijgen, ook nog financieel wil benadelen.

Wij hopen en vertrouwen er op dat u van uw dwaling terugkomt.

Hoogachtend,
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.

ing. T.J. Bor
rentmeester

72000100-001

ASR Vastgoed B.V.
Handelsregister Utrecht nr. 06083831 BTW nummer NL803985782B01
Fortis Bankrekening 24.34.65.093 t.n.v. ASR Vastgoed B.V.

De Gemeenteraad van Albrandswaard
Ter attentie van de heer P.Wunderink
Postbus 1000
3160 GA RIHOON

Datum 25 januari 2010
Ons kenmerk 10.4225/TB/2100-373
Onderwerp Zienswijze voorkeursrecht

**ASR Vastgoed B.V.**
*Landelijk Vastgoed*

Pythagoraslaan 2
Postbus 2007
3500 GA Utrecht
Nederland
www.asrvastgoed.nl
Telefoon
(030) 257 37 84
Fax
(030) 257 81 94
E-mail
Teus.Bor@
Asr.nl

Geachte Raad van de Gemeente Albrandswaard,

Namens ASR Levensverzekering N.V maken wij hierbij gebruik van ons recht om onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het concept raadsvoorstel en –besluit tot aanwijzing waarop het voorkeursrecht van toepassing is.
Tevens reageren wij ook op het conceptraadsvoorstel en –besluit tot verlenging van het voorkeursrecht.

Als grondeigenaar is het natuurlijk heel triest om te zien dat als gevolg van de aanleg van een nieuw industrieterrein (tweede maasvlakte) een prachtige agrarische hoeve om zeep wordt geholpen. Agrarische gronden zouden een natuurbestemming moeten krijgen en daarmee wordt het boeren op onze boerderij aan de Essendijk 4 na eeuwen onmogelijk gemaakt.
Vervangende agrarische gronden zijn in deze omgeving niet te vinden gewoon omdat ze er niet zijn. Dat betekent dat we naar een locatie elders in het land moet gaan zoeken.

Wat rest is een boerderij met ongeveer 2.500m$^2$ grond die we overhouden. Omdat we gedwongen worden om op grote afstand grond terug te kopen heeft het geen zin om de boerderij Essendijk 4 aan te houden gewoonweg omdat de rijafstanden te groot worden. Dat betekent verkoop van de opstallen Essendijk 4.
Een object met 2.500 m$^2$ grond is erg klein om een redelijke prijs te ontvangen. Mensen die op een dergelijk object afkomen wensen graag een grotere oppervlakte ook in verband met het houden van enkele paarden of schaapjes.
Met dit concept raadsvoorstel en besluit wilt u deze oppervlakte nog verder beperken tot ongeveer 1.000 m$^2$. Resultaat is dat er nog minder gegadigden zijn voor onze boerderij en daarmee wordt ook de waarde van ons object fors naar beneden gebracht. Bestaande opstallen vallen nu in dit voorkeursrecht en zullen dus bij de gedwongen verkoop die ik hiervoor geschetst heb moeten worden aangeboden aan de Provincie. Wat rest is een hoofdgebouw met erg weinig grond.
Daarmee dupeert u ons als grondeigenaar nogmaals. Het is voor ons onbegrijpelijk dat u eigenaren in dit gebied, die toch al veel voor hun kiezen krijgen, ook nog financieel wil benadelen.

Wij begrijpen niet waarom u een dergelijke stap wenst te nemen. Wij u raden dan ook aan om dit voorstel en besluit niet te nemen.
Indien u werkelijk iets wil doen voor de eigenaren en gebruikers in dit gebied dan ziet u af van dit voorstel en besluit en denkt u er over na om juist de woon/bouwkavels te vergroten. Dan doet u iets wezenlijks voor ons.

Ook wat betreft de voorgenomen verlenging van het voorkeursrecht willen wij u vragen dit voorstel en besluit niet aan te nemen. Het voorkeursrecht werkt in onze ogen averechts. Partijen zijn hierdoor minder of niet geneigd mee te werken. Veel beter is het om in goed overleg te kijken hoe zaken ook voor belanghebbende het beste opgelost kunnen worden in plaats van mensen het mes op de keel te zetten.
Wij verzoeken u dan ook deze verlenging niet te accorderen.

Met vriendelijke groet,
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.

ing. T.J. Bor
rentmeester

ASR

ASR Vastgoed Vermogensbeheer Postbus 2007 3500 GA Utrecht Nederland
Landelijk Vastgoed

TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

[redacted]

28 JAN. 2010

I H12PF 3160GA000

STAGE 02/09

ASR

ASR Vastgoed Vermogensbeheer Postbus 2007 3500 GA Utrecht Nederland
Landelijk Vastgoed

28 JAN. 2010

TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

[redacted]

I N04PP 3160G4000

57402 (02-09)

1

Registratienummer 76287
Registratiedatum 28-1-2010
Afdoeningsdatum 11-3-2010
Afdeling JURIDISCHE ZAKEN
Portefeuillehouder Raymond van Praag

TANAKS

Projecten - Ontwikkeling - Aanneming

TANAKS b.v.
Walenburgerweg 59
3039 AD Rotterdam
tel: 010 - 466 02 00
fax: 010 - 466 02 22

**Gemeente Albrandswaard**
**t.a.v. dhr. P. Wunderink**
**Postbus 1000**
**3160GA Rhoon**

Betreft: Zienswijze Vestiging voorkeursrecht enkele percelen Buytenland (uitbreiding)

Rotterdam, 27 januari 2010

Geachte heer Wunderink,

12 januari heeft het college besloten om het voorkeursrecht Buytenland uit te breiden en te vestigen op het recent door Tanaks verworven perceel Essendijk 46. Het perceel bestaat uit een loods van 1200m² (groot 7500m³), 2000 m² bestraat terrein en 700 m² talud en dijkhelling, het geheel is esthetisch van mindere kwaliteit en bij voorkeur te amoveren.

Als eigenaar maak ik bezwaar tegen deze vestiging van voorkeursrecht om een aantal redenen.

- Volgens het ontwerp zou Tanaks bv het grootste gedeelte van de loods eerst aan moeten bieden aan de Provincie. Dit geeft grote vertraging van ons sloop en nieuwbouwplan, omdat de Provincie echt niet de aankoop en sloop van de loods kan/wil betalen.

- Tanaks bv wil de loods slopen en het terrein inrichten met 3-4 woningen aan de omgeving aangepast en passende in het Landschapspark. Teneinde de grondexploitatie: aankoop, sloop, grondsanering, terreininrichting en aansluitingen exploitabel te maken is meer grond nodig dan de 1650 m2 die ons resteert nadat de provincie zijn deel genomen heeft.

- Er is door het vestigen van dit voorkeursrecht wel erg onnauwkeurig met de belangen van de eigenaar omgegaan. Immers een perceel bouwterrein met extra 2150 m2 grond is veel meer waard dan met 2150 m2 natuurterrein extra. Een ander onredelijk voorstel is dat van het gehele perceel voor het voorkeursrecht meer dan 50% geclaimd wordt.

- Met het vestigen van het voorkeursrecht in 2007 was duidelijk een belang gediend waarvoor de WVH in het leven is geroepen, geen ongewenste speculatie. Het vervreemden van erf van particulieren kan niet beoordeeld worden als prudent en juist toepassen van de wet. Het lijkt erop dat de particuliere eigenaren enkel gepest worden met het voorkeursrecht op hun erf.

Over onze zienswijze en de argumenten pro en contra zijn wij altijd bereid tot nader overleg met uitleg van ons idee voor Essendijk 46 – woningen ingepast in het landschapspark – dat aansluit bij de bedoelingen van het bestemmingsplan.
Wij verwachten dat u onze zienswijze repecteert en met een positief advies over het niet toepassen van voorkeursrecht aan het gemeentebestuur voorlegt.

Hoogachtend
Tanaks BV
A.J. Warnaar

## Jolande de Vries

**Van:** Eveline de Vos [e.d.vos@albrandswaard.nl]
**Verzonden:** woensdag 27 januari 2010 16:51
**Aan:** Jolande de Vries; Anna Ostojic-Hanssen
**CC:** Kim Honders; Mark Brandes; DIV mailbox
**Onderwerp:** FW: zienswijze verstuurd.doc Tanaks B.V.[Scanned]

Beste allemaal,

Zie onderstaande zienswijze c.q. ingediend bezwaar in het kader van de vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten.

T.b.v. DIV:
Zienswijzen inboeken t.b.v. Peter Wunderink en bezwaar t.b.v. Anna, zoals door haar in een e-mail aan Karel Leurs reeds is aangegeven.
Verder van alle boekingen Wvg t.b.v. Peter Wunderink een afschrift naar Mark Brandes en ondergetekende, zoals afgesproken met Cees Schouten.

Met vriendelijke groet,
Eveline de Vos
afdeling Bouwen en Wonen

**Gemeente Albrandswaard**
Bezoekadres: Hofhoek 5, 3176 PD Poortugaal
Postadres: Postbus 1000, 3160 GA Rhoon
☏ (010) 506 1703
🖷 (010) 506 1725
✉ e.d.vos@albrandswaard.nl
www.albrandswaard.nl

---

**Van:** Mark Brandes
**Verzonden:** woensdag 27 januari 2010 15:33
**Aan:** Eveline de Vos
**Onderwerp:** FW: zienswijze verstuurd.doc

---

**Van:** Peter Wunderink
**Verzonden:** woensdag 27 januari 2010 14:31
**Aan:** Mark Brandes; Wendy Versteeg; 'Menno Schapendonk'
**Onderwerp:** FW: zienswijze verstuurd.doc

Heren, dame

t.k.n. onderstaande mail.

Ik heb woensdag 3-2-2010 om 14.00 uur met Sjaak de Romph een afspraak met adviseur en architect van Warnaar (broer van..).
Mochten jullie inbreng willen, geef dan even aan wat ik voor je mee moet nemen in het overleg, of sluit aan.

Groet,

Peter

**Van:** Arie Jaap Warnaar [mailto:aj.warnaar@dordtmij.nl]
**Verzonden:** woensdag 27 januari 2010 14:12
**Aan:** Peter Wunderink
**Onderwerp:** zienswijze verstuurd.doc

zoals vanmorgen besproken, separaat per post verstuurd

**Tanaks bv**
**Walenburgerweg 59**
**3039 AD Rotterdam**

**Gemeente Albrandswaard**
**t.a.v. dhr. P. Wunderink**
**Postbus 1000**
**3160GA Rhoon**

Betreft: Zienswijze Vestiging voorkeursrecht enkele percelen Buytenland (uitbreiding)

Rotterdam, 27 januari 2010

Geachte heer Wunderink,

12 januari heeft het college besloten om het voorkeursrecht Buytenland uit te breiden en te vestigen op het recent door Tanaks verworven perceel Essendijk 46. Het perceel bestaat uit een loods van 1200m² (groot 7500m³), 2000 m² bestraat terrein en 700 m² talud en dijkhelling, het geheel is esthetisch van mindere kwaliteit en bij voorkeur te amoveren.

Als eigenaar maak ik bezwaar tegen deze vestiging van voorkeursrecht om een aantal redenen.

- Volgens het ontwerp zou Tanaks bv het grootste gedeelte van de loods eerst aan moeten bieden aan de Provincie. Dit geeft grote vertraging van ons sloop en nieuwbouwplan, omdat de Provincie echt niet de aankoop en sloop van de loods kan/wil betalen.

- Tanaks bv wil de loods slopen en het terrein inrichten met 3-4 woningen aan de omgeving aangepast en passende in het Landschapspark. Teneinde de grondexploitatie: aankoop, sloop, grondsanering, terreininrichting en aansluitingen exploitabel te maken is meer grond nodig dan de 1650 m2 die ons resteert nadat de provincie zijn deel genomen heeft.

- Er is door het vestigen van dit voorkeursrecht wel erg onnauwkeurig met de belangen van de eigenaar omgegaan. Immers een perceel bouwterrein met extra 2150 m2 grond is veel meer waard dan met 2150 m2 natuurterrein extra. Een ander onredelijk voorstel is dat van het gehele perceel voor het voorkeursrecht meer dan 50% geclaimd wordt.

