

ADVIES VAN DE ADVIESCOMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN VAN DE GEMEENTE BEEMSTER

d.d. 13 november 2017

betreft bezwaarschrift:

van : B.V. Gebr. P. en A. Heldoorn
gedateerd : 25 juli 2017
ontvangen : 25 juli 2017
tegen : het besluit van de gemeenteraad van Beemster van 6 juni 2017, gepubliceerd op 16 juni 2017, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten
hoorzitting : 13 november 2017
gemachtigde : de heer mr. G.M. Pierik
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 een deel van het perceel van B.V. Gebr. P. en A. Heldoorn (hierna: bezwaarmaakster) aan de Oostdijk te Zuidoostbeemster, 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 bezwaarmaakster bekendgemaakt. Verder heeft op 18 april 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Bij brief d.d. 24 mei 2017, ontvangen op 26 mei 2017, is namens bezwaarmaakster 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 bezwaarmaakster, 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 bezwaarmaakster bekendgemaakt. Verder heeft op 16 juni 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Bij brief d.d. 3 juli 2017 is het voornoemde bezwaarschrift ingetrokken.

Bij brief d.d. 25 juli 2017, ontvangen op dezelfde datum, is door mr. G.M. Pierik, advocaat te Purmerend, als gemachtigde van bezwaarmaakster bezwaar ingediend tegen laatstgenoemd (raads)besluit (d.d. 6 juni 2017).

Tevens is verzocht om vergoeding van proceskosten als bedoeld in artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bij brief d.d. 21 september 2017 zijn de gronden van het bezwaar overgelegd.

Op 30 oktober 2017 is door mr. I.M.C. van Leeuwen, advocaat te Arnhem, als gemachtigde van de raad een verweerschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is op 13 november 2017 behandeld tijdens de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften (hierna: de adviescommissie). Namens de adviescommissie waren aanwezig: mr. drs. J.Th. Schellekens (voorzitter), mr. M. Smakman (lid) en mr. drs. E. Straatman (lid). R.G. van der Eijk was als secretaris van de adviescommissie aanwezig. Bezwaarmaakster heeft zich laten vertegenwoordigen door haar

gemachtigde, H.S. Bruijns en M. Cotterell. De raad heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. Verder was A.G. Dehé, bestuursadviseur, aanwezig. Tenslotte was G. Hekelaar, notulist, aanwezig.

De gemachtigde van bezwaarmaakster heeft pleitaantekeningen overgelegd.

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

DE BEZWAREN

Namens bezwaarmaakster zijn de volgende bezwaargronden naar voren gebracht:

1. de bestuurder van bezwaarmaakster is voornemens om nog een tijd te blijven wonen aan de Oostdijk 27 te Zuidoostbeemster. Verkoop aan een ander dan de partner van de bestuurder is niet aan de orde;
2. ten aanzien van een groot aantal percelen aan de Oostdijk wordt het voorkeursregime van de Wvg niet toegepast. Bezwaarmaakster begrijpt dan ook niet waarom dat wel gebeurt ten aanzien van haar perceel;
3. wethouder D.J. Butter heeft namens het college toegezegd dat het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied 2012) zal worden aangepast aangezien deze ten tijde van de bestemmingsplanwijziging in 2012 abusievelijk was gewijzigd. Door die wijziging gelden weer opnieuw de gebruik- en bebouwingmogelijkheden die golden onder het voorgaande bestemmingsplan (Landelijk Gebied 1994) welke in overeenstemming zijn het huidige gebruik dat bestaat uit het houden en fokken van paarden. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat het college en de raad voornemens zijn om het perceel voor andere doeleinden te gebruiken, zoals woningbouw;
4. bij de verkoop en levering, in 2016, door bezwaarmaakster van percelen aan BPD Ontwikkeling B.V. zijn kwalitatieve verplichtingen gevestigd, onder meer inhoudende dat BPD Ontwikkeling B.V. zich verplicht om het huidige gebruik van de paardenstal te accepteren. Ook derden, waaronder de gemeente, zijn aan deze kwalitatieve verplichtingen gebonden, hetgeen het niet aannemelijk maakt dat het perceel van bezwaarmaakster onderdeel uit gaat maken van het planlocatie.

Bezwaarmaakster is hiermee van mening dat niet voldaan is aan de twee voorwaarden van artikel 5 lid 1 Wvg althans dat het van toepassing verklaren van de Wvg op het perceel van bezwaarmaakster hierdoor niet opportuun is.

