



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Behorend bij raadsvoorstel:

Aanwijzing voorkeursrecht

(Wvg) Hoogwoud Oost

8 september 2022

Corsanummer: 22.0014424

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Zienswijzen	4
1.2	Aanpak	4
2.	Zienswijzen/Bezwaarschriften.....	5
2.1.	Zienswijzen en Bezwaar appellant 1	5
2.2.	Bezwaar Appellant 2.....	6
2.3.	Bezwaar Appellant 3.....	7
2.4.	Zienswijze en Bezwaar Appellant 4	8
2.5.	Bezwaar Appellant 5.....	10
2.6.	Bezwaar Appellant 6.....	11
2.7.	Zienswijze en bezwaar Appellant 7	13
2.8.	Zienswijze en bezwaar Appellant 8	15
2.9.	Zienswijzen en bezwaarschrift Appellant 9	17
2.10.	Bezwaar Appellant 10.....	18
2.11.	Bezwaar Appellant 11.....	19
2.12.	Zienswijze Appellant 12	21
2.13.	Zienswijze en Bezwaar Appellant 13	22
2.14.	Zienswijze en bezwaar Appellant 14	24
2.15.	Zienswijze en Bezwaar Appellant 15	26
2.16.	Bezwaar Appellant 16.....	27
2.17.	Bezwaar Appellant 17.....	29
2.18.	Zienswijze en Bezwaar Appellant 18	31
2.19.	Bezwaar Appellant 19.....	33
2.20.	Bezwaar Appellant 20.....	34
2.21.	Bezwaar Appellant 21.....	35
2.22.	Zienswijze Appellant 22	36
2.23.	Bezwaar Appellant 23.....	37
2.24.	Bezwaar Appellant 24.....	39
2.25.	Bezwaar Appellant 25.....	40
2.26.	Zienswijze en Bezwaar Appellant 26	41
2.27.	Bezwaar Appellant 27.....	42
2.28.	Zienswijze en bezwaar Appellant 28	43

2.29.	Zienswijze Appellant 29	45
2.30.	Zienswijze Appellant 30	46
2.31.	Bezwaar Appellant 31	47
2.32.	Zienswijze Appellant 32	48

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer heeft op 12 juli 2022 besloten om op grond van het bepaalde in artikel 6 Wvg voorlopig gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het besluit heeft een geldigheidsduur van maximaal 3 maanden. Binnen deze termijn dient een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing genomen te worden om de aanwijzing te laten voortduren. Een aanwijzing door de raad op grond van artikel 5 Wvg heeft een geldigheidsduur van 3 jaar. Het proces is als volgt:



De gronden die door het college zijn aangewezen, zijn gelegen in het gebied Hoogwoud-Oost in de gemeente Opmeer en zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale kaarten met de daarbij behorende lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden. De gronden worden getransformeerd naar de bestemming wonen en aanverwante bestemmingen en/of een meer intensieve woonbestemming, groen, water, recreatie, en verkeer.

Deze nota van zienswijzen behoort bij het raadsvoorstel Aanwijzing voorkeursrecht (Wvg) Hoogwoud Oost.

1.1 Zienswijzen

Er zijn van 32 rechts(personen) zienswijzen en/of bezwaren binnengekomen. In deze nota geeft de raad zijn standpunt op de ontvangen zienswijzen.

1.2 Aanpak

De zienswijzen worden samengevat weergegeven en zijn van een reactie voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit leidt.

In veel ingediende zienswijzen wordt de timing van het genomen besluit aan de orde gesteld. Benadrukt wordt dat de voorlopige aanwijzing is genomen met het oog op tegengaan van prijsopdrijving en grondspeculatie. De gekozen termijn voor inzage is conform de wettelijke vereisten. Bovendien hebben veel indieners hun zienswijze mede als bezwaarschrift ingediend. Bij een besluit van de gemeenteraad, bestaat er voor indieners nog voldoende ruimte om een bezwaarschrift tegen dat besluit in te dienen en als dat gewenst is gehoord te worden. Van een onzorgvuldige procedure is geen sprake. Indieners die al een bezwaar hebben ingediend tegen het collegebesluit, hebben van rechtswege ook bezwaar ingediend tegen het raadsbesluit. Deze indieners krijgen de mogelijkheid om hun bezwaren aan te vullen.

2. Zienswijzen/Bezwaarschriften

2.1. Zienswijzen en Bezwaar appellant 1

Ontvangen 10 augustus 2022

Zienswijzen (Z22003624) / bezwaarschrift (Z22003273) (22.0014346) / (22.0012815)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>De Indiener wijst erop dat de vestiging van het voorkeursrecht niet passend is voor haar bedrijf. In het kader van het doorzetten van haar bedrijfsvoering is de vestiging van een voorkeursrecht rechtsonzeker. Dit in relatie tot het door de raad op 23 juni 2022 vastgestelde bestemmingsplan Herenweg 28a. Volgens indiener is bij het vestigen van het voorkeursrecht geen rekening gehouden met voornoemd bestemmingsplan. Ten slotte ziet indiener woningbouw op een relatief dichte afstand als bedreiging voor haar bedrijf.</p>	<p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). De vestiging van het voorkeursrecht staat dan ook niet in de weg aan het voorzetten van de bedrijfsvoering door indiener.</p> <p>Indiener noemt in de zienswijze argumenten die van ruimtelijke aard zijn. Deze argumenten zien niet op de aanwijzing van de percelen op grond van de Wvg. In reactie op de naar voren gebrachte argumenten van ruimtelijke aard geldt dat de voorgenomen plannen voor woningbouw nog uitgewerkt dienen te worden. Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop indiener de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.</p>

2.2. Bezwaar Appellant 2

Ontvangen 8 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003245/22.0012684)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<ul style="list-style-type: none"> • Indieners zijn van mening dat hun perceel niet direct verbonden is aan de nieuwbouwplannen voor Hoogwoud-Oost. • Voorts zijn indieners van oordeel dat het besluit in strijd is met artikel 3, eerste lid Wvg. De grond heeft een agrarische bestemming waardoor geen voorkeursrecht kan worden gevestigd en daarnaast is sprake van een beschermd natuurgebied de 'Opmeerder Wuiver'. • Er is sprake van strijd met het Groenbeleidsplan 2018-2021 waarin staat opgenomen 'zoveel mogelijk behoud van de karakteristieke groene gemeente met haar open specifieke karakter'. • Ook vinden indieners het absolute eigendomsrecht dan wel de vrijheid van verkoop van hun perceel een groot goed. Indieners willen hun perceel aan eenieder kunnen verkopen, mogen zij voor de verkoop van hun perceel op enig moment aanleiding zien. 	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht is veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bij het toepassen van de ruimtelijke procedures zal worden gezien welke gronden nodig zijn om de ontwikkeling te verwezenlijken. Op gronden die zijn begrepen in een natuurgebied kan een voorkeursrecht worden gevestigd. Op gronden met een agrarische bestemming kan ook een voorkeursrecht worden gevestigd indien de toegedachte bestemming een niet-agrarische bestemming is.</p> <p>Indiener noemt in de zienswijze argumenten die van ruimtelijke aard zijn zoals het Groenbeleidsplan. Deze argumenten zien niet op de aanwijzing van de percelen op grond van de Wvg. In reactie op de naar voren gebrachte argumenten van ruimtelijke aard geldt dat de voorgenomen plannen voor woningbouw nog uitgewerkt dienen te worden. Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.</p>

