

## **ADVIES VAN DE ADVIESCOMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN VAN DE GEMEENTE BEEMSTER**

d.d. 18 september 2017

betreft bezwaarschrift:

van : M. Noor B.V.  
gedateerd : 18 mei 2017  
ontvangen : 18 mei 2017  
tegen : 1. het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Beemster van 11 april 2017, gepubliceerd op 18 april 2017, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;  
2. het besluit van de gemeenteraad van Beemster van 6 juni 2017, gepubliceerd op 16 juni 2017, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.  
hoorzitting : 18 september 2017  
gemachtigde : mr. L.C.A.C. Hoogewerf  
bijlage 1 : wet- en regelgeving  
bijlage 2 : verslag hoorzitting

### **PROCESVERLOOP**

Bij besluit d.d. 11 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Beemster (hierna: het college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) een aantal percelen en perceelsgedeelten in Beemster, waaronder het perceel van M. Noor B.V. (hierna: Noor B.V.), aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is door middel van verzending van een kennisgeving aan Noor B.V. bekendgemaakt. Verder heeft op 18 april 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Bij brief d.d. 18 mei 2017, ontvangen op dezelfde datum, is door mr. L.C.A.C. Hoogewerf, advocaat te Hoorn, als gemachtigde van Noor B.V. bezwaar ingediend tegen dat besluit.

Bij besluit d.d. 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een aantal percelen en perceelsgedeelten in Beemster, waaronder het perceel van M. Noor B.V. (hierna: Noor B.V.), aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is door middel van verzending van een kennisgeving aan Noor B.V. bekendgemaakt. Verder heeft op 16 juni 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Op 20 juni 2017 zijn de gronden van het voornoemde bezwaarschrift overgelegd. Tevens is verzocht om vergoeding van proceskosten als bedoeld in artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op 5 september 2017 is door mr. I.M.C. van Leeuwen, advocaat te Arnhem, als gemachtigde van het college en de raad een verweerschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is op 18 september 2017 behandeld tijdens de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften (hierna: de adviescommissie). Namens de adviescommissie waren aanwezig: mr. E.C. Beukenkamp (voorzitter), mr. K.B. Larooij (lid) en mr. R.A.J. de Jong (lid). R.G. van der Eijk was als secretaris van de adviescommissie aanwezig. Noor B.V. heeft zich laten vertegenwoordigen door haar gemachtigde en M. Noor. Het college en de raad hebben zich laten vertegenwoordigen door hun gemachtigde. Verder was A.G. Dehé, bestuursadviseur, aanwezig. Tenslotte was G. Hekelaar, notulist, aanwezig. De gemachtigde van Noor B.V. heeft een pleitnota overgelegd.

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, dat als bijlage 2 bij dit advies is gevoegd.

## **DE BEZWAREN**

Namens Noor B.V. zijn de volgende bezwaargronden naar voren gebracht.

1. Noor B.V. wordt reeds jarenlang door de gemeente belemmerd in de ontwikkeling van haar perceel;
2. door de vestiging van een voorkeursrecht wordt zij tevens beperkt in haar onderhandelingspositie;
3. het nemen van een aanwijzingsbesluit op grond van de Wvg is een discretionaire bevoegdheid. Dit impliceert dat er, alvorens een dergelijk besluit wordt genomen, een belangenafweging wordt gemaakt. Daarvan is echter niet gebleken in het besluit;
4. niet wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 6 Wvg. In het aanwijzingsbesluit wordt slechts overwogen dat de gemeente voornemens is om op termijn woningbouw mogelijk te maken op de locatie Zuidoostbeemster II, waarbinnen ook het perceel van Noor B.V. is gelegen. Welke niet-agrarische bestemming(en) aan het perceel word(t)(en) toegedacht en op welke wijze het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming wordt verder niet geconcretiseerd. Niet kan worden uitgesloten dat de huidige tuinbestemming op het perceel wordt voortgezet;
5. het besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat geen dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van Noor B.V. en geen onderzoek is gedaan naar de minst bezwarende oplossing;
6. aan het besluit kleeft een motiveringsgebrek nu niet is vermeld welke relevante feiten en belangen bij de besluitvorming zijn meegenomen;
7. het besluit is in strijd genomen met het verbod van détournement de pouvoir. De gemeente is op de hoogte van de bereidheid van Noor B.V. om met haar samen te werken als het gaat om nieuwe ontwikkelingen betreffende het in het geding zijnde perceel. Niettemin wordt zonder aankondiging een voorkeursrecht gevestigd. Noor B.V. wordt hierdoor moedwillig beperkt in haar mogelijkheden tot verkoop dan wel ontwikkeling van het perceel. Er wordt geen blijk van gegeven in de nabije toekomst een bestemmingplan of structuurplan te verwezenlijken, waarvoor de vestiging van het voorkeursrecht noodzakelijk zou zijn. Het overleg tussen de gemeente en Noor B.V. wordt slechts gefrustreerd en bovendien wordt een extra complicatie gecreëerd voor de onderhandelingen op de open markt, al dan niet met de gemeente.
8. uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling) d.d. 18 september 2013.<sup>1</sup> volgt dat op de gronden van Noor B.V. woningbouw gerealiseerd zal worden als de woningbouwlocatie Zuidoostbeemster II ontwikkeld wordt. Noor B.V. gaat ervan uit dat de gemeente deze toezegging gestand doet en wenst dan ook betrokken te worden bij de ontwikkeling van de locatie en ervaart het aanwijzingsbesluit als een onnodige belemmering in dit proces.