OVERWEGINGEN ADVIESCOMMISSIE

In deze zaak heeft de adviescommissie beoordeeld of de raad in redelijkheid heeft kunnen komen tot het aanwijzen van het perceel van bezwaarmaakster 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 bezwaarmaakster 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.¹ Verder is niet in geding dat onder het huidige bestemmingsplan, Buitengebied 2012, de bestemming 'Agrarisch' geldt en deels de bestemming 'Wonen' en dat het perceel van bezwaarmaakster thans wordt gebruikt ten behoeve van een paardenfokkerij en een pensionstalling. 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 bezwaarmaakster 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.

¹ In de bij het aanwijzingsbesluit gevoegde lijst van aangewezen percelen is het perceel van bezwaarmaakster aangeduid met nummer 007.

Hetgeen namens bezwaarmaakster naar voren is gebracht vormt naar het oordeel van de adviescommissie geen belemmering voor de raad om het voorkeursrecht te vestigen.

In de eerste plaats doet voor de bevoegdheid van de raad om het voorkeursrecht te vestigen niet ter zake of de eigenaar van het betreffende perceel al dan niet heeft beoogd om het te verkopen. De hierboven onder 1. genoemde bezwaargrond treft dan ook geen doel.

Ook in de hierboven onder 2. vermelde bezwaargrond kan geen aanleiding worden gevonden voor herroeping van het bestreden besluit. Voor zover bezwaarmaakster met deze bezwaargrond heeft beoogd een beroep te doen op het verbod van willekeur, is in het verweerschrift voldoende aangetoond dat van strijd met dat verbod geen sprake is. In het verweerschrift is aangegeven dat het feit dat andere percelen langs de Oostdijk niet in het aanwijzingsbesluit zijn opgenomen te verklaren valt door het feit dat vrijwel al die percelen reeds in gebruik zijn als woning. Dit is anders voor het perceel van bezwaarmaakster, waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die onverenigbaar zijn met toekomstige woningbouw op en/of in de nabijheid van het perceel. Dit verklaart waarom het perceel van bezwaarmaakster wel in de aanwijzing is begrepen.

Ten aanzien van de hierboven onder 3. vermelde bezwaargrond merkt de adviescommissie het volgende op. Niet ter discussie staat dat er vanuit het college een toezegging is gedaan waaruit volgt dat het vigerende bestemmingsplan wordt gewijzigd, zodat het feitelijk gebruik door bezwaarmaakster van haar perceel weer in overeenstemming is met wat planologisch is toegestaan. De adviescommissie is echter, met de raad, van mening dat de betreffende toezegging op niet meer ziet dan op die betreffende bestemmingsplanwijziging. Dat de toezegging tevens de strekking zou hebben dat het perceel in die toekomst niet voor andere doeleinden zal worden bestemd kan er naar het oordeel van het adviescommissie niet in worden gelezen. Het feit dat bezwaarmaakster het zelf onaannemelijk acht dat het perceel voor andere doeleinden zal worden gebruikt, maakt dit niet anders. Bovendien volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling 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.² Deze bezwaargrond kan dan ook niet slagen.

Ook de hierboven onder 4. vermelde bezwaargrond kan naar het oordeel van de adviescommissie geen doel treffen. Los van de vraag of de gemeente gebonden zou kunnen worden aan de kwalitatieve verplichtingen in de leveringsakte betreffende de overdracht door bezwaarmaakster van percelen aan BPD Ontwikkeling B.V., is niet namens bezwaarmaakster aannemelijk gemaakt dat een en ander een rol zou kunnen spelen bij de toetsing aan artikel 5, eerste lid, Wvg. De adviescommissie is van mening dat de genoemde kwalitatieve verplichting rust op de reeds aan BPD Ontwikkeling B.V. verkochte percelen. Bij toekomstige verkoop van het perceel van bezwaarmaker zijn rechtsopvolgers niet gebonden aan de kwalitatieve verplichting rustend op de aan BPD geleverde percelen. Verder kan, zoals hierboven reeds aangegeven in reactie op de onder 3. genoemde bezwaargrond, de ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht bestaande onzekerheid over de vraag of de geplande ontwikkeling feitelijk kan worden gerealiseerd niet in de weg staan aan de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen.

² AbRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786

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:

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. drs. J.Th. Schellekens

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.

BIJLAGE 2

Verslag van de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften van de gemeente Beemster, gehouden op 13 november 2017 in het stadhuis van Purmerend.