	<p>gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop indiener de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.</p> <p>De voorlopige aanwijzing steunt op artikel 6, eerste lid Wvg en het voorgenomen raadsbesluit steunt op artikel 5. Van strijd met artikel 3, eerste lid Wvg is dan ook geen sprake.</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p>	
--	--	--

2.3. Bezwaar Appellant 3

Ontvangen 18 augustus 2022

bezwaarschrift (Z22003414/22.0013303)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener geeft aan dat de voorlopige aanwijzing planologisch niet klopt, dat er sprake is van rechtsongelijkheid omdat op andere percelen geen voorkeursrecht is gevestigd, en de einddatum van het voorkeursrecht ontbreekt. Ten slotte geeft indiener aan dat hij wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden/eigendomsrecht.</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>De einddatum van de voorlopige aanwijzing vervalt op grond van artikel 6, eerste lid Wvg drie maanden na dagtekening of als er binnen die drie maanden een besluit tot aanwijzing door de gemeenteraad is genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel met andere percelen aan de Middelweg waar geen Wvg op is gevestigd is geen sprake, omdat alleen de percelen grenzend aan het nog 'open terrein' zijn meegenomen</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). De vestiging van het voorkeursrecht staat dan ook niet in de weg aan de gebruiksmogelijkheden van het perceel van indiener. Overigens is het argument van indiener ook een ruimtelijk argument, deze kunnen pas aan de orde komen bij de toepasselijke ruimtelijke procedures. De gebruiksmogelijkheden blijven hetzelfde.</p>	
--	--	--

2.4. Zienswijze en Bezwaar Appellant 4

Ontvangen 18 augustus 2022

Zienswijze (Z22003624) / bezwaarschrift (Z22003413) (22.0014300) / (22.0013302)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat zij zelf in staat zijn hun perceel te ontwikkelen.</p> <p>Daarnaast stellen indieners dat zij de verwachting hebben dat ten aanzien van hun perceel het nimmer tot een ontwikkeling zou komen vanuit de gemeente. Het land is al eerder aangeboden aan de gemeente, maar</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

<p>de gemeente wilde niet aankopen. Het opleggen van een voorkeursrecht is onredelijk bezwarend. De Wvg is gebruikt om een ontsluitingsweg voor de Boet te realiseren. Op de bijeenkomst na de informatieavond is er een presentatie gegeven waarin meerdere varianten voor een ontsluiting worden gepresenteerd. Het perceel valt niet binnen de ontsluiting.</p> <p>Verzocht wordt om de Wvg van de percelen af te halen en kenbaar te maken welke bestemming er op de percelen komt te rusten. Als de bestemming wordt gewijzigd moet dit industrie worden.</p>	<p>indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht is veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bij het toepassen van de ruimtelijke procedures zal worden bezien welke gronden nodig zijn om de ontwikkeling te verwezenlijken.</p> <p>Indiener noemt in de zienswijze argumenten die van ruimtelijke aard zijn zoals de plek van de ontsluitingsweg. Deze argumenten zien niet op de aanwijzing van de percelen op grond van de Wvg. In reactie op de naar voren gebrachte argumenten van ruimtelijke aard geldt dat de voorgenomen plannen voor woningbouw nog uitgewerkt dienen te worden. Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop indiener de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie. In dit traject kan ook kenbaar worden gemaakt dat indiener de bestemming industrie op het perceel wenst te hebben.</p> <p>Daarnaast is de financiële haalbaarheid geen voorwaarde voor het vestigen van een voorkeursrecht (zie ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871). Bij een eventueel vast te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan zal de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde komen.</p>	
--	---	--

2.5. **Bezwaar Appellant 5**

Ontvangen 11 augustus 2022

bezwaarschrift (Z22002748/22.0013003)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners hebben de onderstaande bezwaren aangevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel ligt niet in de nabijheid van de door de gemeente gekochte grond en is relatief klein. • Het perceel ligt in het verlengde van het woonhuis waardoor het perceel samen met het woonhuis een hogere waarde vertegenwoordigd. • Het perceel ligt midden tussen een aantal vergelijkbare percelen zonder woonbestemming • De gronden zijn niet opgenomen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een woonbestemming is toegedacht is toegedacht • Door het opleggen van de aanwijzing van het voorkeursrecht kunnen vele gronden en panden niet meer vrij verhandeld worden. Dit is een inbreuk op het eigendomsrecht. Een goede balans van het algemeen belang is niet aangetoond • De mogelijkheid om te bouwen in landelijk gebied is nog niet aangetoond. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarom erg voorbarig 	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de percelen niet nabij gronden van de gemeente zijn gesitueerd is daarbij niet relevant. Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich juist, maar voor de toepassing van artikel 6 Wvg en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. Ook is het geen vereiste dat de gronden op dit moment een woonbestemming hebben, omdat er voor een voorlopige aanwijzing geen raadsbesluit of ruimtelijk plan noodzakelijk is (Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57).</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar.</p> <p>In het geval het perceel wordt aangeboden zal als de gemeente het perceel wenst aan te kopen de marktwaarde (werkelijke waarde) betaald moeten worden. Indiener kan in die procedure de argumenten over de hoogte van de waarde naar voren brengen zoals dat het perceel samen met het woonhuis een hogere waarde vertegenwoordigt. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op artikel 11 lid 3 Wvg waarin staat opgenomen dat in het geval van een samenhangend geheel geëist kan worden dat het geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de vervreemding aan de gemeente.</p>	
--	---	--

2.6. Bezwaar Appellant 6

bezwaarschrift (Z22002748/22.0013005)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners hebben de onderstaande bezwaren aangevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel ligt niet in de nabijheid van de door de gemeente gekochte grond en is relatief klein. • Het perceel ligt in het verlengde van het woonhuis waardoor het perceel samen met het 	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