## **OVERWEGINGEN ADVIESCOMMISSIE**

### **Overwegingen ten aanzien van de ontvankelijkheid**

Het bezwaarschrift is gericht tegen het voorlopig aanwijzingsbesluit van het college van 11 april 2017. De adviescommissie stelt vast dat dit besluit is komen te vervallen. Immers, het aanwijzingsbesluit van de raad d.d. 6 juni 2017 is inmiddels in werking getreden en bovendien is de geldingsduur (van het voorlopig aanwijzingsbesluit van het college) verstreken. Noor B.V. heeft daarmee niet langer meer een procesbelang bij het bezwaarschrift voor zover gericht tegen het collegebesluit. De adviescommissie adviseert het college dan ook de bezwaren tegen dat besluit niet-ontvankelijk te verklaren. Aangezien geen sprake is van herroeping van het besluit is er ook geen aanleiding voor vergoeding van proceskosten. De adviescommissie adviseert het college dan ook het verzoek hiertoe af te wijzen.

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2013:1154

Op grond van artikel 6, derde lid, Wvg wordt het bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad d.d. 6 juni 2017.

De bezwaren voor zover gericht tegen laatstgenoemd raadsbesluit voldoen aan alle formele vereisten voor het indienen van bezwaar. De adviescommissie adviseert de raad dan ook om de bezwaren tegen het raadsbesluit ontvankelijk te verklaren.

### **Inhoudelijke overwegingen**

In deze zaak heeft de adviescommissie beoordeeld of de raad in redelijkheid heeft kunnen komen tot het aanwijzen van het perceel van Noor B.V. als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De adviescommissie heeft daartoe als volgt overwogen.

De adviescommissie constateert dat het perceel van Noor B.V. onderdeel vormt van het gebied dat in het bestreden besluit wordt aangewezen als plangebied waarbinnen woningbouw met bijbehorende voorzieningen zal worden ontwikkeld en waarbinnen derhalve een niet-agrarische bestemming is toegedacht.<sup>2</sup> Verder is niet in geding dat het perceel van Noor B.V. thans is ingericht als grasland en onder het huidige bestemmingsplan, Buitengebied 2012, de bestemming 'Tuin' geldt. Het huidige gebruik wijkt derhalve af van de toegedachte bestemming.

De adviescommissie is van oordeel dat hiermee voldaan is aan alle voorwaarden om het perceel van Noor B.V. op grond van artikel 5, eerste lid, Wvg voor aanwijzing als perceel, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, in aanmerking te laten komen.

