



Stuknummer: 24.005642

**Aangetekend**

Aan de raad van de gemeente Schagen  
Postbus 8  
1740 AA SCHAGEN

**Tevens per e-mail: [griffie@schagen.nl](mailto:griffie@schagen.nl)**

zaak [REDACTED] / advies voorkeursrecht  
Bogtmanweg 519898

mr. A.P. (Bram) Cornelissen

Advocaat

T +31 187 79 10 48

F +31 187 48 61 62

Datum Middelharnis, 7 februari 2024

[apcornelissen@denhollander.nl](mailto:apcornelissen@denhollander.nl)

Geachte raad,

Op 30 januari jongstleden heb ik namens drie cliënten pro forma een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het voornemen een voorkeursrecht te vestigen op een tweetal percelen aan de Bogtmanweg in Tuitjenhorn. In deze brief voeg ik de inhoudelijke argumenten van deze zienswijze toe.

Ik geef eerst een overzicht van de relevante feiten. Daarbij zal ik ook de aanleiding voor deze zienswijze uitleggen.

**Feiten en belang cliënten**

Cliënten zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie I, nummers 5448, 5464 en 5465. De bewuste percelen grenzen aan het perceel sectie I, nummer 3317, een van de twee percelen waarop het voorlopige voorkeursrecht is gevestigd. Doel van het voorkeursrecht is uiteindelijk dat op dit perceel woningbouw mogelijk gemaakt wordt.

Een dergelijke woningbouwontwikkeling kan voor cliënten nadelige gevolgen hebben. Daarmee heb ik de aanleiding voor deze zienswijze gegeven.

datum 7 februari 2024

2 / 3

zaak [REDACTED] / advies voorkeursrecht Bogtmanweg 519898

De percelen van cliënten liggen westelijk en noordelijk van de bedrijfsgebouwen aan de Veilingweg 9 in Tuitjenhorn. Het perceel I 5448 is gedeeltelijk in gebruik bij Blankendaal Coldstores als parkeerterrein. Het achterste gedeelte van dit perceel is in gebruik als dierentuin bij het Van Blanckendaell Park. Zowel het bedrijfsmatige gebruik voor Blankendaal Coldstores als voor de dierentuin ligt vast in het geldende bestemmingsplan 'Tuitjenhorn', vastgesteld in februari 2014. De andere twee percelen, met de nummers I 5464 en I 5465, vallen ook binnen het zojuist genoemde bestemmingsplan en zijn volledig voor gebruik als dierentuin bestemd.

Het voorgenomen besluit strekt ertoe dat de eigenaren van de grond verplicht worden bij verkoop eerst een aanbieding aan de gemeente Schagen te doen. Uit het voorstel van het college begrijp ik dat het u erom te doen is actieve grondpolitiek uit te oefenen en zo woningbouw op het perceel I 3317 mogelijk te maken. Juist die toekomstige ontwikkeling willen cliënten vermijden, in ieder geval op korte afstand van hun eigendommen.

### **Gronden**

Ik heb namens cliënten tegen de vervroegde vestiging van het voorkeursrecht bij burgemeester en wethouders een bezwaarschrift ingediend. De inhoud daarvan moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd, ook op het punt van de belanghebbendheid van cliënten bij dit besluit. Ik heb in verband daarmee een kopie van het bezwaarschrift bijgevoegd (**productie 1**).

De kern van het bezwaarschrift is dat cliënten voorzien dat woningbouw op het perceel I 3317 de exploitatiemogelijkheden van de dierentuin zal belemmeren. Uit de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt namelijk af te leiden dat tussen de percelen van cliënten enerzijds en de woningen in de geplande nieuwe woonwijk een afstand van 100 meter zal gelden. Dat leidt ertoe dat een groot deel, minimaal de helft, van het perceel I 3317 niet met woningen bebouwd kan worden.

