

**ADVIES**

inzake : 29 bezwaren

tegen : -een besluit van het college van de gemeente Opmeer van 14 juli 2022 om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen gelegen in het gebied Hoogwoud-Oost als aangegeven op de kadastrale kaart bijgevoegd als bijlage 1 en  
-een besluit van de gemeenteraad van de gemeente Opmeer van 3 oktober 2022 om op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) het voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen gelegen in het gebied Hoogwoud-Oost als aangegeven in dezelfde bijlage.

**Opmerkingen vooraf:**

De commissie is onafhankelijk en adviseert de gemeenteraad. De werkwijze van de commissie is beschreven in de Verordening commissie bezwaarschriften.

Voorafgaand aan de advisering nodigt de commissie bezwaarmakers die ontvankelijk zijn in hun bezwaar uit voor een hoorzitting. De hoorzittingen zijn in beginsel openbaar. Op de hoorzitting die gehouden is op 20 december 2022 zijn een achttal bezwaarmakers verschenen. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage 2 bij dit advies gevoegd.

De vraag die de commissie dient te beantwoorden, is of het besluit van de gemeenteraad in stand kan blijven.

**Advies van de commissie:**

- Alle bezwaren tegen het voorlopig collegebesluit van 14 juli 2022 niet ontvankelijk te verklaren;
- het besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2022 in stand te laten en 2 bezwaarschriften (te weten die van bezwaarmaker 28 en 29) niet-ontvankelijk te verklaren;
- niet over te gaan tot het vergoeden van de kosten van het bezwaar, gevraagd in bezwaar 2, 19, 20 en 26.

**Motivering:**

**Ten aanzien van het niet-ontvankelijk verklaren van de binnengekomen bezwaren van belanghebbenden tegen het voorlopig collegebesluit van 14 juli 2022:**

Bezwaarmakers, tevens belanghebbenden, hebben in oktober 2022 informatie gehad over de voortgang van het proces. In die brief is de datum van de hoorzitting genoemd waarop bezwaarmakers de gelegenheid zouden krijgen hun bezwaar mondeling toe te lichten en de datum waarop de gemeenteraad een besluit zou nemen op hun bezwaar.

Er is gevraagd naar het belang van bezwaarmakers bij een inhoudelijke beoordeling van het collegebesluit, omdat het voorlopige collegebesluit inmiddels was vervallen en vervangen door het raadsbesluit. Met een bezwaarprocedure kan geen herroeping van het besluit bereikt worden, want het besluit is al vervallen.

Door bezwaarmakers zijn geen omstandigheden genoemd die duiden op belang bij de uitkomst van de procedure ten aanzien van het collegebesluit. Gelet daarop volgt de commissie het standpunt van de raad onder verwijzing naar artikel 6:19, zesde lid en artikel 7:11 Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) het bezwaar ten aanzien van het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht niet-ontvankelijk te verklaren.

Voor onderstaande bezwaarmakers geldt dat zij eveneens niet ontvankelijk zijn :

bezwaarmakers 16: omdat het bezwaarschrift te laat is ingediend;

bezwaarmakers 27: omdat het bezwaarschrift te laat is ingediend;

bezwaarmaker 28: omdat zij geen belanghebbende is;

bezwaarmakers 29: omdat zij geen belanghebbenden zijn;

bezwaarmakers 18: omdat zij geen gronden van bezwaar hebben ingediend.

### **Ten aanzien van het in stand laten van het raadsbesluit van 3 oktober 2022:**

Met het vervallen van het collegebesluit zijn alle bezwaren van belanghebbenden die binnen zijn gekomen tegen dit besluit van rechtswege (automatisch) aangemerkt als bezwaren tegen het raadsbesluit.

Twee belanghebbenden hebben alleen tegen het raadsbesluit bezwaar ingesteld.

Een aantal belanghebbenden, die tegen het voorlopig collegebesluit bezwaar in hadden gesteld, hebben hun gronden aangevuld naar aanleiding van het raadsbesluit.

Deze bezwaren zijn alle ontvankelijk en zullen hieronder inhoudelijk behandeld worden. De bezwaarmakers zijn geanonimiseerd. Als raad treft u bij dit advies een bijlage met daarbij de namen van de bezwaarmakers. In het persoonlijke besluit op bezwaar zal aangegeven worden onder welk nummer het bezwaar besproken wordt.

### **Bezwaarmakers 1:**

Op 22 augustus 2022 is door bezwaarmakers bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college, mede namens de maatschap. Nu bezwaarmakers eigenaar van de grond zijn en de maatschap in het kadaster geregistreerd staat als een betrokken maatschap, zijn zowel bezwaarmakers als de maatschap belanghebbenden in de zin van de Awb.

Gelet op artikel 6, derde lid Wvg wordt het bezwaar geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Bij brief van 21 oktober 2022 hebben bezwaarmakers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het bezwaar aan te vullen.

Bezwaarmakers voeren als eerste aan dat hun spreekrecht is onthouden bij de raadsvergadering van 29 september 2022.

Op donderdag 29 september 2022 heeft de raad vergaderd over het voornemen tot vaststelling van het bestreden raadsbesluit. De betreffende vergadering was een besluitvormende raadsvergadering. Op grond van artikel 24 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad van Opmeer 2022 is het alleen mogelijk om als inwoner in te spreken bij oordeelsvormende raadsvergaderingen. Dat bezwaarmakers niet hebben kunnen inspreken, is juist, maar is niet onrechtmatig. Daarbij merkt de commissie op dat bezwaarmakers op grond van artikel 4:8 Awb in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken tegen het voorgenomen raadsbesluit en hiervan gebruik hebben gemaakt. Aldus hebben bezwaarmakers voldoende kans gehad om voorafgaand aan besluitvorming door de raad gehoord te worden.

Bezwaarmakers voeren ten tweede aan dat er andere tijdspaden in de raadsvergadering zijn besproken dan in het raadsbesluit naar voren komen.

Zoals in het raadsbesluit is aangegeven, geldt dat besluit voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen die drie jaar is het aan het bevoegde gemeentebestuur om een structuurvisie of een bestemmingsplan vast te stellen. Het tijdspad zoals in de raadsvergadering besproken, wijkt dus niet af van wat het besluit aan tijdige besluitvorming mogelijk maakt.

