

Verslag van de openbare hoorzitting van de commissie voor de bezwaarschriften gehouden op 8 juni 2022 om 20.00 uur.

De commissie:

de heer mr. G.A.M. van Atteveld, voorzitter;

de heer mr. H.D.N. Prevoo, lid;

de heer N.J.M. Röling, lid;

mevrouw mr. S. Schreurs, secretaris.

Aan de orde zijn de bezwaarschriften ingediend door of namens:

1. De heer A.G.M. Bakker namens de heer V.H.C. Hoogenboom
2. De heer F.C. Hoogenboom en mevrouw M.F. van den Ing-Hoogenboom
3. De heer P.G. van der Meer
4. Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (hierna: WLTm) namens Hogenboom Phloxen B.V. (pachter)
5. WLTm namens de heer T.F. Hogenboom
6. De heer O.J. Adema en mevrouw M.G.J. van Wijngaarden
7. De heer J.C.M. van Ruiten
8. De heer H.A.M. Groot
9. De heer Stoof namens mevrouw J.M. Ammerlaan, de heer H.J. de Jong, de heer M.C. Hogenboom, de heer R.N. Hogenboom, mevrouw J.J. van der Meer – van der Wereld, de heer R.T.M. van der Zwet en de heer J.C.M. van Ruiten,

gericht tegen uw besluit van 21 februari 2022, waarbij het besluit van het college van 7 december 2021 tot het vestigen van het voorkeursrecht gemeenten bestendig is.

gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van Kaag en Braassem van 21 februari 2022, waarbij gronden op de locatie Braassemerland zijn aangewezen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is verklaard.

Verschenen zijn:

- de heer ing. A.G.M. Bakker, van WLTm, namens de volgende bezwaarmakers: V.H.C. Hoogenboom, de besloten vennootschap Hogenboom Phloxen B.V. en de heer T.F. Hogenboom;
- de heer H.A.M. Groot, bezwaarmaker;
- de heer J. van den Heuvel, metgezel van de heer Groot;
- de heer A. van Berkel, namens de gemeenteraad van Kaag en Braassem;
- de heer B. Schoonaert, projectleider Braassemerland / namens de gemeenteraad van Kaag en Braassem;
- de heer mr. O.J.C. van den Broek, jurist bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV / namens de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

De voorzitter opent de vergadering en geeft uitleg over de bezwaarprocedure. Hij geeft het woord aan de heer Bakker voor een toelichting op het bezwaarschrift.

De heer Bakker merkt op dat het grootste bezwaar van cliënten is dat er eerder ook al een voorkeursrecht is gevestigd op hun percelen en dat er toen jarenlang niets is gebeurd. Rond 2007 is het project Braassemerland van start gegaan. In 2009 is er een voorkeursrecht gevestigd. Ondertussen brak de kredietcrisis uit en is het voor het project beoogde gebied gehalveerd. Momenteel gaat het gelukkig goed met de economie, maar er zijn geluiden die zeggen dat dit niet lang meer duurt. Wat gebeurt er als er weer een crisis aan komt? Zijn cliënten werden onaangenaam verrast door het opleggen van het voorkeursrecht. Hij vraagt zich of er geen andere tools waren om een en ander te regelen.

De heer Van den Broek geeft een reactie namens de raad. Hij beaamt dat er eerder een voorkeursrecht is gevestigd en dat het vervelend is voor mensen om hier opnieuw mee geconfronteerd te worden. Maar het is een weloverwogen beslissing geweest. Destijds was er inderdaad sprake van een financiële crisis waardoor er onvoldoende budget was om de percelen aan te kopen. Men wil het dit keer anders aanpakken. De gemeente wil actief in onderhandeling treden met betrokkenen. De gemeente zou graag met mensen in gesprek gaan.

Desgevraagd geeft de heer **Schoonaert** aan dat ze binnen een paar jaar willen overgaan tot verwerving van de gronden.

De heer Rölting vraagt of mensen die hun grond nu al zouden willen verkopen, daartoe de kans krijgen. Of wordt er gewacht met het aankopen van gronden totdat de meerderheid heeft aangegeven te willen verkopen?

De heer Schoonaert legt uit dat er overeenstemming moet komen over de prijs. En er moet een overeenkomst zijn. Hij legt uit dat de witte vlekken op de kaart al aangekochte percelen zijn, of woningen (en daarom buiten beschouwing gelaten).

De heer Van den Broek merkt op dat de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een hehalingsverbod kent. Dit houdt in dat er niet binnen twee jaar op dezelfde grondslag een voorkeursrecht mag worden gevestigd. In dit geval is er twee jaar gewacht en heeft men een half jaar extra genomen. Daarna was het toegestaan om opnieuw een voorkeursrecht te vestigen.

De heer Prevoo vraagt of de heer Van den Broek vindt dat er in dat geval een zwaardere motiveringsplicht zou moeten gelden.

De heer Van den Broek legt uit dat er op grond van jurisprudentie geen zwaardere motiveringsplicht geldt. Maar naar zijn mening is deze er op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur wel. Naar zijn mening wordt hier in dit geval ook aan voldaan. Zoals hij aangaf is het besluit weloverwogen genomen. Het bestemmingsplan is vastgesteld en de gemeente gaat actief in overleg met betrokkenen. Bedrijven hebben eventueel recht op schadeloosstelling, dus zij kunnen blijven investeren.

De heer Schoonaert beaamt dat het exploitatieplan is vernietigd. Hij geeft hier uitleg over. Er is een extern bureau bezig met de actualisatie. Dit heeft geen negatief effect op de planning.