<p>woonhuis een hogere waarde vertegenwoordigd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel ligt midden tussen een aantal vergelijkbare percelen zonder woonbestemming • De gronden zijn niet opgenomen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een woonbestemming is toegedacht is toegedacht • Door het opleggen van de aanwijzing van het voorkeursrecht kunnen vele gronden en panden niet meer vrij verhandeld worden. Dit is een inbreuk op het eigendomsrecht. Een goede balans van het algemeen belang is niet aangetoond • De mogelijkheid om te bouwen in landelijk gebied is nog niet aangetoond. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarom erg voorbarig 	<p>genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de percelen niet nabij gronden van de gemeente zijn gesitueerd is daarbij niet relevant. Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich juist, maar voor de toepassing van artikel 6 Wvg en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. Ook is het geen vereiste dat de gronden op dit moment een woonbestemming hebben, omdat er voor een voorlopige aanwijzing geen raadsbesluit of ruimtelijk plan noodzakelijk is (Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57).</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar.</p> <p>In het geval het perceel wordt aangeboden zal als de gemeente het perceel wenst aan te kopen de marktwaarde (werkelijke waarde) betaald moeten worden. Indiener kan in die procedure de argumenten</p>	
--	---	--

	<p>over de hoogte van de waarde naar voren brengen zoals dat het perceel samen met het woonhuis een hogere waarde vertegenwoordigd. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op artikel 11 lid 3 Wvg waarin staat opgenomen dat in het geval van een samenhangend geheel geëist kan worden dat het geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de vervreemding aan de gemeente.</p>	
--	--	--

2.7. Zienswijze en bezwaar Appellant 7

Ontvangen 11 augustus 2022

Zienswijzen (Z22003624) / bezwaarschrift (Z22002748) (22.0013012) / (22.0013010)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is van oordeel dat de procedure niet voor het juiste perceel heeft plaatsgevonden doordat het besluit niet ter inzage lag. Pas op 19 juli jl. is de bevestiging ontvangen dat het besluit vanaf dat moment ter inzage lag. Het besluit had niet vlak voor de zomervakantie genomen mogen worden. Het besluit had al in 2020 genomen kunnen worden ten tijde van de onderhandeling met de projectontwikkelaars of op het moment van het publiceren van het persbericht.</p> <p>De termijn voor het indienen van een zienswijze kan pas gaan lopen nadat het besluit ter inzage is gelegd. De termijn eindigt dus niet op 11 augustus.</p> <p>De zienswijze mag mondeling of schriftelijk naar voren worden gebracht. De contactpersoon was tot 15 augustus jl. afwezig waardoor het niet mogelijk was om een mondelinge zienswijze naar voren te brengen.</p> <p>Er is geen zorgvuldige voorbereiding waardoor de raad</p>	<p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienswijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

<p>niet zal bekrachtigen en er gedurende twee jaar geen Wvg meer gevestigd mag worden.</p> <p>Daarnaast vraagt indiener zich af of het vestigen van een voorkeursrecht op meer dan 200 ha cultuurgrond in overeenstemming is met de toekomstvisie. Daarbij verwijst indiener onder andere aan het behoudt van het open en dorpse landschap. Ook vraagt indiener zich af of de woningbehoefte in Hoogwoud wel zo groot is.</p>	<p>juist, maar voor de toepassing van artikel 6 en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. Ook is het geen vereiste dat de gronden op dit moment een woonbestemming hebben, omdat er voor een voorlopige aanwijzing geen raadsbesluit of ruimtelijk plan noodzakelijk is (<i>Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57</i>). Bovendien is mede het doel van een voorlopige aanwijzing het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686).</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p> <p>Zoals indiener ook terecht aangeeft biedt het vestigen van een voorkeursrecht aan de raad de mogelijkheid om vooruitlopend op een structuurvisie of een bestemmingsplan een actief grondbeleid te voeren en in te spelen op actuele ontwikkelingen op de markt. Dat betekent dat de eventuele vraag of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, aan de orde komt bij de daarvoor bestemde planologische procedures. In die procedures kunnen argumenten aan de orde komen over inpasbaarheid van bijvoorbeeld woningen in de omgeving. De zaken die indiener noemt komen dan ook aan de orde binnen de ruimtelijke procedures.</p>	
---	--	--

2.8. Zienswijze en bezwaar Appellant 8

Ontvangen 3 augustus 2022

Zienswijzen (Z22003624) / Bezwaarschrift (Z22003228) (22.0012635) / (22.0012618)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat het besluitvormingsproces in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel vanwege de gebruikte termijnen. Ook is het besluit vlak voor de vakantietijd genomen. Onduidelijk was dat er op het gemeentehuis stukken ter inzage lagen. Uit de stukken blijkt dat er met projectontwikkelaars zaken is gedaan.</p> <p>Er had eerst overleg met de omwonenden moeten plaatsvinden.</p> <p>Daarnaast zijn indieners van oordeel dat het vestigen van het voorkeursrecht in strijd is met het specialiteitsbeginsel, fair-play en een beperking is van de eigendomsrechten. Gronden met een woonbestemming hadden niet betrokken mogen worden in het besluit. Er is ten onrechte niet eerst een gebiedsvisie vastgesteld.</p> <p>Ten slotte zijn indieners van oordeel dat het beslisorgaan onduidelijk is doordat de burgemeester het besluit heeft ondertekend.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota. Voorafgaand aan het nemen van een voorkeursbesluit hoeft geen overleg plaats te vinden aangezien dit het besluit teniet kan doen doordat gronden dan al verkocht worden voor het recht is gevestigd.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienwijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de gronden van indieners al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Bovendien is mede het doel van een voorlopige aanwijzing het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Er is daarom geen sprake van strijd met specialiteitsbeginsel.</p> <p>Het college van burgemeester en wethouders van Opmeer zijn tot de voorlopige aanwijzing overgegaan. Zowel de gemeentesecretaris als de burgemeester hebben het besluit ondertekend, waarmee is voldaan aan artikel 59a, eerste lid Gemeentewet. Daarmee is er sprake van een geldig besluit.</p> <p>Ten slotte is de voorlopige aanwijzing op de wettelijk voorgeschreven wijze aan indieners bekendgemaakt. De verwijzing naar artikel 3:16 Awb gaat niet op, omdat op de voorbereiding op een voorlopige aanwijzing artikel 3:16 niet van toepassing is, maar artikel 4:11 Awb.</p>	
--	--	--