Daarbij is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Bezwaarmakers voeren ten derde aan dat optieovereenkomsten in plaats van een voorkeursrecht vestigen meer recht had gedaan aan de investeringen van bezwaarmakers.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is juist het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Dat doel kan naar het oordeel van de raad het beste bereikt worden met het vestigen van een voorkeursrecht. Gelet op het feit dat de Wvg is omkleed met voldoende waarborgen is de keuze voor het vestigen van een voorkeursrecht naar het oordeel van de commissie niet onredelijk.

Bezwaarmakers voeren ten vierde aan dat door de vestiging van het voorkeursrecht de levensvatbaarheid van hun onderneming in het geding komt.

De commissie begrijpt de onrust die er bij bezwaarmakers is ontstaan bij het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht.

De eigenaar kan echter in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bezwaarmakers kunnen gelet hierop hun onderneming voortzetten zoals zij dat thans doen.

Tenslotte zijn bezwaarmakers het niet eens met het voornemen om direct achter het overblijvende deel van hun kavel een ontsluitingsweg te maken.

Bij het aanwijzingsbesluit zijn eventuele ruimtelijke gevolgen van een voorgenomen bestemming nog niet aan de orde. Bezwaarmakers kunnen de vraag of er een ontsluitingsweg komt achter hun kavel in de ruimtelijke procedure aan de orde stellen. Dat geldt ook voor het aspect van het dierenwelzijn van de veestapel.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 2:**

Bij brief van 27 oktober 2022 is door DAS Rechtsbijstand namens bezwaarmakers bezwaar gemaakt tegen het raadsbesluit. Door bezwaarmakers is bij e-mail van 7 november 2022 aangegeven dat het bezwaar niet meer ziet op het collegebesluit. Dit bezwaar is ingetrokken en zal niet meer behandeld worden.

Bezwaarmakers voeren aan dat de huidige bestemming van hun gronden overeenkomt met de toegedachte bestemming en dat er daarom geen reden is om een voorkeursrecht te vestigen.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmaker nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en ECLI:NL:RBDHA:2022:13364). Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638), maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen, zoals groen, water, recreatie en verkeer. Het besluit is daarmee niet in strijd met artikel 5 Wvg.

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmaker 3:**

Op 8 november 2022 heeft bezwaarmaker bezwaar gemaakt tegen het raadsbesluit.

Bezwaarmaker voert op de hoorzitting aan dat het lijkt alsof de beslissing door de commissie al genomen is. Hij heeft een brief ontvangen met daarin het standpunt over het bezwaar.

De commissie licht toe dat de vertegenwoordiger van de gemeenteraad op verzoek van de secretaris van de commissie een schriftelijk verweer heeft aangeleverd. Dit is verstrekt aan bezwaarmakers zodat zij zich beter kunnen voorbereiden op de hoorzitting en niet eerst op dat moment kunnen reageren op hetgeen de vertegenwoordiger naar voren brengt.

Verder vraagt bezwaarmaker waarom niet iedere bezwaarde apart wordt gehoord in plaats van iedereen tegelijk op één hoorzitting.

Uitgangspunt van de wetgever in artikel 7.6 Awb is dat belanghebbenden in elkaars aanwezigheid worden gehoord.

De commissie heeft geen aanleiding gezien van dit uitgangspunt af te wijken.

De argumenten die bezwaarmakers aanvoeren zijn veelal van dezelfde strekking en niet van dien aard dat zij als vertrouwelijk moeten worden beschouwd.

Bezwaarmaker voert aan dat de bestemming van het perceel al wonen is en dat woningbouw om die reden niet meer geborgd hoeft te worden.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmaker nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en ECLI:NL:RBDHA:2022:13364). Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638), maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen, zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745). Het besluit is gelet daarop niet in strijd met artikel 5 Wvg.

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Bezwaarmaker voert vervolgens aan dat speculatie ten aanzien van zijn percelen niet aan de orde is, omdat geen enkele ontwikkelaar dure vrijstaande woningen met relatief weinig grond opkoopt.

Anders dan bezwaarmaker meent, gaat het er bij de vestiging niet om dat zeker is dat met het perceel gespeculeerd wordt, maar om te voorkomen dat er met de percelen wordt gespeculeerd. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden doordat prijsopdrijvende transacties plaatsvinden die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk zetten. Bovendien geldt bij de toepassing van

artikel 5 Wvg juist dat niet op perceelsniveau bekend moet zijn welke bestemming een perceel gaat krijgen. Het hoeft dus niet zo te zijn dat er (uitsluitend) sprake dient te zijn van bijvoorbeeld een agrarische bestemming (zie bijvoorbeeld Rechtbank Oost-Brabant 20 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2011). De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Er is begrip voor de belastende gevolgen voor bezwaarmaker, maar de commissie wijst er op dat de inbreuk op het eigendomsrecht door het voorkeursrecht slechts beperkt is. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmaker 4:**

Bij brief van 9 november 2022 heeft Lingeman Ritsema namens bezwaarmaker bezwaar gemaakt tegen het raadsbesluit. Bezwaarmaker heeft bij brief van 15 november 2022 aangegeven dat zij geen gebruik maakt van het recht om gehoord te worden.

Bezwaarmaker acht het vestigen van een voorkeursrecht op een deel van haar percelen uit agrarisch oogpunt onaanvaardbaar. Daarbij stelt bezwaarmaker dat compensatieland dat tevens dienst kan doen als huiskavel niet voor handen komt, vanwege de ongekend grote omvang van de vestiging van het voorkeursrecht. Bezwaarmaker stelt ook dat het voorkeursrecht grote gevolgen heeft voor de agrarische bedrijfsvoering.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmaker nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bij de toepassing van artikel 5 Wvg geldt juist dat niet op perceelsniveau bekend hoeft te zijn welke bestemming een perceel gaat krijgen. Het is aldus op zich nog onzeker of de percelen van bezwaarmaker ook in het kader van de ruimtelijke planvorming nodig zijn om de ruimtelijke ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken. Dat is nog niet noodzakelijk bij de vestiging van een voorkeursrecht (zie bijvoorbeeld Rechtbank Oost-Brabant 20 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2011).