- Met het vestigen van het voorkeursrecht in 2007 was duidelijk een belang gediend waarvoor de WVH in het leven is geroepen, geen ongewenste speculatie. Het vervreemden van erf van particulieren kan niet beoordeeld worden als prudent en juist toepassen van de wet. Het lijkt erop dat de particuliere eigenaren enkel gepest worden met het voorkeursrecht op hun erf.

Over onze zienswijze en de argumenten pro en contra zijn wij altijd bereid tot nader overleg met uitleg van ons idee voor Essendijk 46 – woningen ingepast in het landschapspark – dat aansluit bij de bedoelingen van het bestemmingsplan.
Wij verwachten dat u onze zienswijze repecteert en met een positief advies over het niet toepassen van

voorkeursrecht aan het gemeentebestuur voorlegt.

Hoogachtend
Tanaks BV
A.J. Warnaar

*De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit aan ons te melden en de inhoud van het bericht te vernietigen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Gemeente Albrandswaard staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.*

*The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. If you have received this message in error, please inform us and delete its content. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. The community Albrandswaard is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. This message shall not constitute any obligations.*

# DE KONING & WITZIER
MAKELAARS IN LANDELIJK ONROEREND GOED

Oosteinde 32
3466 LB Waarder (ZH)
T 0348 - 50 22 24
F 0348 - 50 13 34
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

Postbank 20.42.58
Bank 6667.12.638

Aan- en verkoop o.g. en produktierechten
Agro-planontwikkeling
Onteigeningszaken
Emigratiebegeleidingen
Taxaties
Adviezen

Gemeenteraad van Albrandswaard
t.a.v. de heer P. Wunderink

Postbus 1000

3160 GA RHOON

Waarder, 29 januari 2010

**Per e-mail vooruit: e.d.vos@albrandswaard.nl en m.brandes@albrandswaard.nl**

Ons kenmerk: nd/mk/10.001
Betreft: zienswijze ontwerpraadsvoorstel en -besluit

Geachte gemeenteraad,

Namens mijn cliënt, de heer G. van Herk, Essendijk 9, 3161 ED te Rhoon, wil ik zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerp raadsvoorstel en –besluit om het voorkeursrecht Landschapspark Buytenland te verlengen en te vestigen.

Mijn zienswijzen richten zich op de volgende punten.

1. Het is onbegrijpelijk voor belanghebbenden dat de WvG nu nogmaals moet worden verlengd terwijl het bestemmingsplan bijna af is. U zult zeggen dat is juist de reden dat we moeten verlengen. Het is echter onrecht wat u de belanghebbenden aandoet. De WvG is al lang geleden van kracht geworden op deze grond. In die termijn konden belanghebbenden niet vrij uit met hun onroerend goed werken. Nu ondertussen een besluit genomen zal worden over het bestemmingsplan wilt u deze mensen alsnog beperken in hun handelingsvrijheid.
2. De WvG wordt gevestigd op een gebied waarbij een gedeelte nog voorlopig agrarisch blijft. Het is volkomen zinloos om op agrarische grond de WvG te vestigen om deze vervolgens agrarisch te laten.
3. De algemene belangen zouden zwaarder wegen dan de individuele belangen. Op welke manier moet dit worden geïnterpreteerd? De individuele belangen worden nu al zo lang geschaad en deze worden met de vaststelling van het bestemmingsplan nog verder geschaad.

*Voor het actuele aanbod bezoek onze Internetsite: www.koningwitzier.nl !*

De Koning & Witzier is een maatschap waarin makelaars-adviseurs persoonlijk of door middel van besloten vennootschappen werkzaam zijn. Opdrachten worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de N.V.M.. Alle informaties en aanbiedingen - tenzij anders vermeld - zijn vrijblijvend.

NVM•AOG

4. De lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden klopt niet. De overgebleven oppervlaktes komen niet overeen met de tekening.

Ik ga er vanuit dat u deze zienswijzen in behandeling neemt en ik wens een schriftelijk antwoord.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

hoogachtend,

N. Doelman

Registratienummer: 76325
Registratiedatum: 29-1-2010
Afdoeningsdatum: 12-3-2010
Afdeling: BESTUUR
Portefeuillehouder: Raymond van Praag

# DE KONING & WITZIER
MAKELAARS IN LANDELIJK ONROEREND GOED

Oosteinde 32
3466 LB Waarder (ZH)
T 0348 - 50 22 24
F 0348 - 50 13 34
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

Postbank 20.42.58
Bank 6667.12.638

Aan- en verkoop o.g. en produktierechten
Agro-planontwikkeling
Onteigeningszaken
Emigratiebegeleidingen
Taxaties
Adviezen

Gemeenteraad van Albrandswaard
t.a.v. de heer P. Wunderink

Postbus 1000

3160 GA RHOON

Waarder, 28 januari 2010

**Per e-mail en per fax vooruit:** info@albrandswaard.nl / 010 – 501 81 80

Ons kenmerk: nd/mk/10.001
Betreft: zienswijze ontwerpraadsvoorstel en -besluit

Geachte gemeenteraad,

Namens mijn cliënt, de heer G. van Herk, Essendijk 9, 3161 ED te Rhoon, wil ik zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerp raadsvoorstel en –besluit om het voorkeursrecht Landschapspark Buytenland te verlengen.

Mijn zienswijzen richten zich op de volgende punten.

1. Het is onbegrijpelijk voor belanghebbenden dat de WvG nu nogmaals moet worden verlengd terwijl het bestemmingsplan bijna af is. U zult zeggen dat is juist de reden dat we moeten verlengen. Het is echter onrecht wat u de belanghebbenden aandoet. De WvG is al lang geleden van kracht geworden op deze grond. In die termijn konden belanghebbenden niet vrij uit met hun onroerend goed werken. Nu ondertussen een besluit genomen zal worden over het bestemmingsplan wilt u deze mensen alsnog beperken in hun handelingsvrijheid.
2. De WvG wordt gevestigd op een gebied waarbij een gedeelte nog voorlopig agrarisch blijft. Het is volkomen zinloos om op agrarische grond de WvG te vestigen om deze vervolgens agrarisch te laten.
3. De algemene belangen zouden zwaarder wegen dan de individuele belangen. Op welke manier moet dit worden geïnterpreteerd? De individuele belangen worden nu al zo lang geschaad en deze worden met de vaststelling van het bestemmingsplan nog verder geschaad.

*Voor het actuele aanbod bezoek onze Internetsite: www.koningwitzier.nl !*

De Koning & Witzier is een maatschap waarin makelaars-adviseurs personeelsl. of door middel van besloten vennootschappen werkzaam zijn. Opdrachten worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de N.V.M. Alle informaties en aanbiedingen - tenzij anders vermeld - zijn vrijblijvend.

NVM•AOG

4. De lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden klopt niet. De overgebleven oppervlaktes komen niet overeen met de tekening.

Ik ga er vanuit dat u deze zienswijzen in behandeling neemt en Ik wens een schriftelijk antwoord.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

hoogachtend,

p.o.

N. Doelman

*Voor het actuele aanbod bezoek onze Internetsite: www.konlugwitzier.nl !*

Registratienummer 78338
Registratiedatum 29-1-2010
Afdoeningsdatum 12-3-2010
Afdeling BESTUUR
Portefeuillehouder Harald Bergmans

Het college van de gemeente Albrandswaard

26-01-2010

Betreft: zienswijze op vestiging en bezwaar verlenging vestigingsbesluit wvg,Landschapspark Buytenland.
Op uw brief van 18 jan, 2010 met kenmerk 75759

Namens Dhr. A. Vos -Bewoner in het gebied,
-ondernemer in het gebied
-grondeigenaar en gebruiker in het gebied.

Korteweg 4 3161EL
Rhoon
0622203925

1. ondergetekende heeft bezwaar tegen de vestiging op en verlenging van vestigingsbesluit wet voorkeursrecht gemeenten landschapspark Buytenland en ook op de procesgang. Eerst wordt het voorkeursrecht gevestigd op alle percelen behoudens de huiskavels. Hiermee werd destijds de belofte gestalte gegeven dat bewoners gewoon mochten blijven wonen in het gebied. Op de huiskavel staan immers naast het benodigde erf, alle opstanden die door de jaren heen door de ondernemers opgebouwd zijn. U kunt zich misschien een situatie voorstellen dat de gebouwde opstanden ten dienste van elkaar zijn. In het oorspronkelijke gebouw staat bijvoorbeeld het vee en in een ander gebouw is het voedsel voor de dieren opgeslagen of zijn de machines gestald om het voedsel in de andere stal te brengen. Het ene gebouw kan niet meer zonder het ander. De tekening en het schema doen een situatie ontstaan dat bij verkoop de huiseigenaren een prachtig huis midden in de polder zouden kunnen verkopen waarbij de eigen opstanden in eens de buren zijn geworden waarvan de functie in de toekomst volledig onduidelijk is (Horeca, parkeerplaats voor 1mlj. Bezoekers per jaar?)
2. De waarde van het adres Korteweg 4 is met dit voorstel dramatisch gedaald. Kon ik voor de wvg (indien gewenst) nog een bedrijf verkopen wat prachtig past in de toekomstplannen voor recreatie en natuur (ik denk aan een boerenlandwinkel en of voortzetting / uitbreiding van het paardenpension.) is dit nu in een klap over. Van de bijna 3 ha. land is nagenoeg alles afgenomen.
3. In december vorig jaar dreigde de provincie met een inpassingplan. In het document waar in het inpassingplan werd verwoord werd gevraagd om per januari 2010 alle gronden gelegen in de 600 ha. waarop de wvg ruste de onteigeningstitel toe te passen. Door deze uitbreiding van de wvg geeft u gestalte aan manier van grond toe eigenen die in het voorliggende proces niet was besproken. ( Aanleg in overleg met betrokkenen, vrijwillige grondverwerving etc.)
4. De argumenten om de wvg te kunnen vestigen is volgens u gelegen in art. 3 wvg. In het voorliggende bestemmingsplan is er een groot gedeelte "nader te bestemmen" Het is bekent dat getracht zal worden dit agrarisch in te vullen. Als

agrariër, voorzitter van LTO en vanaf het prille begin betrokken bij de PKB PMR, zit ik ook nu weer om de tafel met de provincie ZH. Niet omdat ik dat zo graag wil maar omdat ik gevraagd ben en weiger mijn positie in de polder voor niets op te geven. Wist u dat alle recente natuur plannen bottem up benaderd worden. Dat houdt in dat in een periode waarin gemeentes, provincies en het rijk niet zoveel geld over hebben voor luxe, gekeken wordt of de markt een steentje bij kan dragen om lopende projecten niet te laten verzanden in een blunderput of gewoon niet af te maken en verpaupering achter te laten. De bijdrage uit de markt wordt geleverd door de zittende agrariërs die als geen ander weten wat beheer is delen of zelfs gehele natuurgebieden te laten beheren. De agrariërs die willen stoppen kunnen hun grond verkopen aan de ondernemers die volgens de inrichtingsplannen een toekomst zien. Een deel van die grond kan voor de zittende ondernemers een stukje uitbreiding zijn en een deel kan ingericht worden voor de verschillende natuurdoelen die dan ook weer beheerd kunnen worden door de zittende ondernemer. Ook om het gebied open en leefbaar te houden zullen er agrarische bedrijven blijven in de 600 ha. Ik voeg een mail wisseling bij waaruit blijkt dat ondernemers in het gebied hier samen met de prov. ZH mee bezig zijn. Ik wil u wel vragen de bijlagen intern te houden, dit op verzoek van de prov. ZH. Een heel verhaal om te bewijzen dat de wvg niet opgelegd kan worden omdat er formeel wel een bestemming wijziging van agrarisch naar natuur wordt voorgesteld maar in de praktijk het beheer weer door dezelfde agrariërs wordt uitgevoerd die naast hun agrarisch bedrijf de "verbreding natuurbeheer " er bij pakken.