Zij kan zich niet vinden in de stelling van Noor B.V. (genoemd in de hierboven onder 4. vermelde bezwaargrond) dat in het bestreden besluit nader had behoren te worden geconcretiseerd welke niet-agrarische bestemming(en) aan het perceel word(t)(en) toegedacht en op welke wijze het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat de systematiek van de Wvg meebrengt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Inherent aan de toepassing van artikel 5 Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, aldus de Afdeling.<sup>3</sup>

Met betrekking tot de (hierboven onder 1.) vermelde bezwaargrond van Noor B.V. dat zij reeds jarenlang door de gemeente zou zijn belemmerd in de ontwikkeling van haar perceel merkt constateert de adviescommissie dat hiermee feitelijk wordt gedoeld op de wijze waarop de gemeente zich heeft opgesteld in het kader van de besluitvorming omtrent de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Destijds heeft de raad tegen de wens in van Noor B.V. aan haar perceel geen woonbestemming maar in plaats daarvan de (huidige) bestemming 'Tuin' toebedeeld. De Afdeling heeft dit besluit in haar uitspraak van 18 september 2013 in stand gelaten.<sup>4</sup> De adviescommissie deelt het standpunt van de raad, zoals verwoord in het verweerschrift, dat uit de overwegingen genoemd in die uitspraak volgt dat zij zich in deze niet onredelijk opstelt of onevenredige beperkingen oplegt.

<sup>2</sup> In de bij het aanwijzingsbesluit gevoegde lijst van aangewezen percelen is het perceel van Noor B.V. aangeduid met nummer 017.

<sup>3</sup> AbRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786

<sup>4</sup> AbRvS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1154

Ook in de bezwaargrond (hierboven onder 2. genoemd) dat Noor B.V. als gevolg van de Wvg-aanwijzing zou worden beperkt in haar onderhandelingspositie kan naar het oordeel van de adviescommissie geen aanleiding worden gevonden voor herroeping van het bestreden besluit. Zoals de Afdeling meermalen heeft overwogen is bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden zoals voorzien in de Wvg. Het wettelijke voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat Noor B.V. als eigenaar van het perceel niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen en houdt evenmin in dat zij verplicht is het perceel te verkopen. Indien zij echter tot verkoop wenst over te gaan dient zij, ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg, eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen het perceel te kopen. Voorts is door de Afdeling overwogen dat de in de Wvg geregelde procedure in geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen biedt ten aanzien van de prijsvorming. Noor B.V. wordt derhalve niet onevenredig benadeeld in haar onderhandelingspositie.<sup>5</sup>

Uit de bovengenoemde aangehaalde jurisprudentie van de Afdeling volgt tevens dat ook de bezwaargrond (hierboven onder 3.) die luidt dat er niet zou zijn gebleken van een belangenafweging – als bedoeld in artikel 3:4 Awb - in het bestreden besluit, geen doel treft. De Afdeling heeft namelijk overwogen dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat de raad het enkele financiële belang van de grondeigenaren, in dit geval Noor B.V., niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoefde te betrekken.

Ten aanzien van het beroep dat namens Noor B.V. wordt gedaan op het zorgvuldigheidsbeginsel (in de hierboven genoemde bezwaargrond 5.) – zoals neergelegd in artikel 3:2 Awb - constateert de adviescommissie dat dit feitelijk een herhaling vormt van de hierboven genoemde bezwaargrond omtrent de belangenafweging. De adviescommissie volstaat in reactie hierop dan ook met een verwijzing naar haar overwegingen genoemd in de vorige alinea van dit advies.

Ook de (hierboven onder 6. genoemde) bezwaargrond dat er een motiveringsgebrek zou kleven aan het bestreden besluit, en er daarmee strijd zou zijn met artikel 3:46 en 3:47 Awb, biedt naar het oordeel van de adviescommissie geen reden voor herroeping van het bestreden besluit. Anders dan Noor B.V. is zij namelijk van oordeel dat in het bestreden besluit voldoende duidelijk tot uitdrukking komt welke relevante feiten en belangen bij de besluitvorming zijn betrokken. Zij overweegt daartoe dat, zoals ook in het verweerschrift van de raad naar voren is gebracht, uit de jurisprudentie volgt dat de Wvg niet vereist dat per afzonderlijk perceel een uitgebreide inventarisatie en motivering van het besluit wordt gegeven.<sup>6</sup>

