

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTE ZUIDELIJKE ONTSLUITINGSROUTE

ZIENSWIJZEN-NOTA

Vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 9 december 2021

5	Achmea rechtsbijstand () Postbus 155, 5000 AD te Tilburg Namens	12-11-2021
6		12-11-2021
7	JM Advocaten () Postbus 10, 5330 AA te Kerckdriel Namens	17-11-2021
8		16-11-2021
9	BG.Legal () Postbus 633, 5201 AP te 's-Hertogenbosch Namens	12-11-2021
10	BG.Legal () Postbus 633, 5201 AP te 's-Hertogenbosch Namens	15-11-2021
11		10-11-2021
12	VDB Advocaten B.V. () Postbus 193, 5580 AD te Waalre Namens	12-11-2021
13		11-11-2021
14		12-11-2021
15.		11-11-2021
16	ARAG () Postbus 230, 3830 AE te Leusden Namens	9-11-2021
17	ARAG () Postbus 230, 3830 AE te Leusden Namens	9-11-2021
18	R.K. Parochie Heilige Franciscus () Voorstraat 102, 5334 JW te Velddriel	8-11-2021

19	[REDACTED]	12-11-2021
20	[REDACTED]	27-10-2021
21	[REDACTED]	10-11-2021
22	Woningstichting Maasdriel, Postbus 16, 5330 AA te Kerkdriel [REDACTED]	9-11-2021
23	VDB Advocaten B.V. ([REDACTED] Postbus 193, 5580 AD te Waalre Namens A.G.S. Klarenbeek Beheer B.V. ([REDACTED])	12-11-2021
24	[REDACTED]	17-11-2021 (mondeling)

De zienswijzen onder nummer 6, 7 en 9 zijn niet tijdig ontvangen. De zienswijzen onder nummer 3 en 24 zijn mondeling ingediend. De andere zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn schriftelijk ontvangen.

1.3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat, voorzien van een reactie van de gemeente en wordt per zienswijze(nummer) een conclusie aangegeven.

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
1	a.	De aanwijzing en vestiging van een voorkeursrecht dient geen redelijk doel. Er wordt onnodig inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van de grondeigenaren en hun financiële belangen worden onevenredig zwaar getroffen. Betaling van een volledige schadeloosstelling aan alle grondeigenaren maakt de realisatie van het	Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
		bestemmingsplan voor de ZOR economisch onuitvoerbaar	worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.	
	b.	Niet is aangetoond dat de beoogde route de enige manier is om de verkeersdruk te verminderen. Welke primair wordt veroorzaakt door de ter plaatse gevestigde zandbedrijven. Het opkopen of verplaatsen van de bedrijven is de enige oplossing.	De systematiek van de Wvg brengt met zich mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.	
	c.	De beoogde ZOR zal niet slagen voor een goede ruimtelijke ordening, o.a. vanwege een gemeentelijk monument en de korenmolen. Aanleg zal niet alleen de ruimtelijke waarden van de betreffende omgeving geweld aan doen maar zal ook leiden tot onbetaalbare kapitaalvernietiging. De noodzaak is niet aangetoond, wordt door de gemeente tegengesproken en alternatieven (andere route, opwaarderen bestaande infrastructuur) zijn niet onderzocht.	Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of sprake is van een economisch uitvoerbaar plan is geen overweging die ten grondslag ligt aan de beoordeling c.q. belangenafweging tot het opleggen van een aanwijzing voorkeursrecht. Al bij totstandkoming van de wet heeft de wetgever een afweging van het algemeen belang en de individuele (financiële) belangen gemaakt en geldt dat er sprake is van een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat wet nastreeft en het individueel belang van de eigenaar.	
	d.	De ZOR is economisch niet uitvoerbaar terwijl dit wel een vereiste is voor ruimtelijke plannen. Het aanwijzingsbesluit is daarmee onevenredig en disproportioneel. Miskend wordt dat de aanwijzing direct een waarde drukkend effect heeft en direct vermogensschade tot gevolg heeft		
2	a.	Vanwege het monumentale karakter (gemeentelijk monument) van de woning en de waardevolle bomen (onderdeel bomenstructuurplan) zijn er genoeg redenen om de ZOR niet over dit perceel te plannen en is een aanwijzing Wvg niet noodzakelijk.	Zolang de realisatie van de ZOR nog niet is uitgewerkt in een ruimtelijk plan maar een globaal plan betreft blijft het gewenst de regie op de (deels) betrokken percelen te behouden. Een aanwijzing Wvg heeft op zichzelf geen gevolgen voor de monumentale status van de woning en de waardevolle bomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	De aanwijzing heeft tot gevolg dat de woning niet in de komende periode aan een van de kinderen verkocht kan worden.	De Wvg kent uitzonderingen waaronder overdracht toch mogelijk is zonder tussenkomst van de gemeente, verwezen wordt naar artikel 10 Wvg.	
3	a.	Zienswijze gelijk aan zienswijze onder 1 a t/m d	Verwezen wordt naar de reactie onder 1 a t/m d	

