De gemeenteraad van Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Datum: 13 oktober 2025

Betreft: Advies inzake bezwaarschrift van Van der Hooft Vlaar Advocaten Mediators namens Scholtens Projecten II B.V. inzake het voorkeursrecht De Lange Weeren (kenmerk Z25150640)

Geachte gemeenteraad,

Inleiding
Op 28 mei 2025 is door mr. W. de Vis van Van der Hooft Vlaar Advocaten Mediators namens Scholtens Projecten II B.V. een bezwaarschrift ingediend tegen het door de gemeenteraad genomen besluit van 24 april 2025. Dit besluit betreft het vestigen van voorkeursbeschikkingen op een aantal percelen binnen De Lange Weeren in Volendam, waaronder percelen van Scholtens Projecten II B.V.

Het bezwaarschrift is door uw gemeenteraad ter advisering voorgelegd aan de bezwaarschriftencommissie, ingesteld op grond van artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Hoorzitting
De commissie heeft het bezwaarschrift behandeld in een hoorzitting welke is gehouden op 24 september 2025. Belanghebbenden en uw vertegenwoordiging zijn in de gelegenheid gesteld de standpunten toe te lichten.

Samenstelling bezwaarschriftencommissie

De heer mr. F.J. Jacobs	voorzitter
De heer mr. J.J.M. Vrijburg	commissielid
De heer M. Klazema	commissielid
Mevrouw mr. A.J.Th. Veldman	secretaris
Mevrouw mr. V.E.M. Koning	secretaris

Aanwezig

De heer mr. W. de Vis	gemachtigde bezwaarde
De heer ing. G.J.P. Scholtens MBA	bezwaarde
De heer R. de Ruiter	namens bezwaarde
Mevrouw mr. I.M.C. van Leeuwen	gemachtigde gemeenteraad
Mevrouw mr. P. Basseluer	vertegenwoordiger gemeenteraad
De heer P. Wiersma	vertegenwoordiger gemeenteraad
Mevrouw ing. S. Breuker-Couwenhoven BA	vertegenwoordiger gemeenteraad

Van de hoorzitting is een bandopname gemaakt, waarover belanghebbenden desgewenst kunnen beschikken.

Procedureverloop
- Op 11 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op 80 percelen in het gebied De Lange Weeren in Volendam. 28 van deze 80 percelen zijn in eigendom bij bezwaarde. De looptijd van dit voorkeursrecht betreft in beginsel drie maanden;
- Op 13 februari 2025 is dit besluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad;

- Op 21 februari 2025 is bezwaarde per brief over het collegebesluit geïnformeerd waarbij is aangegeven dat aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te verlengen voor drie jaar. Bezwaarde is daarbij in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van twee weken een zienswijze over het ontwerp raadsbesluit in te dienen;
- Op 27 februari 2025 heeft bezwaarde verzocht om een verlenging van de zienswijzetermijn;
- Op 27 februari 2025 heeft bezwaarde per brief een voorlopige zienswijze ingediend;
- Op 28 februari 2025 heeft de gemeenteraad de zienswijzetermijn verlengd tot en met 6 maart 2025. De ontvangst van deze brief is op dezelfde datum bevestigd door bezwaarde;
- Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op de genoemde 80 percelen;
- Op 30 april 2025 is bezwaarde per brief geïnformeerd over het raadsbesluit;
- Het raadsbesluit is op 1 mei 2025 bekendgemaakt in het Gemeenteblad;
- Op 28 mei 2025 heeft bezwaarde een pro forma bezwaarschrift ingediend tegen het raadsbesluit;
- Per brief van 5 juni 2025 is bezwaarde in de gelegenheid gesteld uiterlijk 28 juli 2025 de gronden van bezwaar aan te vullen;
- Op verzoek van bezwaarde is deze termijn verlengd op 24 juli 2025 tot en met uiterlijk 18 augustus 2025;
- Op 18 augustus 2025 heeft bezwaarde de gronden van bezwaar aangevuld.

De gronden van het bezwaar
Bezwaarde voert (samengevat) het volgende aan:
1. Geen noodzaak vestigen voorkeursrecht
Bezwaarde stelt dat het vestigen van een (nieuw) voorkeursrecht niet nodig is. Er is tussen de gemeente en bezwaarde al meerdere malen een overeenkomst gesloten. In ieder geval al drie keer. Deze overeenkomst is (nog) niet beëindigd. Dat partijen de overeenkomst niet uitdrukkelijk hebben verlengd betekent niet automatisch dat er geen verlenging is. Partijen hebben zich nadien gedragen als ware de overeenkomst nog geldig. Bezwaarde bestrijdt primair dat er geen overeenkomst is. Van de gemeente had verwacht mogen worden om initiatieven te ontplooien om met bezwaarde in overleg te treden. Bezwaarde stelt dat de gemeenteraad handelt in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door zonder overleg het voorkeursrecht te vestigen. De gemeente had met bezwaarde een nieuwe intentieovereenkomst moeten sluiten of de bestaande overeenkomst moeten verlengen.
2. Geen tijdige uitwerking plannen, misbruik van bevoegdheid
Het is de derde keer dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. Gedurende die lange periode heeft de gemeente nagelaten om serieuze (haalbare) plannen te ontwikkelen voor de desbetreffende gronden. Dit gegeven leidt tot misbruik van bevoegdheid.
3. Beperking eigendomsrecht
Bezwaarde is van oordeel dat het opnieuw vestigen van een voorkeursrecht een aanzienlijke beperking van zijn eigendomsrechten oplevert. Bezwaarde moet weten waar hij aan toe is, het telkens maar vestigen van een voorkeursrecht is onevenredig.

Tot slot verzoekt bezwaarde om vergoeding van de proceskosten.

Overwegingen van de commissie
Op grond van de ontvangen stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht is de bezwaarschriftencommissie tot de volgende overwegingen gekomen.

<u>Ontvankelijkheid</u>
Voordat aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar kan worden toegekomen, is het noodzakelijk de ontvankelijkheid te beoordelen. Het bezwaarschrift is op tijd ingediend en voldoet

ook voor het overige aan de ontvankelijkheidsvereisten die staan beschreven in de hoofdstukken 6 en 7 van de Awb, zodat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

Wettelijk kader
De relevante wetgeving is opgenomen in de bijlage. Deze maakt deel uit van het advies.