De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Wat betreft de bedrijfsvoering van bezwaarmaker heeft de commissie begrip voor de onrust die er is ontstaan bij bezwaarmaker door het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding

het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bezwaarmaker kan dus zijn onderneming voortzetten zoals hij dat thans doet.

De commissie begrijpt de zorgen van bezwaarmaker in relatie tot het stikstofdossier, maar dat is in het kader van het vestigen van het voorkeursrecht nog niet aan de orde. Dat komt wellicht in beeld als de raad een bestemmingsplan/omgevingsplan wenst vast te stellen of in het kader van vergunningverlening. Tot slot zal het college steeds een afweging moeten maken of zij daadwerkelijk tot aankoop van die gronden over gaat.

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmakers 5:**

Bezwaarmakers hebben op 2 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit. Bij brief van 17 oktober 2022 is het bezwaar aangevuld door de heer Benjamins, vertegenwoordiger van bezwaarmakers.

Als eerste voeren bezwaarmakers aan dat het de procedure onjuist is verlopen, omdat een brief van 14 juli 2022 onjuist ondertekend is.

Bij brief van 12 juli 2022 is aan alle zakelijk gerechtigden, waaronder de eigenaren, een brief gestuurd waarin vermeld staat dat het college van burgemeester en wethouders het besluit heeft genomen tot een voorlopige aanwijzing.

Het besluit van het college is ook gepubliceerd op de website van de gemeente en officielebekendmakingen.nl.

De ondertekening van de brief van 12 juli 2022 vermeldt "namens de burgemeester". De brief is ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris conform artikel 59a van de Gemeentewet. Het is niet gebruikelijk dat een besluit dat namens de burgemeester genomen wordt, toch ondertekend wordt door de burgemeester. Gelet hierop had bezwaarmaker kunnen weten dat de zin "namens de burgemeester" een kennelijke verschrijving was.

Het besluit is verder op rechtmatige wijze tot stand gekomen.

Bezwaarmakers vinden kort gezegd de bezwaarprocedure verwarrend, omdat eerst tegen het collegebesluit en daarna tegen het raadsbesluit bezwaar kan worden gemaakt.

Het wettelijk stelsel is zo dat eerst tegen het collegebesluit bezwaar kan worden gemaakt. Daarop moet in principe het college beslissen. Op het moment dat de raad definitief een besluit neemt, dan vervangt het raadsbesluit het collegebesluit. De argumenten tegen het collegebesluit worden dan

door de raad beoordeeld en de raad zal over het bezwaar een beslissing nemen na advisering door de commissie.

Bezwaarmakers vinden dat hun zienswijze niet of onvoldoende onderdeel zijn geweest van de beraadslagingen van de raad en dat daarom het raadsbesluit dient te worden ingetrokken

Uit de nota van zienswijzen blijkt dat er van bezwaarmaker zowel een bezwaar als een zienswijze is binnengekomen. Hierop is schriftelijk gereageerd door de raad. Tevens vormde de nota van zienswijzen onderdeel van de beraadslagingen van de raad.

Overigens is het niet zo dat als een argument uit een zienswijze niet of onvoldoende betrokken wordt in de beraadslagingen van de raad dat het besluit niet rechtmatig genomen is. Uit de nota van zienswijzen blijkt dat bepaalde argumenten in meerdere zienswijzen naar voren komen. Bovendien weegt de raad het algemeen belang van de gemeente af tegen het belang van individuen wier rechten beperkt worden.

Bezwaarmaker heeft tijdens de hoorzitting van de commissie alle argumenten nogmaals naar voren kunnen brengen. In het advies van de commissie kan de raad hiervan kennis nemen en ze betrekken in hun besluit.

Ten aanzien van de overige bezwaren het volgende. Voorafgaand aan het nemen van een voorkeursbesluit hoeft geen overleg plaats te vinden aangezien dit het besluit teniet kan doen doordat gronden dan al verkocht worden voor het recht is gevestigd. Bovendien is mede het doel van een voorlopige aanwijzing het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Het vestigen van het voorkeursrecht is bedoeld om die gronden aan te wijzen die mogelijk nodig zijn voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. Dat de gronden van bezwaarmakers al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638).

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

De commissie heeft begrip voor de onrust die er bij bezwaarmakers is ontstaan door het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht vormt echter geen onteigening van een perceel, maar geeft de gemeente het eerste recht van koop bij eventuele verkoop van het perceel.

Bezwaarmakers kunnen in principe vrijelijk over hun eigendom beschikken, maar dienen bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat vestiging van het voorkeursrecht lijdt tot



schade is door bezwaarmakers verder niet aannemelijk gemaakt. Bovendien merkt de commissie op dat als het gemeentebestuur tot aankoop van het perceel overgaat, zij de werkelijke waarde dient te betalen aan bezwaarmakers. Als het college of de raad een voorkeursrecht vestigen, is het zaak dat dit in de openbare registers wordt geplaatst, zodat voor een ieder duidelijk is dat een perceel belast is met een voorkeursrecht. Dat vloeit voort uit de wet en heeft niets te maken met het eventueel doordrukken van het voorkeursrecht.

Bezwaarmaker vraagt zich af of aan uitspraken van een rechtbank in Den Haag of Noord-Holland wel waarde mag worden gehecht.

Het is in onze rechtstaat de taak van de rechter om te toetsen of een wet juist uitgevoerd wordt. Gelet hierop is het oordeel van een rechter over bepaalde artikelen in een wet van doorslaggevend belang. Daarbij is niet van belang dat het oordeel van de hoogste rechterlijke macht afkomstig is. Als de uitleg in eerste aanleg duidelijk genoeg is, zijn procespartijen immers niet verplicht door te procederen tot de hoogste instantie.

Verder is het bezwaarmaker niet duidelijk wat de rol is van de commissie. De bezwaarmaker vraagt zich af of de commissie adviseur van of namens de raad is?

De commissie merkt op dat zij een onafhankelijke adviescommissie is die niet bestaat uit leden van de gemeenteraad maar uit personen die niet werkzaam zijn voor de gemeente Opmeer.

Tot slot voert bezwaarmaker aan dat er niet goed is geantwoord op het Woo-verzoek dat hij heeft ingediend.