De zitting werd gehouden in het kader van het namens de **B.V. Gebr. P. en A. Heldoorn** (hierna: bezwaarmaakster) ingediende bezwaarschrift d.d. 17 juli 2017 tegen het besluit van de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Aanwezig:

de heer mr. drs. J.Th. Schellekens, voorzitter adviescommissie;

mevrouw mr. M. Smakman, lid adviescommissie;

mevrouw mr. drs. E. Straatman, lid adviescommissie;

de heer R.G. van der Eijk, secretaris;

de heer mr. G.M. Pierik, gemachtigde van bezwaarmaakster;

de heer H.S. Bruijns, bestuurder bezwaarmaakster;

mevrouw M. Cotterell, partner bestuurder bezwaarmaakster;

mevrouw mr. I.M.C. van Leeuwen, gemachtigde van de raad;

mevrouw T. Dehé, bestuursadviseur gemeente.

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

De heer **Pierik** overhandigt de aanwezigen zijn pleitaantekeningen en draagt deze voor. Hij stelt dat hier vandaag het besluit van de gemeenteraad van 6 juni 2017 centraal staat. In dit besluit is het perceel van bezwaarmaakster aangewezen als perceel waarop de Wvg rust. De bezwaren tegen dit besluit zijn reeds in het bezwaarschrift uiteen gezet. Het verweerschrift van de gemeenteraad geeft echter aanleiding om op een aantal punten dieper in te gaan.

Algemeen.

De gemeenteraad stelt dat artikel 5 lid 1 Wvg van toepassing is. In dit artikel is inderdaad bepaald dat de Wvg van toepassing kán worden verklaard op gronden als deze gronden een niet-agrarische bestemming wordt toebedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die bestemming. Ten onrechte wordt echter in het verweerschrift gesteld dat aan deze twee voorwaarden wordt voldaan en dat enkel daarom de Wvg op juiste gronden van toepassing is verklaard.

Ten eerste: uit de toezegging van de gemeente/wethouder Butter blijkt dat de gemeente het perceel niet zal gebruiken ten behoeve van woningbouw.

Ten tweede: in de akte van levering tussen bezwaarmaakster en BPD Ontwikkeling B.V. zijn kwalitatieve verplichtingen opgenomen welke woningbouw op het perceel van bezwaarmaakster niet mogelijk maken.

Op basis van deze twee argumenten dient juist tot de conclusie te worden gekomen dat het van toepassing verklaren van de Wvg op het perceel van bezwaarmaakster niet opportuun is.

De toezegging en het bestemmingsplan.

Wethouder Butter heeft namens het college toegezegd het bestemmingsplan ten aanzien van het perceel van bezwaarmaakster te zullen laten wijzigen zodat de huidige bedrijfsactiviteiten volledig blijven passen binnen het bestemmingsplan. Spreker verwijst hierbij nogmaals naar de bijlagen 4, 5 en 6 van het bezwaarschrift. Als de gemeente daadwerkelijk andere plannen zou hebben met dit perceel dan zou de gemeente deze toezegging niet hebben gedaan en niet zonder enig voorbehoud hebben herhaald. Dan had de gemeente namelijk ook kunnen volstaan met een erkenning van de fout en het afzien van

handhaving of iets dergelijks. Dit is niet gebeurd. Spreker verwijst in dit verband nogmaals naar de email van 14 augustus 2017 van wethouder Butter.

Ten onrechte wordt nu door de gemeente gesteld dat uit deze toezegging van de wethouder geen rechten voor de nabije toekomst kunnen worden ontleend maar dat de toezegging slechts gezien wordt als administratieve aanpassing op verzoek van bezwaarmaakster. Dit is beide onjuist.

Ten eerste heeft de gemeente – nadat bezwaarmaakster de gemeente op deze fout heeft gewezen – zelf besloten om het bestemmingsplan te wijzigen tezamen met het herstel van andere fouten die in het bestemmingsplan waren opgedoken.

Ten tweede is de toezegging van wethouder Butter een holle frase als deze niet ook voor de toekomst zou gelden. Dit zou de gemeente ook tot een onbetrouwbare overheid maken gezien de emails van 9 en 14 augustus 2017. Wat is deze toezegging dan immers waard?

De heer Pierik benadrukt daarom nog maar eens dat een bestemmingsplan in algemene zin per perceel weergeeft hetgeen de gemeenteraad voor de komende 10 jaar wenselijk acht ten aanzien van onder meer het gebruik en de bebouwing. Uit de toezegging moet dan ook worden afgeleid dat de bestemming voor in ieder geval de komende 10 jaar ongewijzigd blijft. Als dit anders zou zijn dan is de vraag ook wat de betekenis van een bestemmingsplan nog is.