Overwegingen
Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op percelen van bezwaarde in het gebied De Lange Weeren. Het voorkeursrecht is het eerste recht van koop door de gemeente: als de eigenaar van het perceel wil overgaan tot verkoop, zal hij het perceel eerst te koop aan moeten bieden aan de gemeente. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de bepalingen over het voorkeursrecht niet meer te vinden in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) maar in de Omgevingswet.

Bezwaarde is het niet eens met het raadsbesluit. De vraag die aan de commissie voorligt is of de gemeenteraad het voorkeursrecht heeft mogen vestigen. De commissie oordeelt dat dit het geval is en overweegt hiertoe het volgende.

Het gevestigde voorkeursrecht heeft als grondslag artikel 9.1, lid 1 onder c van de Omgevingswet. Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad bij voorkeursbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht vestigen, voor zover die onroerende zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:

'c. in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.'

Bezwaarde betwist niet dat is voldaan aan genoemd artikel. Bezwaarde stelt zich op het standpunt dat het vestigen van het voorkeursrecht onnodig en onevenredig is en heeft hiertoe een drietal bezwaargronden aangevoerd.

1. Geen noodzaak vestigen voorkeursrecht
Allereerst stelt bezwaarde dat er geen noodzaak is tot het vestigen van het voorkeursrecht. Volgens bezwaarde handelt de gemeenteraad door het vestigen van het voorkeursrecht, een 'paardenmiddel' aldus bezwaarde, in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit omdat er in het verleden meerdere intentieovereenkomsten tussen partijen zijn gesloten en de gemeente volgens bezwaarde eerst had moeten komen tot het sluiten van een nieuwe overeenkomst dan wel een verlenging van de eerdere overeenkomst.

De commissie volgt dit standpunt niet en acht daarbij het volgende van belang. Voorop wordt gesteld dat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad gaat. De gemeenteraad heeft beleidsruimte om te bepalen of hij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, mits wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Vaststaat dat aan de vestigingsvereisten is voldaan, wat door bezwaarde niet wordt betwist. De gemeenteraad heeft het voorkeursrecht gevestigd om de ontwikkelregie over de gronden in het gebied De Lange Weeren te behouden en om zo prijsopdrijving van grondprijzen te voorkomen.

Uit de stukken en het naar voren gebrachte op de hoorzitting blijkt dat de gemeenteraad niet ontkent dat er in verband met de ontwikkeling van De Lange Weeren intentieovereenkomsten met bezwaarde zijn gesloten. De gemeenteraad stelt echter dat de laatst geldende overeenkomst op 1 januari 2023 is geëindigd en dat het nooit tot een vervolgovereenkomst is gekomen. De gemeenteraad heeft aangegeven het niet aannemelijk te achten dat op korte termijn alsnog een

overeenkomst tot stand zal komen, gelet op het blijvend verschil van inzicht tussen partijen over met name de financiële aspecten van de ontwikkeling.

De commissie meent dat de gemeenteraad onder deze omstandigheden in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat het vestigen van een voorkeursrecht aangewezen was om de regie over de gewenste gebiedsontwikkeling te waarborgen. Dat de gemeente niet is overgegaan tot verlenging of het sluiten van een nieuwe overeenkomst, levert gelet hierop geen strijd op met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er bestaat immers geen verplichting voor de gemeente om met een eigenaar van een perceel een overeenkomst te sluiten of een overeenkomst te verlengen, zeker niet wanneer eerdere onderhandelingen niet tot overeenstemming hebben geleid.

Op de hoorzitting heeft bezwaarde ingebracht dat slechts het gemeentelijk belang zou zijn meegewogen en niet de belangen van bezwaarde. De commissie overweegt dat bij de vestiging van het voorkeursrecht zowel het individuele belang van bezwaarde als het algemeen belang van de gemeente bij het behoud van de ontwikkelregie over het gebied De Lange Weeren zorgvuldig moet worden afgewogen. In het kader van de wettelijke bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen acht de commissie het behoud van de ontwikkelregie voor de realisatie van een nieuwe woonwijk een belang van zodanige betekenis dat dit zwaarder weegt dan het individuele belang van bezwaarde om vrij over de gronden te beschikken. Van een onzorgvuldige belangenafweging is de commissie niet gebleken. De commissie is gelet op vorenstaande van oordeel dat deze bezwaargrond geen doel treft.

2. Geen tijdige uitwerking plannen, misbruik van bevoegdheid
Bezwaarde voert voorts aan dat de vestiging van het voorkeursrecht misbruik van bevoegdheid oplevert, omdat er in het verleden al drie keer een voorkeursrecht op de betreffende gronden is gevestigd en de gemeente gedurende deze lange periode geen serieuze en haalbare plannen voor de ontwikkeling van het gebied zou hebben uitgevoerd. Daarnaast acht bezwaarde het onevenredig dat de gemeente opnieuw een voorkeursrecht vestigt.

De commissie constateert dat de ontwikkeling van het gebied De Lange Weeren inderdaad een lange voorgeschiedenis kent en dat gebleken is dat er eerder voorkeursrechten hebben gegolden. Dat eerdere plannen niet tot uitvoering zijn gekomen kan in het kader van omvangrijke gebiedsontwikkelingen voorkomen. Vertragingen of een lange voorbereidingstijd maken een nieuw voorkeursrecht op zichzelf niet onrechtmatig. De commissie neemt daarbij in aanmerking dat het vestigen van een nieuw voorkeursrecht in dit geval in overeenstemming is met de Omgevingswet, die een hernieuwde vestiging binnen twee jaar na intrekking of het vervallen van een eerder voorkeursrecht verbiedt. Dit is bepaald in artikel 9.3 van de Omgevingswet:

1. Op een onroerende zaak kan niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde grondslag.

In dit geval is er geen wettelijke belemmering omdat de laatste vestiging van het voorkeursrecht in de periode 2012-2015 gold en er circa tien jaar zit tussen de laatste vestiging en de nieuwe vestiging van het voorkeursrecht. De commissie stelt dat misbruik van bevoegdheid slechts kan worden aangenomen indien een bevoegdheid wordt gebruikt met een ander doel dan waarvoor de bevoegdheid is bedoeld, of wanneer de uitoefening ervan evident onevenredig of willekeurig is. Het enkele feit dat er eerder voorkeursrechten zijn gevestigd en er geen tijdige uitwerking van plannen is geweest is daarvoor onvoldoende. Het vestigen van een voorkeursrecht dient nog steeds het wettelijke doel, namelijk het versterken van de gemeentelijke regiepositie ten behoeve van de gewenste gebiedsontwikkeling. Gelet hierop oordeelt de commissie dat van misbruik van bevoegdheid geen sprake is. Ook meent de commissie dat geen sprake is van onevenredigheid. De wetgever heeft immers uitdrukkelijk rekening gehouden met hernieuwde vestigingen van

voorkeursrecht nu in de Omgevingswet is bepaald dat binnen twee jaar na intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht geen nieuw voorkeursrecht mag worden gevestigd. Dat er geen tijdige uitwerking van plannen is gerealiseerd, betekent niet dat een nieuw voorkeursrecht onevenredig is. Deze bezwaargrond is ongegrond.

3. Beperking eigendomsrecht
Bezwaarde voert tot slot aan dat zijn eigendomsrecht aanzienlijk wordt beperkt door de vestiging van het voorkeursrecht. Gesteld is dat het voorkeursrecht bezwaarde in zijn bevoegdheid beperkt om met de gronden te 'werken'. Door bezwaarde is niet nader onderbouwd waarom zijn eigendomsrecht wordt beperkt, anders dan de beperkingen van de mogelijkheid om de gronden vrijelijk aan een derde te verkopen. Zoals de gemeenteraad in verweer terecht heeft aangevoerd, is deze beperking expliciet beoogd door de wetgever. Uit vaste jurisprudentie (nog onder de Wvg) volgt dat het voorkeursrecht weliswaar een inbreuk vormt op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar dat deze inbreuk gerechtvaardigd is omdat zij plaatsvindt in het algemeen belang en onder de voorwaarden die in de wet zijn vastgelegd. Daarbij komt dat bezwaarde wettelijke waarborgen heeft die zijn financiële belang beschermen.[1] De commissie is van oordeel dat met deze wettelijke waarborgen geen sprake is van een zodanige beperking van het eigendomsrecht dat dit als aanzienlijk moet worden aangemerkt. De bezwaargrond treft daarom geen doel.

Alles overwegende is de commissie daarom van oordeel, dat het bestreden besluit terecht is genomen en dat het bezwaar daartegen niet tot een ander oordeel heeft kunnen leiden en derhalve ongegrond is te achten.

<u>Proceskosten</u>
Aangezien er hierdoor geen reden is voor herroeping van het bestreden besluit, dient de gevraagde vergoeding van proceskosten te worden afgewezen.

Gelet op het vorenstaande adviseert de commissie u ten aanzien van het bezwaarschrift als volgt.

Advies van de commissie
De bezwaarschriftencommissie adviseert het bezwaarschrift van mr. W. de Vis van Van der Hooft Vlaar Advocaten Mediators namens Scholtens Projecten II B.V. van 28 mei 2025 ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en het raadsbesluit van 24 april 2025 in stand te laten.

Daarnaast wordt geadviseerd om de gevraagde vergoeding van proceskosten af te wijzen.

De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Edam-Volendam,

de secretaris,	de voorzitter,
mevr. mr. A.J.Th. Veldman	mr. F.J. Jacobs

Bijlagen:
1. Wettelijk kader
2. Verweerschrift gemeenteraad
3. Pleitnotitie bezwaarde

[1] Zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en die van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 7 juli 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:4541.

BIJLAGE 1. Wettelijk kader

Omgevingswet

Artikel 9.1. (grondslag en bevoegdheid vestiging voorkeursrecht op naam van gemeente, provincie of Staat)
1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
a.in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
b.in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
c.in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.
2. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.
3. Een provinciaal voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd met het oog op een provinciaal belang.
4. Een nationaal voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd met het oog op een nationaal belang.

Artikel 9.3. (vestigen nieuw voorkeursrecht)
1. Op een onroerende zaak kan niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde grondslag.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een voorkeursrecht dat niet in de openbare registers is ingeschreven binnen de in artikel 16.82a bedoelde termijn.

Artikel 9.4. (geldingsduur voorkeursrecht)
1. Een voorkeursrecht vervalt:
a. bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan,
b. bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder b: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan,
c. bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a: vijf jaar na het ingaan ervan of, als die termijn met toepassing van het tweede lid is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.
2. Een bestuursorgaan dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a, heeft gevestigd, kan besluiten de termijn, bedoeld in het eerste lid, onder c, eenmaal met ten hoogste vijf jaar te verlengen.

3. Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.
4. Als een omgevingsplan wordt vernietigd, blijft een voorkeursrecht dat is gebaseerd op dat omgevingsplan gelden tot twee jaar na de vernietiging, tenzij het voorkeursrecht eerder wordt ingetrokken. Als binnen die termijn in het omgevingsplan de grondslag voor het voorkeursrecht wordt hersteld, heeft het voorkeursrecht de geldingsduur die het direct voorafgaand aan de vernietiging had.

BIJLAGE 2. Verweerschrift gemeenteraad

zypp advocaten

Gemeente Edam-Volendam
t.a.v. onafhankelijke commissie bezwaarschriften
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

ZYPP advocaten
Oude Oeverstraat 120
6811 JZ Arnhem
Postbus 911
6800 AX Arnhem

T 026 - 702 47 87
F 026 - 845 00 99
E info@zypp.nl
www.zypp.nl

KvK: 57 55 32 54
BTW: NL852629552B01

Tevens per e-mail: bezwaarschriftencommissie@edam-volendam.nl

Arnhem, 11 september 2025

Ons kenmerk : 20250108/IL/IL
Inzake : Edam-Volendam/Scholtens
E-mail : ineke@zypp.nl

Geachte commissie,

Op woensdag 24 september a.s. vindt de hoorzitting plaats over het bezwaarschrift van Scholtens Projecten II B.V. ('*Scholtens*'). Het bezwaarschrift van Scholtens is gericht tegen het voorkeursrecht dat de gemeenteraad heeft gevestigd op percelen van Scholtens. Scholtens kan zich niet met het voorkeursrecht verenigen.