In deze procedure is niet aan de orde of en, zo ja, de burgemeester op juiste wijze heeft geantwoord op het Woo-verzoek van bezwaarmaker. Het gaat in deze procedure alleen over de vraag of de raad op juiste wijze het voorkeursrecht heeft gevestigd. Tegen het besluit op het Woo-verzoek staat een aparte procedure open.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmaker 6:**

Bezwaarmaker heeft op 9 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmaker is ten eerste van oordeel dat een voorkeursrecht niet gevestigd mag worden op een woonbestemming, gezien de plannen voor woningbouw.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). Dat de gronden van bezwaarmaker al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan

door de herontwikkeling geïntensiveerd worden ([ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)). Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in [artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid](#), onderscheidenlijk [5, eerste lid](#), burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Bezwaarmaker geeft voorts aan dat de vestiging van een voorkeursrecht voor hem onredelijk bezwarend is. Hij verwacht van de gemeente geen marktconform bod bij de verkoop van zijn grond.

De commissie heeft begrip voor de onrust die bij bezwaarmaker is ontstaan door het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)).

Bovendien merkt de commissie op dat als het gemeentebestuur tot aankoop van het perceel overgaat, zij de werkelijke waarde dient te betalen aan bezwaarmaker. De procedure tot aankoop kent voldoende waarborgen om te voorkomen dat er geen marktconforme prijs wordt betaald.

Daarnaast meent bezwaarmaker dat de financiën van de gemeente niet berekend zijn op de ontwikkeling van woningbouw.

De financiële haalbaarheid is geen voorwaarde voor het vestigen van een voorkeursrecht (zie [ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871](#)). Bij een eventueel vast te stellen bestemmingsplan zal de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde komen. Planschade is pas aan de orde op het moment dat er een ruimtelijk besluit ligt, zoals een bestemmingsplan/omgevingsplan.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmakers 7:**

Bezwaarmakers hebben op 8 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmakers vragen zich af waarom op hun kleine perceel waarop reeds een woonbestemming rust een voorkeursrecht wordt gevestigd.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). De grootte van het perceel is daarbij niet van belang.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast vrezen ze dat door het vestigen van het voorkeursrecht hun woning minder waard wordt.

De wetgever heeft, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 10 maart 2004 in zaak nr. [200305022/1](#)), bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoefde te worden betrokken ([ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686](#)).

Bovendien merkt de commissie op dat als het gemeentebestuur tot aankoop van het perceel overgaat, zij de werkelijke waarde dient te betalen aan bezwaarmakers. De procedure tot aankoop kent voldoende waarborgen om te voorkomen dat er geen marktconforme prijs wordt betaald.

Ten slotte zijn ze niet te spreken over de informatievoorziening.

Het vestigen van het voorkeursrecht dient allereerst ter voorkoming van speculatie en het veilig stellen van de betreffende gronden om deze te kunnen ontwikkelen en hierover de regie te houden. Hieraan is inherent dat het besluit vooraf niet algemeen bekend dient te worden. Bezwaarmakers hebben gebruik gemaakt van de hun toekomstige rechtsmiddelen.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 8:**

Bezwaarmakers hebben op 29 juli 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmakers vragen zich af waarom op hun kleine perceel waarop reeds een woonbestemming rust een voorkeursrecht wordt gevestigd.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). De grootte van het perceel is daarbij niet van belang.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast vrezen ze dat door het vestigen van het voorkeursrecht hun woning minder waard wordt.

De wetgever heeft, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 10 maart 2004 in zaak nr. [200305022/1](#)), bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoefde te worden betrokken ([ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686](#)).

Bovendien merkt de commissie op dat als het gemeentebestuur tot aankoop van het perceel overgaat, zij de werkelijke waarde dient te betalen aan bezwaarmakers. De procedure tot aankoop kent voldoende waarborgen om te voorkomen dat er geen marktconforme prijs wordt betaald.

Bezwaarmakers vermelden daarbij dat al met eigenaren van omliggende percelen een overeenkomst is gesloten, waarbij percelen als éérs aan elkaar worden aangeboden.

Een al gesloten overeenkomst met een daarbij overeengekomen optie is geen reden om af te zien van een voorkeursrecht. Slechts als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 10 Wvg is sprake van een uitzondering. Eventueel kunnen bezwaarmakers als er sprake is van gewichtige redenen vrijstelling van de aanbiedingsplicht aanvragen bij burgemeester en wethouders (vgl. [ABRvS 21 oktober 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK0816](#)).

Ten slotte zijn bezwaarmakers niet te spreken over de informatievoorziening.

Het vestigen van het voorkeursrecht dient allereerst ter voorkoming van speculatie en het veilig stellen van de betreffende gronden om deze te kunnen ontwikkelen en hierover de regie te houden.

Hieraan is inherent dat het besluit vooraf niet algemeen bekend dient te worden. Bezwaarmakers hebben gebruik gemaakt van de hun toekomende rechtsmiddelen.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

**Bezwaarmaker 9:**

Bezwaarmaker heeft op 10 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmaker wijst erop dat de vestiging van het voorkeursrecht niet passend is voor haar bedrijf. In het kader van het doorzetten van haar bedrijfsvoering leidt de vestiging van een voorkeursrecht tot rechtsonzekerheid. Dit in relatie tot het door de raad op 23 juni 2022 vastgestelde bestemmingsplan Herenweg 28a. Volgens haar is bij het vestigen van het voorkeursrecht geen rekening gehouden met voornoemd bestemmingsplan. Ten slotte ziet zij woningbouw op een relatief dichte afstand als bedreiging voor haar bedrijf.

De commissie heeft begrip voor de onrust die het vestigen van een voorkeursrecht voor bezwaarmaker met zich meebrengt.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). De vestiging van het voorkeursrecht staat dan ook niet in de weg aan het voorzetten van de bedrijfsvoering door bezwaarmaker.

Bezwaarmaker noemt in de zienswijze argumenten die van ruimtelijke aard zijn. Deze argumenten zien niet op de aanwijzing van de percelen op grond van de Wvg. In reactie op de naar voren gebrachte argumenten van ruimtelijke aard geldt dat de voorgenomen plannen voor woningbouw nog uitgewerkt dienen te worden. Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door haar aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop zij de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

**Bezwaarmakers 10:**

Bezwaarmakers hebben op 4 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmakers zijn van mening dat hun perceel niet direct verbonden is aan de nieuwbouwplannen voor Hoogwoud-Oost.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht is veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bij het toepassen van de ruimtelijke procedures zal worden bezien welke gronden nodig zijn om de ontwikkeling te verwezenlijken.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Ten tweede zijn bezwaarmakers van oordeel dat het besluit in strijd is met artikel 3, eerste lid Wvg.

