

Leeuwarden, 4 mei 2026

Advies van de Adviescommissie bezwaarschriften, Algemene Kamer
aan de gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden

Samenstelling van de commissie:

5.1.2e , voorzitter
5.1.2e , lid
5.1.2e , lid

5.1.2e , secretaris

Bezwaarschrift nr: BZW.1.25.0761.05

Indiener:

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e HARLINGEN

Gemachtigde:

Van Diepen Van der Kroef Advocaten
T.a.v. 5.1.2e
5.1.2e
1621 GH HOORN

Onderwerp: de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie B, nummers 4702 en 3858, alsmede sectie B nummer 886 en 2037, gevestigd in het gebied “De Weaze” in Leeuwarden

Datum van de hoorzitting: 30 maart 2026

Advies van de commissie:

De commissie adviseert de gemeenteraad het bezwaarschrift niet-ontvankelijk te verklaren.

Bijlage: verslag van de hoorzitting

1. Inleiding

De Adviescommissie bezwaarschriften brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift d.d. 25 november 2025 van ^{5.1.2e}, vertegenwoordigd door ^{5.1.2e}

^{5.1.2e} Van der Kroef Advocaten (hierna bezwaarde).

Dit bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (hierna verweerder) d.d. 17 december 2025, bekendgemaakt d.d. 22 december 2025, kenmerk 2025-265560 en 2025-327417, waarbij een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd ex artikel 9.1, lid 1, sub c, van de Omgevingswet, op diverse percelen in het gebied 'De Weaze' in Leeuwarden.

De commissie heeft op 30 maart 2026 een openbare hoorzitting gehouden.

Op de hoorzitting was ^{5.1.2e} aanwezig, alsmede ^{5.1.2e}

^{5.1.2e} om het bezwaarschrift toe te lichten.

Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij dit advies gevoegd.

In dit advies zal de commissie eerst aangeven wat de relevante regels zijn. Vervolgens worden de feiten kort weergegeven. Daarna volgt een opsomming van de bezwaren. Tenslotte zal de commissie de bezwaren beoordelen en daarover een advies uitbrengen.

2. Regelgeving en beleid

De toepasselijke regelgeving is te vinden in Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

3. Feiten

Op 14 oktober 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de percelen kadastraal bekend Gemeente Leeuwarden, sectie B, nummers 4702 en 3858. Op 25 november 2025 heeft bezwaarde hiertegen een bezwaarschrift ingediend. De raad van de gemeente Leeuwarden heeft op 17 december 2025 besloten het voorkeursrecht te vestigen op voornoemde percelen. Op 6 maart 2026 is namens de raad een verweerschrift ingediend. Op 19 maart 2026 is door bezwaarde een aanvullend bezwaar ingediend.

4. Procedureel

Het bezwaarschrift is gericht tegen het collegebesluit om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op voornoemde percelen. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet wordt het bezwaarschrift geacht gericht te zijn tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Deze voorkeursrechtbeschikking is een besluit in de zin van artikel 1:3 Awb. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend.

5. Ontvankelijkheid

De commissie overweegt het volgende.

Conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staat bezwaar alleen open voor een 'belanghebbende'. Een belanghebbende is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. De eigenaar van en de beperkt gerechtigden tot de onroerende zaak of zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn daarom altijd als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 lid 1 Awb aan te merken.

Een voorkeursrecht beperkt de vervreemder van (een recht op) een onroerende zaak in de mogelijkheden tot vervreemding. De eigenaar van een onroerende zaak en de eigenaar van een beperkt recht hierop worden door een voorkeursrecht rechtstreeks geraakt. De wetgever heeft ervoor gekozen deze rechthebbenden samen te vatten in het begrip 'vervreemder'.

Artikel 1.1 van de Omgevingswet en de daarbij behorende bijlage omschrijft het begrip ‘vervreemder’ als volgt:

vervreemder:

- a. eigenaar van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd, die tot vervreemding daarvan wil overgaan,
- b. rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is onderworpen en die tot vervreemding daarvan wil overgaan, of
- c. degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en die tot vervreemding van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd wil overgaan.

De in artikel 9.7 van de Omgevingswet opgenomen hoofdregel, namelijk dat indien een vervreemder voornemens is een (recht op een) onroerende zaak te vervreemden waarop een voorkeursrecht rust hij deze eerst schriftelijk aan de gemeente dient aan te bieden - ziet derhalve ook alleen op de vervreemder.

De voorkeursrechtbeschikking met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie B, nummers 4702 en 3858 is gericht aan de eigenaar van de percelen. De eigenaar is de besloten vennootschap P. Siderius Beheer B.V. Uit het bezwaarschrift blijkt dat bezwaarde huurder is van de panden op de betreffende percelen.

Een huurder wordt, zoals hiervoor is aangegeven, volgens de wet niet aangemerkt als een vervreemder.

Op een huurder is de regeling van het voorkeursrecht derhalve niet van toepassing. De voorkeursrechtbeschikking is ook niet gericht aan bezwaarde. Het voorkeursrecht belemmert het huidige gebruik van de huurder niet; het zorgt er slechts voor dat de eigendomsverhoudingen bevroren. Bovendien geldt het bekende adagium “koop breekt geen huur”, zoals verankerd in artikel 7:226 BW. Zelfs indien de eigenaar tot verkoop aan de gemeente zou overgaan op grond van de aanbiedingsplicht van het voorkeursrecht, raakt dit het huurgenot van bezwaarde niet.

Bovenstaande leidt tot het oordeel dat bezwaarde geen rechtstreeks belang heeft en dus geen belanghebbende is bij de voorkeursrechtbeschikking van de raad van 17 december 2025. De commissie is derhalve van mening dat bezwaarde niet-ontvankelijk is.

Aan een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren wordt hierdoor niet toegekomen.

6. Advies van de commissie

De commissie adviseert de gemeenteraad om:

Het bezwaarschrift d.d. 25 november 2025, aangevuld op 19 maart 2026, van 5.1.2e

5.1.2e, vertegenwoordigd door 5.1.2e Van der Kroef
Advocaten niet-ontvankelijk te verklaren.

de Adviescommissie bezwaarschriften,

5.1.2e

de voorzitter

5.1.2e

de secretaris.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3