Hierna treft u de reactie van de gemeenteraad op het bezwaarschrift van Scholtens. Deze reactie is als volgt opgebouwd:

I. Inleiding
II. Procesverloop
III. Gronden van bezwaar
IV. Reactie van de gemeenteraad
V. Conclusie

I. Inleiding

1. In de gemeente Edam-Volendam is sprake van een fors woningtekort. Om een deel van dit woningtekort op te vangen is de gemeente voornemens om in het gebied genaamd De Lange Weeren een nieuwe woonwijk te realiseren. De Lange Weeren ligt ten westen van de kern Volendam en grenst aan de bestaande wijk Blokgouw. De gemeente wil op deze locatie circa 1160 nieuwe woningen bouwen.

2. De eigendom van de gronden in het gebied De Lange Weeren is in handen van diverse partijen. Om de ontwikkelregie te behouden en speculatie van grondprijzen te voorkomen,

heeft begin 2025 het college van burgemeester en wethouders en daarna de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op de gronden binnen dit gebied.

II. Procesverloop

3. Op 11 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op 80 percelen in het gebied De Lange Weeren. 28 van deze 80 percelen zijn in eigendom bij Scholtens. De grondslag voor dit voorkeursrecht was artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet. Tegen dit besluit zijn geen rechtsmiddelen aangewend door belanghebbenden. De looptijd van dit voorkeursrecht betreft in beginsel drie maanden (art. 9.4 lid 3 Omgevingswet).

4. Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op de genoemde 80 percelen. De grondslag voor dit raadsbesluit is artikel 9.1, lid 1 onder c van de Omgevingswet. Het besluit is bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad van 1 mei 2025. Tegen dit besluit konden belanghebbenden bezwaar maken tot en met 12 juni 2025.

5. Op 28 mei 2025 heeft Scholtens een bezwaarschrift ingediend tegen het raadsbesluit. Op 18 augustus 2025 heeft Scholtens de gronden van het bezwaarschrift ingediend.

6. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet ook overigens aan de gestelde indieningsvereisten. Daarmee is het bezwaarschrift ontvankelijk.

III. Gronden van het bezwaarschrift

7. Scholtens heeft drie bezwaargronden aangevoerd. Scholtens stelt:
   i. Er is geen noodzaak voor het vestigen van het voorkeursrecht;
   ii. De gemeente heeft de plannen niet tijdig uitgewerkt. Om deze reden moet de vestiging van een voorkeursrecht als misbruik van bevoegdheid worden aangemerkt;
   iii. Het voorkeursrecht leidt tot een onterechte beperking van het eigendomsrecht.

IV. Reactie bezwaargronden

Voorafgaande opmerking: grondslag vestiging voorkeursrecht

8. Het voorkeursrecht van de gemeenteraad is gevestigd op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet. Op grond hiervan kan de gemeenteraad bij voorkeursbeschikking een voorkeursrecht vestigen, voor zover de onroerende zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:

> *'c. in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale*

respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.'

9. De gronden in het plangebied worden momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden. Beoogd is om op deze gronden een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende voorzieningen. Verder is deze ontwikkeling niet opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan, die op grond van de Omgevingswet is vastgesteld.

10. Omdat aan de gronden (1) een niet-agrarische functie is toegedacht én (2) de gronden nog niet zijn opgenomen visie, programma of omgevingsplan is voldaan aan de vereisten om op de gronden een voorkeursrecht te vestigen. Het besluit van de gemeenteraad voldoet daarmee aan de vestigingsvereisten uit de Omgevingswet.

Noodzaak vestigen voorkeursrecht

11. Scholtens betwist niet dat aan de vestigingsvereisten is voldaan. Scholtens stelt wel dat het vestigen van een nieuw voorkeursrecht niet nodig is. In dat kader merkt Scholtens op dat er al meerdere malen een overeenkomst zou zijn gesloten tussen de gemeente en Scholtens. Deze overeenkomst(en) zijn volgens Scholtens niet beëindigd. Scholtens meent dat de gemeenteraad handelt in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door zonder overleg het voorkeursrecht te vestigen. Volgens Scholtens had de gemeente(raad) met haar een nieuwe intentieovereenkomst moeten sluiten of de bestaande overeenkomst moeten verlengen.

12. De gemeenteraad merkt op dat deze stellingen van Scholtens overeenkomen met de inhoud van haar zienswijze tegen het voorgenomen voorkeursrecht. De gemeenteraad heeft daarop in de zienswijzenota gereageerd. Zie **bijlage 3** bij deze reactie.

13. De gemeenteraad herhaalt dat deze stelling van Scholtens geen reden is om het voorkeursrecht te herroepen. Er is in dit geval voldaan aan de vereisten voor de vestiging van het voorkeursrecht, zodat de gemeenteraad kon overgaan tot vestiging daarvan (zie randnummers 8 tot en met 10).

14. Ten aanzien van de gestelde overeenkomsten merkt de gemeenteraad het volgende op. De ontwikkeling van De Lange Weeren kent een lange voorgeschiedenis. In verband met deze ontwikkeling heeft de gemeente tweemaal een intentieovereenkomst met Scholtens gesloten. In de laatste intentieovereenkomst is bepaald dat de overeenkomst in ieder geval op 1 januari 2023 eindigt, of zoveel eerder als partijen een vervolgovereenkomst hebben gesloten. Tot een vervolgovereenkomst is het niet gekomen.

15. Op dit moment is de intentieovereenkomst dus geëindigd. Partijen – Scholtens en de gemeente – hebben de afgelopen jaren veelvuldig overleg met elkaar gevoerd. Zij hebben echter geen overeenstemming kunnen bereiken over de verdere ontwikkeling van het gebied en/of het sluiten van een vervolgovereenkomst. Met name over financiële aspecten van de ontwikkeling verschillen partijen van mening. Dit betekent dat er op dit moment geen contractuele relatie is tussen partijen. Gelet op het verschil van inzicht tussen beide partijen is het op dit moment ook niet aannemelijk dat binnen afzienbare termijn alsnog een overeenkomst tussen partijen zal worden gesloten.