De voorlopige aanwijzing steunt op artikel 6, eerste lid, Wvg en het voorgenomen raadsbesluit steunt op artikel 5. Van strijd met artikel 3, eerste lid, Wvg is dan ook geen sprake.

Ten derde vinden bezwaarmakers het absolute eigendomsrecht dan wel de vrijheid van verkoop van hun perceel een groot goed. Zij willen hun perceel aan een ieder kunnen verkopen, mogen zij voor de verkoop van hun perceel op enig moment aanleiding zien.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmaker 11:**

Bezwaarmaker heeft op 16 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit. Op 2 september 2022 heeft hij zijn bezwaren aangevuld.

Hieronder zal op beide stukken inhoudelijk worden ingegaan.

Bezwaarmaker geeft aan dat de voorlopige aanwijzing planologisch niet klopt en dat er sprake is van rechtsongelijkheid omdat op andere percelen geen voorkeursrecht is gevestigd.

Van strijd met het gelijkheidsbeginsel met andere percelen aan de Middelweg waar geen Wvg op is gevestigd is geen sprake, omdat alleen de percelen grenzend aan het nog 'open terrein' zijn meegenomen.

Voorts geeft bezwaarmaker aan dat hij wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). De vestiging van het voorkeursrecht staat dan ook niet in de weg aan de gebruiksmogelijkheden van het perceel van bezwaarmaker. Overigens is het argument van bezwaarmaker ook een ruimtelijk argument, dit kan pas aan de orde komen bij de toepasselijke ruimtelijke procedures. De gebruiksmogelijkheden blijven hetzelfde.

In zijn brief van 2 september 2022 geeft bezwaarmaker aan dat hij het gevestigde voorkeursrecht diefstal vindt. Daarbij merkt bezwaarmaker op dat de gemeente handelt in strijd met overheidsbeleid. Ten slotte geeft bezwaarmaker aan dat hij visie en beleid mist bij de gemeente.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is juist het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Dat doel kan naar het oordeel van de commissie het beste bereikt worden met het vestigen van een voorkeursrecht.

Het vestigen van het voorkeursrecht vormt het juridisch startpunt voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. Vervolgens dienen er diverse beleidsstukken door het gemeentebestuur vastgesteld te worden, waarmee op een meer gedetailleerd niveau wordt aangegeven hoe Hoogwoud-Oost er uit komt te zien. Dat betekent dat de eventuele vraag of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, aan de orde komt bij de daarvoor bestemde planologische procedures. In die procedures kunnen argumenten aan de orde komen over inpasbaarheid van bijvoorbeeld woningen en wegen in de omgeving of verplaatsing van bedrijven. Bezwaarmaker kan dan ook binnen dat proces als inwoner van de gemeente zijn ideeën daarover delen met het gemeentebestuur. Het voorkeursrecht zoals dat nu is vastgesteld is om verdere speculatie te voorkomen.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmaker 12:**

Bezwaarmaker heeft op 15 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmaker voert op de hoorzitting aan dat het lijkt alsof de beslissing door de commissie al genomen is. Hij heeft een brief ontvangen met daarin het standpunt over het bezwaar.

De commissie licht toe dat de vertegenwoordiger van de gemeenteraad op verzoek van de secretaris van de commissie een schriftelijk verweer heeft aangeleverd. Dit is verstrekt aan bezwaarmakers zodat zij zich beter kunnen voorbereiden op de hoorzitting en niet eerst op dat moment kunnen reageren op hetgeen de vertegenwoordiger naar voren brengt.

Verder vraagt bezwaarmaker waarom niet iedere bezwaarde apart wordt gehoord in plaats van iedereen tegelijk op één hoorzitting. Dit kan tot Poolse landdagtaferelen leiden.

Uitgangspunt van de wetgever in artikel 7.6 Awb is dat belanghebbenden in elkaars aanwezigheid worden gehoord.

De commissie heeft geen aanleiding gezien van dit uitgangspunt af te wijken.

De argumenten die bezwaarmakers aanvoeren zijn veelal van dezelfde strekking en niet van dien aard dat zij als vertrouwelijk moeten worden beschouwd.

Bezwaarmaker is van oordeel dat de familie zelf in staat is hun perceel te ontwikkelen. Daarnaast stelt de familie dat zij de verwachting hebben dat ten aanzien van hun perceel het nimmer tot een ontwikkeling zal komen vanuit de gemeente. Onder andere om dat de gemeente niet over voldoende financiële middelen beschikt om tot uitvoering over te gaan.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht is veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmaker nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)).

Bij het toepassen van de ruimtelijke procedures zal worden gezien welke gronden nodig zijn om de ontwikkeling te verwezenlijken.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast is de financiële haalbaarheid geen voorwaarde voor het vestigen van een voorkeursrecht (zie [ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871](#)). Bij een eventueel vast te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan zal de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde komen.



Bezwaarmaker komt op de hoorzitting met een nieuw stuk. Het betreft notulen van een vergadering tussen de heer W. Brander van de gemeente en de combinatie Klok/USP/Kuin. Hieruit blijkt volgens hem dat de gemeente onder één hoedje speelt met dit bedrijf om de betreffende gronden goedkoop te verwerven.

De commissie overweegt dat het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is om speculatie met gronden te voorkomen. De regierol die de gemeente wil hebben voor het uitvoeren van haar, op dat moment nog niet vastomlijnde, plannen om het beoogde gebied te ontwikkelen, is voldoende om het voorkeursrecht ook te vestigen op percelen die minder aantrekkelijk zijn voor ontwikkelaars.

Bovendien is de gemeente bij ontwikkeling van een gebied gebonden aan de regelgeving met betrekking tot aanbesteding en de voorwaarden die zijn genoemd in het Didam-arrest. (ECLI:NL:HR:2021:1778)

Bezwaarmaker geeft op de hoorzitting aan dat er veel gronden in het gebied liggen waarbij intensivering van de bestaande bestemming wonen niet voor de hand ligt. Dus waarom dan toch het voorkeursrecht erop vestigen?