In reactie op de (hierboven onder 7. genoemde) bezwaargrond dat het bestreden besluit in strijd zou zijn genomen met het verbod van détournement de pouvoir merkt de adviescommissie het volgende op. Zoals in het verweerschrift ook reeds is aangegeven heeft de aanwijzingsbevoegdheid van de Wvg tot doel om voorrang aan gemeenten te verschaffen bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. De wetgever heeft de gemeenteraad daarmee bewust een middel in handen gegeven om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen behouden.<sup>7</sup> De adviescommissie ziet niet in waarom de

<sup>5</sup> AbRvS 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750

<sup>6</sup> AbRvS 2 april 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC8501

<sup>7</sup> AbRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089

omstandigheid dat de gemeente bekend zou zijn met de bereidheid van Noor B.V. om met haar samen te werken maar niettemin een voorkeursrecht wordt gevestigd, niet te rijmen zou zijn met het genoemde doel van de wetgever. Ook het feit dat Noor B.V. wordt beperkt door de werking van artikel 10, eerste lid, Wvg maakt niet dat er in strijd met het verbod van détournement de pouvoir wordt gehandeld. Zoals hierboven reeds is aangegeven heeft de Afdeling bepaald dat de – beperkte - inbreuk op het eigendomsrecht plaatsvindt in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg en de in de Wvg geregelde procedure in geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen biedt ten aanzien van de prijsvorming, zodat Noor B.V. niet onevenredig wordt benadeeld in haar onderhandelingspositie.

Ten slotte kan ook het bezwaar van Noor B.V. dat er geen blijk zou worden gegeven van het in de nabije toekomst verwezenlijken van een bestemmingplan of structuurplan geen geslaagd beroep op het verbod van détournement de pouvoir opleveren. Zoals hierboven reeds, met verwijzing naar jurisprudentie, is overwogen is het inherent aan de toepassing van artikel 5 Wvg dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.

Verder wordt in het bezwaarschrift (onder de hierboven genoemde bezwaargrond 8.) gesteld dat uit de voornoemde uitspraak van de Afdeling d.d. 18 september 2013 volgt dat er namens de gemeente is toegezegd dat op de gronden van Noor B.V. woningbouw gerealiseerd zal worden als de woningbouwlocatie Zuidoostbeemster II ontwikkeld wordt. Noor B.V. gaat ervanuit dat de vermeende toezegging gestand wordt gedaan en wenst dan ook betrokken te worden bij de ontwikkeling van de locatie. Zij ervaart het aanwijzingsbesluit als een onnodige belemmering in dit proces. Nog daargelaten of de genoemde stelling juist is en kan worden aangemerkt als gericht tegen het bestreden aanwijzingsbesluit, is de adviescommissie met de raad van oordeel dat er in ieder geval geen aanleiding in kan worden gevonden voor herroeping van het besluit.

In dit kader wenst de adviescommissie, ten overvloede, nog het volgende op te merken. Tijdens de hoorzitting is aan de orde geweest dat M. Noor met de gemeente in overleg wenst te treden over de ontwikkeling (van de betreffende locatie). Anders dan namens Noor B.V. is verklaard, is de adviescommissie van oordeel dat niet gebleken is dat er eerder een expliciet verzoek om overleg is ingediend bij de gemeente.

De adviescommissie concludeert dat de bezwaren ongegrond zijn en het bestreden besluit gehandhaafd kan blijven. Nu geen sprake is van herroeping van een bestreden besluit is er geen aanleiding voor een proceskostenvergoeding.

### **ADVIES**

Gelet op de bovengenoemde overwegingen adviseert de adviescommissie:

#### **het college:**

- de bezwaren gericht tegen het besluit van 11 april 2017 niet-ontvankelijk te verklaren;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen;

#### **de raad:**

- de bezwaren gericht tegen het besluit van 6 juni 2017 ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

de secretaris,

  
R.G. van der Eijk

de voorzitter,

  
mr. E.C. Beukenkamp

## **BIJLAGE 1**

### **WET-EN REGELGEVING**

#### **Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)**

Ingevolge artikel 2 Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Op grond van artikel 6, eerste lid, Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt, ingevolge artikel 6, derde lid, Wvg het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 10, eerste lid, Wvg kan een vervreemder eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

#### **Algemene wet bestuursrecht (Awb)**

Op grond van artikel 3.2 Awb vergaart het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Ingevolge artikel 3:3 Awb gebruikt het bestuursorgaan de bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel dan waarvoor die bevoegdheid is verleend.