In het voorstel van het college aan uw raad vind ik over deze beperkingen niets terug. Cliënten vinden dat onbegrijpelijk en in ieder geval onzorgvuldig, omdat bij een ingrijpend besluit als dit vanzelfsprekend ook moet worden meegewogen of het beoogde doel daarmee kan worden bereikt. Ik verzoek u namens cliënten daarom niet tot de vestiging van het voorkeursrecht over te gaan, in ieder geval niet voor het perceelsgedeelte dat is gelegen binnen de 100-metercontour van de dierentuin.

datum 7 februari 2024

3 / 3

zaak [REDACTED] / advies voorkeursrecht Bogtmanweg 519898

Het voorgenomen besluit zoals dat nu aan u is voorgelegd, is daarnaast in strijd met het bepaalde in artikel 5, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Deze bepaling schrijft voor dat in het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Het voorstel van het college is daarover op z'n minst onduidelijk. U bent echter als raad verplicht aan te geven of u eerst een structuurvisie (lees: omgevingsvisie) zult vaststellen of dat u overgaat tot wijziging van het omgevingsplan. Vanwege deze strijdigheid kunt u in zoverre niet tot vestiging van het voorkeursrecht overgaan.

### Conclusies

Resumerend concludeer ik dat de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel I 3317 geen rekening houdt met de hindercontour rondom de dierentuin van het Van Blanckendaell Park. Het college heeft dit belang ten onrechte niet in het voorstel tot vaststelling betrokken. Daarnaast voldoet het voorgenomen besluit niet aan het bepaalde uit artikel 5, eerste lid, Wvg. Ik verzoek u daarom van vestiging van het voorkeursrecht af te zien en, als u daartoe toch wilt overgaan, de vestiging in ieder geval te beperken tot het gedeelte van het perceel I 3317 dat buiten de hindercontour van de dierentuin ligt.

[REDACTED] et,

Mr. A.P. (Bram) Cornelissen

Advocaat

# Productie 1

**Aangetekend**

gemeente Schagen  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen  
Postbus 8  
1740 AA SCHAGEN

**Tevens per e-mail: [postbus8@schagen.nl](mailto:postbus8@schagen.nl)**

zaak [REDACTED] / [REDACTED] / advies voorkeursrecht  
Bogtmanweg 519898

mr. A.P. (Bram) Cornelissen  
Advocaat  
T +31 187 79 10 48  
F +31 187 48 61 62  
[apcornelissen@denhollander.nl](mailto:apcornelissen@denhollander.nl)

Datum Middelharnis, 7 februari 2024

Geacht college,

In mijn brief van 30 januari jongstleden heb ik namens een drietal cliënten pro forma bezwaar aangetekend tegen de voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op een tweetal percelen aan de Bogtmanweg in Tuitjenhorn. Met dit aanvullende bezwaarschrift voeg ik de inhoudelijke gronden toe, ook al hebt u in uw brief van 2 februari jongstleden geweigerd een aanvullende termijn toe te kennen.

Ik zal in verband met het laatste eerst het belang van cliënten uiteenzetten. Ik vat daarom de inhoud van het bestreden besluit samen. Vervolgens werk ik de onderbouwing van het bezwaarschrift verder uit.

**Feiten, belang cliënten**

Cliënten zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie I, nummers 5448, 5464 en 5465. De bewuste percelen grenzen aan het perceel sectie I, nummer 3317, een van de twee percelen waarop het voorlopige voorkeursrecht is gevestigd. Doel van het voorkeursrecht is uiteindelijk dat op dit perceel woningbouw mogelijk gemaakt wordt.

datum 7 februari 2024

2 / 3

zaak [REDACTED] / advies voorkeursrecht Bogtmanweg 519898

Een dergelijke woningbouwontwikkeling kan voor cliënten nadelige gevolgen hebben. Ik heb daarmee de aanleiding voor dit bezwaarschrift gegeven. Aan de enkele omstandigheid dat de gronden van cliënten grenzen aan het perceel I 3317 ontlenen cliënten hun belang, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het omgevingsrecht is het immers zo dat belanghebbendheid wordt aangenomen bij eigenaren van een perceel dat grenst aan het perceel waarop het betwiste besluit ziet. Bij dergelijke percelen wordt ervan uitgegaan dat de feitelijke gevolgen van enige betekenis zijn<sup>1</sup>