2.9. Zienswijzen en bezwaarschrift Appellant 9

Ontvangen 10 augustus 2022

Zienswijzen (Z22003624) / Bezwaarschrift (Z22003290) (22.0012873) / (22.0012872)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is ten eerste van oordeel dat een voorkeursrecht niet gevestigd mag worden op een woonbestemming, gezien de plannen voor woningbouw. Daarnaast meent indiener dat de financiën van de gemeente niet berekend zijn op de ontwikkeling van woningbouw. Ten slotte meent indiener dat de vestiging van een voorkeursrecht voor hem onredelijk bezwarend is. Indiener geeft aan dat hij van de gemeente eventueel geen marktconform bod zal verwachten bij de verkoop van zijn grond.</p> <p>Er wordt verzocht om de Wvg op de woning te laten vervallen.</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de gronden van indiener al een woonbestemming heeft staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638).</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p> <p>Ten slotte is de financiële haalbaarheid geen voorwaarde voor het vestigen van een voorkeursrecht (zie ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871). Bij een eventueel vast te stellen bestemmingsplan zal de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde komen. Planschade is pas aan de orde op het moment dat er een ruimtelijk besluit ligt, zoals een bestemmingsplan/omgevingsplan.</p>	
--	---	--

2.10. **Bezwaar Appellant 10**

Ontvangen 11 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003288/22.0012871)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners vragen zich af waarom op hun kleine perceel een voorkeursrecht wordt gevestigd. Daarnaast vrezen indieners dat door het vestigen van het voorkeursrecht hun woning minder waard wordt. Ten slotte zijn indieners niet te spreken over de informatievoorziening doordat de brief net voor de zomervakantie is verzonden.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). De grootte van het perceel is daarbij niet van belang.</p> <p>Verder heeft de wetgever, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 10 maart 2004 in zaak nr. 200305022/1), bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoefde te worden betrokken (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686).</p>	
--	---	--

2.11. **Bezwaar Appellant 11**

Ontvangen 2 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003191 / 22.0012359)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners vragen zich af waarom op hun kleine perceel een voorkeursrecht wordt gevestigd. Indieners willen hier blijven wonen.</p> <p>Daarnaast vrezen indieners dat door het vestigen van het voorkeursrecht hun woning minder waard wordt. Het perceel is een verlenging van het woonperceel. Indieners vermelden daarbij dat al met eigenaren van omliggende percelen een overeenkomst is gesloten, waarbij percelen als éérst aan elkaar worden aangeboden.</p> <p>Ten slotte zijn indieners van oordeel dat de brief niet</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

<p>vlak voor de zomervakantie verzonden had mogen worden en de brief niet zonder enige aankondiging verzonden had mogen worden.</p>	<p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). De grootte van het perceel is daarbij niet van belang.</p> <p>Verder heeft de wetgever, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 10 maart 2004 in zaak nr. 200305022/1), bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoefde te worden betrokken (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686).</p> <p>Ten slotte is een al gesloten overeenkomst met een daarbij overeengekomen optie geen reden om af te zien van een voorkeursrecht. Dit is slechts het geval als de overeenkomst voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 10 Wvg. In dat geval is sprake van een uitzondering. Eventueel kunnen indieners als er sprake is van gewichtige redenen vrijstelling van de aanbiedingsplicht aanvragen bij burgemeester en wethouders. Indien indieners het perceel niet verkopen en er blijven wonen heeft het voorkeursrecht geen gevolgen.</p> <p>In het geval het perceel wordt aangeboden zal als de gemeente het perceel wenst aan te kopen de marktwaarde (werkelijke waarde) betaald moeten worden. Indiener kan in die procedure de argumenten over de hoogte van de waarde naar voren brengen zoals dat het perceel samen met het woonhuis een hogere waarde vertegenwoordigt. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op</p>	
---	---	--

	artikel 11 lid 3 Wvg waarin staat opgenomen dat in het geval van een samenhangend geheel geëist kan worden dat het geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de vervreemding aan de gemeente.	
--	--	--

2.12. Zienswijze Appellant 12

Ontvangen 10 augustus 2022

Zienswijzen (Z22003624 / 22.0012875)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is van oordeel dat het vestigen van een voorkeursrecht op zijn perceel, maar ook andere percelen met nu een woonbestemming niet reëel is. Reden daarvoor is volgens indiener dat het voor de gemeente kostentechnisch niet uit zal komen, omdat het slopen en daarna bouwen van woningen en de kosten die ermee gepaard gaan niet opwegen tegen de opbrengsten van de beoogde ontwikkeling. Indiener is daarnaast van oordeel dat het vestigen van een voorkeursrecht een te zwaar middel is voor zijn gronden, omdat hoogst onzeker is of zijn gronden gebruikt gaan worden voor de ontwikkeling. De woningen zijn volgens de behandelend ambtenaar alleen zekerheidshalve in het besluit betrokken. Ten slotte meent indiener dat er van speculatie van ontwikkelaars nauwelijks sprake zal zijn, gezien de aard van de gronden.</p>	<p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Zoals terecht door indiener is opgemerkt is mede het doel van een voorlopige aanwijzing het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Juist door het vestigen van een voorkeursrecht wordt beoogd die prijsopdrijving en grondspeculatie te voorkomen. Het gaat er dus niet om dat prijsopdrijving en grondspeculatie al reeds plaatsvinden of dat die gronden daarvoor geschikt zijn. In de ruimtelijke procedures kunnen argumenten aan de orde komen over de ontwikkeling van het perceel. De zaken die indiener noemt komen dan ook aan de orde binnen de ruimtelijke procedures.</p> <p>Ten slotte is de financiële haalbaarheid geen voorwaarde voor het</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>vestigen van een voorkeursrecht (zie ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871). Bij een eventueel vast te stellen bestemmingsplan zal de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde komen. Bij deze planvorming zal dan ook worden gezien welke gronden daadwerkelijk nodig zijn voor de ontwikkeling.</p>	
--	--	--

2.13. Zienswijze en Bezwaar Appellant 13

Ontvangen 12 augustus 2022 / 5 september

Zienswijzen (Z22.002624)/ bezwaarschrift (Z22003449) (22.0014406) / (22.0013006)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is van mening dat de gekozen termijn voor het indienen van zienswijze onzorgvuldig is. Ook was de behandelend ambtenaar niet beschikbaar voor het indienen van een zienswijze.</p> <p>Toepassing van de Wvg op het gebied bij Herenweg 36 en de gronden aansluitend aan de huidige bebouwing van Hoogwoud-Oost kan de stichting zich voorstellen. Het voorliggende besluit past echter niet bij de Toekomstvisie Opmeer 2030 Thuis in Opmeer! De kaart bij het besluit toepassing Wvg laat een gearceerd gebied zien dat groter is dan de huidige bebouwing van de kern Hoogwoud.</p> <p>Door schaalvergroting en verstedelijking wordt ingeleverd op andere ambities zoals Ambitie 3 (een duurzame toekomst en een open en groen landschap) en ambitie 4 (aantrekkelijk landschap)</p> <p>In het Wvg-gebied ligt het natuurgebied Opmeerder Wuiver en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plan om dit gebied aan te wijzen voor wonen en aanverwante bestemmingen staat haaks op de</p>	<p>Zie voor een reactie het algemeen deel van de zienswijzennota</p> <p>Indiener noemt in de zienswijze argumenten die van ruimtelijke aard zijn. Deze argumenten zien niet op de aanwijzing van de percelen op grond van de Wvg. In reactie op de naar voren gebrachte argumenten van ruimtelijke aard geldt dat de voorgenomen plannen voor woningbouw nog uitgewerkt dienen te worden. Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop indiener de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.</p> <p>Het voorkeursrecht kan worden gevestigd op een niet-agrarische</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