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
4	a.	De aanwijzing is gelegen op de agrarische gronden en het bouwvlak van de recente opgerichte paardenfokkerij. Dit heeft verstreckende gevolgen voor de exploitatie van het bedrijf en biedt een zeer onzekere uitgangspositie. Bestending van de aanwijzing op de percelen maakt de exploitatie van de fokkerij onmogelijk en heeft grote financiële consequenties tot gevolg.	Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	Niet is gebleken van een deugdelijke afweging voor de nu voorgestelde route, enkel de aankoop van Provincialeweg 131 lijkt hier voor de aanzet.	De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.	
5	a.	Pro forma bezwaar tevens aan te merken als zienswijzen	Zienswijze is ingediend namens een van de indieners onder zienswijze 1. In reactie wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 1. Indiener is niet (meer) in de gelegenheid gesteld tot het aanvullen van de zienswijzen. Indiener zal wel in de gelegenheid worden gesteld tot het aanvullen van zijn bezwaar.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
6	a.	Als de overlast (het drukke verkeer op de Paterstraat) vooral komt van de zandwagens is het dan niet beter de zandbedrijven te verplaatsen	De huidige drukte of overlast is niet enkel of alleen toe te schrijven aan de zandbedrijven. Verplaatsing draagt mogelijk bij maar is niet dé oplossing.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	Kan er wel een faire prijs geboden worden gelet op de markt en als de gemeente geen interesse heeft wordt de woning nagenoeg onverkoopbaar.	De gemeente dient marktconform te handelen. Indien de gemeente afziet van haar eerste recht is eigenaar vrij tot verkoop aan derden. Een aanwijzing Wvg is dan gedurende drie jaren niet (meer) op te leggen. Een	

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
			<p>potentiële koper zal de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van een tracé betrekken in zijn afweging tot koop maar dat maakt het eigendom niet per definitie onverkoopbaar en is niet het gevolg van de aanwijzing.</p>	
7	a.	<p>Het besluit is ontoereikend gemotiveerd, niet is gesteld welke niet-agrarische bestemming is voorzien op de delen die niet tot verkeer bestemd worden en een inventarisatie van het huidig gebruik ontbreekt. Evenmin ontbreekt een motivatie waarom percelen in hun geheel zijn aangewezen, terwijl wel de belangen van de perceel eigenaren worden aangetast.</p>	<p>Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.</p> <p>De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg voor het perceel van de indiener.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat ten onrechte is voorgesteld een aanwijzing Wvg op te leggen op percelen waarop al een bestemming verkeer is gelegen.</p>
8	a.	<p>Als de aangewezen percelen niet meer in eigendom zijn worden betrokkenen ernstig gedupeerd omdat het houden van dieren (paarden) dan niet langer mogelijk is.</p>	<p>Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.</p>
b.	<p>Een ontsluiting over deze percelen veroorzaakt voor betrokkenen aanmerkelijk veel verkeershinder en geluidsoverlast, terwijl de percelen ten zuiden van de wetering voldoende ruimte lijken te bieden voor een</p>			

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
		ontsluiting. Noodzaak voor een aanwijzing lijkt dan ook te ontbreken.	De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden angewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.	
9	a.	In aanvulling op de zienswijzen onder 1 a t/m d wordt ingebracht dat de aanwijzing disproportioneel is. Volgens betrokkene is zijn perceel of een gedeelte hiervan überhaupt niet nodig. Daarnaast legt het ruimtelijk traject een onnodige claim voor lange tijd die verkoop belemmert en de waarde onmiddellijk doet dalen.	In eerste aanleg wordt verwezen naar de reactie onder 1. Aanvullend hierop wordt aangegeven dat zolang de realisatie van de ZOR nog niet is uitgewerkt in een ruimtelijk plan maar een globaal plan betreft, het gewenst blijft de regie op de (deels) betrokken percelen te behouden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	Geen rekening is gehouden met de individuele belangen. Waarom heeft er geen overleg/informatie vooraf plaatsgevonden? Betrokkenen gaan een langdurige onzekerheid en extra onkosten tegemoet. Speculatie is irreëel. De aanwijzing is prematuur en onbehoorlijk, door de dag van bekendmaking en het ontbreken van een kadastrale kaart.	De gemeente begrijpt en is zich bewust van de impact van de gekozen procesgang. Daarom hebben we gestreefd om binnen de kaders en doelstellingen van de wet zo open en fair mogelijk te handelen en te communiceren. Voor zover wij daar onvoldoende in geslaagd zijn, kunnen wij slechts excuses maken.	
	c.	Betrokkene ziet meer potentie in ontwikkeling van een zandplas richting Hedel		
	d.	De vestiging van het voorkeursrecht wordt ten onrechte ingezet in bebouwd gebied. Terwijl de vestiging een middel zou moeten zijn om het maatschappelijk gewenste grondgebruik te realiseren en bij te dragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting		