De heer Van Berkel legt uit dat het exploitatieplan naar verwachting over ongeveer drie maanden opnieuw kan worden aangeboden. De voorbereidingen van de andere fases kunnen gewoon doorgang vinden. Deze hangen niet af van het exploitatieplan.

De voorzitter heeft gelezen dat er voor sommige percelen al onderhandelingen plaatsvinden. Hij vraagt wat er in dat geval voorrang heeft: de onderhandelingen of het voorkeursrecht?

De heer Van den Broek legt uit dat het voorkeursrecht voorrang heeft. De gronden moeten immers eerst aan de gemeente worden aangeboden.

De heer Van Berkel vertelt dat de heer Paul van Wijk optreedt namens de gemeente.

De hoorzitting wordt onderbroken door de binnenkomst van **de heer Groot** en de **heer Van den Heuvel**.

De voorzitter legt kort uit waarover is gesproken. Hij geeft de heer Groot gelegenheid om zijn bezwaren toe te lichten.

De heer Groot vertelt dat de Wvg is opgelegd maar het is hem niet duidelijk waarom. Hij is zelf al enige tijd bezig met een vergunningaanvraag voor een woning, maar dat komt maar niet rond. De gemeente zei in eerste instantie dat er gewacht moest worden op een masterplan. Daarna kwamen er nog allerlei vertragingen. Er is nog steeds geen vergunning.

Hij is er al sinds 2007 mee bezig om dit huis te mogen bouwen. Destijds werd ook ineens de Wvg opgelegd. Het is een prachtige plek waar hij graag zijn dochter wil laten opgroeien.

De heer Van den Broek merkt op dat de Wvg in beginsel niet in de weg staat bij zelfrealisatie. Of dit is toegestaan hangt af van hetgeen het bestemmingsplan hierover bepaalt. Het bestemmingsplan bepaalt of het toegestaan is om hier te bouwen.

De heer Groot vraagt zich af of de grond niet door de gemeente kan worden gekocht en of het wel zijn eigendom blijft door deze procedure. Hij weet niet of het handig is om hiermee in te stemmen.

De voorzitter merkt op dat er geen mogelijkheid is om in te stemmen. De Wvg wordt eenzijdig opgelegd.

De heer Bakker merkt op dat dit te rooskleurig wordt geschetst: alsof zelfrealisatie de oplossing is.

De heer Schoonaert legt uit dat de uitvoering rond 2026 duidelijk zal worden. De bouwplannen moeten wel binnen de plannen van de gemeente passen. Er staan ongeveer 1300 woningen gepland in het totale gebied. Het gebied waarvoor nu het voorkeursrecht is gevestigd heeft betrekking op fase 9 en 10. Betrokkenen worden over de invulling geïnformeerd. Desgevraagd geeft hij aan dat minimaal 10% van de woningen wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

De eigenaren worden betrokken bij de uitwerking van het plan. In deze fases komen er maximaal 11 woningen per hectare. Het gaat om grote kavels en met andere woonvormen.

De heer Groot vertelt dat zijn broer is onteigend en dit heeft niet voordelig voor hem uitgepakt. Hij is er bang voor dat dit voor hem ook gaat gelden.

De heer Van den Broek vertelt dat als de gemeente de gronden koopt, zij hiervoor de werkelijk waarde, de marktwaarde, moet vergoeden.

De heer Röling adviseert de heer Groot in gesprek te gaan met de gemeente, zodat eventuele vragen en onduidelijkheden kunnen worden weggenomen.

De heer Bakker merkt op dat een van zijn cliënten bezwaar maakt tegen de grenzen van het plan. Maar er is blijkbaar overleg mogelijk, dus wellicht kan dit nog worden aangepast.

De heer Van den Broek geeft uitleg over de Wvg. In dit geval dient het bestemmingsplan als grondslag en wordt het gebied bepaald door de reikwijdte van het bestemmingsplan.

De voorzitter vraagt naar de positie van pachters in de relatie tot de Wvg.

De heer Van den Broek legt uit dat hij zich heeft afgevraagd of pachters wel belanghebbenden zijn. Ze zijn immers geen eigenaar van een perceel en de Wvg betekent een erkenning van het eigendomsrecht. De Wvg kent een zogenaamde pachtersvrijstelling. Dit voorkeursrecht van de pachter moet zijn overeengekomen in de pachtovereenkomst. Maar het hangt er vanaf op welke grondslag het voorkeursrecht wordt gevestigd. In dit geval op grond van artikel 3 Wvg en dan gaat het gemeentelijke voorkeursrecht voor op het pachtersvoorkeursrecht.

De heer Prevoo merkt op dat een van de bezwaarmakers (Ammerlaan) stelt dat er geen sprake zou zijn van afwijkend gebruik.

De heer Van den Broek merkt op dat het hem niet duidelijk is waarom men dit vindt. Momenteel is er een polderlandschap met veel water. De toegedachte bestemming is wonen met water. Dit wijkt zeer zeker af van het huidige gebruik.

De heer Groot stelt een vraag over de toekomstige waterkwaliteit.

De heer Schoonaert zegt dat hier aandacht voor is.

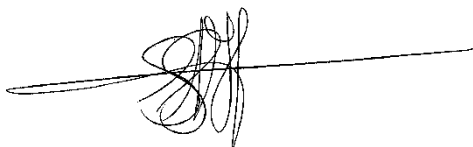
De voorzitter stelt vast dat er geen vragen meer zijn, dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de zitting.

Aldus vastgesteld,

de commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente Nieuwkoop

de secretaris,

de voorzitter,



mr. S. Schreurs



mr. G.A.M. van Atteveld