Provinciale en Rijksdoelen.	<p>bestemming waar de bestemming van wijzigt of waarbij sprake is van een intensivering van het gebruik van de gronden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Het vestigen van een voorkeursrecht op gronden in een natuurgebied en/of NNN-gebied is dus mogelijk. Op de bestemming natuur en op een NNN-gebied kan een Wvg worden gevestigd.</p> <p>Dat de kaart een andere arcering laat zien dan de huidige bebouwing is van belang voor de eventueel beoogde ontwikkelingen waar nog een omgevingsvisie of structuurvisie voor vast wordt gesteld.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht is veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bij het toepassen van de ruimtelijke procedures zal worden gezien welke gronden nodig zijn om de ontwikkeling te verwezenlijken.</p> <p>Het voorkeursrecht kan worden gevestigd op een niet-agrarische bestemming waar de bestemming van wijzigt of waarbij sprake is van een intensivering van het gebruik van de gronden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Het vestigen van een voorkeursrecht op gronden in een natuurgebied en/of NNN-gebied is dus mogelijk.</p>	
-----------------------------	--	--

2.14. Zienswijze en bezwaar Appellant 14

Ontvangen 12 augustus 2022 / 26 augustus 2022

Zienswijze (Z22003624) / Bezwaarschrift (Z22003527) (22.0012981 & 22.0013890) / (22.0013918)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners begrijpen waarom het voorkeursrecht is gevestigd, maar zijn er niet mee eens dat het op hun perceel is gevestigd. Er is al sprake van wonen. Het besluit kwam als een verrassing. Indieners voelen zich ernstig beperkt om te doen met hun huis wat ze willen bij een eventueel besluit tot verkoop. Hoewel indieners niet van plan zijn dat op korte termijn te doen. Daarnaast menen indieners dat hun perceel niet interessant is voor het vestigen van een voorkeursrecht. Ten slotte hebben indieners nog een aantal vragen. Wat is de duur van het besluit, wat betekent dit voor de erven en is er een uitzondering voor kinderen en/of ouders en is er een vergoeding voor het vestigen van het recht?</p> <p>Daarnaast is de juiste procedure niet gevolgd. Het besluit lag niet ter inzage. Ook kon er mondeling geen zienswijze naar voren worden gebracht. Er was geen belang en de besluitvorming van de raad had afgewacht moeten worden. Er is wel begrip dat alle eigenaren tegelijkertijd en zonder uitzondering zijn aangeschreven.</p> <p>Er wordt het recht voorbehouden om schade te vorderen.</p>	<p>Allereerst een reactie op de vragen. De voorlopige aanwijzing heeft een geldigheidsduur van maximaal 3 maanden. Binnen deze termijn dient een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing genomen te worden om de aanwijzing te laten voortduren. Een aanwijzing door de raad op grond van artikel 5 Wvg heeft een geldigheidsduur van 3 jaar. Verkoop aan kinderen en ouders is op grond van artikel 10, tweede lid onder a Wvg ondanks een gevestigd voorkeursrecht nog steeds mogelijk. Voor een gevestigd voorkeursrecht wordt geen vergoeding verstrekt. Bij een eventuele verkoop van de grond aan de gemeente, dient de gemeente een marktconforme prijs (werkelijke waarde) te betalen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Het feit dat indieners van oordeel zijn dat hun gronden niet geschikt zijn, maakt dat niet anders. Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich juist, maar voor de toepassing van artikel 6 Wvg en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. Ook is het geen vereiste dat de gronden op dit moment een woonbestemming hebben, omdat er voor een voorlopige aanwijzing geen raadsbesluit of ruimtelijk plan noodzakelijk is (Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57).</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p> <p>Ten aanzien van de vragen geldt dat de duur van het besluit van het college 3 maanden is en de duur van het besluit van de raad drie jaar is. Daarna kan er nog verlenging plaatsvinden als er een structuurvisie of omgevingsvisie wordt vastgesteld. In artikel 10 Wvg staan de uitzonderingen opgenomen. Verkoop aan kinderen en ouders valt onder de uitzondering. Na de verkoop heeft plaatsgevonden blijft het voorkeursrecht wel liggen. De kinderen of ouders kunnen dus niet vrij verkopen.</p> <p>Tot slot geldt dat de gemeente bij het verwerven van gronden op basis van de Wvg de werkelijke waarde dient te vergoeden. Bij de Wvg is volgens de rechtbank sprake van een vrijwillige en onherroepelijke verkoop. Er is naast de vergoeding van de werkelijke waarde geen recht op schadevergoeding.</p>	
--	--	--

2.15. **Zienswijze en Bezwaar Appellant 15**

Ontvangen 24 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003511/22.013800)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Reden van het bezwaar van indieners is dat de percelen onderdeel uitmaken van hun melkveebedrijf en dat zij met de steeds scherper wordende milieuregels gedwongen zijn om een zo groot mogelijke oppervlakte landbouwgrond te benutten op een zo efficiënt mogelijke wijze. Dit laatste gebeurt vooral door het gebruik van een zo groot mogelijke huiskavel achter de boerderij zodat zij de belangrijke weidegang zo goed mogelijk kunnen benutten. Indieners stellen nog nooit door de gemeente of enige andere partij benaderd te zijn in het kader van een mogelijke ontwikkeling en zien dit besluit dan ook als een onnodige en ondoordachte actie.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Het feit dat indieners in een eerder stadium daarover niet zijn benaderd is daarbij van ondergeschikt belang. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is juist het voorkomen van prijsopdriving en grondspeculatie (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686). Als indieners daarover voor het vestigen van het voorkeursrecht op de hoogte zouden worden gebracht, kon dat leiden tot prijsopdriving en grondspeculatie.</p> <p>Tot slot staat het huidige gebruik van de gronden niet in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.</p>