Ten onrechte stelt de raad dat zij voor het perceel van bezwaarmaakster plannen heeft voor woningbouw. Het enkele feit dat het perceel in het plangebied Zuidoostbeemster II ligt is onvoldoende om dit aan te nemen. Er zijn meer percelen in het plangebied waarop de Wvg niet van toepassing is verklaard en daar komt in dit specifieke geval bij dat de gemeente heeft toegezegd het huidige bestemmingsplan te zullen wijzigen ten aanzien van het perceel van bezwaarmaakster zodat de huidige functie/gebruik kan worden voortgezet. Hieruit blijkt voldoende dat de gemeente niet voornemens is om dit perceel te gebruiken voor woningbouw. Aan het vereiste uit artikel 5 Wvg wordt dan ook niet voldaan.

Kwalitatieve verplichtingen.

Verder blijkt uit het verweerschrift dat de (bedrijfs)woning van bezwaarmaakster klaarblijkelijk ook helemaal niet wordt wegbestemd. Onder punt 21. van het verweerschrift wordt immers opgemerkt dat de huidige woningen aan de Oostdijk in de herontwikkeling worden betrokken en blijven bestaan. Het gaat derhalve enkel om de bedrijfsactiviteiten van bezwaarmaakster.

Ten aanzien van deze bedrijfsactiviteiten wordt nu in het verweerschrift ten onrechte gesteld dat deze in strijd zouden zijn met de voorgenomen woningbouw en dat deze de woningbouw in het gebied zouden belemmeren. Dit is onjuist. BPD Ontwikkeling B.V. heeft zich namelijk al in 2006 verplicht om het bedrijf van bezwaarmaakster te respecteren. De betekenis van kwalitatieve verplichting in de akte van levering tussen bezwaarmaakster en BPD wordt dan ook door de gemeente miskend. Ten onrechte wordt onder punt 34. van het verweerschrift dan ook opgemerkt dat de gemeente niet aan de kwalitatieve verplichting gehouden zou zijn. Dit is wel degelijk het geval.

Ten eerste: de kwalitatieve verplichting is op juiste wijze gevestigd en heeft dus zakelijke werking. Dit houdt in dat alle rechtsopvolgers aan deze verplichtingen zijn verbonden.

Ten tweede: op het moment dat de gronden economisch worden ingebracht in de Beemster Compagnie is de gemeente ook gehouden aan deze verplichtingen. Reeds in zoverre dient de gemeente – op privaatrechtelijke gronden – derhalve het huidige gebruik te respecteren en kan en zal het perceel van bezwaarmaakster niet gebruikt worden ten behoeve van de ontwikkeling van woningen.

Voor zover deze gronden niet worden ingebracht in de VOF geldt echter ook dat andere rechtsopvolgers aan deze kwalitatieve verplichting zijn gebonden waardoor woningbouw evenmin mogelijk is.

De heer Pierik benadrukt in dat kader nog maar eens dat de Wvg geen zuiverende werking heeft ten aanzien van deze bestaande verplichtingen en dat hiermee bij de voorgenomen woningbouw dus wel degelijk rekening dient te worden gehouden. Wat dan ook wordt bedoeld met de opmerking “dat de contractbepalingen geen absolute werking zouden hebben naar tijd en plaats” is onduidelijk maar bovenal juridisch onjuist.

Goed beschouwd draait de gemeente de zaken hier om en wordt ten onrechte gesteld dat het bedrijf van bezwaarmaakster moet wijken voor woningbouw. Op basis van de kwalitatieve verplichting is juist het tegenovergestelde (deels) het geval. Immers, in de directe nabijheid van het bedrijf van bezwaarmaakster wordt en kan geen woningbouw worden gerealiseerd. Ook komt de gemeente en/of de Beemster Compagnie of BPD geen geslaagd beroep op artikel 6:258 BW of artikel 6:259 toe wegens onvoorziene omstandigheden of wijziging van de kwalitatieve verplichting. In dat kader wordt ook nog verwezen naar een uitspraak van de Hoge Raad van 28 maart 2014 (NJ 2014/736).

Verkoop.