Op grond van artikel 3:4, eerste lid, Awb weegt het bestuursorgaan de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.

Ingevolge artikel 3:4, tweede lid, Awb mogen de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering.

Ingevolge artikel 3:47, eerste lid, Awb wordt de motivering vermeld bij de bekendmaking van het besluit.

## **BIJLAGE 2**

**Verslag van de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften van de gemeente Beemster, gehouden op 18 september 2017 in het stadhuis van Purmerend. De zitting wordt gehouden in het kader van het door de M. Noor B.V. (hierna: Noor B.V.) ingediende bezwaarschrift d.d. 18 mei 2017 tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Beemster (hierna: het college) en de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.**

Aanwezig:

mevrouw mr. E.C. Beukenkamp, voorzitter adviescommissie;  
de heer mr. R.A.J. de Jong, lid adviescommissie;  
de heer, mr. K.B. Larooij, lid adviescommissie;  
de heer R.G. van der Eijk, secretaris adviescommissie;  
de heer M. Noor, namens Noor B.V.;  
mevrouw mr. L.C.A.C. Hoogewerf, gemachtigde Noor B.V.;  
mevrouw mr. I.M.C. van Leeuwen, gemachtigde college en raad;  
mevrouw T. Dehé, bestuursadviseur gemeente;  
mevrouw G. Hekelaar, notuliste.

De **voorzitter** opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. Zij introduceert de (onafhankelijke) commissieleden en licht het doel van deze bijeenkomst en de verder te volgen procedure toe.

De **voorzitter** komt in het bezwaarschrift diverse malen tegen dat de heer Noor teleurgesteld is in de gemeente omdat afspraken niet nagekomen zouden zijn.

Mevrouw **Hoogewerf** licht toe dat de heer Noor bijna 10 jaar geleden grond heeft aangekocht en met de gemeente om tafel is gaan zitten om zijn plannen te bespreken. Er is hem toen expliciet gezegd geen bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen omdat de gemeente de intentie heeft ter plaatse woningbouw te realiseren. Vervolgens zijn er voorbereidingsbesluiten genomen en is uiteindelijk een tuinbestemming vastgesteld. De ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw liggen echter al jaren stil. De heer Noor is wat dat betreft nog steeds in afwachting van de gemeente. Hij heeft aangegeven dat hij wil ontwikkelen en anders wel wil verkopen. Hij heeft herhaaldelijk getracht met de gemeente daarover in contact te komen zowel telefonisch als schriftelijk. Die verzoeken zijn steeds genegeerd. Mevrouw **Van Leeuwen** kent de voorgeschiedenis maar weet niet van het gegeven dat de heer Noor, ook na de uitspraak van de Raad van State in 2013, herhaaldelijk contact gezocht heeft met de gemeente.

Mevrouw **Hoogewerf** verwijst naar een brief in het kader van de planschadeprocedure. Daarin is expliciet gevraagd om in overleg te gaan over de ontwikkeling van de grond. Daar is echter nooit een reactie op gekomen.

Mevrouw **Van Leeuwen** memoreert dat er in het kader van de planschade een vergoeding van € 50.000,- is toegekend en dat, voor zover zij weet, de procedure daarmee juridisch correct is afgewikkeld. De huidige situatie is zo dat het gebied zo langzamerhand in ontwikkeling genomen gaat worden. Daarin doet het grondperceel van de heer Noor ook mee maar dat wil niet zeggen dat dat perceel bij die ontwikkeling naar voren getrokken kan worden.

De heer **Noor** zegt te begrijpen dat het voorbereidingsbesluit juridisch gezien zorgvuldig genomen is. Toch wil hij nogmaals op zijn specifieke situatie ingaan. In 2008 koopt hij in Zuidoostbeemster een stuk grond met bedrijfsbestemming met de bedoeling daar voor zijn bedrijf een opslag voor wegebouwmaterialen te realiseren. Hij neemt contact op met de gemeente om te overleggen over verharding etc. en krijgt dan van de wethouder te horen dat de gemeente dat liever niet wil omdat het de intentie heeft ter plaatse woningbouw te