2.16. **Bezwaar Appellant 16**

Ontvangen 24 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003506/22.0013787)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is van oordeel dat de juiste procedure niet is gevolgd. Het besluit lag niet ter inzage. Ook was de contactpersoon met vakantie waardoor er geen zienswijze ingediend kon worden. Het besluit is vlak voor de zomervakantie genomen.</p> <p>Het feitelijk gebruik op het perceel (wonen) wijkt niet af van de toegedachte bestemming. Indiener is daarnaast van mening dat er onvoldoende belang is voor de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen.</p> <p>Indiener vreest overigens door de vestiging van het voorkeursrecht waardedaling van zijn eigendom.</p> <p>Ten slotte is er volgens indiener sprake van beperking in de nalatenschap. Als indiener en zijn partner overlijden en de aangewezen voogd niet in de woning wil wonen moet de woning aan de gemeente worden aangeboden.</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienswijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019,</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid dat uiteindelijk een andere bestemming op het perceel komt te liggen.</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p> <p>Verder heeft de wetgever, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 10 maart 2004 in zaak nr. 200305022/1), bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging hoefde te worden betrokken (ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686).</p> <p>Overigens als de gemeente overgaat tot aankoop van de gronden dient de gemeente de werkelijke waarde van de gronden te vergoeden. Dat geldt ook als de gronden via nalatenschap bij de kinderen van indiener terecht komen. Het recht van eerste koop geldt daarnaast niet op het moment dat de gronden via nalatenschap in eigendom van de kinderen komen. Wel geldt dit recht van eerste koop weer als de kinderen de gronden willen verkopen.</p>	
--	--	--

2.17. **Bezwaar Appellant 17**

Ontvangen 24 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003512/22013801)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat het besluit niet vlak voor de zomervakantie genomen had mogen worden. Bovendien was de contactpersoon met vakantie. De informatiebijeenkomst was pas na de deadline voor het indienen van de zienswijze.</p> <p>Indieners zijn van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht een forse inbreuk vormt op het geheel van het bedrijf. Zonder kavels is het bedrijf minder waard. De kavels zijn nodig om het bedrijf te continueren.</p> <p>De nieuwe weg voor De Boet zou niet ten koste mogen gaan van meerdere bedrijven en bij het bedrijf mag geen natuur komen dat belemmert het bedrijf.</p> <p>Indieners zijn daarnaast benieuwd naar de plannen van de gemeente voor Hoogwoud-Oost, de eventuele plannen voor een weg en de komst van natuur.</p> <p>Voorts wijzen indieners op de mogelijkheid om schadevergoeding te krijgen vanwege het voorkeursrecht.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Voor de timing van het besluit wordt verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Inherent aan die onzekerheid is dat nog niet tot op detailniveau is uitgewerkt hoe de plannen worden uitgevoerd. In het kader van de toepasselijke ruimtelijke procedures wordt één en ander meer inzichtelijk. Het voorkeursrecht maakt inderdaad inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p> <p>Indieners noemen in de zienswijze argumenten die van ruimtelijke aard zijn. Deze argumenten zien niet op de aanwijzing van de percelen op grond van de Wvg. In reactie op de naar voren gebrachte argumenten van ruimtelijke aard geldt dat de voorgenomen plannen voor woningbouw nog uitgewerkt dienen te worden. Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop indiener de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.</p> <p>Indieners kunnen ondanks het vestigen van het voorkeursrecht nog steeds hun bedrijf exploiteren.</p> <p>Tot slot geldt dat de gemeente bij het verwerven van gronden op basis van de Wvg de werkelijke waarde dient te vergoeden. De uitspraak (ECLI:NL:RBROT:2013:513) waar naar door indieners verwezen wordt ziet op de gevallen bedoeld in artikel 25 Wvg. Dat is</p>	
--	--	--

	<p>nu nog niet aan de orde, omdat de gronden door indieners nog niet zijn verkocht aan de gemeente. Bovendien werd in die zaak geen schadevergoeding toegekend ondanks het feit dat na aankoop van de percelen door de gemeente de stadsvernieuwing uiteindelijk niet doorging. Bij de Wvg is volgens de rechtbank sprake van een vrijwillige en onherroepelijke verkoop.</p> <p>In het geval het perceel wordt aangeboden zal als de gemeente het perceel wenst aan te kopen de marktwaarde (werkelijke waarde) betaald moeten worden. Indiener kan in die procedure de argumenten over de hoogte van de waarde naar voren brengen zoals dat het perceel samen met het woonhuis een hogere waarde vertegenwoordigd. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op artikel 11 lid 3 Wvg waarin staat opgenomen dat in het geval van een samenhangend geheel geëist kan worden dat het geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de vervreemding aan de gemeente.</p>	
--	---	--

2.18. Zienswijze en Bezwaar Appellant 18

Ontvangen 12 augustus 2022 – 5 september 2022

Bezwaarschrift (Z22003295/22.0012930 / 22.0014373)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn het niet eens met het vestigen van het voorkeursrecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is geen noodzaak/belang om een voorkeursrecht te vestigen op het perceel want de feitelijke bestemming is al wonen. • Als de gemeente net als anderen een bod uit moet brengen op het perceel wordt kans gemaakt op een 	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

<p>veel hogere prijs.</p> <ul style="list-style-type: none">• Het lijkt alsof indieners nu een huurwoning hebben in plaats van een koopwoning.• Er wordt verzocht om de Wvg van het perceel te verwijderen.	<p>Bij een eventueel besluit van de raad, kunnen indieners de gronden van hun bezwaar aanvullen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de percelen niet nabij gronden van de gemeente zijn gesitueerd is daarbij niet relevant. Dat de gronden niet zijn opgenomen in een structuurvisie is op zich juist, maar voor de toepassing van artikel 6 Wvg en artikel 5 Wvg is dat ook geen vereiste. Ook is het geen vereiste dat de gronden op dit moment een woonbestemming hebben, omdat er voor een voorlopige aanwijzing geen raadsbesluit of ruimtelijk plan noodzakelijk is (Kamerstukken II 2006/07, 30938, nr. 3, p. 57).</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar.</p> <p>In het geval het perceel wordt aangeboden zal als de gemeente het perceel wenst aan te kopen de marktwaarde (werkelijke waarde) betaald moeten worden. Zolang indieners de gronden niet gaan</p>	
--	---	--

	verkopen is er geen sprake van een inperking van hun rechten. Er blijft sprake van een koopwoning.	
--	--	--