Zie. Bylage (1)

5. De wens van de provincie om via de wvg alle gronden te verwerven is niet omschreven in de PKB PMR. Het door ondernemers, waaronder ondergetekende, argument geformuleerd in eerdere zienswijzen, om zelf de beoogde doelstellingen te realiseren , is voor de overheid een reden om niet alle gronden te verwerven. In de situatie voor de uitbreiding van de wvg was de Korteweg 4 een prachtige uitvalsbasis om het beheer in de 600 ha. uitvoering te geven. Het bedrijf is nu gedecimeerd tot een boerderij met gebouwen die er niet meer bij horen en een erf wat ineens natuur is geworden. Wat is de waarde van een boerderij zonder erf?
6. Kunt u mij het zwaar wegend belang uitleggen van optimale inrichting die via gedwongen verkoop ( dreigende onteigeningstitel) en wegjagen van huidige ondernemers en vervolgens weer verkopen van de verworven gronden aan een beheerder. (b.v. ZH landschap) zou moeten geschieden?
7. Het doel, inrichten volgens PKB PMR kan evengoed gerealiseerd worden zonder wvg .Dit kan net zo goed in overleg en in samenwerking met zittende grondeigenaren en beheerders. Het zou zomaar een besparing van een kleine 100 a 200 MILJOEN op kunnen leveren.
8. Voorts is mij onduidelijk waarom het ene bedrijf meer erf overhoud dan het andere. Zoals het nu volgens de laatste tekeningen voorligt is er sprake van willekeur. Voorbeelden. De hoeveelheid grond om de gebouwen is bij de buitenhof enkele malen groter dan bijvoorbeeld het bedrijf de Koning aan de essendijk. Het bedrijf de klerk aan de essendijk is vergeten ? De huiskavel is groter dan alle anderen. Graag duidelijkheid hierover.

Adjan vos

Bylage (1)

**Versie 21 december 2009**

# Vragenlijst
# Ondernemersconcepten in Buytenland

De provincie heeft enkele agrariërs op 8 december jl uitgenodigd om de mogelijkheden voor ondernemen in het Landschapspark Buytenland te verkennen. Deze bijeenkomst was oriënterend van aard. De provincie hecht er waarde aan dat de agrariërs meedenken met de mogelijke manieren van ondernemen in het gebied. De keuze voor de agrariërs die op 8 december aan tafel zaten, is een voortvloeisel uit eerder gelegde contacten en is derhalve geen 'overleg met de boeren in het gebied'

In de bijeenkomst is stilgestaan bij de ondernemerskansen voor de toekomst. Daarbij zijn verschillende opties van vooral verbrede landbouw op tafel gekomen. Om de realiteitswaarde van deze optie te kunnen beoordelen zijn gelijkertijd uiteenlopende vragen naar voren gebracht. Een overzicht van deze vragen wordt hieronder gegeven. Deze lijst pretendeert niet volledig te zijn. Aanvullingen en aanscherpingen zijn zeer welkom.

**Grondeigendom**

- Welke rol speelt mogelijk een grondpositie bij de financierbaarheid van toekomstige investeringsplannen van een ondernemer?
- Wanneer een individuele agrariër zijn grondpositie zou behouden, hoe verhoudt zich dat met de wens van de Provincie om aaneengesloten en rendabele gebieden voor ondernemers te creëren? Waarom creëren? Bedrijven zijn nu ook rendabel, vanuit die positie kan er ook onrendabel (Natuurakkers en natuur) beheerd worden.
- Over hoeveel hectares moet een 'nieuwe' agrarische onderneming in Buytenland kunnen beschikken(pacht en/of eigendom) om financieel gezond te opereren? De gronden die vrij komen van ondernemers die stoppen daar waar nodig omzetten in natuur en laten beheren door de nu al rendabele bedrijven. Hierbij de nadruk op de nu rendabele bedrijven, deze kunnen in de verstedelijkte omgeving kennelijk hun weg al vinden en hebben een overlevings mentaliteit als " natuurmens " Niet berusten in een way of life maar er ook iets van maken.

**Bedrijfsvoering, financiën en risico's**

- Wat zijn financiële risico's van het beëindigen (staken) van het agrarische bedrijf? Denk daarbij aan zaken als belastingschade.
- Uit welke componenten is de schadeloosstellingsmethodiek opgebouwd?
- Waarom dienen alle agrariërs eerst uitgekocht te worden om vervolgens weer in het plan een rol toebedeeld te krijgen?

- Hoe worden de ondernemers gecompenseerd voor de geleden schade als gevolg van het volledig op slot zetten van de bedrijfsvoering. Hoe lang blijft deze situatie zo, stilstand is achteruitgang, Geef de ondernemers die als laatste in het gebied aan de beurt zijn wel de mogelijkheid een gezond groeiend bedrijf te runnen, al was het maar om tijdelijk gronden te beheren en verpaupering tegen te gaan.
- **Hoe kan een (financieel) duurzame bedrijfsvoering voor nieuwe vormen van agrarisch ondernemen gecreëerd worden?** Kijk naar voorbeelden in de hoekse waard.
- **Hoe kan een traditioneel agrarisch bedrijf omgevormd worden tot een verbreed agrarisch bedrijf? Is het dan per definitie nodig dit te doen in een nieuwe juridische entiteit?** Het verbaast mij telkens weer dat er gesproken wordt vanuit een Flintstone
- Situatie. Alsof we hier nog steeds in een grot wonen. Het traditionele agrarisch bedrijf kan al jaren niet meer zonder verbreding. Huisverkoop, professionele paarden pensions volgens de laatste welzijnseisen, thee tuinen, erkent leerbedrijf, enz.
- Waarom moet hier het wiel weer uitgevonden worden. In heel de wereld wordt natuur onderhouden door boeren. U vraagt of boeren bereid zijn om natuur te beheren, Bedoelt u dan boeren van buiten de 600 ha? Als de boer al zijn land moet inleveren voor robuuste natuur en natuurakkers, wat is deze dan nog?
- Paarden pensionhouder zonder land? Volgens welzijnseisen is dit terug naar de middeleeuwen.
- Natuur laten beheren door de huidige grote Natuurbeheerders? Met alle respect,
- Als we in Nederland voldoende geld over hebben om op deze manier te beheren kan ik daar niets tegen in brengen. Als er duurzaam beheerd moet worden ontkom je er niet aan dat er ook commercieel gedacht wordt. Natuurgras kan prima dienen als voer voor dieren, er moet echter wel op toegezien worden dat er niet te veel schadelijke kruiden in het gras komen (jakops kruiskruid) omdat het dan waardeloos wordt voor dierlijke consumptie en zelf dodelijk indien toch geconsumeerd. Een agrarisch ondernemer zal hiervoor zijn uiterste best doen om dit op te lossen.
-

**Activiteiten verbrede landbouw**

- **In welke mate is agrarische productie noodzakelijk voor de inzet van zorgkrachten en voor het kunnen bieden van een aantrekkelijk educatie-en recreatieprogramma?**
- Verkeerde vraagstelling. Wij worden als agrariërs gevraagd mee te denken, is het dan niet vreemd om te vragen of dat zorg ook zonder agrarische productie kan?
- **Met welke functies - als verbreed agrarisch bedrijf (denk aan zorg, educatie, huisverkoop, etc.)- is er een goede boterham te verdienen voor ondernemers in Buytenland?** Vraagstelling niet duidelijk. Er wordt nu een goede boterham verdient door een bedrijf met al deze ingrediënten, kan allen maar beter worden als er een half miljoen bezoekers komen.
- **Welke functies mogen deze ondernemers ook daadwerkelijk uitoefenen, behalve beheertaken ten behoeve van de natuurdoelen? (Paulus de Boswachter-syndroom). Met andere woorden: welke 'speelruimte' is aanwezig?** Het zou prettig zijn als man en paard genoemd werden. In de vraag praat u over ondernemers, ik ga er van uit dat

u niet over de toekomst praat van een boer zonder grond, dit is zoiets als een bakker zonder deeg.

- **Welke ruimte wordt er geboden om de 'vermenging' van functies in de verschillende zones van het park toe te staan, bijvoorbeeld een pensionstal ten zuiden van de Essendijk?** Dit vooruitlopend op de praktische invulling van het gebied als men er aan toe is om bijvoorbeeld te kijken naar de hoogteligging van gronden i.v.m. realiseren van natuuropgave (afgraven gronden daar waar de polder het laagst is)
- **Welke financiële opbrengsten zijn te genereren door het bieden van zorg en educatie activiteiten?** Probeer niet het wiel uit te vinden en op de stoel te gaan zitten van de ondernemende boer. Sommige ondernemers bieden al zorg en educatie als agrarisch ondernemer. Zorg en educatie kan ook vanuit een flat op 300m hoogte.

**Natuurdoelen in relatie tot landbouw**

- **In hoeverre is het haalbaar biologisch gewassen te telen in de nabijheid van natuur?**
- **Zijn er gewassen die geschikter zijn voor biologische teelt en verkoopbare opbrengst leveren?**
- **In hoeverre is biologische akkerbouw een 'must' en is er ruimte voor gangbare akkerbouw?**

**Planning en Procedure**

- **Hoe verhoudt zich het verkennen van de ondernemersconcepten met de lopende procedure van het bestemmingsplan?**
- **Op welke wijze communiceren wij over dit overleg? Wat is onze boodschap? (voorstel antwoord zie eerste alinia hierboven)**
- **Hoe betrekken we de andere agrariërs in het gebied bij onze verkenning?**
- Hoe? Wordt dat ook niet een keertje tijd. Vorig jaar heeft de provincie geprobeerd om via een inpassingplan de onteigening titel te verkrijgen voor de gehele 600 ha.
- De meeste ondernemers krijgen door deze actie niet de indruk dat de provincie inzet op draagvlak en overleg. Hoe? Doe eens een eerste poging. Probeer ook een antwoordt klaar te hebben als de ondernemer vraagt wat uw plannen zijn, zodat deze zich een beeld kan vormen wat de kaders en mogelijkheden zijn.

Reactie in blauw op uw verslag door:

Adjan Vos

ONTVANGEN
27 JAN. 2010

ONTVANGEN
27 JAN 2010

Het college t/a gem. Albrandswaard
Mathenesserweg 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000

Betreft: zienswijze

cf2.

A. Vos
Hortenweg 4
3161 EL Rhoon.

Registratienummer 78351
Registratiedatum 29-1-2010
Afdoeningsdatum 12-2-2010
Afdeling BESTUR
Portefeuillehouder Raymond van Praag

G.L.A. Kooiman / vd Hoek
Essendijk 54 A
3161 EG Rhoon

Aan de Gemeente Albrandswaard.
Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal

Ter attentie van de heer P. Wunderink
26 januari 2010

Aantekenen met ontvangstbericht.
Uw kenmerk: 75759

Geachte heer Wunderink

In navolging van uw aangetekend schrijven d.d. 18 januari 2010 hiermede mijn reactie betreffende voorkeursrecht en het plan Landschapspark Buytenland in het algemeen.
Per e-mail is per twee eerdere gelegenheden mijn bezwaar gemotiveerd kenbaar gemaakt zonder ontvangst van een reactie van Gemeente of Provincie.

De motivatie houdt onder andere in dat ik geen afstand wens te doen van het door u genoemde perceel nr C 1361 zodat voorkeursrecht niet van toepassing is; tevens dat dit perceel wordt gebuikt om enkele paarden op te houden en keurig onderhouden (er worden geen bestrijdingsmiddelen gebruikt). Derhalve is dit juist complementair aan een eventueel natuurgebied hoewel mijn voorkeur duidelijk uitgaat naar het in stand houden van de huidige situatie.
Een en ander zeker tijdens een tijd van economische crisis waarbij overheidsuitgaven tegenover een sector die per saldo een positieve bijdrage levert de laatste mijn voorkeur heeft.

Hoogachtend.
G.L.A. Kooiman van den Hoek.
G. Kooiman vd Hoek

Registratienummer 76350
Registratiedatum 29-1-2010
Afdoeningsdatum 12-3-2010
Afdeling BESTUUR
Portefeuillehouder Raymond van Praag

W. de Koning
Essendijk 7a
3161 ED Rhoon

Gemeenteraad van Albrandswaard
t.a.v. de heer P. Wunderink
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon, 22 januari 2010

Geachte dames en heren,

Betreft: uw kenmerk 75417 d.d. 14-1-2010 en correctie met kenmerk 75759 d.d. 18-1-2010.

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten op mijn perceel Rhoon B 1839.

Zoals in het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven zal de woonbestemming met erven ca. 2500 m2 bedragen.
Mijn bovengenoemd perceel heeft u nu echter verkleind tot 650 m2.
Ik verzoek u dan ook dit te vergroten tot de in het ontwerpbestemmingplan Buytenland beschreven 2500 m2.

