Hoorzitting:

Op 20 december 2022 konden bezwaarden hun bezwaren mondeling toegelicht bij de commissie bezwaarschriften. Het korte zakelijke verslag treft u hierna aan.

De commissie bestond uit de heer mr. T.J.W. Bult (voorzitter), mevrouw mr. K. Hollenberg en de heer mr. M.M. Schaper. Mevrouw mr. C. Grim en mevrouw mr. E.S. Bruijn waren secretaris.

De gemeenteraad werd vertegenwoordigd door de heer W. Brander,

mevrouw mr. E.C.W. van der Poel en mr. U. Pinas. Er waren drie raadsleden als toehoorders.

Aanwezige bezwaarden:

-de heer ing. J.J. Schipper, (spreekt namens zichzelf en zijn broers de heer G.C.M. Schipper en de heer J.A.M. Schipper (samen eigenaar 2 stukken grond) en de heer S.J. Beerepoot).

-de heer L. Neetens;

-de heer G. Benjamins, van Art advies (gemachtigde) met de heer J.S.J. Wester en mevrouw

Y.M. Henneman;

- twee toehoorders.

De voorzitter opent de hoorzitting een geeft het woord aan bezwaarden.

De heer Benjamins (gemachtigde bezwaarmaker):

De heer Benjamins heeft zijn pleitnota overlegd en draagt deze voor. Samengevat zegt hij het volgende.

Het eerste besluit van 14 juli 2022 dat degene, die hij vertegenwoordigt, heeft ontvangen, is ondertekend namens de burgemeester. De burgemeester is niet bevoegd het besluit te nemen. Daarom is dit besluit onrechtmatig en reden om het voorkeursrecht ongedaan te maken.

Er wordt tegenstrijdige informatie verstrekt. Het bezwaarschrift van 2 augustus 2022 tegen het besluit van 14 juli 2022 wordt niet ontvankelijk verklaard, maar aan de andere kant staat in de brief van 14 juli 2022 dat dit bezwaar tevens wordt aangemerkt als een bezwaar tegen het besluit van de raad. Het bezwaarschrift is daarom toch een bezwaar tegen het raadsbesluit geworden en dient behandeld te worden.

Uit niets is gebleken dat de door hen opgestelde zienswijze bij het raadsbesluit is betrokken. De inhoud van het bezwaarschrift ziet hij wel terug in de zienswijzennota. Zijn zienswijze wijkt af van zijn bezwaar.

Verder maakt hij bezwaar tegen het feit dat er op geen enkele wijze kenbaar is gemaakt dat de grond nodig is voor welke ontwikkeling dan ook, er niet volledig is gereageerd op een Woo-verzoek dat hij heeft ingediend, dat hij door deze handelswijze schade leidt en de eigendommen gegijzeld worden. Wat als de grond onverhoopt verkocht moet worden. Hoe lang gaat dit duren? En als het voorkeursrecht uiteindelijk niet nodig blijkt te zijn, rust er toch nog een smet op de grond.

De heer Schipper (bezwaarmaker):

De heer Schipper zegt dat het besluit op bezwaar al is genomen. Hij heeft geen vertrouwen in het horen van alle bezwaarmakers op één avond. Dit is geen hoor en wederhoor, maar een Poolse landdag. Hij wijst er nogmaals op dat zijn broers geen mevrouw zijn.

Tijdens de informatieavond gaf de wethouder aan dat er nog niets bekend was over de invulling van het gebied. Een dag later tijdens de raadsvergadering werd opeens de gebiedsvisie gepresenteerd. Uit andere stukken bleek dat de gemeente al vanaf juni 2021 bezig was met de aankoop van 7 hectare grond van de Veken 4 voor een zonnepark. Hij vindt dit een leugenachtige werkwijze van het college.

Eigenaren van de betrokken percelen zijn benaderd door makelaar Kuiper. Deze makelaar opereert landelijk en is veel betrokken bij onderhandelingen van percelen waar het voorkeursrecht op rust. Hij gaf aan hogelijk verbaasd te zijn over het feit dat er voorkeursrecht gevestigd is op woningen.