realiseren. Spreker heeft toen aangevoerd dat op de grond een bedrijfsbestemming zat en hij er dus moeilijk een woonhuis kon neerzetten. Door de heren Hefting en Schotten is toen geadviseerd een plan voor woningbouw in te dienen. Daar is hij mee aan de gang gegaan. Het plan wordt afgeserveerd en vervolgens komt er een voorbereidingsbesluit dat alles gedurende twee jaar lam legt. Dan neemt de gemeente opnieuw een voorbereidingsbesluit en begint de procedure weer opnieuw. De grond krijgt de bestemming Tuinen. Is het dan vreemd dat de heer Noor zich afvraagt of hij nu gepest wordt of dat er een bepaalde visie achter zit? De heer Schotten voert aan dat de gemeente op zijn grond een ontsluitingsweg wil vestigen t.b.v. het nieuwe woongebied. Echter .... er is nog steeds geen structuurvisie. Spreker begrijpt wel dat je als gemeente dan een probleem hebt. Maar wat hij niet begrijpt is waarom je dan niet met elkaar om de tafel gaat zitten om een oplossing te zoeken.

De **voorzitter** vraagt waarom er vanuit de gemeente niet ingegaan is op het verzoek om overleg.

Mevrouw **Van Leeuwen** weet dit niet. Mevrouw **Dehé** kan daar ook niets over zeggen omdat zij toen nog niet bij de zaak betrokken was.

Mevrouw **Van Leeuwen** wijst er op dat het aanwijzingsbesluit de heer Noor nu wel een reële kans biedt om iets te doen.

Mevrouw **Hoogewerf** attendeert erop dat open onderhandelen een heel andere positie biedt dan onderhandelen op basis van een aanwijzingsbesluit. Nogmaals benadrukt zij dat de heer Noor niet alleen vóór maar ook ná de totstandkoming van het aanwijzingsbesluit getracht heeft met de gemeente in contact te komen. Maar wellicht is het mogelijk via deze hoorzitting een opening te krijgen en uiteindelijk te horen wanneer de heer Noor concreet iets met zijn grond kan doen.

Mevrouw **Van Leeuwen** kan de heer Noor dan adviseren zijn grond aan de gemeente aan te bieden. Dan gaat de in de Wvg vastgelegde aanbiedingsprocedure lopen en is de gemeente gehouden om te reageren.

De heer **Noor** wijst er opnieuw op dat er al diverse verzoeken aan de gemeente gedaan zijn. Mevrouw **Van Leeuwen** moet echter vaststellen dat er nooit een formeel aanbod is geweest.

De heer **De Jong** vraagt of hij hieruit moet begrijpen dat de heer Noor nu in het formele juridische traject zit terwijl hij al veel eerder had willen praten om te kijken wat er met de gemeente mogelijk is. Mevrouw **Hoogewerf** beaamt dit. Had het overleg eerder plaatsgevonden dan was dat een heel andere manier van "om de tafel zitten" dan nu op basis van de Wvg. De heer **De Jong** leidt hieruit af dat de heer Noor duidelijkheid wil. De heer **Noor** beaamt dit.

De **voorzitter** schorst hierna de zitting voor intern overleg.

Na heropening van de zitting geeft de **voorzitter** aan dat de adviescommissie vastgesteld heeft dat het partijen vrij staat om met de gemeente in overleg te gaan maar dat de commissie zich daar niet verder over uitspreekt.

Mevrouw **Hoogewerf** stelt dat de eerste drie onderdelen van haar pleitnota inmiddels aan de orde zijn geweest. Zij vervolgt met het voordragen van de laatste twee onderdelen:

*4. In tegenstelling tot enige medewerking is cliënte thans geconfronteerd met een voorkeursrecht. De gemeente meent dat cliënte door dit voorkeursrecht niet beperkt wordt, echter cliënte kan nog altijd niet met haar perceel doen wat zij reeds jarenlang voor ogen had. In plaats van toezeggingen gestand te doen en met cliënte om de tafel te gaan om woningbouw mogelijk te maken, worden er barrières opgeworpen. Cliënte heeft herhaaldelijk getracht in overleg te komen met de gemeente. Zij heeft hier schriftelijk om gevraagd, zowel per post als per email. Tevens heeft de heer Noor herhaaldelijk telefonisch om contact verzocht, maar wordt hij niet teruggebeld. Op een bezwaarschrift komt een formele reactie, terwijl uitdrukkelijk is verzocht om in overleg te treden.*