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
10	a.	Zienswijze gelijk aan 1 a t/m d	Zie reactie onder 1 a t/m d	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
11	a.	Betrokkenen zijn verbaasd en geschrokken over de gekozen procedure en vinden het ongelukkig dat zij zich nog niet hebben kunnen uitlaten over de aanleg van de ZOR. Mede omdat de gemeente eerder heeft aangegeven dat de Paterstraat het normale verkeer gemakkelijk aan kan en het verplaatsen van de zandbedrijven een goede oplossing is. De keuze voor de ZOR betekent het verplaatsen van een probleem.	Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	De aanwijzing heeft een sterke waardevermindering tot gevolg en maakt verkoop nauwelijks mogelijk, vanwege eerste recht gemeente maar ook vanwege onduidelijkheid over ontwikkeling. De aanwijzing betreft een onnodig buitenproportionele kostenpost die niet in het algemeen belang is voor de inwoners van Maasdriel	De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond nodig voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.	
12	a.	Betrokkene is eigenaar van twee bedrijfshallen op twee aansluitende percelen, die onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn. Het aanwijzingsbesluit ziet echter op een hal/perceel. Dit levert, vanwege de nauwe verwevenheid van de panden, een onwerkbare situatie op. De huidige onzekerheid en de onmogelijkheid van uitbreiden kan ertoe leiden dat huurders hun huurovereenkomsten opzeggen.	Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
	b.	De aanwijzing maakt een vrije verkoop onmogelijk terwijl hij, gezien het feit dat de pensioengerechtigde leeftijd is bereikt, door omstandigheden mogelijk gedwongen wordt keuzes te maken die een verkoop noodzakelijk maken.	worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op. De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.	
	c.	Betrokkene pleit voor een heroverweging van de trajectkeuze en te kiezen voor een minder belastende variant, die niet tot gevolg heeft dat 139 percelen onteigend moeten worden.		
13	a.	De nadelige gevolgen van de Wvg voor de percee-eigenaren en omwonenden is vele malen groter dan de benodigde investering voor verplaatsing van de bedrijven aan de Zandmeren. Realisatie van een ontsluitingsroute voor de zandoverslagbedrijven strookt niet met het beleid van de gemeente om toerisme te laten groeien.	De huidige drukte of overlast is niet enkel of alleen toe te schrijven aan de zandbedrijven. Verplaatsing draagt mogelijk bij maar is niet dé oplossing. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of sprake is van een economisch uitvoerbaar plan is geen overweging die ten grondslag ligt aan de beoordeling c.q. belangenafweging tot het opleggen van een aanwijzing voorkeursrecht. Al bij totstandkoming van de wet heeft de wetgever een afweging van het algemeen belang en de individuele (financiële) belangen gemaakt en geldt dat er sprake is van een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat wet nastreeft en het individueel belang van de eigenaar.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	Ingeval de ZOR over onze percelen wordt gelegd, ligt deze te midden van panden op zeer korte afstand. Dit leidt tot onnodig en veel schade en betreft slechts een verplaatsing van het probleem. Evenmin wordt onderbouwd waarom niet gekozen wordt voor een route die minder nadelige effecten heeft		
	c.	De huidige aanwijzing is onredelijk omdat de belangen en mogelijkheden van betrokkenen onnodig lang op slot worden gezet, terwijl het onzeker is of plannen van de ZOR wel haalbaar zijn.		
14	a.	In aanvulling op de zienswijzen onder 1 a t/m d wordt ingebracht dat een aanwijzing Wvg een verkeerde keuze betreft omdat een traject voor een wegkeuze niet prijsopdrijvend werkt of tot speculatie leidt. De	Zolang de realisatie van de ZOR nog niet is uitgewerkt in een ruimtelijk plan maar een globaal plan betreft blijft het gewenst de regie op de (deels) betrokken percelen te behouden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
		Wvg is niet bedoeld om te voorkomen dat percelen minder geschikt worden voor aanleg van een weg of waarde vermeerderende objecten gaan bevatten.		
	b.	Bestendiging van de aanwijzing belast betrokkene terwijl de invulling van het tracé nog ontbreekt, dwars door bewoond gebied gaat en het probleem van de Paterstraat niet verhelpt. Een miljoenen-operatie waarvan het hoe en waarom in het huidige voorstel niet wordt gemotiveerd en een goede ruimtelijke ordening ontbreekt.	Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of sprake is van een economisch uitvoerbaar plan is geen overweging die ten grondslag ligt aan de beoordeling c.q. belangenafweging tot het opleggen van een aanwijzing voorkeursrecht. Al bij totstandkoming van de wet heeft de wetgever een afweging van het algemeen belang en de individuele (financiële) belangen gemaakt en geldt dat er sprake is van een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat wet nastreeft en het individueel belang van de eigenaar.	
15	a.	De aanwijzing ontnemt betrokkene het recht tot vrije verkoop en maakt hem afhankelijk van de keuze van de gemeente.	Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. Dat is het doel van de Wvg. De gemeente dient daarbij marktconform te handelen. Indien de gemeente afziet van haar eerste recht is eigenaar vrij tot verkoop aan derden. Een aanwijzing Wvg is dan gedurende drie jaren niet (meer) op te leggen. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
16	a.	Betrokkene opteren voor een oplossing waarbij de ZOR nabij ProChamp aansluit op de Laarstraat en de zandbedrijven verplaatst worden. Met het huidige voorstel vrezen betrokkene dat zij hun huis moeten verlaten ten gunste van de ZOR terwijl de overlast beperkt c.q. anderszins is op te lossen.	Zolang de realisatie van de ZOR nog niet is uitgewerkt in een ruimtelijk plan maar een globaal plan betreft blijft het gewenst de regie op de (deels) betrokken percelen te behouden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
17	a.	Perceel is in gedeeld eigendom, de andere eigenaar heeft geen kennisgeving van het besluit ontvangen	Uit het kadastraal register blijkt niet van een gedeeld eigendom.	