2.19. Bezwaar Appellant 19

Ontvangen 23 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003460/22.0013529)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat niet aan de formele vereisten aan de vestiging van een voorkeursrecht is voldaan. Daarnaast menen indieners dat er geen noodzaak is tot het vestigen van het voorkeursrecht.</p> <p>Er moet sprake zijn van een niet-agrarische bestemming en het gebruik moet afwijken. Er is echter sprake van een woonbestemming en de toegedachte bestemming is wonen.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de gronden zich aan de andere zijde van de Middelweg bevinden is dus niet van belang.</p> <p>Bovendien is er wel voldaan aan de voorwaarden voor vestiging op grond van artikel 5 & 6 Wvg. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid dat het perceel op termijn een andere bestemming krijgt.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

2.20. **Bezwaar Appellant 20**

ontvangen 23 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003460/22.0013529)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat niet aan de formele vereisten aan de vestiging van een voorkeursrecht is voldaan.</p> <p>Er moet sprake zijn van een niet-agrarische bestemming en het gebruik moet afwijken. Er is echter sprake van een woonbestemming en de toegedachte bestemming is wonen</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien is er wel voldaan aan de voorwaarden voor vestiging op grond van artikel 5 en 6 Wvg. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid dat het perceel op termijn een andere bestemming krijgt.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

2.21. **Bezwaar Appellant 21**

Ontvangen 23 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003532/22.0013921)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners brengen de volgende bezwaren naar voren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel is op zichzelf staand relatief klein • Het perceel ligt in het verlengde van hun woonhuis; de combinatie van het perceel en hun woonhuis is voor hun en eventuele toekomstige kopers een zeer belangrijk onderdeel van het woongenot. Daardoor vertegenwoordigen ze samen een hogere waarde dan los van elkaar • Hun perceel ligt midden tussen een aantal vergelijkbare percelen waarvoor bovenstaande punten ook actueel zijn 	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de gronden klein zijn is geen reden om geen voorkeursrecht daarop te vestigen. Daarnaast geldt dat bij een eventuele verkoop aan de gemeente, de gemeente gehouden is de werkelijke waarde van te vergoeden. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is geen sprake, omdat voor de omliggende percelen ook een voorkeursrecht is gevestigd.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

2.22. **Zienswijze Appellant 22**

Ontvangen 1 september 2022

Zienswijzen (Z22003577 / 220014198)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van mening dat de plannen van de gemeente haaks staan op de door het Rijk en provincie vastgestelde doelen ten aanzien van haar percelen. Daarbij in aanmerking nemende dat het perceel onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Op een gebied met de bestemming natuur kan ook als sprake is van een NNN-gebied een voorkeursrecht worden gevestigd. Er is voldaan aan de voorwaarden voor vestiging op grond van artikel 5 en 6 Wvg. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid dat het perceel op termijn een andere bestemming krijgt.</p> <p>Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	te tekenen. Indiener kan dan de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.	
--	---	--

2.23. **Bezwaar Appellant 23**

Ontvangen 24 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003515/22.013859)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat de juiste procedure niet is gevolgd. Het besluit lag niet ter inzage. Ook was de contactpersoon met vakantie waardoor er geen zienswijze ingediend kon worden. Het besluit is vlak voor de zomervakantie genomen.</p> <p>Indieners zijn van oordeel dat het feitelijk gebruik op zijn perceel (wonen), niet afwijkt van de toegedachte bestemming. Indiener zijn daarnaast van mening dat er onvoldoende belang is voor de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienswijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake.</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar</p>	
--	---	--

2.24. **Bezwaar Appellant 24**

Ontvangen 23 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003461/22.0013532)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat een wettelijke grondslag ontbreekt voor het vestigen van een voorkeursrecht.</p> <p>Er is conform de wet sprake van een niet agrarische bestemming waar een wvg voor gevestigd mag worden, maar de bestemming is al wonen. Het besluit is prematuur. Er is geen sprake van een structuurvisie.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Indieners verwijzen in hun bezwaren naar artikel 3 en 4 Wvg. Deze artikelen zijn echter niet van toepassing. De voorlopige aanwijzing is namelijk gegrond op artikel 6 Wvg en het voorgenomen raadsbesluit is gegrond op artikel 6 Wvg. Een structuurvisie is dus geen vereiste voor het vaststellen van een voorkeursrecht. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

2.25. **Bezwaar Appellant 25**

Ontvangen 23 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003533/22.0013923)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners geven dat het een onroerende zaak betreft met meerdere eigenaren, waardoor de zaken niet tegelijkertijd verworven kunnen worden. Daarmee wordt volgens indieners afbreuk gedaan aan de door de gemeente gewenste actieve en regisserende rol. Er moet volgens indieners een bepaald belang zijn, dat in dit geval ontbreekt. Ten slotte is er volgens indieners geen noodzaak tot vestiging van een voorkeursrecht, omdat het gebruik overeenkomt met de togedachte bestemming.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Dat de regisserende rol daaronder zou leiden is niet in aan de orde, omdat het gaat om het geheel van de ontwikkeling.</p> <p>Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

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

2.26. Zienswijze en Bezwaar Appellant 26

Ontvangen 24 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003513/22.0013802)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht een forse inbreuk vormt op het geheel van het bedrijf. Daarnaast is het bedrijf van indiener kwetsbaar voor omgevingsfactoren als woningen.</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Tijdens de (ruimtelijke) uitwerking van de plannen zullen de door indiener aangegeven bezwaren en bedenkingen worden meegenomen en zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de uitwerking betreft het opstellen van een structuurvisie/omgevingsvisie en een (ontwerp) bestemmingsplan/omgevingsplan. Het (ontwerp)plan zal op enig moment in procedure worden gebracht, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	te tekenen. Indiener kan dan de aangevoerde bezwaren/bedenkingen naar voren kan brengen. Ook kunnen bezwaren en/of ideeën kenbaar worden gemaakt in het traject voorafgaand aan het vaststellen van de structuurvisie/omgevingsvisie.	
--	---	--

2.27. **Bezwaar Appellant 27**

Ontvangen 24 augustus 2022

Bezwaarschrift (Z22003507/22.0013788)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indieners zijn van oordeel dat hun perceel ver ligt van het gebied Hoogwoud-Oost en daardoor de noodzaak voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt. Ten tweede maken indieners bezwaar tegen de toegedachte bestemming. Tenslotte ontbreekt volgens indieners de wettelijke grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht. Er is geen structuurvisie en de toegedachte bestemming wijkt niet af.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Indieners verwijzen in hun bezwaren naar artikel 3 en 4 Wvg. Deze artikelen zijn echter niet van toepassing. De voorlopige aanwijzing is namelijk gegrond op artikel 6 Wvg en het voorgenomen raadsbesluit heeft als grondslag artikel 5 Wvg. Een structuurvisie is dus geen vereiste is voor het vaststellen van een voorkeursrecht. Daarbij geldt dat ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande er ook</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	sprake is van een afwijkend gebruik (zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Daarvan is in dit geval sprake en/of bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.	
--	---	--