*5. Het is nu duidelijk dat er woningbouw gaat komen. Waarom zou de gemeente niet met deze eigenaar om tafel gaan en recht doen aan haar positie? In het verweerschrift is aangegeven dat de wens van cliënte om in overleg te treden niet in de weg staat van het aanwijzingsbesluit. Het zou de gemeente sieren om geen onnodige beperkingen op te werpen, maar gedane toezeggingen gestand te doen en cliënte te betrekken bij de ontwikkeling van woningen op en rondom haar percelen.*

Mevrouw **Van Leeuwen** gaat in op het laatste gedeelte van punt 4. van de pleitnota waarin gesteld wordt dat er op het bezwaarschrift een formele reactie komt terwijl uitdrukkelijk verzocht is om in overleg te treden. Maar spreekster heeft dat expliciete verzoek om in overleg te treden niet in het bezwaarschrift gelezen. Zij heeft wel gelezen dat de heer Noor graag woningbouw zou willen ontwikkelen en dat in samenspraak met de gemeente zou willen doen, maar dat ziet zij niet als een expliciet verzoek om overleg.

Mevrouw **Hoogewerf** verwijst naar de laatste alinea van punt 2.11 van het bezwaarschrift waarin aangevoerd wordt dat belanghebbende betrokken wenst te worden bij de ontwikkeling van deze locatie. In aansluiting hierop is er opnieuw diverse malen telefonisch contact met de gemeente gezocht doch zonder resultaat.

In antwoord op de vraag van mevrouw **Van Leeuwen** met wie er dan contact is gezocht zegt de heer **Noor** dat hij gebeld heeft met het algemene secretariaat en gevraagd heeft naar de behandelaar. Hij zou teruggebeld worden maar dat is niet gebeurd. Vervolgens heeft hij opnieuw gebeld en toen te horen gekregen dat de behandelaar die men op het oog had niet de juiste persoon was. Opnieuw zou hij teruggebeld worden maar opnieuw is dat niet gebeurd. Uiteindelijk heeft hij emails gestuurd waarop evenmin is gereageerd.

Mevrouw **Hoogewerf** merkt voor alle duidelijkheid op dat op dat moment mevrouw Van Leeuwen nog niet bij haar en haar cliënt in beeld was. Mevrouw **Van Leeuwen** stelt op haar beurt dat alle contactgegevens vermeld stonden op het aan de heer Noor toegezonden aanwijzingsbesluit.

De **voorzitter** kan niet anders constateren dan dat het verzoek om overleg met de gemeente door de heer Noor niet expliciet is aangegeven.

Mevrouw **Van Leeuwen** stelt vervolgens vast dat er op dit moment sprake is van een fase waarin de gemeente de intentie heeft om in de toekomst woningbouw te plegen maar waarin nog geen bestemmingsplan en structuurvisie aan de orde zijn. Zij kan zich indenken dat dit voor de heer Noor een onbevredigende situatie is maar helaas is dat niet anders. Als de heer Noor zou willen verkopen biedt de Wvg daar kanalen voor. Mevrouw Van Leeuwen wil met klem ontkrachten dat de Wvg hem in een dwangpositie brengt en de onderhandelingen bemoeilijkt. Weliswaar is de gemeente de enige kandidaat maar dat wil niet zeggen dat dit qua prijsstelling van invloed is. In de Wvg is een objectieve prijsopstelmethode opgenomen.

De heer **Van der Eijk** merkt op dat het bezwaarschrift in eerste instantie gericht was tegen het collegebesluit. De geldingsduur van dat besluit is inmiddels verstreken. Hij wil dan ook weten of het bezwaarschrift voor zover gericht tegen het collegebesluit niettemin gehandhaafd blijft of juist ingetrokken wordt. De heer **Noor** geeft aan dat het bezwaarschrift gehandhaafd blijft en zegt geen opmerkingen meer te hebben.

De **voorzitter** geeft aan dat de commissie zich gaat beraden over het aan het college en de raad uit te brengen advies. Zij dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit daarna de zitting.