16. Omdat aan de vestigingsvereisten is voldaan en de gemeenteraad de ontwikkelregie in het gebied wil behouden, heeft zij het voorkeursrecht gevestigd. Van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals Scholtens betoogd, is daarbij geen sprake.

Geen tijdige uitwerking plannen

17. Scholtens merkt op dat de gemeenteraad al eerder een voorkeursrecht heeft gevestigd. Volgens Scholtens ligt het op de weg van de gemeenteraad om de ontwikkeling serieus en voortvarend op te pakken. Dit heeft de gemeente(raad) volgens Scholtens nagelaten. Om deze reden is er sprake van misbruik van bevoegdheid door nu opnieuw een voorkeursrecht te vestigen.

18. De gemeenteraad merkt op dat de ontwikkeling van De Lange Weeren een lange voorgeschiedenis kent. In 2004 is er door de gemeenteraad al een voorkeursrecht gevestigd in het gebied. Dit voorkeursrecht is in 2009 van rechtswege vervallen.[1] Daarna heeft er in de periode 2012 tot 2015 een voorkeursrecht gegolden.[2]

19. Om meerdere redenen is de ontwikkeling tot op heden niet tot uitvoering gekomen. De gemeenteraad betreurt dit. Bij omvangrijke projectontwikkelingen zoals de onderhavige komt het helaas vaker voor dat projecten veel meer tijd vergen dan ontwikkelaars en het bevoegd gezag wensen. Een lange looptijd is echter geen reden, waarom het voorkeursrecht niet gevestigd kan worden.

20. De Omgevingswet kent een zogenaamd verbod op hernieuwde vestigingen. Dit houdt in dat er binnen twee jaar na intrekking of vervallen van een voorkeursrecht geen nieuw voorkeursrecht mag worden gevestigd. In het onderhavige geval zit er ongeveer 10 jaar tussen het vervallen en de hernieuwde vestiging van het voorkeursrecht. Dit is op grond van de Omgevingswet toegestaan. Van misbruik van bevoegdheid is dan ook geen sprake.

---

[1] Staatscourant 3 november 2009, nr. 16518.
[2] Staatscourant 12 november 2012, nr. 23431.

Beperking eigendomsrecht

21. Scholtens betoogt tot slot dat het voorkeursrecht een aanzienlijk beperking van haar eigendomsrecht oplevert. Om deze reden zou het voorkeursrecht herroepen moeten worden.

22. De gemeenteraad merkt op dat Scholtens niet toelicht op welke wijze zij in haar eigendomsrecht wordt beperkt. Er is geen sprake van een aantasting van het eigendomsrecht, anders dan een beperking van de mogelijkheid om de onroerende zaak vrij te vervreemden aan derden. Deze beperking is echter expliciet beoogd door de wetgever. Bovendien is beperking in tijd begrensd. Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor die tijd een nieuw voorkeursrecht is gevestigd op basis van een opvolgende vestigingsgrond (art. 9.4 lid 1 onder a Omgevingswet).

23. In dat wat Scholtens aanvoert ziet de gemeenteraad geen grond voor de stelling dat Scholtens onevenredig zou worden beperkt door het voorkeursrecht. Van een onevenredige beperking is geen sprake.

V. Conclusie

24. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat zij het voorkeursrecht op juiste gronden heeft gevestigd.

Met vriendelijke groet,
ZYPP advocaten | Vastgoed en Overheid

Mw. mr. I.M.C. van Leeuwen

BIJGESLOTEN STUKKEN

Bijlage 1:	Raadsvoorstel zonder bijlagen
Bijlage 2:	Raadsbesluit van 24 april 2025
Bijlage 3:	Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 1

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Raadsvergadering

Zaaknummer Z23123734
Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht De Lange Weeren
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen onderdeel van het project De Lange Weeren, kadastraal bekend als gemeente Edam-Volendam, sectie D, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst (bijlage 1) en weergegeven op de grondtekening (bijlage 2);
2. Dat aan deze gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "wonen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen" en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie;
3. Dat deze voorkeursrechtbeschikking vervalt drie jaar na inwerkingtreding daarvan, tenzij voor die tijd een opvolgende vestigingsgrondslag is vastgesteld;
4. De ingediende zienswijzen af te handelen conform de bijgevoegde nota zienswijzen;
5. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet door:
    a. dit besluit in te schrijven in de openbare registers,
    b. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden,
    c. de voorkeursrechtbeschikking ter inzage te leggen op het gemeentehuis, en
    d. kennis te geven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch mededelingenblad;
6. De uitvoering van het besluit, waaronder inschrijving, kennisgeving aan eigenaren en rechthebbenden, ter inzage legging en publicatie, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Kern van het voorstel, samenvatting
Op de locatie De Lange Weeren is een nieuwe woonwijk gepland met circa 1160 woningen en bijbehorende voorzieningen. Uit gesprekken met een van de ontwikkelende partijen is gebleken dat voor meerdere percelen in De Lange Weeren grondbiedingen zijn uitgebracht. De gemeente wenst de regie te behouden op de toekomstige ontwikkeling van de gronden in De Lange Weeren. Om de ontwikkelregie te behouden en prijsopdrijving van grondprijzen te voorkomen wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Edam-Volendam, sectie D, zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit bijgevoegde grondtekening en perceellijst.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect
De vestiging van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de gemeente een eerste recht van koop verkrijgt op de aangewezen gronden. Dit eerste recht van koop houdt in dat de eigenaar of rechthebbende, indien deze zijn of haar onroerende zaken (gronden of rechten) wenst te verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente kan dan besluiten om de aangeboden gronden aan te kopen. Door de vestiging van het voorkeursrecht worden ongewenste transacties voorkomen en houdt de gemeente maximale grip op de gewenste ontwikkeling van het gebied De Lange Weeren tot een nieuwe woonwijk.

Toelichting en argumenten
De gemeenteraad kan op grond van artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet bij een voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. Voor het nemen van een voorkeursrechtbeschikking moet er een grondslag zijn. Grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht kunnen zijn:

1. de voorkeursrechtbeschikking, waarin een nieuwe niet-agrarische functie is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige gebruik.
2. een vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie, waarin een nieuwe functie is toegedacht.
3. een vastgesteld programma van de gemeente, waarin een nieuwe functie is toegedacht.
4. een vastgesteld (wijziging van het) omgevingsplan, waarin een nieuwe functie is toegedeeld.