Ook hier geldt weer het volgende.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Tot slot vraagt bezwaarmaker zich af of de door verweerder aangehaald jurisprudentie wel ziet op de situatie zoals die in Hoogwoud-Oost aan de hand is.

Bijvoorbeeld de uitspraak over de intensivering van de woningbouw. Daarbij ging het om een perceel waar geen woonbestemming op rustte, maar een bedrijfsbestemming. Deze werd deels omgezet naar een woonbestemming.

De uitspraak betreft inderdaad andere casuïstiek, maar laat onverlet dat er een algemeen rechtsbeginsel uit gehaald kan worden welke verder is uitgewerkt in andere jurisprudentie, zoals bijvoorbeeld de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland die hierboven is aangehaald over de regierol van de gemeente.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 13:**

Bezwaarmakers hebben op 10 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Ze hebben de onderstaande bezwaren aangevoerd:

- Het perceel ligt niet in de nabijheid van de door de gemeente gekochte grond;
- Het perceel ligt midden tussen een aantal vergelijkbare percelen zonder woonbestemming
- De gronden zijn niet opgenomen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een woonbestemming is toegedacht is toegedacht;
- Door het opleggen van de aanwijzing van het voorkeursrecht kunnen vele gronden en panden niet meer vrij verhandeld worden. Dit is een inbreuk op het eigendomsrecht. Een goede balans van het algemeen belang is niet aangetoond.

De mogelijkheid om te bouwen in landelijk gebied is nog niet aangetoond. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarom erg voorbarig.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Dat de percelen niet nabij gronden van de gemeente zijn gesitueerd is daarbij niet relevant. Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich juist, maar voor de toepassing van artikel 6 Wvg en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. Ook is het geen vereiste dat de gronden op dit moment een woonbestemming hebben, omdat er voor een voorlopige aanwijzing geen raadsbesluit of ruimtelijk plan noodzakelijk is (Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57).

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat

daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmakers 14:**

Bezwaarmakers hebben op 10 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit

Ze hebben de onderstaande bezwaren aangevoerd:

- Het perceel ligt niet in de nabijheid van de door de gemeente gekochte grond;
- Het perceel ligt midden tussen een aantal vergelijkbare percelen zonder woonbestemming;
- De gronden zijn niet opgenomen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een woonbestemming is toegedacht is toegedacht;
- Door het opleggen van de aanwijzing van het voorkeursrecht kunnen vele gronden en panden niet meer vrij verhandeld worden. Dit is een inbreuk op het eigendomsrecht. Een goede balans van het algemeen belang is niet aangetoond;
- De mogelijkheid om te bouwen in landelijk gebied is nog niet aangetoond. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarom erg voorbarig;
- Het perceel is op zichzelf staand relatief klein.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de percelen niet nabij gronden van de gemeente zijn gesitueerd is daarbij niet relevant.

Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich juist, maar voor de toepassing van artikel 6 en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. (*Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57*).

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 15:**

Bezwaarmakers hebben op 22 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bij brief van 7 november 2022 hebben bezwaarmakers aanvullend bezwaar ingediend tegen het raadsbesluit mede namens de kaasboerderij Berkhout. Deze laatste staat niet als eigenaar van de percelen waarop het voorkeursrecht rust in het kadaster. Nu bezwaarmakers ook op persoonlijke titel bezwaar hebben gemaakt, is het bezwaar in die zin ontvankelijk.

Bezwaarmakers pachten een deel van hun grond en zijn op grond van artikel 1 eerste lid onder e en f Wvg ook belanghebbenden in de zin van de Awb voor dit deel.

Reden van het bezwaar is dat de percelen onderdeel uitmaken van hun melkveebedrijf en dat zij met de steeds scherper wordende milieuregels gedwongen zijn om een zo groot mogelijke oppervlakte landbouwgrond te benutten op een zo efficiënt mogelijke wijze. Dit laatste gebeurt vooral door het gebruik van een zo groot mogelijke huiskavel achter de boerderij zodat zij de belangrijke weidegang zo goed mogelijk kunnen benutten. Bezwaarmakers stellen nog nooit door de gemeente of enige andere partij benaderd te zijn in het kader van een mogelijke ontwikkeling en zien dit besluit dan ook als een onnodige en ondoordachte actie.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Het feit dat bezwaarmakers in een eerder stadium daarover niet zijn benaderd is daarbij van ondergeschikt belang. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is juist het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Als zij daarover voor het vestigen van het voorkeursrecht op de hoogte zouden worden gebracht, had dat kunnen leiden tot prijsopdrijving en grondspeculatie.

Het huidige gebruik van de gronden staat niet in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht.

Bezwaarmakers voeren in hun aanvullend stuk van 7 november 2022 aan dat het voorkeursrecht een directe inbreuk maakt op hun ondernemerschap.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar de inbreuk is beperkt. Bezwaarmakers kunnen immers nog steeds vrijelijk beschikken over hun eigendom dan wel hun pachtrecht. Dat betekent dat de bedrijfsvoering zoals bezwaarmakers die nu hebben, voortgezet kan worden. Dat bezwaarmakers mogelijk in de toekomst plannen hebben tot uitbreiding of verschuiving van belangen, maakt niet dat het huidige bedrijf niet voortgezet kan worden. De fiscale problemen komen pas aan de orde op het moment dat bezwaarmakers hun bedrijfsvoering wensen te wijzigen. Maar dat gegeven doet zich nu niet voor. Bezwaarmakers worden uitsluitend geconfronteerd met de last dat zij bij een voorgenomen vervreemding van hun rechten eerst aan

de gemeente hun eigendom dan wel pachtrecht moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Bezwaarmakers proberen sinds 2019 in contact te komen met de gemeente voor het exploiteren van zonneweides op de percelen die langs industrieterrein de Veken liggen. Dat contact krijgen ze niet, waardoor zij verlies lijden.