Schipper heeft een Woo-verzoek gedaan om alle stukken betrekking hebbend op het vestigen van het voorkeursrecht te krijgen. Hij kreeg een hoop stukken waar hij niets aan had. Ook een stuk dat helemaal zwart gelakt was. Hij heeft de notulen van een vergadering van 27 september 2022 gekregen. Het betrof een overleg tussen de heer Walter Brander en medewerkers van USP-Kuin-Klok VOF.

Daar werd besproken dat de VOF een juridisch advies heeft laten opstellen. De medewerkers van de VOF stellen dat de gemeente moet toestaan dat de eigenaar de grond verkoopt aan de VOF. De heer Brander gaf aan dat alle partijen in het Wvg-gebied de procedure aan moeten gaan. Een medewerker van de VOF zegt baat te hebben om spoedig duidelijkheid te krijgen over de gronden in het Wvg-gebied, zodat de prijs van de gronden bevroren kan worden.

De gemeente speelt volgens Schipper al langere tijd onder 1 hoedje met de VOF door te zeggen dat er een marktconforme prijs betaald gaat worden (Klaver 1,525 miljoen, Klok 2,2 miljoen, terwijl de markt in Koggenland €30 per m2 is.) Hij vindt dit détournement de pouvoir. Bovendien is de werkwijze in strijd met het Didam-arrest. De gemeente gebruikt de Wvg niet waar het voor bedoeld is.

In het besluit van de gemeenteraad dat hij heeft gehad in een brief op 3 oktober 2022 staat dat de wettelijke grondslag ligt in artikel 5 Wvg nu er sprake is van intensivering van het gebruik van de huidige bestemming. Dat staat niet in artikel 5 Wvg. Het aangehaalde arrest ECLI:NL:RVS:2019:1638 ziet niet op de situatie zoals die hier aan de hand is. Daar veranderde de bedrijfsbestemming voor de helft naar een bestemming wonen. Hier rust al de bestemming wonen op de percelen. Bovendien kan deze bestemming niet geïntensiveerd worden op bepaalde percelen, bijvoorbeeld Middelweg 3, 5, 6A en 10 en Herenweg 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 28, 30 en 32.

Uit de gepresenteerde gebiedsvisie blijkt dat men De Boet wil ontsluiten met een weg aangesloten op het industrieterrein De Veken 3 en 4. De wethouder is al langs geweest bij de firma's Bijman en Berkhout. De zijde Schipper kozijnen/De Weijver blijft een groene buffer. Daarom kan het voorkeursrecht af van de woningen die grenzen aan deze groene buffer. De gemeente heeft de heer Arie Klaver (aanwezig als toehoorder) al eerder aangeboden diens grond te willen kopen voor uitbreiding van het recreatieterrein bij de Weijver. De prijs was toen te hoog. Deze grond is niet aantrekkelijk voor een ontwikkelaar. Het voorkeursrecht op de woningen aan de Middelweg 10A en omliggende woningen is sowieso onzin.

De heer Neetens (bezwaarmaker):

De heer Neetens vraagt naar de rol van de commissie. In de brief die hij heeft gehad met de uitnodiging leek het alsof het besluit al genomen was.

De voorzitter legt uit dat de commissie een onafhankelijk adviesorgaan is. De commissie geeft de raad advies over de bezwaren. In de brief is het standpunt van de vertegenwoordiger van de raad weergegeven. Hierdoor kan bezwaarde zich beter voorbereiden op de zitting.

De heer Neetens mist nog steeds een goede reactie op zijn bezwaar over het nut en de noodzaak van een voorkeursrecht op de percelen met de woningen erop. Daar is een opdrijvende prijs niet aan de orde. Er is geen risico op waardestijging, omdat het al woningen zijn. De heer Schipper sluit zich hierbij aan.

De heer Neetens ontvangt graag het verslag van de hoorzitting, voordat er besloten gaat worden.

De voorzitter zegt dat dit niet gebruikelijk is, omdat dit verslag gelijktijdig met het advies getekend naar de raad gestuurd zal worden.

Mevrouw Van der Poel namens de gemeenteraad:

Mevrouw Van der Poel leest haar overgelegde pleitnota voor. Samengevat zegt ze het volgende.

Het ontwikkelen van woningbouw gebeurt binnen de kaders die daarvoor met de zeven West-Friese gemeenten, waaronder de gemeente Opmeer en de provincie zijn gemaakt (Woonvisie West-Friesland 2017, het Woonakkoord 2020-2025 en het Afwegingskader Wonen West-Friesland 2021).