Op dit moment worden de gronden feitelijk nog gebruikt als agrarische grond. De functie die de gemeente Edam-Volendam toedenkt aan de gronden is wonen met bijbehorende (infrastructurele en maatschappelijke) voorzieningen. Dat betekent dat het huidige gebruik niet overeenkomt met de functie die aan de gronden wordt toegedacht. Daarmee wordt voldaan aan de vestigingsvereisten van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet. Hieronder wordt verder toegelicht wat de aanleiding is om een voorkeursrecht te vestigen op de locatie De Lange Weeren.

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 het ontwikkelkader voor De Lange Weeren vastgesteld en is een omgevingsplan in voorbereiding. Het is daarmee niet meer de vraag of de gronden getransformeerd gaan worden, maar wanneer. Uit gesprekken met een van de ontwikkelende partijen is echter gebleken dat voor meerdere percelen in De Lange Weeren grondbiedingen zijn uitgebracht. Volgens de raadsopdracht wenst de gemeente de regie te behouden op de toekomstige ontwikkeling van de gronden in De Lange Weeren. Om de ontwikkelregie te behouden en prijsopdrijving van grondprijzen te voorkomen, heeft het college op 11 februari 2025 (D-ADV – 25381288) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen onderdeel van het project De Lange Weeren.

Vervolgens is de voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen na de bekendmaking ter inschrijving aangeboden bij de openbare registers van het Kadaster. De voorkeursrechtbeschikking is vervolgens in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster (12 februari jl.).

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het onderhavige raadsbesluit is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen op het ontwerp-raadsbesluit horende bij de voorkeursrechtbeschikking gedurende een termijn van twee weken. En is één zienswijze ingediend, zie ook de nota zienswijze (bijlage 3).

De looptijd van het voorlopige voorkeursrecht van het college van burgemeester en wethouders is maximaal 3 maanden. De werking van het voorkeursrecht kan worden verlengd door het nemen van een bestendigingsbesluit door de gemeenteraad binnen deze periode. De raad bestendigt daarmee de voorlopige aanwijzing met een besluit tot definitieve aanwijzing. De looptijd van het voorkeursrecht wordt daarmee verlengd voor een periode van drie jaar (artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet).

Kanttekeningen en alternatieven
Het vestigen van een voorkeursrecht kan mogelijk voor frustratie zorgen bij de grondeigenaren. In de huidige situatie zijn eigenaren namelijk volledig vrij en kunnen ze ook niet gedwongen worden om de grond te verkopen. Het voorkeursrecht kan hen overvallen, omdat zij niet volledig vrij meer zijn om hun

onroerende zaak te verkopen aan willekeurige derden. De grondeigenaar kan vervolgens het traject (bewust) bemoeilijken door de grond niet te verkopen aan de gemeente. Als de eigenaar niet wil verkopen, dan kan hij hier immers via het voorkeursrecht niet toe gedwongen worden. Gedwongen verkoop kan alleen middels een onteigeningsprocedure. Een alternatief is, om een grondbieding te doen zonder het vestigen van een voorkeursrecht. De relatie tussen de gemeente en de grondeigenaren blijft hierdoor naar verwachting beter. Het doen van een grondbieding zonder voorkeursrecht kan echter altijd, maar daarmee heeft de gemeente we geen waarborg tegen transacties met andere partijen. Immers, de grondeigenaren kunnen - zonder voorkeursrecht - ook zaken doen met andere partijen. En dat laatste wenst de gemeente te voorkomen.

Een voorkeursrechtbeschikking maakt daarnaast slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de betreffende grondeigenaren van de desbetreffende percelen. Door de wetgever is in de Omgevingswet voorzien in de bescherming van de belangen van de grondeigenaren door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, procedurele regels en regels ten aanzien van rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Ook is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële grondprijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de grondprijs, kan via de rechter een oordeel over de grondprijs verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de grondprijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor grondeigenaren dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de overheid moet worden aangeboden, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld.

Financiële middelen en effecten begroting
Het bestendigen van het voorkeursrecht op zich heeft geen financiële gevolgen. Kosten ontstaan pas wanneer de percelen of de daarop rustende beperkte rechten aan de gemeente te koop worden aangeboden en de gemeenteraad geeft het college opdracht om deze percelen of beperkte rechten te verwerven.
Om inzicht te krijgen in de mogelijke financiële gevolgen wordt in de commissie Planning en Control regelmatig een actuele rapportage Investeringen en Cashflow besproken.

Uitvoering of vervolgproces
Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de voorkeursrechtbeschikking opnieuw gepubliceerd en ter inzage gelegd conform artikel 16.32b Omgevingswet. De bekendmaking dient op twee manieren plaats te vinden:

1. Door toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de in het besluit vermelde grondeigenaren en beperkt gerechtigde (art. 3:41 Awb);
2. Door terinzagelegging van de voorkeursrechtsbeschikking. Terinzagelegging vindt plaats conform de Bekendmakingswet (art. 12 Bekendmakingswet). De kennisgeving daarvan gebeurt in het Gemeenteblad.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit van uw gemeenteraad bezwaar en daarna (hoger) beroep instellen.

Participatie en communicatie
Voor het bestendigen van het voorkeursrecht is geen participatie toegepast anders dan de wettelijk voorgeschreven terinzagelegging van het voorlopig voorkeursrecht van het college van burgemeester

en wethouders. Dit is ook niet passend bij de inzet van dit bestuursrechtelijke middel dat er juist toe strekt om éénzijdig een bestuursrechtelijk instrument in te zetten door de gemeente.

