

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Beslissing op bezwaar voorkeursrecht 'Oud-Alblas Westeinde'
Zaaknummer	:	1276772
Datum raadsvergadering	:	26 mei 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bram Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Ronald van der Ven en Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. overeenkomstig het advies van de commissie bezwaarschriften van 30 maart 2026, het bezwaar tegen het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet op de in het gebied 'Oud-Alblas Westeinde' gelegen onroerende zaken:
 - a. van de heer C. Verkerk Bes, niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. ingediend namens de heer A. Th. van Rees en mevrouw A. van Rees-de Groot, mede handelend namens eenmanszaak Loonbedrijf A. Th. Van Rees niet-ontvankelijk te verklaren;
 - c. ingediend namens de maatschap J.L. van Muijlwijk en J. van der Weijden en haar afzonderlijke maten mevrouw J. van Muijlwijk-van der Weijden, de heer J.A. Eijkelenboom en mevrouw J. Eijkelenboom-van Muijlwijk en de V.O.F. J.A. Eijkelenboom en haar afzonderlijke firmanten de heer J.A. Eijkelenboom en mevrouw J. Eijkelenboom-van Muijlwijk ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - d. ingediend namens Strawberry King Holding B.V. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - e. ingediend namens de heer J. de Wildt en mede handelend namens de eenmanszaak J. de Wildt, en mevrouw J. de Wildt-van der Ham ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - f. ingediend namens de heer W. van Hemert, mevrouw A. Bas-van Hemert en de heer P. van Hemert ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - g. ingediend namens mevrouw A.M. de Wildt-van Kleij en de heer J. de Wildt ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. het verzoek om een proceskostenvergoeding van bezwaarmaker b t/m g, af te wijzen, conform het advies van de commissie bezwaarschriften d.d. 30 maart 2026;
3. het bestreden besluit in stand te laten, waarbij beslispoint 2 van het raadsbesluit van 27 januari 2026 met onderwerp 'Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken in het gebied "Oud-Alblas Westeinde"' als volgt wordt gecorrigeerd door middel van een herstelschrijving:

"Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden".

Inleiding

Op 4 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden (hierna: het 'college') een besluit genomen tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet op de in het gebied 'Oud-Alblas Westeinde' gelegen onroerende zaken. Tegen de voorlopige voorkeursrechtbeschikking zijn twee bezwaarschriften ingediend. Eén bezwaarschrift is namens meerdere bezwaarmakers ingediend.

Op 27 januari 2026 heeft de raad van de gemeente Molenlanden besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet op de in het gebied 'Oud-Alblas Westeinde' gelegen onroerende zaken.

In artikel 16.32c van de Omgevingswet is opgenomen dat een bezwaar tegen het collegebesluit wordt geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Met het besluit van de raad van 27 januari 2026 is het collegebesluit van 4 november 2025 komen te vervallen. Het ingediende bezwaar wordt geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit van 27 januari 2026 (hierna: het bestreden besluit).

Overeenkomstig het bepaalde in de 'Verordening commissie bezwaarschriften gemeente Molenlanden 2023' zijn de bezwaarschriften voor advies in handen gesteld van onze commissie bezwaarschriften. De hoorzitting heeft op 3 maart 2026 plaatsgevonden. De commissie heeft op 30 maart 2026 een advies uitgebracht.

Uw raad wordt gevraagd om een beslissing te nemen op de ingediende bezwaren.

Eerdere besluiten

Op 4 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen over het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet op de in het gebied 'Oud-Alblas Westeinde' gelegen onroerende zaken.

Op 27 januari 2026 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet op de in het gebied 'Oud-Alblas Westeinde' gelegen onroerende zaken.

Beoogd effect

Het nemen van een beslissing op de bezwaren die zijn ingediend tegen het bestreden besluit.

Argumenten

1.1. Kennisname van het advies van de commissie bezwaarschriften

De gemeente beschikt over een onafhankelijk bezwarencommissie in de zin van artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Deze commissie hoort de bezwaarmakers en geeft de vertegenwoordigers van het bestuursorgaan de gelegenheid om een toelichting op het standpunt van het bestuursorgaan te geven, alvorens zij het betrokken bestuursorgaan (i.c. uw raad) over de bezwaren zal adviseren.