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
	b.	De voorgestane route is volstrekt onzinnig omdat er niet voldaan gaat worden aan een goed woon- en leefklimaat en er niet is gekeken naar alternatieven en verplaatsing van de zandbedrijven.	<p>De huidige drukte of overlast is niet enkel of alleen toe te schrijven aan de zandbedrijven. Verplaatsing draagt mogelijk bij maar is niet dé oplossing.</p> <p>Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of sprake is van een economisch uitvoerbaar plan is geen overweging die ten grondslag ligt aan de beoordeling c.q. belangenafweging tot het opleggen van een aanwijzing voorkeursrecht. Al bij totstandkoming van de wet heeft de wetgever een afweging van het algemeen belang en de individuele (financiële) belangen gemaakt en geldt dat er sprake is van een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat wet nastreeft en het individueel belang van de eigenaar.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
18	a.	Betrokkene verkoopt in beginsel geen gronden maar is alsdan bereid tot ruiling van de benodigde grond.	Van de zienswijze is kennisgenomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
19	a.	Als het aangewezen perceel niet meer in eigendom is worden betrokkenen ernstig gedupeerd omdat het houden van dieren (paarden) dan niet langer mogelijk is en heeft grote waardevermindering tot gevolg	<p>Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.</p> <p>Zolang de realisatie van de ZOR nog niet is uitgewerkt in een ruimtelijk plan maar een globaal plan betreft blijft het gewenst de regie op de (deels) betrokken percelen te behouden.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	De ruime mate van aanwijzing van percelen zorgt voor onrust en onzekerheid. Duidelijkheid over de route en verval van niet benodigde gronden is gewenst		