Voor wat betreft de communicatie worden de grondeigenaren van de verschillende percelen na bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad schriftelijk op de hoogte gebracht van het genomen besluit. Tevens wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd en wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Rapportage en evaluatie
De Lange Weeren maakt onderdeel uit van de projectenrapportage van het Projectenbureau Edam-Volendam, welke twee keer per jaar ter kennisname aan de raad wordt aangeboden.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
Besluit van college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025 (D-ADV – 25381288)

Bijlagen
Bijlage 1 Perceellijst
Bijlage 2 Grondtekening
Bijlage 3 Nota Zienswijze

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
C. Rijnberg	L.J. Sievers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Bijlage 2

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Zaaknummer Z23123734

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen onderdeel van het project De Lange Weeren, kadastraal bekend als gemeente Edam-Volendam, sectie D, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst (bijlage 1) en weergegeven op de grondtekening (bijlage 2);
2. Dat aan deze gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "wonen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen" en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie;
3. Dat deze voorkeursrechtbeschikking vervalt drie jaar na inwerkingtreding daarvan, tenzij voor die tijd een opvolgende vestigingsgrondslag is vastgesteld;
4. De ingediende zienswijzen af te handelen conform de bijgevoegde nota zienswijzen (bijlage 3);
5. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet door:
    a. dit besluit in te schrijven in de openbare registers,
    b. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden,
    c. de voorkeursrechtbeschikking ter inzage te leggen op het gemeentehuis, en
    d. kennis te geven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch mededelingenblad;
6. De uitvoering van het besluit, waaronder inschrijving, kennisgeving aan eigenaren en rechthebbenden, ter inzage legging en publicatie, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn vergadering

De griffier,
J. Hage

De voorzitter,
R.J. Beukers

Dit besluit is elektronisch ondertekend. Dit is na de besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

©ev2020

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Hage (Griffier), Jeannette
j.hage@edam-volendam.nl
24-04-2025 21:32
7f9c71a7805f5f0bf76ed14931ce4df9a52c229768c08f65e4c544807749c880



Beukers, R.J. (Rick)
r.beukers@edam-volendam.nl
25-04-2025 13:45
bc22e999de34cf208f79754a052d733a96efc680e0a0680c162438ef67ff17df



Bijlage 3

Nota van Beantwoording zienswijzen

Deze Nota van beantwoording zienswijzen heeft betrekking op de zienswijze die is ingediend op het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht De Lange Weeren. Dit besluit is op 13 februari 2025 tot en met 27 februari 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, is elke belanghebbende in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van twee weken, zijn/haar zienswijze over het ontwerp raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen. De zienswijze termijn is ingegaan op de dag na inschrijving in het Kadaster. De inschrijving in het Kadaster heeft plaatsgevonden op 12 februari 2025.

Indiener	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Scholtens Projecten II B.V.	Het vestigen van een voorkeursrecht is niet nodig. Er is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Scholtens Projecten II B.V. gesloten, welke naar oordeel van Scholtens Projecten II B.V. nog immer geldend is. De (beoogde) samenwerking ligt in die intentieovereenkomst voldoende vast.	Het klopt dat er tussen de gemeente en Scholtens Projecten II B.V. sprake is geweest van een intentieovereenkomst. Artikel 9.1 van deze overeenkomst geeft echter aan dat de overeenkomst eindigt ofwel indien en zodra een vervolgovereenkomst (Anterieure Overeenkomst) tussen Partijen is ondertekend, ofwel op de wijze als voorzien in artikelen 4.12 en/of de slotbepalingen van de Overeenkomst, doch in elk geval op 1 januari 2023. Partijen kunnen besluiten tot verlenging van deze overeenkomst. Tot een verlenging van de overeenkomst dan wel tot het sluiten van een anterieure overeenkomst is het tot op heden nooit gekomen waardoor deze dan ook niet meer geldend is.
	Het is nu de derde keer dat een dergelijke Wvg claim gevestigd wordt. Gedurende die tijd is er van de zijde van de gemeente nog niets met de desbetreffende gronden gebeurd. Het had op de weg van de gemeente gelegen om gedurende die periode waarin het Wvg recht gevestigd is nadere plannen uit te werken.	De vestiging van een Wet voorkeursrecht gemeente is bedoeld om eerste recht van koop te krijgen voor de gemeente op de aangewezen gronden. Door de vestiging van het voorkeursrecht worden ongewenste transacties voorkomen en houdt de gemeente maximale grip op de gewenste ontwikkeling van het gebied tot in dit geval tot een nieuwe woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Daartoe heeft de gemeente wel degelijk plannen uitgewerkt. Deze zijn inmiddels opgenomen in een door de gemeenteraad op 13 juli 2024 vastgesteld Ontwikkelkader.
	Het opnieuw vestigen van een Wvg claim levert een aanzienlijke beperking op van het eigendomsrecht en beperkt Scholtens Projecten II B.V. in de mogelijkheden om met de gronden 'te werken'. Deze handelswijze is (volstrekt) onevenredig en grenst aan misbruik van bevoegdheid door de gemeente.	Een voorkeursrecht maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. Bij een eventueel gewenste verkoop door Scholtens Projecten II B.V. moeten de gronden in eerste instantie aangeboden worden aan de gemeente. Het uitgangspunt is dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan, Scholtens Projecten II B.V. een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor Scholtens Projecten II B.V. dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de gemeente moet worden aangeboden, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld. Wanneer de gemeente om moverende redenen niet wenst over te gaan tot aankoop van de

		aangeboden gronden, dan staat het Scholtens Projecten II B.V. vrij om de gronden aan een andere partij aan te bieden.

BIJLAGE 3. Pleitnotitie bezwaarde

VAN DER HOOFT VLAAR
advocaten - mediators

9937

Gemeente Edam-Volendam
Afdeling Bestuursrecht

Zaaknummer : Z25150640
Zitting : woensdag 24 september te 15.00 uur
Inzake : Scholtens Projecten II/Vestigen van voorkeursbeschikkingen op een aantal percelen binnen De Lange Weeren.

Geachte Commissie,

1. Bij verweerschrift d.d. 10 september 2025 heeft de gemeenteraad respectievelijk het College van B&W bij monde van het verweerschrift van dezelfde datum gereageerd op het bezwaar van Scholtens.

2. Het bezwaarschrift van Scholtens richt zich -kort gezegd- tegen de vestiging van de voorkeursrechten door de gemeente in het gebied de Lange Weeren op de percelen van Scholtens. Daartoe heeft Scholtens een drietal bezwaargronden aangevoerd.