Hoogachtend,

W. de Koning

Registratienummer 76548
Registratiedatum 29-1-2010
Afdoeningsdatum 12-3-2010
Afdeling BESTUUR
Portefeuillehouder Raymond van Freeg

P. de Koning
Essendijk 7a
3161 ED Rhoon

Gemeenteraad van Albrandswaard
t.a.v. de heer P. Wunderink
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon, 22 januari 2010

Geachte dames en heren,

Betreft: uw kenmerk 75417 d.d. 14-1-2010 en correctie met kenmerk 75759 d.d. 18-1-2010.

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten op mijn perceel Rhoon B 1840.

Het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op mijn bovengenoemd perceel leidt tot een grote waardedaling van mijn onroerend goed.

Ik verzoek u dan ook dit te laten vervallen.

Hoogachtend,

P. de Koning

(2)

Registratienummer: 76137
Registratiedatum: 28-1-2010
Afdoeningsdatum: 9-3-2010
Afdeling: BESTUUR
Portefeuillehouder: Raymond van Praag

A.W. Janssen
Essendijk 58
3161 EG Rhoon

Per aangetekende post
Tevens per telefax: 010-501 81 80

Burgemeester en Wethouders Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon 22 januari 2010

Ref: 91576 /cpt2

**Betreft: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buytenland**

Geacht College,

Sinds kort ben ik eigenaar van het perceel Essendijk 58 te Rhoon.
Op 15 januari jl. ontving ik van de gemeente een brief over het besluit om op het achterste gedeelte van mijn perceel een voorkeursrecht te vestigen. Ik heb daarover telefonisch contact gehad met de heer Wunderink. De heer Wunderink wees mij erop dat in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan het achterste gedeelte van mijn tuin is aangewezen als natuurgebied! Dit was voor mij nieuw.
Voor zover ik steeds had begrepen en uit de ter inzage gelegde stukken had opgemaakt begon het natuurgebied pas achter mijn perceel. Nadat ik de -bij het besluit van het voorkeursrecht- meegezonden kaart had vergeleken met de kaart van het ontwerpbestemmingsplan kwam ik tot ontdekking dat de perceelsgrenzen op de ontwerpbestemmingsplankaart niet juist zijn aangegeven. Ik ga er vanuit dat dit bij vergissing is gebeurd, maar dit heeft wel tot gevolg dat het voor mij niet duidelijk is geweest hoe het nieuwe ontwerp bestemmingsplan voor mijn perceel zou uitpakken.
Inmiddels is de termijn voor het indienen van zienswijzen versteken. Echter omdat op de bestemmingplankaart de kadastrale grenzen onjuist zijn aangegeven is het overschrijden van de indieningstermijn in dit geval een verschoonbaar verzuim. Daarom verzoek ik u (ook uit coulance) om mijn zienswijze alsnog in behandeling te nemen.

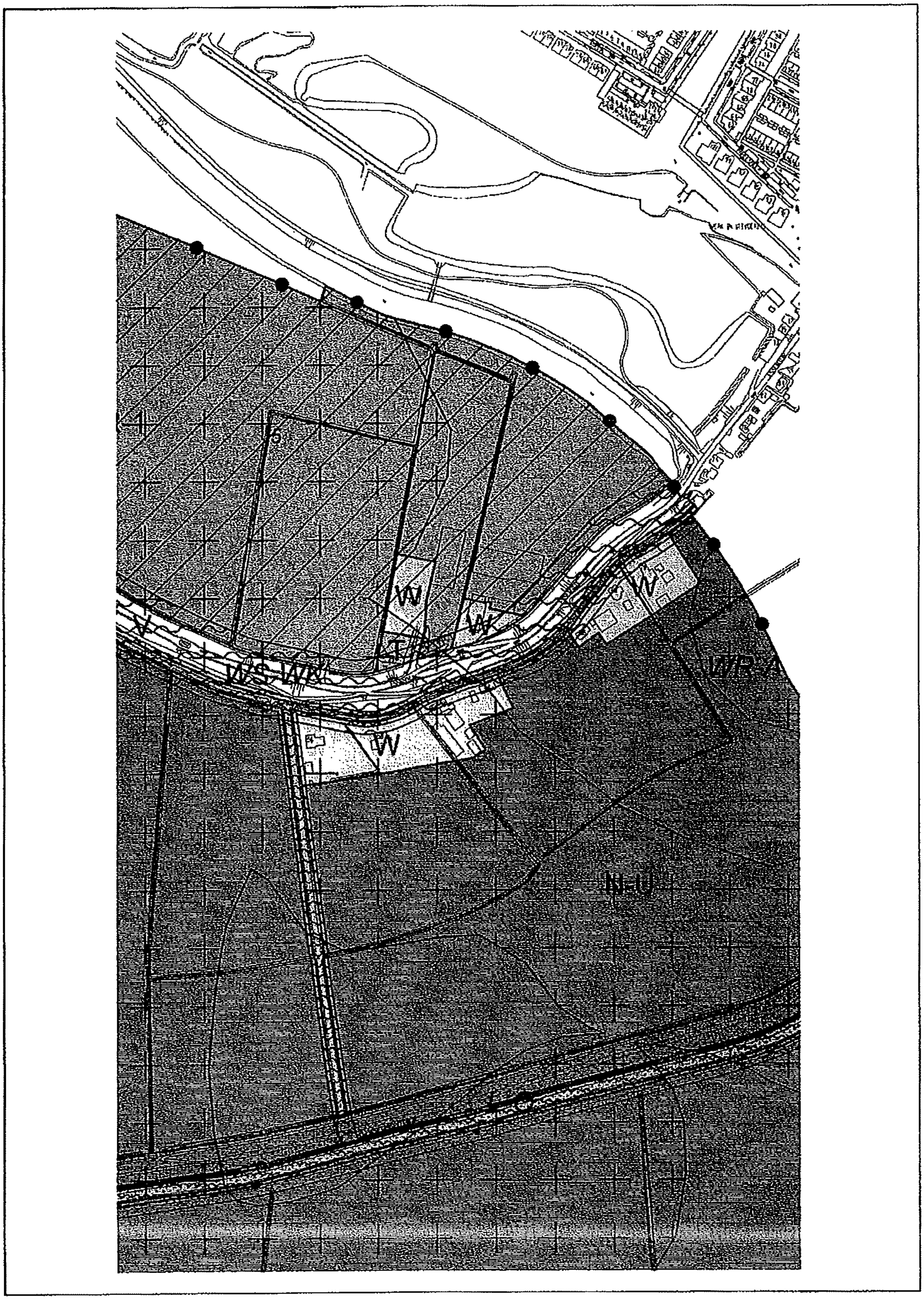
Onderstaand zal ik mijn zienswijzen uiteenzetten.
In het ontwerpbestemmingsplan is mijn perceel –blijkbaar- gedeeltelijk aangewezen als woonbestemming en gedeeltelijk als gebied met natuurwaarden (zie bijgaand kaartfragment). Dit wijkt af van de werkelijkheid en het bestaande gebruik. Zoals u op bijgaande luchtfoto kunt zien is het huidige gebruik tuin en erf behorende bij een woonbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is het achterste gedeelte nu van mijn tuin nu plotsklaps aangewezen als natuurgebied waarvan de regels nog nader uit te werken zijn. Hierdoor lijkt mijn perceel te zijn vervormd terwijl dat in werkelijkheid niet zo is. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt voor het natuurgebied niet duidelijk welke regels er straks voor mijn perceel zullen gelden en weet ik dus niet waar ik aan toe ben. Daarnaast denk ik dat mijn perceel hierdoor in economische waarde zal verminderen. Ik verzoek u daarom het achterste gedeelte van mijn perceel niet als natuurgebied te bestemmen maar gewoon als tuin / erf bij de woonbestemming.

Gaarne verneem ik van u of ik hiermee mijn zienswijzen voor u duidelijk uiteen heb gezet. Mocht dit niet zo zijn, of mocht u voornemens zijn mijn zienswijzen niet te honoreren dan zou ik graag in de gelegenheid worden gesteld om u het één en ander mondeling toe te lichten. Ik zie uw reactie dan ook met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A.W. Janssen

© 2016 Tele Atlas
Image © 2016 DigitalGlobe
Google


W
W
W
W
W
WR

A.W. Janssen
Essendijk 58
3161 EG Rhoon

Per aangetekende post
Tevens per telefax: 010-501 81 80

Gemeenteraad van de Gemeente Albrandswaard
Ter attentie van de heer P. Wunderink
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon 22 januari 2010

Ref: 91576 /cpt3

**Betreft: Zienswijzen vestiging voorkeursrecht Essendijk 58 te Rhoon**

Geachte Raad,

Ik ben eigenaar van het perceel gelegen aan Essendijk 58 te Rhoon. Dit perceel is kadastraal bekend onder sectie C nummer 1427 (zie bijgaande kadastrale kaart). Bij besluit van 12 januari 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een voorlopige aanwijzing gedaan tot het vestigen van een voorkeursrecht op het achterste gedeelte van mijn tuin.

Vooraleerst wil ik u mededelen dat het plotselinge onaangekondigde besluit mij aangrijpt en mij een vreemd gevoel geeft omdat er van bovenaf inbreuk wordt gemaakt op mijn eigendomsrecht. Verder zal ik onderstaand motiveren waarom het voorkeursrecht niet, althans zeker niet op deze wijze definitief dient te worden gevestigd.

Zoals u op de bijgaande luchtfoto kunt zien is het gedeelte achter het woonhuis een in fraai aangelegde tuin. Deze tuin is in verhouding tot het woonhuis en erf in goede proporties. Er is geen sprake van dat deze tuin zou kunnen worden verkleind door een flink gedeelte daarvan af te scheiden voor een natuurgebied!
Dat dit achterste gedeelte van mijn perceel met de bestemming natuurgebied is aangewezen in het nieuwe bestemmingsplan is mij nu pas door dit besluit duidelijk geworden. Doordat in de plankaart van het bestemmingsplan de kadastrale perceelgrenzen onjuist zijn weergegeven kon dat ook niet eerder voor mij duidelijk zijn. Omdat de tuin en de woonbestemming onlosmakelijk bij elkaar horen is het bestemmen van het achterste stukje als natuurgebied niet in overeenstemming met het huidige en meest doelmatige gebruik van de grond. Als u de bijgevoegde luchtfoto bekijkt moge het duidelijk zijn dat het afsplitsten van de achterste strook tuin ook geen haalbare optie is. Het moge ook duidelijk zijn dat ik niet voornemens ben om deze strook af te dragen of te verkopen.

Het gedeeltelijk vestigen van het voorkeursrecht is misschien wettelijk toegestaan, maar -naar ik ben geïnformeerd- wil dat nog niet zeggen dat dit in alle gevallen ook geoorloofd is. In dit geval is het voorkeursrecht slechts op een gedeelte van het perceel gevestigd. Dit brengt mij in een zodanige onredelijk, kwetsbare en schadelijke toestand dat ik hier ernstige bezwaren tegen heb. Er is zelfs sprake van een dubbel nadeel. Immers in geval van een (onverhoopte) gedwongen verkoop kan dit alleen door eerst de achterste strook grond aan te bieden aan de gemeente. Deze strook heeft op zichzelf een geringere waarde dan als die gekoppeld is aan de

verseonnr. 76502 bijlage bij raadsvoorstel vestiging WVG

# Reactienota zienswijzen

**naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten voor enkele percelen binnen het Landschapspark Buytenland waar nog geen voorkeursrecht voor van toepassing is.**

| | |
|---|---|
| Opgesteld: | 1 februari 2010 |
| Namens: | Burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard |
| Door: | Projectbureau landschapspark Buytenland/J. de Vries (De Lorijn raadgevers o.g.) |

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave ..... 2
Inleiding ..... 3
Besluitvorming ..... 3
Wettelijke bevoegdheid ..... 4
De zienswijzen ..... 5
Bespreking van de zienswijzen ..... 6
W.J. van Kampen ..... 6
W.G. Warnaar ..... 7
ASR Levensverzekeringen N.V. ..... 10
Tanaks B.V. ..... 12
G. van Herk ..... 14
A. Vos ..... 17
G.L.A. Kooiman- van den Hoek ..... 20
W. de Koning ..... 22
P. de Koning ..... 23
A.W. Janssen ..... 24

## Inleiding

### Besluitvorming

In haar vergadering van 1 oktober 2007 heeft de gemeenteraad besloten tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud[1]). Dit besluit is gepubliceerd in de Staatscourant op 2 oktober 2007, waardoor het op 3 oktober 2007 in werking is getreden. Op 2 oktober 2007 is het besluit bij aangetekend schrijven aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kenbaar gemaakt. Daarnaast is het besluit gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Schakel van 11 oktober 2007. Het besluit is voorts ingeschreven in de Landelijke Voorziening van het Kadaster. In verband met een wetswijziging per 1 juli 2008 geldt het voorkeursrecht tot en met 28 februari 2010.