Op 3 maart 2026 heeft de commissie een hoorzitting gehouden en heeft de behandeling van de bezwaarschriften plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting hebben de bezwaarmakers hun bezwaarschrift mondeling kunnen toelichten, heeft de commissie vragen kunnen stellen aan bezwaarmakers en de gemeente en hebben de vertegenwoordigers namens het bestuursorgaan verweer gevoerd. Vervolgens heeft de commissie bezwaarschriften op 30 maart 2026 haar advies uitgebracht.

1.2. Advies van de commissie bezwaarschriften overnemen en de verschrijving bij punt 2 van het raadsbesluit te herstellen

De commissie adviseert het bestreden besluit in stand te laten en het bezwaar:

- a. van de heer C. Verkerk Bes, niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. ingediend namens de heer A. Th. van Rees en mevrouw A. van Rees-de Groot, mede handelende namens eenmanszaak Loonbedrijf A. Th. Van Rees niet-ontvankelijk te verklaren;
- c. ingediend namens de maatschap J.L. van Muijlwijk en J. van der Weijden en haar afzonderlijke maten mevrouw J. van Muijlwijk-van der Weijden, de heer J.A. Eijkelenboom en mevrouw J. Eijkelenboom-van Muijlwijk en de V.O.F. J.A. Eijkelenboom en haar afzonderlijke firmanten de heer J.A. Eijkelenboom en mevrouw J. Eijkelenboom-van Muijlwijk ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- d. ingediend namens Strawberry King Holding B.V. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- e. ingediend namens de heer J. de Wildt en mede handelend namens de eenmanszaak J. de Wildt, en mevrouw J. de Wildt-van der Ham ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;



- f. ingediend namens de heer W. van Hemert, mevrouw A. Bas-van Hemert en de heer P. van Hemert ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - g. ingediend namens mevrouw A.M. de Wildt-van Kleij en de heer J. de Wildt ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. het verzoek om een proceskostenvergoeding van bezwaarmaker b t/m g, met overname van de in het advies van 30 maart 2026 van de commissie bezwaarschriften vervatte overwegingen, af te wijzen.

1.3 Ontvankelijkheid

Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Belanghebbenden kunnen een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking.

Een belanghebbende in de zin van de Awb is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb.

Het rechtsgevolg van een voorkeursrechtbeschikking op grond van de Omgevingswet is dat de vrije overdraagbaarheid van de betreffende onroerende zaak in de zin van artikel 3:83 Burgerlijk Wetboek wordt beperkt. Een voorkeursrecht beperkt de vervreemder van (een recht op) een onroerende zaak in de mogelijkheden tot vervreemding. Alleen de eigenaar van een onroerende zaak en de eigenaar van een beperkt zakelijk recht hierop worden door een voorkeursrecht rechtstreeks geraakt en zijn belanghebbend in de zin van de Awb.

De Omgevingswet spreekt hier van vervreemders en deze zijn limitatief opgesomd in de bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet. Het betreft eigenaren, rechthebbenden op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik en vereffenaren van een gemeenschap waarin de onroerende zaak valt.

Uit het voorgaande volgt dat niet alle bezwaarmakers belanghebbend zijn als bedoeld in de Awb en dat deze bezwaren dus niet allemaal inhoudelijk hoeven te worden beoordeeld. Twee van de zeven bezwaren worden niet-ontvankelijk verklaard omdat zij geen eigenaar zijn van een onroerende zaak of eigenaar zijn van een beperkt zakelijk recht op een onroerende zaak.

3.1 Er heeft een zorgvuldige behandeling van de bezwaarschriften plaatsgevonden door de commissie bezwaarschriften

Uit het advies van de commissie bezwaarschriften blijkt dat de commissie een zorgvuldige afweging heeft gemaakt bij de totstandkoming van de adviezen (artikel 3:9 Awb). Het advies van de bezwarencommissie wordt daarom overgenomen.

3.2 Herstel verschrijving raadsbesluit d.d. 27 januari 2026

Tijdens de hoorzitting is door de bezwarencommissie gewezen op een verschrijving in de tekst bij punt 2 van het raadsbesluit. In het raadsbesluit 'Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken in het gebied "Oud-Alblas Westeinde" van 27 januari 2026 luidt beslispunt 2:

"Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden".