Wat betreft de verkoop van het onderhavige perceel wordt nog het volgende opgemerkt. In het bezwaarschrift is al vermeld dat bezwaarmaakster absoluut niet voornemens is het perceel te verkopen aan een derde. Hetgeen is gesteld in de zienswijze was slechts een hypothese waarbij werd opgemerkt dat het perceel door de Wvg onverkoopbaar zou worden. Van een tegenstrijdigheid met de zienswijze is dan ook geen sprake.

Het is ook bij de gemeente bekend dat bezwaarmaakster slechts voornemens is om het perceel te verkopen aan mevrouw Cotterell, de partner van de bestuurder van bezwaarmaakster. Hiertoe is – in verband met de Wvg – ook reeds een verzoek ingediend bij het college maar op dit verzoek is nog niet definitief beslist.

Conclusie.

Woningbouw op het perceel van bezwaarmaakster is dan ook niet opportuun. De Wvg is ten onrechte opgelegd omdat:

1. er niet wordt voldaan aan de criteria als omschreven in artikel 5 lid 1 Wvg en
2. voor zover van belang, het beoogde resultaat (woningbouw) niet kan worden behaald gezien de kwalitatieve verplichting die blijft rusten ten behoeve van het perceel van bezwaarmaakster.

Het bezwaarschrift van bezwaarmaakster dient dan ook gegrond te worden verklaard.

Het valt de **voorzitter** op dat in de stukken zowel over B.V. Gebr. Heldoorn als over B.V. Jacatra gesproken wordt. De heer **Pierik** stelt dat B.V. Jacatra een van de bedrijven van bezwaarmaakster is. Hij vertegenwoordigt hier echter de B.V. Gebr. P. en A. Heldoorn die het onroerend goed in eigendom heeft.

Mevrouw **Van Leeuwen** stelt dat de heer Pierik in zijn mondelinge toelichting twee aspecten belicht die eigenlijk hetzelfde gevolg zouden hebben, namelijk dat er in de toekomst geen woningbouwontwikkeling op dit perceel zou komen.

Het eerste argument zou de toezegging van wethouder Butter zijn inzake de aanpassing van het bestemmingsplan. Dat dit gebeurt is juist. Er is een bestemmingsplan buitengebied 2012 dat in 2013 is vastgesteld. Op enig moment is gebleken dat er een aantal onvolkomenheden in zat, niet alleen ten aanzien van het perceel van B.V. Gebr.P. en A. Heldoorn maar ook ten aanzien van andere zaken. De heer Bruijns en mevrouw Cotterell hebben dit opgemerkt en naar aanleiding hiervan heeft wethouder Butter een aanpassing toegezegd. Die aanpassing geldt echter uitdrukkelijk voor dit moment en voor het bestemmingsplan buitengebied 2012.

De insteek van de gemeenteraad is dus dat het huidige gebruik op basis van het huidige plan kan worden voortgezet maar dat dit – naar het zich nu laat aanzien – niet tot in lengte der jaren het geval zal zijn. De toezegging van wethouder Butter wijst er ook niet op dat het huidige gebruik van het perceel als paardenhouderij daar tot in lengte van jaren voortgezet kan worden. De enige reden waarom de wethouder een aanpassing heeft toegezegd heeft te maken met het feit dat er bij de totstandkoming van het bestemmingsplan buitengebied 2012 een fout ingeslopen is en dat die met die aanpassing hersteld wordt.

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg. Dit betreft een vervroegde vestiging. Er is nog geen structuurvisie en geen bestemmingsplan. De wet biedt echter wel de mogelijkheid een Wvg te vestigen ook al is op dit moment nog niet helder welke bestemming aan welk perceel toegekend gaat worden. Het perceel van bezwaarmaker

valt binnen het gebied Zuidoostbeemster II dat in het zoeklicht staat van toekomstige woningbouw.

Gelet hierop is voldaan aan de criteria dat het beoogde gebruik niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik als paardenhouderij.

Mevrouw van Leeuwen wijst er met nadruk op dat de akte van levering tussen de B.V. Gebr.Heldoorn en BPD uit 2006 dateert en dat de gemeente daar niet aan gebonden is. Die akte vormt ook geen toetsingscriterium bij het al dan niet vestigen van de Wvg.

De gemeente ziet die kwalitatieve verplichting dus heel anders dan in de akte is vastgelegd. En als in de toekomst blijkt dat het algemeen belang daar woningbouw en bijbehorende voorzieningen vereist dan zou dat kunnen betekenen dat het bedrijf daarvoor moet wijken, desnoods via een onteigeningsprocedure.