In een afzonderlijk voorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om het voorkeursrecht van 1 oktober 2007 te verlengen.

In het besluit van 1 oktober 2007 zijn een erven met woonbebouwing buiten het voorkeursrecht gelaten. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmigsplan Landschapspark Buytenland van 12 november tot en met 23 november 2009 ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan zijn vlakken met de bestemming "Wonen" opgneomen. Deze vlakken komen echter in een aantal gevallen niet overeen met de in 2007 buiten het voorkeursrecht gehouden erven. Dit betekent dat een deel van de woonbebouwing, in tegenstelling tot de eerste ideeën in 2007, toch de bestemming natuur of recreatie zullen krijgen. Voor deze perceelsgedeelten wordt voorgesteld om alsnog een voorkeursrecht van toepassing te verklaren.

Een voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd als wordt voldaan aan de twee criteria zoals omschreven in artikel 3 Wvg.

1. Er moet sprake zijn van een niet-agrarische bestemming: voor de gronden waarvoor wordt voorgesteld het voorkeursrecht te vestigen is sprake van een natuur- of recreatiebestemming. Beide bestemmingen wijken af van de agrarische bestemming. Aan dit eerste criterium wordt daarom voldaan.
2. Er moet sprake zijn van een afwijkende bestemming ten opzichte van het huidige gebruik: het huidige gebruik van de gronden is agrarisch (of semi-agrarisch) of onderdeel van het woongebruik. De toekomstige bestemming wordt natuur of recreatie. De toekomstige bestemming wijkt daarom af van het huidige gebruik, waardoor ook aan dit criterium wordt voldaan.

Op 12 januari 2010 hebben burgemeester en wethouders besloten om voor de gronden bij de erven die vallen onder de natuur- of recreatiebestemming een voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 6 Wvg. Dit voorkeursrecht geldt gedurende maximaal 3 maanden. Om het voorkeursrecht te behouden moet de gemeenteraad een nieuw voorkeursrecht van toepassing verklaren op grond van artikel 5 Wvg.

---

[1] Met ingang van 1 juli 2008 is de Wet voorkeursrecht gemeenten gewijzigd. Voor het voorkeursrecht in Landschapspark Buytenland, wat is gevestigd voor inwerkingtreding van de nieuwe wet, is daarom de nieuwe Wet voorkeursrecht gemeenten en het overgangsrecht zoals opgenomen in de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld, dan zal op dat moment worden bekeken of de Wvg moet worden aangepast. De Wvg volgt daarmee de bestemmingen in het bestemmingsplan.

## Wettelijke bevoegdheid

Het voorkeursrecht houdt kortweg in, dat de eigenaar of rechthebbende bij vervreemding van het eigendom of het beperkte zakelijk recht dit recht eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Burgemeester en wethouders besluiten, nadat een aanbieding is ontvangen, binnen acht weken of zij op de aanbieding wensen in te gaan. Er bestaat derhalve geen verplichting tot aankoop. Indien de gemeente besluit tot aankoop zal in minnelijk overleg worden gepoogd tot overeenstemming te komen over de koopsom en de overige voorwaarden van de verkoop. Besluiten burgemeester en wethouders niet op de aanbieding in te gaan of overschrijdt zij de acht-weken-termijn, dan is de eigenaar/rechthebbende vrij het aangebodene gedurende drie jaar aan een derde te verkopen.

De aanwijzing wil niet zeggen dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts indien de eigenaar zelf wenst te verkopen, is hij/zij verplicht zijn/haar eigendom eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het voorkeursrecht op geen enkele wijze publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wetten en regelingen beperkt, anders dan een beperking van de privaatrechtelijke vrijheid in de keuze van de wederpartij bij vervreemding.

De Wvg wijzigt de planologie niet en is ook geen grondslag waarop in de toekomst de planologische wijziging mogelijk wordt gemaakt.
De wijziging van de planologie kan enkel op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De Wvg staat los van de wijziging van de planologie, de Wvg volgt enkel de plannen van de gemeente maar creëert niet zelfstandig een ander planologisch regime. Bezwaren tegen de (toekomstige) planologie (in dit geval het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland) moeten dan ook naar voren worden gebracht in de relevante procedures. In het kader van het raadsbesluit zijn die bezwaren dan ook niet relevant. Belanghebbenden kunnen deze zienswijzen naar voren brengen bij het toekomstig (ontwerp)bestemmingsplan[2].

[2] ABR 09/07/2003 200206160/1 www.rechtspraak.nl

## De zienswijzen

Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht heeft in ontwerp vanaf 15 januari tot en met 28 januari ter inzage gelegen. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden die gronden hebben die zijn betrokken bij deze verlenging zijn per aangetekende brief over deze terinzagelegging geïnformeerd. Tevens heeft publicatie in de Staatscourant en de Schakel plaatsgevonden.

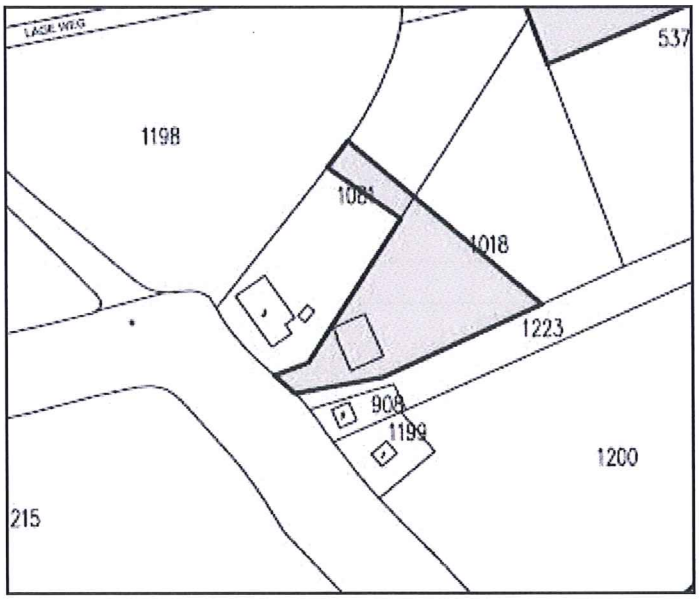
Gedurende deze termijn hebben de volgende eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden een zienswijze ingebracht.

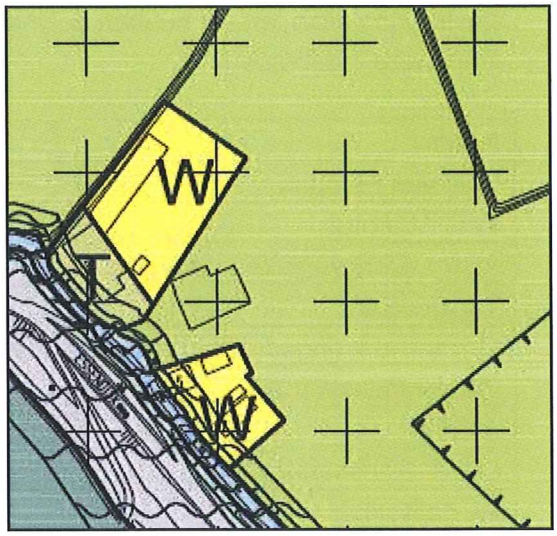
| Naam | Adres | Postcode woonplaats |
|---|---|---|
| W.J. van Kampen | Essendijk 5 | 3161 ED Rhoon |
| W.G. Warnaar | Oudeweg 1 | 3161 ES Rhoon |
| ASR Levensverzekeringen N.V. | Postbus 2072 | 3500 HB Utrecht |
| Tanaks B.V. | Walenburgerweg 59 | 3039 AD Rotterdam |
| G. van Herk (ingediend door De Koning & Witzier makelaars) | Essendijk 9 | 3161 ED Rhoon |
| A. Vos | Korteweg 4 | 3161 EL Rhoon |
| G.L.A. Kooiman-van den Hoek | Essendijk 54a | 3161 EG Rhoon |
| W. de Koning | Essendijk 7a | 3161 ED Rhoon |
| P. de Koning | Essendijk 7a | 3161 ED Rhoon |
| A.W. Janssen | Essendijk 58 | 3161 EG Rhoon |

In het hiernavolgende zullen wij de zienswijzen bespreken. Voordat wij inhoudelijk ingaan op de zienswijzen hebben wij per eigenaar een uitsnede gemaakt van de Wvg-kaart behorende bij het voorstel tot verlenging en van de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland. Daaronder zijn de percelen aangegeven die eigendom zijn van de eigenaar en die zijn opgenomen in het voorstel tot vestiging.

## Bespreking van de zienswijzen

### W.J. van Kampen



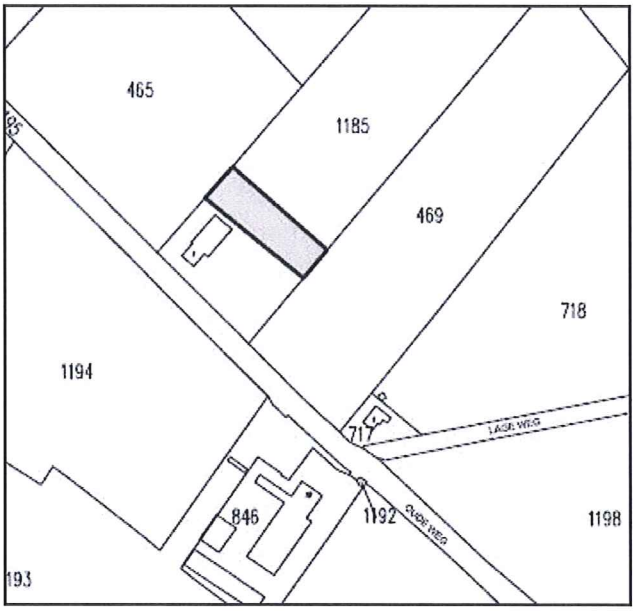

| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1018 | 9700 | 4102 | Eigendom | De heer W.J. van Kampen | Essendijk 5 | 3161 ED RHOON |

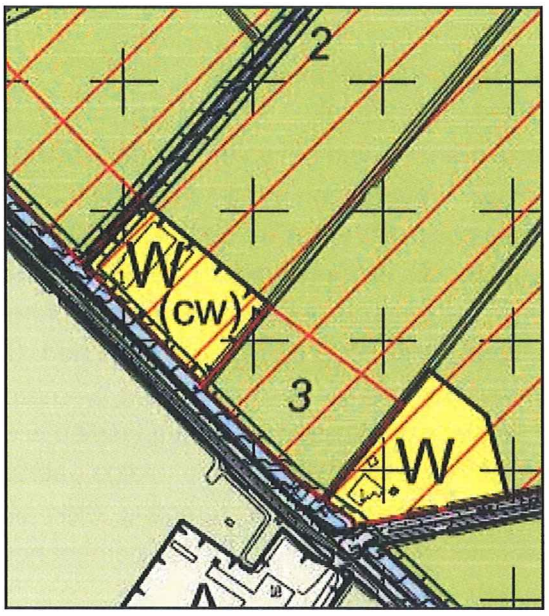
*De inhoud van de zienswijze*
Het voorkeursrecht zorgt er voor dat de heer Van Kampen niet vrij is in zijn bedrijfsvoering. Zij kunnen op geen enkele manier grond kopen in het gebied, waardoor zijn bedrijf op slot zit. Zij lopen daarom steeds verder achter ten opzichte van het gemiddelde akkerbouwbedrijf in Nederland. Het inkomen gaat daardoor verder achteruit.