Het feit dat bezwaarmakers op genoemde percelen zonneweides wensen te exploiteren, staat niet in de weg aan het vestigen van het voorkeursrecht. Van verlies is in dit geval ook geen sprake, omdat op dit moment die zonneweides niet worden geëxploiteerd. In het ruimtelijk proces zal aan de orde komen hoe de percelen binnen het aangewezen gebied moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkeling en of zonneweides daar onderdeel van kunnen zijn.

Bezwaarmakers geven aan dat door het voorkeursrecht er kort gezegd een waardedaling van de onderneming optreedt.

Door bezwaarmakers is niet onderbouwd dat er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling van de onderneming. Bovendien is de Wvg door de raad ingezet om speculatie met gronden te voorkomen. Mochten bezwaarmakers voornemens zijn hun perceel te verkopen, dan is de gemeente gehouden het perceel te kopen tegen de werkelijke waarde. De procedure tot aankoop kent voldoende waarborgen om te voorkomen dat er geen marktconforme prijs wordt betaald.

Met het voorkeursrecht staat nog niet vast of op de gewraakte locatie een ontsluitingsweg komt. Begrijpelijk is dat bezwaarmakers daardoor nog niet kunnen inschatten wat een mogelijke ontsluitingsweg voor effect heeft op hun bedrijfsvoering. Maar daar is het voorkeursrecht ook niet voor bedoeld. Zoals eerder aangegeven zal het bij de ruimtelijke procedures (denk aan bestemmingsplan/omgevingsplan) gaan hoe het gebied waarop een voorkeursrecht rust ruimtelijk wordt ingericht. In die procedures komt dat ook aan de orde of er überhaupt een ontsluitingsweg komt en als deze er komt op welke locatie de ontsluitingsweg komt. Voor bezwaarmakers wordt op dat moment ook meer duidelijk hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot hun bedrijfsvoering.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 16:**

Bezwaarmakers hebben op 10 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit

Ze begrijpen waarom het voorkeursrecht is gevestigd, maar zijn er niet mee eens dat het op hun perceel is gevestigd. Ze voelen zich ernstig beperkt om te doen met hun huis wat ze willen bij een eventueel besluit tot verkoop. Hoewel ze niet van plan zijn dat op korte termijn te doen. Daarnaast menen ze dat hun perceel niet interessant is voor het vestigen van een voorkeursrecht. Ten slotte hebben ze nog een aantal vragen.

Een aanwijzing door de raad op grond van artikel 5 Wvg heeft een geldigheidsduur van 3 jaar. Verkoop aan kinderen en ouders is op grond van artikel 10, tweede lid onder a Wvg ondanks een gevestigd voorkeursrecht nog steeds mogelijk. Voor een gevestigd voorkeursrecht wordt geen vergoeding verstrekt. Bij een eventuele verkoop van de grond aan de gemeente, dient de gemeente een marktconforme prijs (werkelijke waarde) te betalen.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Het feit dat bezwaarmakers van oordeel zijn dat hun gronden niet geschikt zijn, maakt dat niet anders.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmaker 17:**

Bezwaarmaker heeft op 23 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Hij is van oordeel dat het feitelijk gebruik op zijn perceel (wonen), niet afwijkt van de toegedachte bestemming. Hij is daarnaast van mening dat er onvoldoende belang is voor de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen. Bezwaarmaker vreest overigens door de vestiging van het voorkeursrecht ook waardedaling van zijn eigendom. Ten slotte is er volgens hem sprake van beperking in de nalatenschap.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmaker nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie [ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid dat uiteindelijk een andere bestemming op het perceel komt te liggen.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de

gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Verder heeft de wetgever, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 10 maart 2004 in zaak nr. [200305022/1](#)), bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoefde te worden betrokken ([ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686](#)).

Als de gemeente overgaat tot aankoop van de gronden dient de gemeente de werkelijke waarde van de gronden te vergoeden. Dat geldt ook als de gronden via nalatenschap bij de kinderen van bezwaarmaker terecht komen. Het recht van eerste koop geldt daarnaast niet op het moment dat de gronden via nalatenschap in eigendom van de kinderen komen. Wel geldt dit recht van eerste koop weer als de kinderen de gronden willen verkopen.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 18:**

Bezwaarmakers hebben op 12 augustus 2022 bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit. In een later stuk van 5 september 2022 geven zij aan dat op het moment dat de Wvg van toepassing is zij alleen de gemeente van de eventuele verkoop van hun perceel op de hoogte kunnen stellen. Zij verwachten hierdoor een veel lagere prijs.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Daarnaast geldt dat bij een eventuele verkoop aan de gemeente, de gemeente gehouden is de werkelijke waarde van te vergoeden. De procedure tot aankoop kent voldoende waarborgen om te voorkomen dat er geen marktconforme prijs wordt betaald.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmakers 19 en 20:**

Univé Rechtshulp heeft op 19 augustus 2022 namens bezwaarmakers een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Bezwaarmakers zijn van oordeel dat niet aan de formele vereisten aan de vestiging van een voorkeursrecht is voldaan. Daarnaast menen ze dat er geen noodzaak is tot het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de gronden van één bezwaarmaker zich aan de andere zijde van de Middelweg bevinden is dus niet van belang.

Bovendien is er wel voldaan aan de voorwaarden voor vestiging op grond van artikel 5 en 6 Wvg. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie [ABRvS 22 mei 2019](#), ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid dat het perceel op termijn een andere bestemming krijgt.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmakers 21:**

Bezwaarmakers hebben op 22 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Ze brengen de volgende bezwaren naar voren:

- Het perceel is op zichzelf staand relatief klein;
- Het perceel ligt in het verlengde van hun woonhuis; de combinatie van het perceel en hun woonhuis is voor hun en eventuele toekomstige kopers een zeer belangrijk onderdeel van het woongenot. Daardoor vertegenwoordigen ze samen een hogere waarde dan los van elkaar.

Hun perceel ligt midden tussen een aantal vergelijkbare percelen waarvoor bovenstaande punten ook actueel zijn.



Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de gronden klein zijn is geen reden om geen voorkeursrecht daarop te vestigen.