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
20		Betrokkene is bevreesd als gevolg van de aanwijzing zijn droomhuis kwijt te raken. Dan wel bevreesd dat, als gevolg van de realisatie van de ZOR een drukke weg langs het 100 jaar oude huis komt met alle gevolgen van dien.	<p>Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar zijn eigendom verliest of niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.</p> <p>Bij de uitwerking van de ruimtelijke en uitvoerings-plannen tot realisatie van de ZOR worden onder meer de (milieu-) effecten en het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat onderzocht.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
21	a.	De aanwijzing legt een onterechte beperking van het eigendomsrecht op en is overbodig. De ZOR zal in het open gebied gesitueerd worden en niet op zijn perceel. Het huis/bedrijf kan gedurende een veel te lange tijd niet op de vrije markt en niet tegen marktwaarde verkopen. Dit financieel nadeel weegt zwaarder dan het algemeen belang van de ZOR	<p>Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar de vestiging heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Uitsluitend indien hij tot verkoop (vervreemding) zou willen overgaan dient eerst de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden tot koop. De aanwijzing legt evenmin een plicht tot verkoop op.</p> <p>De gemeente dient daarbij marktconform te handelen. Indien de gemeente afziet van haar eerste recht is eigenaar vrij tot verkoop aan derden. Een aanwijzing Wvg is dan gedurende drie jaren niet (meer) op te leggen. Reeds bij totstandkoming van de wet heeft de wetgever een afweging van het algemeen belang en de individuele (financiële) belangen gemaakt en geldt dat er sprake is van een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat wet nastreeft en het individueel belang van de eigenaar.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.

NR		Samenvatting	Reactie	Conclusie
22	a.	Het realiseren van de ZOR staat haaks op het eerder genomen gemeenteraadsbesluit van 4 september 2008 waarin de gronden de toebedachte bestemming van "woningbouw met bijbehorende voorzieningen" zou krijgen	Op grond van de wet voorkeursrecht is een aanwijzing op te leggen indien aan de grond(en) een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de bestemming. De toegedachte bestemming 'verkeer' wijkt af van de agrarische bestemming maar had eveneens afgeweken van een 'woonbestemming'.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
	b.	De toegedachte bestemming 'verkeer' zal de ontwikkeling van woningen op die plek onmogelijk maken en is te voorbarig nu nog niet vaststaat waar de ZOR komt	De gemeente is al lange tijd met de woningstichting in overleg om tot uitwerking en invulling van het perceel te komen en is zich bewust van de reden waarom deze invulling nodig is. Het opleggen van een aanwijzing voorkeursrecht heeft echter niet tot gevolg dat het perceel onbruikbaar is geworden en zet geen streep door de plannen. Het vraagt wel van partijen nadere afwegingen en afspraken.	
	c.	Niet is aangegeven ingevolge art. 5 Wvg of een structuurvisie wordt vastgesteld		
	d.	Het betrokken perceel is bedoeld voor tijdelijke woningen (15 jaar) waarover vergevorderde afspraken met de gemeente zijn gemaakt. Een kortere termijn maakt realisatie van deze woningen (met name financieel) onhaalbaar.		
	e.	Als het project geen doorgang vindt vervalt een van overheidswege toegezegde subsidie ten behoeve van de volkshuisvesting in Maasdriel	Zolang de realisatie van de ZOR nog niet is uitgewerkt in een ruimtelijk plan maar een globaal plan betreft blijft het gewenst de regie op de (deels) betrokken percelen te behouden. Indien het voornemen bestond tot het nog vaststellen van een structuurvisie was dit conform artikel 5 Wvg benoemd in het besluit.	
23	a.	Zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder nummer 12 a t/m c.	Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijzen 12 a t/m c.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.
24	a.	Betrokkene heeft geen zienswijze ten aanzien van de Wvg en is ook geen eigenaar van grond(en) in het gebied maar wenst kenbaar te maken open te staan voor oplossingen en kansen te zien voor de ontwikkeling van de zuidelijke ontsluitingsroute en realisatie parkeervoorzieningen.	Van de reactie is kennisgenomen	De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanwijzing Wvg.

Nota van wijziging

Het aanwijzen van percelen op grond van artikel 5 Wvg is alleen mogelijk op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Percelen die al een bestemming 'verkeer' kennen kunnen niet aangewezen worden op grond van dit artikel. Voorgesteld wordt de volgende percelen te verwijderen uit de percelenlijst en de percelenkaart:

Straat	Kadastraal bekend	Omvang
Provincialeweg	MDL01.M.2111	30039
Provincialeweg	MDL01.M.286	1290
Hamstraat	MDL01.P.1	20890
Kooiheuvelweg	MDL01.P.33	15370
Oostenbroekweg	MDL01.P.67	9080
Wertsteeg	MDL01.N.2530	6895
Bussenerweg	MDL01.N.412	4010
Kievitsham	MDL01.N.3163	8015
Uitingstraat	MDL01.N.2566	5345
Hoenzadrielsedijk	MDL01.S.57	3240
Paterstraat	MDL01.N.488	400
Paterstraat	MDL01.N.3771	9217
Hintham	MDL01.S.468	5342
Zandstraat	MDL01.S.50	240
Zandstraat	MDL01.S.537	9223
Geersteeg	MDL01.S.61	10080