Beslispunt 2 gaat over de vervalltermijn van het door de raad te vestigen voorkeursrecht. Op het moment dat het voorkeursrecht van de raad van kracht werd, zijn de rechtsgevolgen van de voorlopige voorkeursrechtbeschikking vervallen.

De tekst van beslispunt 2 van het raadsbesluit dient daarom te luiden:



“Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden”.

Dit betreft het herstel van een kennelijke verschrijving die geen wijziging brengt in de rechtsgevolgen van het besluit en uitsluitend strekt tot verduidelijking van de vervalt termijn van het door de raad vastgestelde voorkeursrecht.

Kanttekeningen

1.1 Partijen kunnen een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank

Tegen de beslissing op bezwaar kan in beroep worden gegaan bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het beroep heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat de gevolgen niet worden gepauzeerd. De voorkeursrechtbeschikking blijft dus gelden. De belanghebbende die beroep heeft ingesteld kan de voorzieningenrechter verzoeken om de voorkeursrechtbeschikking te schorsen. Dat heet een voorlopige voorzieningsprocedure. Dit is een aparte procedure.

Extra uitleg bij de kosten

In de Awb is de mogelijkheid opgenomen om als bezwaarmaker aan het bestuursorgaan te verzoeken om de kosten te vergoeden die de bezwaarmaker redelijkerwijs heeft moeten maken in verband met de behandeling van het bezwaar. Aangezien het bestreden besluit niet wordt herroepen wegens een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid wordt het verzoek voor een proceskostenvergoeding afgewezen.

Communicatie

Nadat uw raad de beslissing op bezwaar heeft genomen, wordt het besluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt aan de bezwaarmakers en gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Vervolgstappen

Het vervolg is afhankelijk of de bezwaarmakers gebruik maken van hun mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Bijlagen:

Bijlage 1: Beslissing op bezwaar 1

Bijlage 2: Beslissing op bezwaar 2

Bijlage 3: Adviezen commissie bezwaarschriften



Raadsbesluit

Onderwerp : **Beslissing op bezwaar voorkeursrecht 'Oud-Alblas Westeinde'**
Zaaknummer : 1276772
Portefeuillehouder : Wethouder Bram Visser

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. overeenkomstig het advies van de commissie bezwaarschriften van 30 maart 2026, het bezwaar tegen het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet op de in het gebied 'Oud-Alblas Westeinde' gelegen onroerende zaken:
 - a. van de heer C. Verkerk Bes, niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. ingediend namens de heer A. Th. van Rees en mevrouw A. van Rees-de Groot, mede handelend namens eenmanszaak Loonbedrijf A. Th. Van Rees niet-ontvankelijk te verklaren;
 - c. ingediend namens de maatschap J.L. van Muijlwijk en J. van der Weijden en haar afzonderlijke maten mevrouw J. van Muijlwijk-van der Weijden, de heer J.A. Eijkelenboom en mevrouw J. Eijkelenboom-van Muijlwijk en de V.O.F. J.A. Eijkelenboom en haar afzonderlijke firmanten de heer J.A. Eijkelenboom en mevrouw J. Eijkelenboom-van Muijlwijk ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - d. ingediend namens Strawberry King Holding B.V. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - e. ingediend namens de heer J. de Wildt en mede handelend namens de eenmanszaak J. de Wildt, en mevrouw J. de Wildt-van der Ham ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - f. ingediend namens de heer W. van Hemert, mevrouw A. Bas-van Hemert en de heer P. van Hemert ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - g. ingediend namens mevrouw A.M. de Wildt-van Kleij en de heer J. de Wildt ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. het verzoek om een proceskostenvergoeding van bezwaarmaker b t/m g, met overname van de in het advies van 30 maart 2026 van de commissie bezwaarschriften vervatte overwegingen, af te wijzen.
3. het bestreden besluit in stand te laten, waarbij beslispoint 2 van het raadsbesluit van 27 januari 2026 met onderwerp 'Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken in het gebied "Oud-Alblas Westeinde"' als volgt wordt gecorrigeerd:

"Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden".

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 26 mei 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Bas Nootenboom

Theo Segers