*De reactie van de gemeente*
De locatie Landschapspark Buytenland is via de PKB-PMR, 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 Van Kampen is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in de bestemming "Recreatie-1".
Gezien de toekomstige bestemming ligt het niet voor de hand om zijn bedrijf in dit gebied uit te breiden. De heer Van Kampen 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 Van Kampen wanneer en of hij de gronden wenst aan te bieden.

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

## W.G. Warnaar




| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1185 | 15080 | 1275 | Eigendom | De heer W.G. Warnaar | Oudeweg 1 | 3161 ES RHOON |

De zienswijze van de heer Warnaar is ingediend door de heer R. Scholten van Stichting Achmea Rechtsbijstand.

*De inhoud van de zienswijze*

1. Het toegevoegde stuk grond bestaat uit tuin en bosplantsoen. De grond van de heer Warnaar is niet in gebruik als agrarische grond, maar als landschapstuin behorende bij de woning aan de Oudeweg 1.
2. Het perceel vormt tevens de toegang tot de carport en de achterzijde van de woning. De door de gemeente ingetekende begrenzing maakt het onmogelijk de schuur nog te bereiken.
3. De landschapstuin is een extensieve tuin die past binnen het landschap. Onderhoud vindt plaats met behulp van een maaitrekker en schapen.
4. De basis van het voorkeursrecht ontbreekt omdat de gronden geen agrarische bestemming hebben. Het betreft een natuur- en recreatiefunctie.
5. De heer Warnaar wil de mogelijkheid behouden de gronden te verkopen op de vrije markt, ingeval een onteigeningsprocedure het uiteindelijke gevolg zou zijn.
6. De heer Warnaar kan zich niet aan de indruk onttrekken dat alles te maken heeft met zijn kritische opstelling omtrent het landschapspark, waarover hij regelmatig een nieuwsbrief uitbrengt.
7. De heer Warnaar is bang dat door deze Wvg-bestemming de kans wordt geboden om een groot deel van het bezit van de heer Warnaar te onteigenen. In dat geval zou hij een boerderij zonder landschapstuin overhouden en zou zijn landgoed zowel in aanzien als in (complex)waarde een enorme teruggang ondervinden.

8. De heer Warnaar is van mening dat hij zijn bezit kan ontwikkelen conform de inrichtingsvisie van de provincie. Hij wil de regie in handen houden en door middel van zelfrealisatie niet uit handen geven.

*De reactie van de gemeente*
Ad 1, 2, 3, 4, 7 en 8
De begrenzing van het voorkeursrecht is afgeleid van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de gronden waarvoor nu wordt voorgesteld het voorkeursrecht te vestigen is in dit ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Recreatie-1" opgenomen. Het gebied ten noorden van de Essendijk en Oudeweg zal worden ingericht als één groot recreatiegebied en worden opgesteld voor publiek. Het is de vraag of het gebruik wat de heer Warnaar voorstaat past binnen de kaders van het grotere recreatiegebied. Op basis van het inrichtingsplan zal uiteindelijk worden bepaald of het door de heer Warnaar voorgenomen gebruik past binnen de recreatiebestemming. Het inrichtingsplan is echter nog niet vastgesteld. Tot op dat moment gaat de gemeente er vanuit dat het huidige gebruik van het perceel van de heer Warnaar niet past binnen de toekomstige bestemming. Blijkt uiteindelijk uit het inrichtingsplan dat het gebruik wel passend zou zijn, dan zal op dat moment het voorkeursrecht voor dat gedeelte van het perceel worden ingetrokken.

Het toepassen van het voorkeursrecht is overigens niet voorbehouden aan gronden met een agrarische bestemming. Het gaat bij het toepassen van het voorkeursrecht meer over de toekomstige bestemming en niet de huidige. De toekomstige bestemming voor het perceel van de heer Warnaar voorziet in een niet-agrarische bestemming (namelijk recreatie). Daarnaast wordt het huidige gebruik niet passend geacht binnen deze toekomstige bestemming.

Indien de heer Warnaar ruimtelijke redenen heeft waarom het perceelsgedeelte toch bij de woning moet worden getrokken, heeft hij dit in kunnen brengen in de ruimtelijke ordeningsprocedure door een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

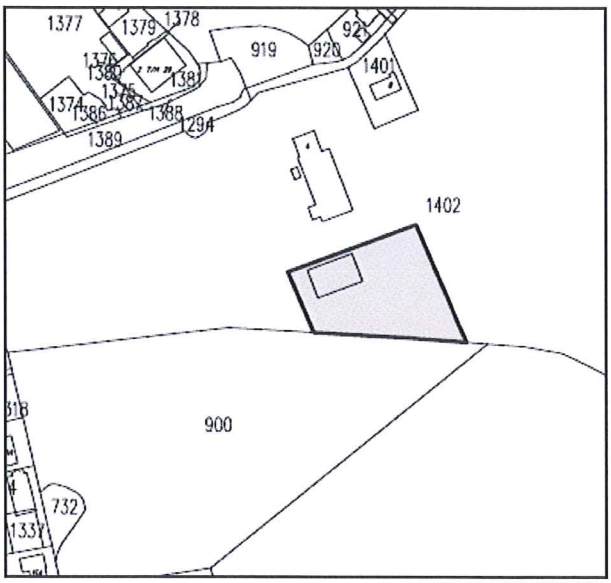
Ad 5
Indien het bestemmingsplan Landschapspark Buytenland wordt vastgesteld kan op veel locaties het huidige gebruik niet worden voortgezet. Dit betekent dat, om de bestemming te realiseren, aankoop zal moeten plaatsvinden. Deze aankoop kan op minnelijke wijze dan wel via onteigening. Het feit dat het bestemmingsplan uiteindelijk een basis biedt voor onteigening staat echter los van de Wvg. Wij zien deze opmerking dan ook als een constatering van de heer Scholten.

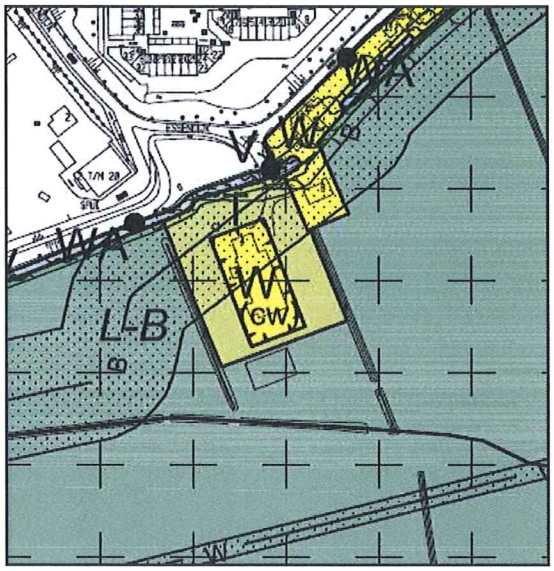
Door het voorkeursrecht kan de heer Warnaar zijn perceel nog steeds verkopen. Alleen de koper ligt van tevoren in beginsel vast. In dit geval de gemeente/provincie. In de Wvg zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder de gemeente/provincie de gronden van de heer Warnaar kan kopen. Daarbij is gewaarborgd dat de heer Warnaar 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 Warnaar wordt daarom niet belemmerd door een eventuele verkoop aan de gemeente/provincie.

Ad 6
De uitgangspunten bij de toepassing van het voorkeursrecht, of dit nu de verlenging of vestiging betreft, is voor iedereen in het landschapspark Buytenland gelijk. Dus ook voor de heer Warnaar. Er is niet gekeken naar zijn activiteiten voor of tegen de planontwikkeling.

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 | 1402 | 51660 | 3379 | 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. Door de nieuwe vestiging wordt het perceel exta beperkt tot ongeveer 1.000 m². Resultaat is dat de waarde van het object fors naar beneden gaat.
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

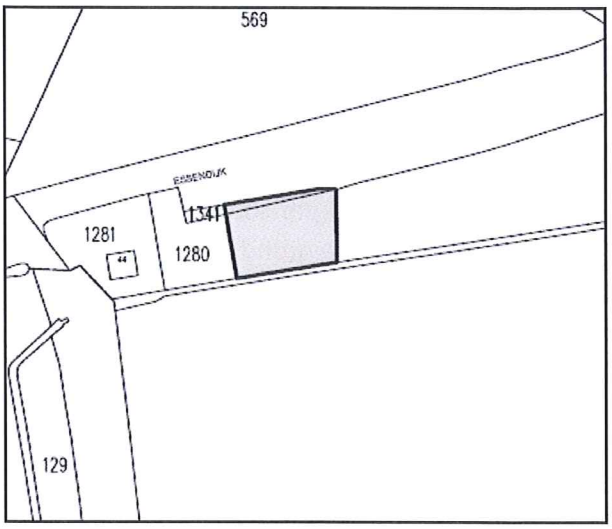
De locatie Landschapspark Buytenland is via het PKB, het streekplan en het RR2020 aangewezen als gebied waar een natuur- en recreatiegebied moet worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zowel binnen de natuur- als de recreatiebestemming zal een agrarisch bedrijf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

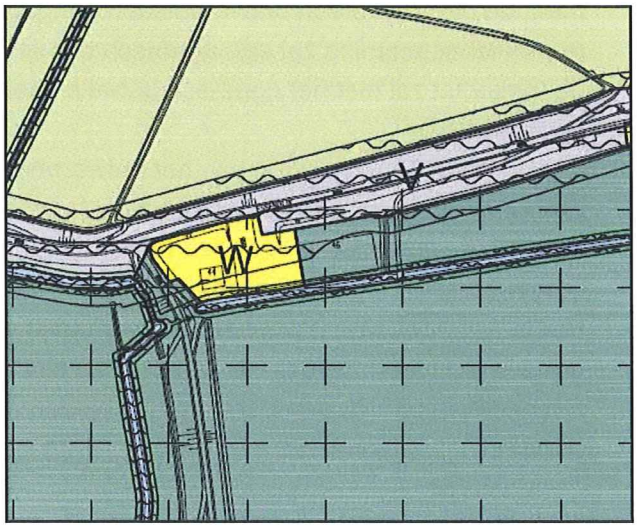
De begrenzingen van de bestemming "Wonen" zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. ASR kon, als zij zich niet kan vinden in deze begrenzing, een zienswijze indienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Wat de Wvg betreft, zijn de begrenzingen van het bestemmingsplan overgenomen.

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.

## Tanaks B.V.



| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1280 | 3487 | 1968 | Eigendom | Tanaks B.V. | Walenburgerweg 59 | 3039 AD ROTTERDAM |
| Rhoon | B | 1341 | 308 | 186 | Eigendom | Tanaks B.V. | Walenburgerweg 59 | 3039 AD ROTTERDAM |

*De inhoud van de zienswijze*

1. Het terrein is recentelijk door Tanaks B.V. gekocht en bestaat uiteen loods van 1.200 m², 2.000 m² bestraat terrein en 700 m² talud en dijkhelling. Het geheel is esthetisch van mindere kwaliteit en bij voorkeur te amoveren. Het opnemen van een deel van het perceel geeft grote vertraging van de sloop- en nieuwbouwplannen van Tanaks, mede omdat de provincie echt niet de aankoop en sloop van de loods kan en wil betalen.
2. Tanaks wil de loods slopen en het terrein inrichten met 3-4 woningen, aan de omgeving aangepast en passend in het landschapspark. Teneinde de exploitatie mogelijk te maken is meer grond nodig dan de 1.650 m² die resteert buiten het voorkeursrecht.
3. Er is onnauwkeurig omgegaan met de belangen van de eigenaar. Een perceel bouwterrein van 2.150 m² is veel meer waard dan een perceel natuurterrein van 2.150 m².
4. Met het vestigen van het voorkeursrecht in 2007 was een duidelijk belang gediend, namelijk het tegengaan van speculatie. Het vervreemden van erf van particulieren kan niet beoordeeld worden als prudent en het juist toepassen van de wet.