De percelen van cliënten liggen westelijk en noordelijk van de bedrijfsgebouwen aan de Veilingweg 9 in Tuitjenhorn. Het perceel I 5448 is gedeeltelijk in gebruik bij Blankendaal Coldstores als parkeerterrein. Het achterste gedeelte van dit perceel is in gebruik als dierentuin bij het Van Blanckendaell Park. Zowel het bedrijfsmatige gebruik voor Blankendaal Coldstores als voor de dierentuin ligt vast in het geldende bestemmingsplan 'Tuitjenhorn', vastgesteld in februari 2014. De andere twee percelen, met de nummers I 5464 en I 5465, vallen ook binnen het zojuist genoemde bestemmingsplan en zijn volledig voor gebruik als dierentuin bestemd.

Het bestreden besluit heeft tot doel dat de grondeigenaren bij verkoop van hun gronden verplicht worden uw gemeente als eerste de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. De ratio daarachter is dat u actief grondbeleid kunt verwezenlijken en zo uiteindelijk de bouw van woningen op het perceel I 3317 mogelijk kunt maken. Het is juist die ontwikkeling voor woningbouw die cliënten ertoe hebben gebracht dit bezwaarschrift in te dienen.

### **Gronden**

Als gezegd is een gedeelte van het perceel I 5448 en van de andere percelen I 5464 en I 5465 bestemd voor de bestaande dierentuin. Deze bestemming beperkt de mogelijkheden het perceel I 3317 voor woningbouwdoeleinden te ontwikkelen. Dat houdt verband met de afstand tussen deze bestemming (sinds 1 januari jongstleden: de functie) en de toekomstige woningbouw. Om deze afstand te kunnen bepalen, wordt in het omgevingsrecht gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De lijst met richtafstanden uit deze brochure is ook naar geldend recht nog steeds goed bruikbaar.

In de zojuist genoemde publicatie worden indicatieve afstandsnormen vastgelegd voor verschillende milieuthema's, zoals geluid en geur. Aan de hand van de SBI-codering voor

---

<sup>1</sup> Zie ABRvS 15 juli 2020, 2020:1671

datum 7 februari 2024

3 / 3

zaak [REDACTED] / advies voorkeursrecht Bogtmanweg 519898

milieubelastende activiteiten worden vervolgens per thema richtafstanden bepaald. Dierentuinen vallen daarbij onder de SBI-code 91041. De aan te houden afstand bedraagt 100 meter, waarbij geur het bepalende milieuaspect is. De afstand van 100 meter moet worden gemeten tussen de grens van de bestemming voor de dierentuin enerzijds en de gevel van de dichtstbij te situeren woningen anderzijds.

Als ik deze afstanden toepas op het perceel I 3317, valt een aanzienlijk gedeelte van dit perceel binnen de denkbeeldige contour van de dierentuin. Binnen dit gebied kunnen in beginsel geen woningen worden gebouwd. Omgekeerd geldt dat, als dat wel zou gebeuren, de dierentuin in de exploitatiemogelijkheden zal worden belemmerd. Dat willen cliënten uiteraard voorkomen.

Ik stel vast dat in het bestreden besluit met deze belangen geen rekening is gehouden. In het raadsvoorstel dat u aan de raad hebt geschreven, lees ik alleen dat uit de stedenbouwkundige verkenning voor de locatie aan de Bogtmanweg blijkt, dat de gronden nodig zouden zijn om het gewenste woningbouwprogramma te kunnen realiseren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Kennelijk hebt u zich niet gerealiseerd dat woningbouw hier beperkingen aan de dierentuin te weeg brengt en omgekeerd dat de dierentuin de bouw van woningbouw begrenst. Uw besluit tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht is in zoverre onzorgvuldig voorbereid en ook ontoereikend gemotiveerd, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:2 en 3:46 van de Awb. Het bestreden besluit kan dan ook niet in stand blijven.

### Conclusies

Samengevat kom ik tot de slotsom dat u ten onrechte tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht bent overgegaan. Ik verzoek u dit besluit te herroepen en aan cliënten de kosten van rechtsbijstand te vergoeden, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:15, tweede lid, Awb.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]  
mr. A.P. (Bram) Cornelissen  
Advocaat