Als duidelijk is dat de gemeente een visie gaat ontwikkelen, vindt vaak speculatie met de gronden door ontwikkelaars plaats met prijsopdrijving als gevolg. Om dit te voorkomen, is het voorkeursrecht opgelegd. De plannen zijn nog maar globaal (inherent aan artikel 5 Wvg), maar betreffen (intensivering van de) woningbouw, groen, water, recreatie en verkeer.

Na het vaststellen van een omgevingsvisie worden de plannen verder geconcretiseerd in een nog op te stellen omgevingsplan. In dit plan staat welke functie(s) een perceel krijgt. Bij het vaststellen van deze plannen kan meegedacht worden door de inwoners en tegen het omgevingsplan kunnen zienswijzen ingediend worden en is beroep mogelijk.

Na het vaststellen van de omgevingsvisie kan het voorkeursrecht misschien voor enkele percelen ingetrokken worden, omdat dan duidelijk is geworden dat deze percelen niet in de ontwikkeling worden meegenomen.

In reactie op het gestelde door bezwaarden voegt ze nog het volgende aan toe.

Ten aanzien van hetgeen naar voren is gebracht door de heer Benjamins.

Het eerste besluit is ondertekend door het college. Het proces lijkt uit het niets te komen, maar dat is inherent aan het voorkomen van speculatie.

De bezwaren tegen het collegebesluit en de zienswijzen zijn meegenomen bij de overwegingen van de raad. Alles is verwerkt in de nota van de zienswijzen.

In beginsel is er geen schade voor de betrokkenen, omdat in geval van koop de werkelijke waarde betaald zal worden.

Het voorkeursrecht is ook op percelen met woningen gelegd. In reactie op de vraag van nut en noodzaak van het besluit voor de percelen met woningen zegt mevrouw Van de Poel het volgende.

Er kan sprake zijn van intensivering van de woonbestemming of aanverwante bestemmingen. De plannen zijn globaal en dat is voldoende reden om een voorkeursrecht op te leggen (ECLI:NL:RBDHA:2022:13364). 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 risico op waardestijging hoeft niet bewezen te worden (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Ten aanzien van hetgeen naar voren is gebracht door de heer Schippers.

Over dat er geen thans geen sprake zou zijn van hoor en wederhoor , omdat alle bezwaarden tegelijk zijn uitgenodigd, merkt zij op dat het gebruikelijk is om alle bezwaarden gelijk te horen als het om hetzelfde bestreden besluit gaat.

Het Woo-besluit dat kennelijk genomen is op verzoek van meneer Schipper, is hier niet aan de orde. Hiertegen staat een aparte bezwaarprocedure open.

Het stuk dat hij dan ook noemt, kent ze niet. Wellicht ten overvloede merkt ze op dat als de gemeente het land niet wil kopen, het de verkoper vrij staat het aan andere partijen aan te bieden.

Het is juist dat de intensivering van een gebruik niet expliciet in artikel 5 van de Wvg staat, maar het is wel vaste jurisprudentie, dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, van een afwijkend gebruik zal kunnen worden gesproken (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2019:1638).

Ten aanzien van hetgeen naar voren is gebracht door de heer Neetens.

Ze sluit zich aan bij de uitleg die de commissie zelf heeft gegeven over haar rol en het feit dat het verweer voor de hoorzitting naar bezwaarmakers is gegaan.

Ze wijst weer op de jurisprudentie die er is over het voorkeursrecht, bijvoorbeeld de uitspraak van de rechtbank Den Haag als eerder genoemd. De gemeente weet op dit moment nog niet hoe zij het gebied wil ontwikkelen, maar wil wel de regie houden bij de ontwikkeling. De percelen met woonbestemming kunnen gebruikt worden voor ontsluiting, recreatie, natuur of intensivering van de woningbouw.

De heer Schaper (commissielid):

De heer Schaper heeft de volgende vragen aan de heer Brander.

Aan de oostkant van het gebied is een tamelijk rechte streep getrokken dwars door een landbouwperceel. Hoe is die indeling tot stand gekomen?

De heer Brander legt uit dat er een vrij ruim gebied is betrokken in het besluit om de mogelijkheden van ontsluiting van het gebied en de verkeerskundige visie hierbij te kunnen realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de grondpositie die de gemeente al heeft in dit gebied.