*De reactie van de gemeente*

Ad 1 en 2

Het is niet de bedoeling dat er in het plangebied een grote toename zal zijn van woningen, behoudens de woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Het plan van Tanaks B.V. om op deze locatie 3-4 woningen te bouwen is nog niet beoordeeld door de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan is met deze mogelijkheid geen rekening gehouden. Indien Tanaks B.V. een dergelijke wijziging wenst, kon hij dit in de planologische procedure inbrengen.
Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel dat is opgenomen in het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht een natuurbestemming voorzien. Dat is de reden waarom de

grond is opgenomen in het voorstel. Nu een wijziging zoals Tanaks B.V. voorstaat op dit moment niet is te verwachten, is er ook geen reden om te stellen dat het resterende perceel te klein is.

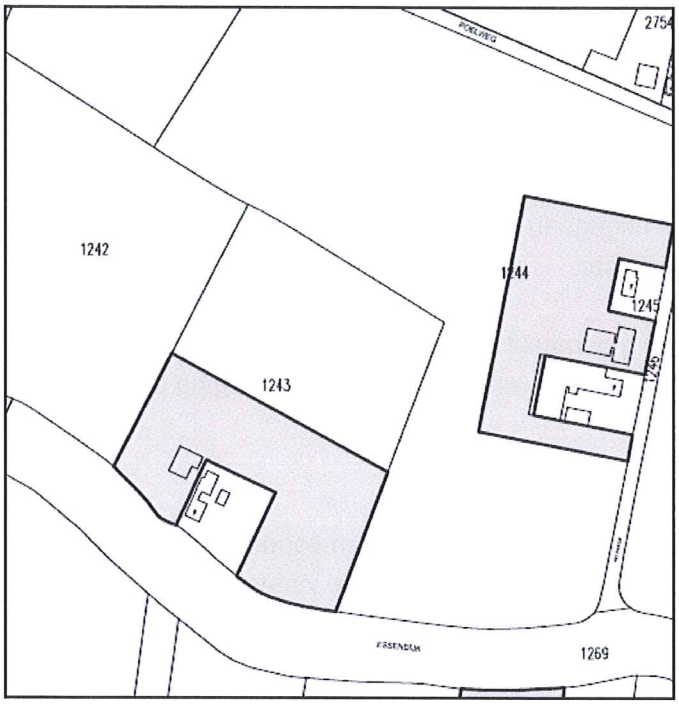
Ad 3
In de ogen van de gemeente is nog geen sprake van een bouwterrein. Er is nog geen beslissing genomen over de bouwmogelijkheid op het perceel. Een vergelijking van de waarde van bouwterrein in relatie tot natuurterrein hoeft daarom ook niet te worden gemaakt. In de Wvg is in artikel 16 en volgende Wvg een uitgebreide procedure opgenomen hoe de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de prijs tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper.

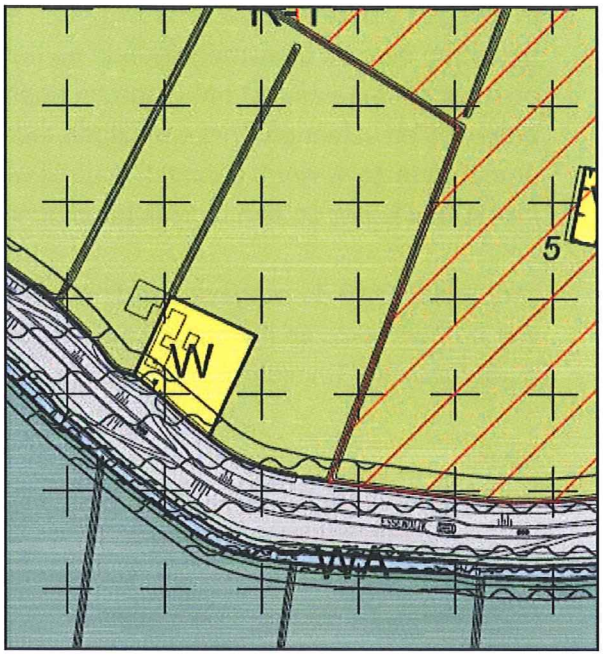
Daarnaast heeft de wetgever reeds een afweging gemaakt ten aanzien van het algemeen belang van de gemeente en het financiële belang van de eigenaren. Een dergelijke afweging behoeft de gemeente daarom niet meer te maken.

Ad 4
Voor het gebied Landschapspark Buytenland is in 2007 gekozen om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren. Daarmee werd de regiefunctie van de gemeente versterkt. Dit voorkeursrecht werd gevestigd op de gronden waarvan toen werd gedacht dat zij een natuur- of recreatiebestemming zouden krijgen. Inmiddels wordt steeds duidelijker wat de uiteindelijke bestemming zal worden en waar deze bestemming zal gelden. Op basis daarvan is geconstateerd dat er in 2007 werd uitgegaan van andere grenzen. In het kader van de gelijkheid en de eenduidigheid is gekozen om voor die delen waarvoor een recreatie- en natuurbestemming is opgenomen alsnog voor te stellen het voorkeursrecht van toepassing te verklaren.

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 | 1243 | 31240 | 13136 | Eigendom | 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"**.

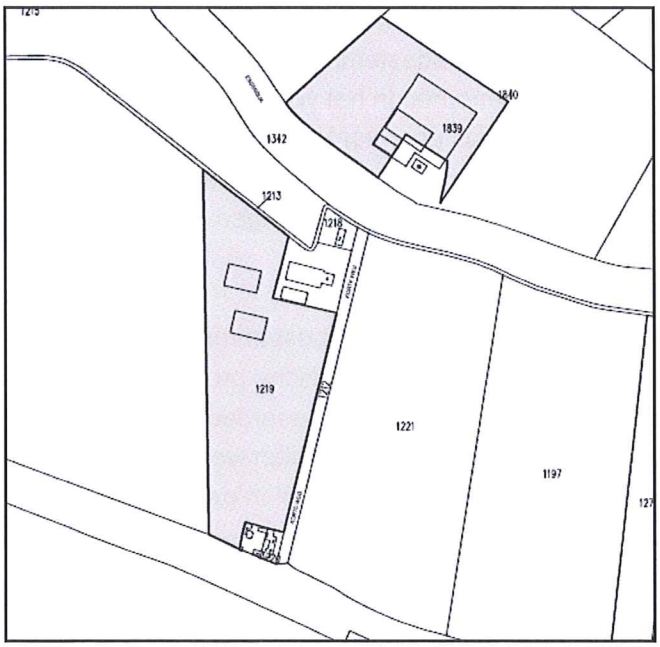
Het RR2020 geeft echter een globale aanduiding van de functie in het gebied. Op basis van dit RR2020 is een nadere uitwerking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark Buytenland. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. 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.

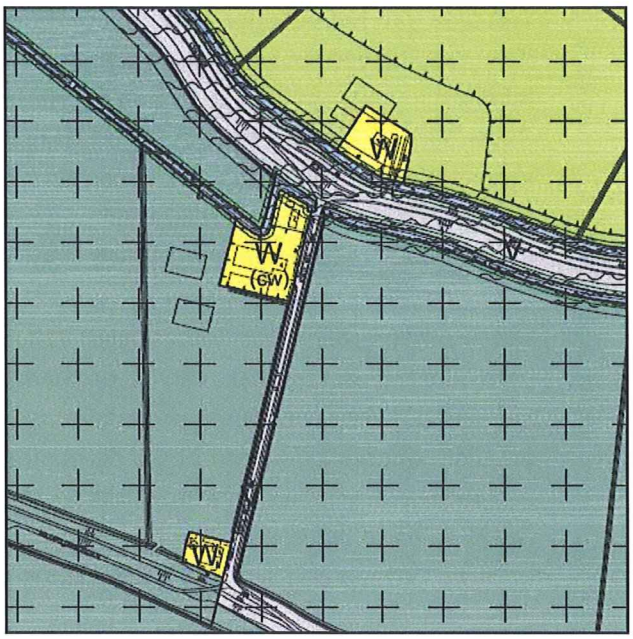
Voor de gronden van de heer Van Herk ten noorden van de Essendijk is zowel in het RR2020 als in het ontwerpbestemmingsplan de recreatiebestemming opgenomen. Voor de gronden ten zuiden van de Essendijk is een natuurbestemming aangegeven. Deze bestemmingen zullen worden gerealiseerd èn beheer als één groot 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




| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1219 | 29705 | 26143 | Eigendom | 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-PMR, 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.

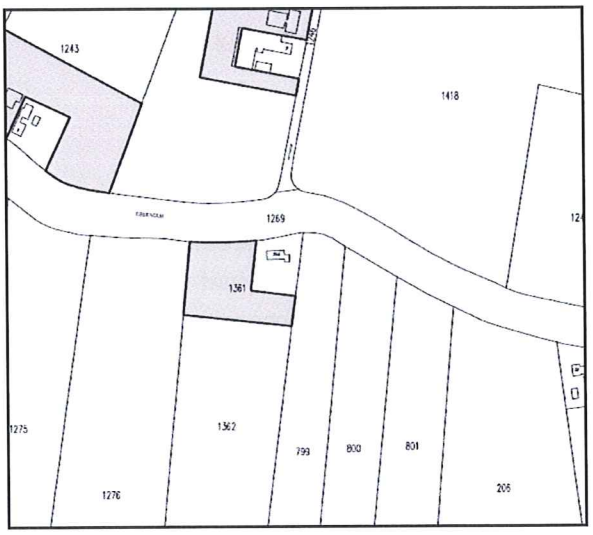
Ad 4
Het is niet de bedoeling dat het gedeelte dat op dit moment als "Natuur – uit te werken" is opgenomen, wordt ingevuld door agrarisch gebruik. De gronden die overigens bij deze vestiging zijn betrokken hebben deze bestemming niet. Wij laten dit punt dan ook verder buiten beschouwing.

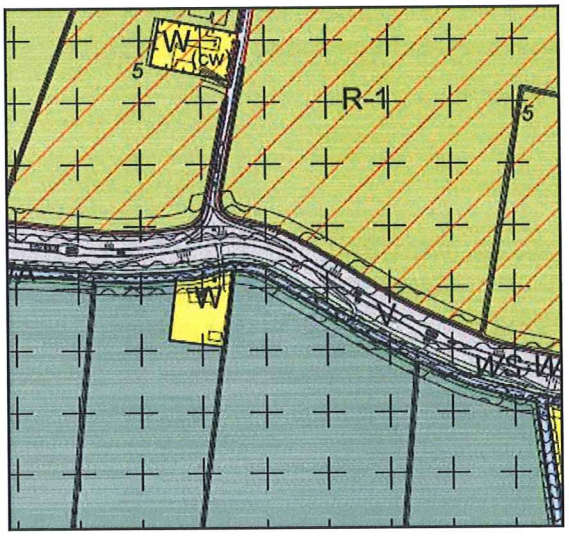
Ad 5
De Wvg is een instrument dat de gemeente/provincie kan inzetten bij de ontwikkeling van een plangebied. In het PKB PMR is geen grondverwervingsstrategie opgenomen, maar alleen de ruimtelijke invulling. Dat dus toepassing van de Wvg niet wordt besproken, leidt niet tot de conclusie dat de Wvg voor 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.

## G.L.A. Kooiman- van den Hoek




| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | C | 1361 | 8650 | 6199 | Eigendom belast met gebruik en bewoning | Mevrouw G.L.A. van den Hoek | Essendijk 54 A | 3161 EG RHOON |

*De inhoud van de zienswijze*

1. Per e-mail heeft mevrouw Kooiman - Van den Hoek bij twee eerdere gelegenheden een bezwaar gemaakt.
2. Mevrouw Kooiman – Van den Hoek wenst geen afstand te doen van het perceel. Tevens is dit perceel in gebruik om enkele paarden te houden en is keurig onderhouden. Dit is juist complementair aan een eventueel natuurgebied, hoewel haar voorkeur uitgaat naar het in stand houden van de huidige situatie.
3. Zeker tijdens een tijd van economische crisis heeft in stand laten van de huidige situatie de voorkeur.

*De reactie van de gemeente*

Ad 1

Het is ons zonder verdere gegevens niet duidelijk welke e-mails mevrouw Kooiman – Van den Hoek bedoelt. Aangezien haar perceel in 2007 niet was meegenomen in het voorkeursrecht, kunnen de e-mails geen betrekking hebben op de Wvg. Wij zullen nagaan welke e-mails zij heeft verzonden en daar afzonderlijk met haar contact over opnemen. In het kader van het voorstel tot vestigen van het voorkeursrecht moet deze zienswijze echter buiten beschouwing worden gelaten.