Voor alle duidelijkheid en op uitdrukkelijk verzoek stelt spreekster dat zij niet de in de akte opgenomen tekst ontkent, maar wel het feit dat de gemeente op dit moment aan die akte gebonden is.

Mevrouw Van Leeuwen gaat tenslotte nog in op een opmerking over het niet tijdig nakomen van de toezegging over de aanpassing van het bestemmingsplan. Voor zover haar bekend is heeft de afdeling het in de planning opgenomen om die aanpassing in de komende maanden op te pakken.

De **voorzitter** haakt nog in op de opmerking van de heer Pierik dat hij een andere interpretatie hecht aan de toezegging van wethouder Butter en een koppeling maakt met de Wvg.

De heer **Pierik** wijst op de eerste toezegging van de wethouder dat de aanpassing van het bestemmingsplan nog voor het zomerreces in procedure zal worden gebracht. Die toezegging wordt niet nagekomen maar wel wordt het perceel van bezwaarmaakster aangewezen als perceel waarop de Wvg van toepassing is. Nieuw contact met de wethouder levert een nieuwe bevestiging tot aanpassing van het bestemmingsplan op. Maar als dan, zoals nu blijkt, die aanpassing geldt voor dit moment en voor het huidige bestemmingsplan en geen enkele garantie voor de toekomst biedt, dan is die toezegging toch niet meer dan een holle frase!

De gemeente voert ook aan dat de bestaande woningbouw langs de Oostdijk meegenomen wordt in de planontwikkeling en het voorkeursrecht Wvg daarop niet van toepassing behoeft te worden verklaard. In eerste instantie was ook de woning van bezwaarmaakster hierin meegenomen maar later is dit toch gewijzigd. Daaruit blijkt wel dat het niet om de woning maar puur en alleen om de gronden gaat. Maar in dat kader zijn duidelijke afspraken gemaakt. Hij verwijst daarvoor nogmaals naar de emailberichten van de wethouder en de in de leveringsakte uit 2006 opgenomen kwalitatieve verplichting.

Mevrouw **Van Leeuwen** leest in het emailbericht van de wethouder niet dat de huidige bedrijfsvoering tot in lengte van jaren voortgezet kan worden. De mededeling van de wethouder over de aanpassing van het bestemmingsplan gaat puur en alleen over het herstellen van een fout en zegt niets over de toekomstige ontwikkeling van en op die locatie.

Op verzoek van de **voorzitter** wordt een overzichtskaart van de situatie ter plaatse getoond en toegelicht. Afgesproken wordt dat die kaart aan de stukken zal worden toegevoegd.

De heer **Pierik** stelt dat de juridische conclusie wat hem betreft heel duidelijk is: er is een bestemmingsplan en er zijn toezeggingen gedaan om dat plan te wijzigen. Tel daarbij de kwalitatieve verplichting en dan kan de gemeente niet besluiten om de grond van zijn bezwaarmaakster aan te wijzen als mogelijke bouwlocatie. Volgens hem is het in dit geval heel duidelijk dat die kwalitatieve verplichting overeind blijft en niet zomaar over het hoofd kan worden gezien.

Mevrouw **Cotterell** wil als particulier en als ondernemer nog even ingaan op het aspect van het algemeen belang van de Wvg. Zij wil dat belang in algemeenheid niet ontkennen. Maar in dit specifieke geval is het individuele element heel anders dan bij bv. de aangrenzende woningen en zijn er haars inziens voldoende redenen om de Wvg niet op dit perceel en dit bedrijf van toepassing te verklaren.

De heer **Bruijns** onderstreept dit.

Persoonlijk heeft hij ook heel veel moeite met de vaststelling dat de wethouder dan wel toegezegd heeft dat het bestemmingplan veranderd gaat worden maar dat daar voor de toekomst geen waarde aan gehecht moet worden. Hij benadrukt dat eerst de Wvg is opgelegd en pas daarna die toezegging tot aanpassing van het bestemmingsplan gedaan is.

De **voorzitter** maakt duidelijk dat de adviescommissie dit in haar overwegingen zal meenemen.

Hij geeft aan dat de commissie zich gaat beraden over het aan de gemeenteraad uit te brengen advies en zegt toe dat het verslag van deze hoorzitting, het advies van de commissie en het definitieve besluit van de gemeenteraad aan bezwaarmakers wordt toegestuurd. Op de vraag welke termijn daarvoor staat antwoordt hij dat daar i.v.m. de raadsbehandeling toch minstens 6 weken overheen zullen gaan.

Hij dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit daarna de zitting.