2.28. Zienswijze en bezwaar Appellant 28

Ontvangen

Zienswijzen (Z22003624) / bezwaarschrift (Z22003455) (22.0014366) / (22.0013535)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Het besluit is vlak voor de zomervakantie genomen.</p> <p>Voor indieners is het onduidelijk waarom een voorkeursrecht wordt gevestigd op hun perceel, daar deze al een woonbestemming heeft. Daarnaast is volgens indieners er een te grote claim door de gemeente gevestigd. Er is geen plan aanwezig.</p>	<p>Indieners geven aan dat hun reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indieners genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienswijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Dat de gronden van indieners al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Ook bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p>	
--	--	--

2.29. Zienswijze Appellant 29

Ontvangen 30 augustus 2022

Zienswijzen (Z22003624/22.0014221)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener geeft aan dat het besluit niet op de juiste wijze is bekendgemaakt. De brief is niet op het postadres bezorgd, maar op het kadastrale adres en de brief is niet aangetekend verzonden. Bij de brief zat geen afschrift van het besluit.</p> <p>Daarnaast mist indiener de planologische grondslag van het besluit.</p>	<p>Indiener geeft aan dat zijn reactie een bezwaar is tegen de voorlopige aanwijzing. Als een bezwaar aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (zie artikel 6, derde lid Wvg). De door indiener genoemde bezwaren vatten wij mede op als zienswijze in de zin van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb).</p> <p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota. Er is voldaan aan artikel 7 Wvg doordat het besluit in het Gemeenteblad bekend is gemaakt en op het kadastrale adres mededeling is gedaan van het feit dat het besluit is genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Op basis van artikel 5 en 6 Wvg is bovendien niet vereist dat er een ruimtelijk besluit is genomen, maar dat er een toegedachte bestemming is.</p> <p>Ten slotte volgt uit de wet niet dat een besluit per aangetekende post verstuurd dient te worden. Het besluit is overeenkomstig artikel 3:41 Awb bekend gemaakt en verzonden.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

2.30. **Zienswijze Appellant 30**

ontvangen 5 september 2022

Zienswijzen (Z22003624/22.0014416)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener is in de vakantieperiode overvallen door het vestigen van het voorkeursrecht. De termijnen zijn ook na verlenging van de zienswijze termijn tot 5 september jl. nog te kort. In de brief stond niet vermeld dat de stukken bij het gemeentehuis ter inzage lagen.</p> <p>In de stukken die ter inzage liggen zagen we een overeenkomst met drie projectontwikkelaars. Is dat de aanleiding?</p> <p>Waarom ligt er geen gebiedsvisie ten grondslag aan het voorkeursrecht.</p>	<p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienswijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Op basis van artikel 5 en 6 Wvg is bovendien niet vereist dat er een ruimtelijk besluit is genomen, maar dat er een toegedachte bestemming is. Er hoeft dus geen gebiedsvisie te zijn. De aanleiding is dat de gemeente het gebied wil ontwikkelen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

2.31. **Bezwaar Appellant 31**

Ontvangen 1 september 2022

bezwaarschrift (Z220020637 / 22.0014212)	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener geeft aan de niet de juiste procedure is gevolgd want het besluit lag niet per 15 juli ter inzage en de contactpersoon was afwezig.</p> <p>Daarnaast worden de volgende bezwaren naar voren gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is geen noodzaak/belang om een voorkeursrecht te vestigen op het perceel want de feitelijke bestemming is al wonen. • Er is ten onrechte niet voor gekozen om de besluitvorming van de gemeenteraad af te wachten. • Er is sprake van een beperking op het eigendomsrecht. • Er wordt het recht voorbehouden om schade te verhalen. 	<p>Er wordt voor de timing van het besluit verwezen naar de inleiding van deze nota.</p> <p>Voorts geldt dat het besluit met de bijlagen ter inzage heeft gelegen vanaf de bekendmaking. Daarbij is de termijn voor het indienen van een zienswijze onverplicht verlengd tot en met 5 september 12:00 uur. De zienswijze had tot die tijd ook mondeling naar voren gebracht kunnen worden. In dit geval is echter gebruik gemaakt van de schriftelijke mogelijkheid. Indien de raad het besluit niet binnen de termijn bekrachtigd mag het besluit gedurende twee jaar niet opnieuw genomen worden als dezelfde grondslag wordt gebruikt. Het raadsbesluit is tijdig genomen. Het college mocht het besluit daaraan voorafgaand nemen.</p> <p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indiener nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Op basis van artikel 5 en 6 Wvg is bovendien niet vereist dat er een ruimtelijk besluit is genomen, maar dat er een toegedachte bestemming is.</p> <p>Dat de gronden van indieners al een woonbestemming hebben staat aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	<p>(ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Ook bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.</p> <p>Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht, maar die inbreuk is slechts beperkt. De eigenaar kan immers in principe vrijelijk over zijn eigendomsrecht beschikken en wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786). Bovendien vindt de inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij geen redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.</p> <p>Tot slot geldt dat de gemeente bij het verwerven van gronden op basis van de Wvg de werkelijke waarde dient te vergoeden. Bij de Wvg is volgens de rechtbank sprake van een vrijwillige en onherroepelijke verkoop. Er is naast de vergoeding van de werkelijke waarde geen recht op schadevergoeding.</p>	
--	--	--

2.32. Zienswijze Appellant 32

Zienswijzen Z22003624 / 22.0012938	Reactie gemeente	Aanpassing raadsbesluit
<p>Indiener geeft aan dat de reden van vestiging van het voorkeursrecht op het pand en perceel niet duidelijk is. Voor de agrarische gronden is het enigszins begrijpelijk, maar voor de bestaande bouw is het onbegrijpelijk. Er wordt verzocht om het perceel met de bestaande bouw niet op te nemen in het raadsbesluit.</p>	<p>Bij de vestiging van een voorkeursrecht gaat het om de toepassing van een discretionaire bevoegdheid en is het veelal nog onzeker of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Daarmee valt niet uit te sluiten dat de gronden van indieners nodig zijn om de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost mogelijk te maken (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).</p> <p>Dat de gronden van indieners al een woonbestemming hebben staat</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit</p>

	aan de voorlopige aanwijzing niet in de weg. Immers het gebruik van de gronden kan door de herontwikkeling geïntensiveerd worden (ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638). Ook bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een andere bestemming.	
--	--	--