3. De gemeente heeft onder randnummer 7 de gronden van het bezwaarschrift herhaald. Inderdaad is het zo dat er wat Scholtens betreft geen noodzaak is voor het vestigen van het voorkeursrecht; heeft de gemeente de plannen niet tijdig uitgewerkt en leidt het voorkeursrecht tot een onterechte beperking van het eigendomsrecht. Daar moet dan nog wel aan toegevoegd worden dat Scholtens van oordeel is dat de gemeente misbruik maakt van haar vermeende bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3:3 van de Algemene wet Bestuursrecht en de gemeente moet iedere schijn van partijdigheid vermijden. Scholtens heeft ook daar zo haar vraagtekens bij.

4. In het hiernavolgende zal Scholtens die bezwaargronden nogmaals kort uiteenzetten. Daarbij zij overigens opgemerkt dat in de aanvullende gronden van het bezwaar Scholtens daar reeds op is ingegaan. Scholtens zal haar toelichting ter zake dan ook kort houden.

5. Niet in geschil is dat voldaan is aan artikel 9 lid 1 onder C van de Omgevingswet. Echter, naast die bijzondere wettelijke bepalingen zijn ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur rechtstreeks van toepassing. Daar is de gemeente in de beleving van Scholtens aan voorbij gegaan.

6. Zoals bekend bij de gemeente heeft Scholtens ook een verzoek krachtens de WOO gedaan. Uit voorgeschiedenis van het vestigen van deze voorkeursrechten en de daaraan voorafgaande stukken volgt bij-

VAN DER HOOFT VLAAR
advocaten - mediators

voorbeeld dat de gemeente wel overleg heeft met de andere beoogde ontwikkelaar in het gebied maar ieder zinvol overleg met Scholtens immer weigert. Sterker nog; het heeft er alle schijn van dat de gemeente dat overleg frustreert waar zij er zelf op aandringt om met andere partijen op overleg aandringt. Dat roept toch vraag op of men dan het belang van de woningbouw wel voorop stelt.

7. Scholtens heeft al reeds eerder uiteengezet dat zij het oordeel is toegedaan dat er tussen partijen een overeenkomst gold en dat die overeenkomst nog steeds geldt. Immers, hebben partijen zich ooit anders gedragen dan te verwachten was op grond van de overeenkomsten die er liggen? Het antwoord daarop is natuurlijk: nee.

8. En waarom is er dan toch voor de gemeente een noodzaak om een zogenoemd 'paardenmiddel' als een voorkeursrecht in te roepen? Had dat, indachtig de bijzondere positie die partijen al jaren met elkaar hebben, niet volstrekt voor de hand gelegen dat hierover tussen partijen nadere afspraken hadden gemaakt moeten worden zo de gemeente dat wilde? Daarmee is het volstrekt onnodig geweest om een voorkeursrecht te vestigen. Dat is in de kern ook datgene wat Scholtens in het bezwaarschrift heeft bepleit. Een voorkeursrecht is natuurlijk toch een ultimum remedium en vereist een zorgvuldige belangenafweging. Het heeft er alle schijn van dat het belang wat nu is afgewogen, enkel en alleen maar het belang van de gemeente is en daar geen rekening mee gehouden is met de belangen van Scholtens. Is dit nu ook de manier waarop om wordt gegaan met het grote belang van woningbouw.

9. Indachtig het vorenstaande, is Scholtens dus ook van oordeel dat, anders dan de gemeente stelt, zij wel degelijk misbruik heeft gemaakt van haar rechtspositie.

10. In het verlengde daarvan ligt ook de onderliggende grief van Scholtens. De gemeente heeft de plannen niet uitgewerkt. In confesso mag zijn dat er inmiddels drie keer een voorkeursrecht is gelegd door de gemeente, maar dat dat tot op heden niet heeft geleid tot concrete plannen.

11. In de toelichting die de gemeente thans geschreven heeft, stelt zij dat zij 16 jaar geleden voor het laatst een voorkeursrecht heeft gevestigd. Dit is onjuist. Immers het heeft er alle schijn van de gemeente vergeten is dat er ook in 2012 nog een voorkeursrecht is gelegd. Dat is zelfs bij brief van 23 november 2012 aan Scholtens bevestigd. Zijn de feiten dan wel juist door de gemeente afgewogen?

12. Maar ziet met in de reactie van de gemeente nu niet precies datgene wat Scholtens ter discussie wil stellen. De gemeente heeft al die jaren vrijwel niets substantieel gedaan en Scholtens is eigenlijk wel benieuwd wat het nu allemaal anders maakt. De gemeente zal daar toch wat uitsluitsel over moeten geven. Want op zich roept het natuurlijk wel wat vragen op dat er na 16 jaar – het zijn er minder - weer een voorkeursrecht wordt gevestigd, maar er tot op de dag van vandaar naar het oordeel van Scholtens

VAN DER HOOFT VLAAR
advocaten - mediators

geen uitvoerbare plannen door de gemeente zijn gemaakt. Scholtens nodigt de gemeente ertoe uit om daarover openheid van zaken te geven.

13. En in het verlengde daarvan ligt natuurlijk ook het derde bezwaar van Scholtens. Een voorkeursrecht beperkt nu eenmaal wel degelijk de eigendomsrechten van Scholtens. Scholtens kan het immers niet meer vrijelijk aan een derde verkopen. Dat de gemeente dit standpunt nu probeert te weerleggen, roept de nodige vragen op. Immers, uit de stukken die Scholtens inmiddels heeft gekregen, blijkt zelf dat de gemeente ook wel inziet dat het het eigendomsrecht van Scholtens beperkt, maar wat kan Scholtens nu anders dan het aan de gemeente aanbieden en dan maar hopen dat de gemeente een reele prijs zal betalen. Zoals uw Commissie bekend zal zijn heeft Scholtens inmiddels een aanbod gedaan. Wat kan Scholtens anders bij de huidige stand van zaken?

14. Maar dat laat onverlet dat Scholtens van oordeel dat het tijdsverloop en de geschiedenis eraan in de weg staat dat de gemeente nu nog eens het eigendomsrecht van Scholtens beperkt.

15. Scholtens handhaaft dan ook haar bezwaren.

Ik dank u voor uw aandacht.

Advocaat