Ad 2

De gronden rondom de woning van mevrouw Kooiman – Van den Hoek hebben volgens het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Natuur- uit te werken". De begrenzing van het voorkeursrecht is afgeleid van het ontwerpbestemmingsplan. Het gebied ten zuiden van de Essendijk zal worden ingericht als één groot natuurgebied. Het is de vraag of het gebruik wat

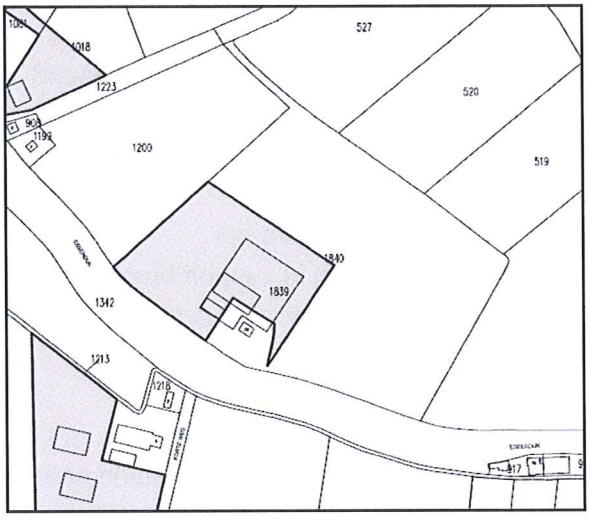
mevrouw Kooiman – Van den Hoek voorstaat past binnen de kaders van het grotere natuurgebied. Op dit moment verwachten wij dat een dergelijk gebruik niet kan worden ingepast. Op basis van het inrichtingsplan zal uiteindelijk worden bepaald of het door mevrouw Kooiman – van den Hoek voorgenomen gebruik past binnen de natuurbestemming. Het inrichtingsplan is echter nog niet vastgesteld. Blijkt uiteindelijk uit het inrichtingsplan dat het gebruik wel passend zou zijn, dan zal op dat moment het voorkeursrecht voor dat gedeelte van het perceel worden ingetrokken.

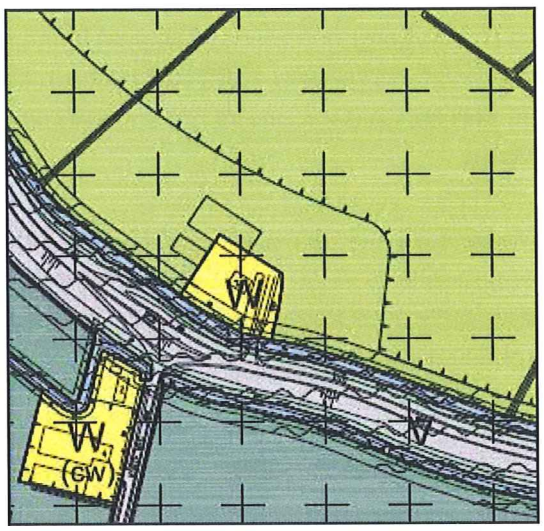
Indien mevrouw Kooiman – Van den Hoek ruimtelijke redenen heeft waarom het perceelsgedeelte toch bij de woning moet worden getrokken, heeft zij dit in kunnen brengen in de ruimtelijke ordeningsprocedure door een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3
Er is voldoende geld beschikbaar om de ontwikkeling van het landschapspark Buytenland naar een natuur- en recreatiegebied ter hand te nemen. De economische crisis maakt dit niet anders.

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

## W. de Koning



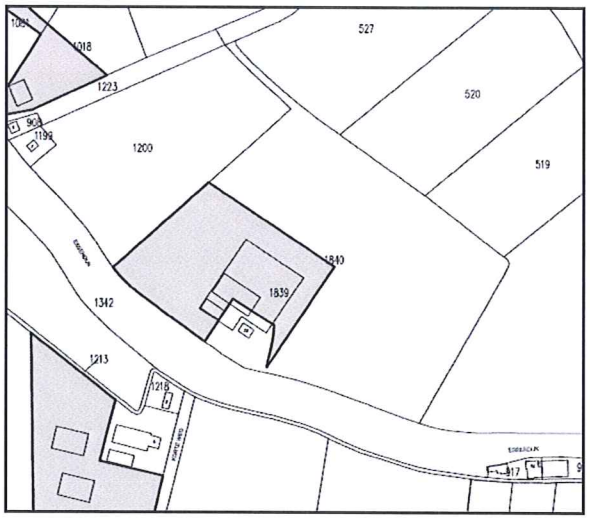

| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1839 | 4395 | 3756 | Eigendom | De heer W. de Koning | Essendijk 7 A | 3161 ED RHOON |

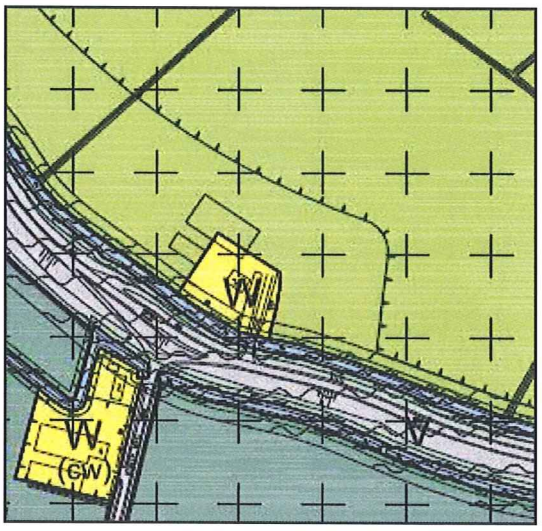
*De inhoud van de zienswijze*
In het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat de woonbestemming met erven circa 2.500 m² bedragen. In de situatie van de heer De Koning is het perceel echter verkleind naar 650 m². Hij verzoekt dit te vergroten tot de in het ontwerpbestemmingsplan omschreven 2.500 m².

*De reactie van de gemeente*
Het voorkeursrecht volgt ten aanzien van de begrenzingen het ontwerpbestemmingsplan. De heer De Koning 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.

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

## P. de Koning



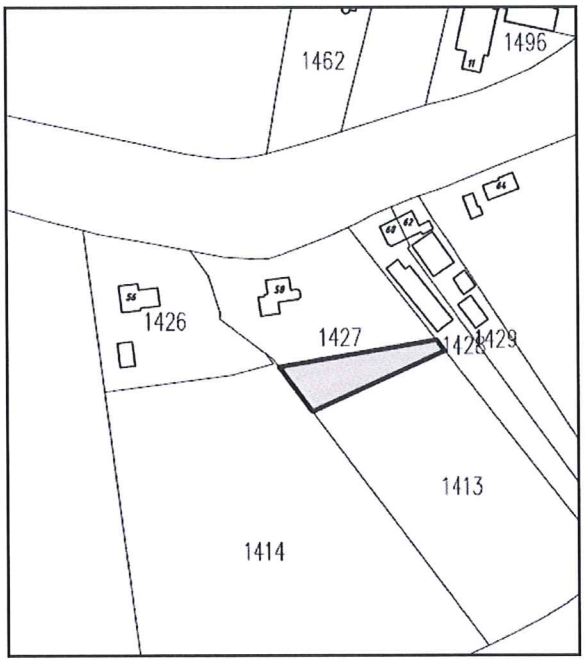

| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | B | 1840 | 54225 | 12299 | Eigendom | De heer P. de Koning | Essendijk 7 A | 3161 ED RHOON |

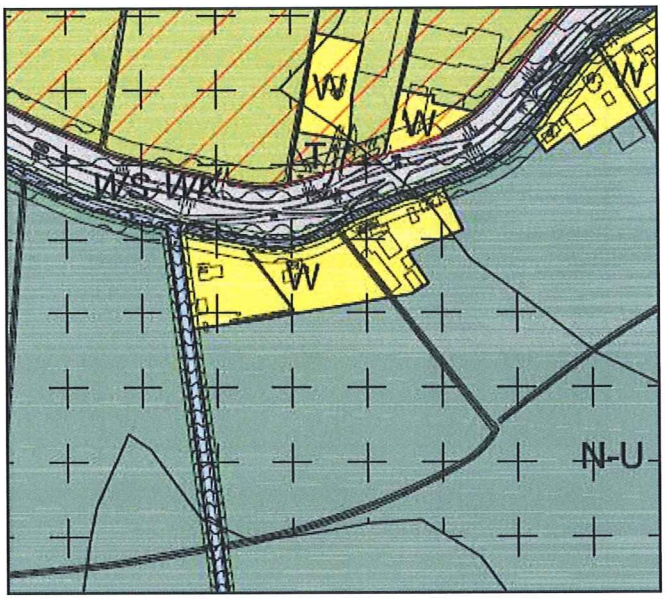
*De inhoud van de zienswijze*
Het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten leidt tot een grote waardedaling van het onroerend goed.

*De reactie van de gemeente*
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. 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.

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

## A.W. Janssen




| Gem. | S. | Nr. | Grootte | Grootte Wvg | Soort recht | Naam | Adres | Woonplaats |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rhoon | C | 1427 | 4110 | 821 | Eigendom | De heer A.W. Janssen | Gouman-akker 11 | 2994 BC BARENDRECHT |

*De inhoud van de zienswijze*

1. Het onaangekondigde besluit heeft de heer Janssen overvallen. Het grijpt hem aan omdat er van bovenaf inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht.
2. Het voorkeursrecht is voorzien op een gedeelte van de tuin. In verband met onduidelijkheid over de begrenzing in het ontwerpbestemmingsplan heeft de heer Janssen zich niet gerealiseerd dat op een deel van zijn grond de bestemming natuur is ingetekend. De tuin is fraai aangelegd en in goede proporties met het huis. Omdat de tuin en het huis onlosmakelijk bij elkaar horen, is het bestemmen van het achterste gedeelte van de tuin als natuurgebied niet in overeenstemming met het huidige en meest doelmatige gebruik van de grond.
3. Door de voorgenomen vestiging op een deel van het perceel wordt de heer Janssen in een zodanige onredelijke, kwetsbare en schadelijke toestand gebracht dat hij hiertegen ernstige bezwaren heeft. Als hij de strook grond apart moet verkopen, zal dit ook financieel nadelig zijn, voor zowel het te verkopen stuk grond als het overblijvende. De gemeente had dan ook moeten kiezen voor alles of niets.

*De reactie van de gemeente*

Ad 1

Voordat burgemeester en wethouders op 12 januari 2010 besloten hebben tot het vestigen van het voorkeursrecht is geen zienswijzeprocedure gevolgd. De eigenaren zijn daarom niet voorafgaand van het besluit op de hoogte gebracht. Deze mogelijkheid wordt de gemeente geboden door artikel 4:11 sub c Algemene wet bestuursrecht. Immers, als eigenaren voorafgaande aan de vestiging van het voorkeursrecht zouden weten dat de gemeente

voornemens is het voorkeursrecht te vestigen, kunnen zij nog acties ondernemen die de belangen van de gemeente schaden.
Omdat inmiddels het voorkeursrecht op basis van het besluit van burgemeester en wethouders in werking is getreden, geldt wel een zienswijzenprocedure voorafgaand aan het raadsbesluit.

Op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt het voorkeursrecht wel als een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht gezien, maar niet in die mate dat het algemeen belang een dergelijke beperkte inbreuk niet toestaat. De Afdeling overweegt daarbij dat er in de wet een duidelijke prijsvaststellingsprocedure is opgenomen, die de eigenaar zekerheid biedt over een marktconforme prijs.

Ad 2
Het voorkeursrecht volgt ten aanzien van de begrenzingen het ontwerpbestemmingsplan. De heer Janssen 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 3
In de Wvg is de mogelijkheid opgenomen om ook gronden waarop het voorkeursrecht niet van toepassing is verklaard aan de gemeente aan te bieden. Dit kan als sprake is van een samenhangend geheel met de wel opgenomen gronden. Op het eerste oog lijkt bij de heer Janssen sprake te zijn van een samenhangend geheel. Hij kan er dan ook in het kader van de Wvg voor kiezen zijn gehele eigendom aan te bieden.

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