In het gebied ligt ook een Natuurnetwerk Nederland-gebied in eigendom van de provincie. Is er bezwaar binnengekomen van deze partij? De heer Brander geeft aan dat dit niet het geval is. Er zijn gesprekken met de provincie over dit gebied. Mocht dat gebied ontwikkeld gaan worden dan, zal gesproken worden over compenserende maatregelen.

Het lijkt alsof er aan de westkant van de Heereweg/Middelweg een aantal percelen lukraak zijn aangewezen. De heer Brander geeft aan dat er 3,5 hectare grond in de verkoop was. Ter voorkoming van speculatie is de grens daarom op die manier gelegd. Het gaat om aangrenzende percelen.

Op de kleine woonkavels: is daar nog intensivering mogelijk? De heer Brander geeft aan dat het gaat om een integrale visie op het gebied. Daarbij wil men ook kijken waar er groen of recreatie komt, waar mogelijkheden tot energietransitie zijn en hoe het gebied ontsloten dient te worden. De percelen verschillen qua diepte. Daarom zijn deze gebieden ook betrokken in het besluit. De percelen kunnen in sommige gevallen hierdoor warme grond worden. Als de grond niet nodig blijkt te zijn, zal het voorkeursrecht ingetrokken worden. In de buurt van de percelen worden woningen gerealiseerd.

Hij hoopt in mei 2023 een gebiedsvisie vast te laten stellen door de gemeenteraad.

De heer Bult (voorzitter van de commissie):

Zat de zienswijzennota bij het raadsvoorstel inclusief de zienswijze van de heer J.S.J. Wester en mevrouw Y.M. Henneman? Mevrouw Van der Poel geeft aan dat dit inderdaad het geval was en dat de zienswijze is betrokken bij de afwegingen.

Slotronde:

De heer Benjamins geeft tot slot aan dat hij blij is dat het bezwaar toch niet niet-ontvankelijk is. Hij vraagt zich af of een uitspraak van een rechtbank leidend kan zijn in de uitkomst van de behandeling van het bezwaar. Hij vraagt zich ook af waarom hij niet de benodigde informatie krijgt in zijn Woo-verzoek.

De heer Neetens vraagt zich af waarom het argument van warme grond gebruikt wordt. De percelen verschillen van bestemming. De percelen met woningen zijn al meer waard dan de agrarische percelen.

De heer Schipper sluit zich hierbij aan. Voor percelen waar een woonbestemming op rust geldt dit niet. Bovendien zijn deze percelen niet interessant voor speculatie. Volgens de heer Schipper is ECLI:NL:RVS:2019:1638 niet de moeder van de uitspraken. Het was een andere casus met 50% wonen en 50% bedrijven.

De heer Neetens is het hier mee eens en benadrukt dat het daarom zijns inziens niet toegestaan is een voorkeursrecht op woningen te vestigen. Hij verzoekt voorts om een toelichting in het advies op de jurisprudentie. Ging het in de jurisprudentie om één woning of een hele straat?

Mevrouw Van der Poel wijst erop dat het wel een standaarduitspraak is die veel geciteerd wordt. Elke casus is anders, toch kunnen de genoemde uitspraken gebruikt worden.

Ze zegt dat ze de opmerking over niet niet-ontvankelijk, niet begrijpt. In het verweerschrift staat duidelijk dat volgens de raad het bezwaar tegen het collegebesluit niet-ontvankelijk is. Het bezwaar is, ondanks de niet-ontvankelijkheid, van rechtswege gericht tegen het raadsbesluit.

Om goedkope woningen te kunnen bouwen, moet de gemeente de handen vrij hebben. Ze wijst nogmaals naar ECLI:NL:RBNHO:2020:8745. De rechtbank is gelet op het voorgaande van oordeel dat aan de omstandigheid dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, geen doorslaggevende betekenis toekomt. De wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden, is voldoende ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

De Wvg kent allerlei termijnen. Als duidelijk wordt dat de gronden niet nodig zijn, zal het voorkeursrecht van die gronden gehaald worden.

De voorzitter dankt allen voor komst en sluit de hoorzitting.

Hoogachtend,
de commissie voor de bezwaarschriften,

de voorzitter,

mr. T.J.W. Buit

de secretaris,

mr. C. Grim