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast geldt dat bij een eventuele verkoop aan de gemeente, de gemeente gehouden is de werkelijke waarde van te vergoeden. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is geen sprake, omdat voor de omliggende percelen ook een voorkeursrecht is gevestigd.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 22:**

Bezwaarmakers hebben op 23 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Ze zijn van oordeel dat het feitelijk gebruik op zijn perceel (wonen), niet afwijkt van de toegedachte bestemming. Ze zijn daarnaast van mening dat er onvoldoende belang is voor de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie [ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)). Daarvan is in dit geval sprake.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het

algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

**Bezwaarmakers 23:**

Bezwaarmakers hebben op 24 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Ze geven dat het een onroerende zaak betreft met meerdere eigenaren, waardoor de zaken niet tegelijkertijd verworven kunnen worden. Daarmee wordt volgens hen afbreuk gedaan aan de door de gemeente gewenste actieve en regisserende rol. Er moet volgens hen een bepaald belang zijn, dat in dit geval ontbreekt. Ten slotte is er volgens hen geen noodzaak tot vestiging van een voorkeursrecht, omdat het gebruik overeenkomt met de toedachte bestemming.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de regisserende rol daaronder zou leiden is niet in aan de orde, omdat het gaat om het geheel van de ontwikkeling.

Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie [ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

**Bezwaarmaker 24:**

Bezwaarmaker heeft op 24 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit mede namens de vof. Nu bezwaarmaker eigenaar van de grond is en niet bekend is of de vennootschap op grond van artikel 1 eerste lid onder e en f van de Wvg ook belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is, is het bezwaar ontvankelijk op persoonlijke naam van bezwaarmaker.

Bezwaarmaker is van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht een forse inbreuk vormt op het geheel van het bedrijf. Daarnaast is het bedrijf van hem kwetsbaar voor omgevingsfactoren als woningen.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmaker nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door bezwaarmaker aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Bezwaarmaker kan dan de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmakers 25:**

Bezwaarmakers hebben op 22 augustus 2022 een zienswijze ingediend ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit en bezwaar gemaakt tegen het collegebesluit.

Ze zijn van oordeel dat hun perceel ver ligt van het gebied Hoogwoud-Oost en daardoor de noodzaak voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt. Ten tweede maken ze bezwaar tegen de togedachte bestemming. Ten slotte ontbreekt volgens hen de wettelijke grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Ze verwijzen in hun bezwaren naar artikel 3 en 4 Wvg. Deze artikelen zijn echter niet van toepassing. De voorlopige aanwijzing is namelijk gegrond op artikel 6 Wvg en het raadsbesluit heeft als grondslag artikel 5 Wvg. Een structuurvisie is dus geen vereiste is voor het vaststellen van een voorkeursrecht. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie [ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)).

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de

gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmaker 26:**

Bij brief van 23 augustus 2022 is door ARAG namens bezwaarmakers bezwaar gemaakt tegen het raadsbesluit. Door bezwaarmakers is bij e-mail van 7 november 2022 aangegeven dat het bezwaar niet meer ziet op het collegebesluit. Het bezwaar tegen het collegebesluit is derhalve ingetrokken. Voor bezwaarmakers is het onduidelijk waarom een voorkeursrecht wordt gevestigd op hun perceel, daar deze al een woonbestemming heeft. Daarnaast is volgens hen er een te grote claim door de gemeente gevestigd.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Dat de gronden van bezwaarmakers al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden ([ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)). Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht (ECLI:NL:RBNHO:2020:8745).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld

[ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

### **Bezwaarmakers 27:**

Op 4 september 2022 is er door bezwaarmakers bezwaar gemaakt tegen het raadsbesluit.

Bezwaarmakers voelen zich overvallen door het voorlopig besluit en begrijpen niet dat er geen bekendmaking over dit voornemen is geweest. Ze begrijpen dat er grond nodig is voor woningbouw, maar op hun grond rust al de bestemming wonen. Ze zijn behoorlijk overvallen door het besluit en vinden het een ernstige inbreuk op hun eigendomsrecht. Ze verwachten er schade van te ondervinden.

Het is duidelijk de bedoeling van de gemeente te voorkomen dat de gronden worden verkocht aan partijen waar zij geen zaken mee doet. Zij vinden dit onterecht.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van bezwaarmakers nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)).

Het feit dat bezwaarmakers in een eerder stadium daarover niet zijn benaderd is daarbij van ondergeschikt belang. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is juist het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie ([ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686](#)). Als zij daarover voor het vestigen van het voorkeursrecht op de hoogte zouden worden gebracht, kon dat leiden tot prijsopdrijving en grondspeculatie.

Dat de gronden van bezwaarmakers al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden ([ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638](#)).

Het voorkeursrecht betreft niet alleen de gebieden die bestemd worden voor (intensivering) van de woningbouw, maar ook voor functies die nodig zijn om tot een succesvolle woningbouw te komen zoals groen, water, recreatie en verkeer. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht ([ECLI:NL:RBNHO:2020:8745](#)).

Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal duidelijk zijn of er wellicht percelen zijn die niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Hiervoor is in artikel 8, eerste lid, Wvg geregeld dat voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, burgemeester en wethouders besluiten tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden de percelen of perceelsgedeelten vermeld waarop de intrekking betrekking heeft. Het college heeft toegezegd deze regeling uit te voeren zodra duidelijk is welke gronden er nodig zijn voor de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendom beschikken, maar dient bij een voorgenomen vervreemding het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (zie bijvoorbeeld [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#)). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Door bezwaarmakers is niet onderbouwd dat er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling van hun grond. Mochten bezwaarmakers voornemens zijn hun perceel te verkopen, dan is de gemeente gehouden het perceel te kopen tegen de werkelijke waarde.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden.

#### **Bezwaarmaker 28:**

Bezwaarmaker is geen belanghebbende in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Ze is geen eigenaar van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De voorzitter van de commissie heeft daarom besloten haar niet te horen. Het bezwaar is kennelijk niet-ontvankelijk.

#### **Bezwaarmakers 29.**

Bezwaarmakers vormen een stichting, maar hebben niet aannemelijk gemaakt dat het doel van de stichting hen in dit geval belanghebbende maakt in de zin van de Awb. Voorts is de stichting geen eigenaar van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De voorzitter van de commissie heeft daarom besloten bezwaarmakers niet te horen. Het bezwaar is kennelijk niet-ontvankelijk.

Hoogachtend,  
de commissie voor de bezwaarschriften,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. T.J.W. Bult

mr. C. Grim.