

## COMMISSIE BEZWAAR GEMEENTE SCHAGEN

Advies van de Commissie bezwaar aan de raad van de gemeente Schagen naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften gericht tegen het besluit d.d. 21 september 2021, waarbij besloten is de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen in Schagen Oost.

### 1. *Het ontstaan en overzicht van het geschil*

De raad heeft op 21 september 2021 besloten een voorkeursrecht te vestigen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor de voorspoedige ontwikkeling van woningbouw, ten behoeve van Schagen Oost.



Tegen voorgenoemd besluit is door de volgende partijen bezwaar gemaakt door:

1. Mevrouw M van den Berg van AMB Advies namens de heer C. Dol en mevrouw P.C.J. Sassen op 18 oktober 2021, ontvangen door de raad op 20 oktober 2021.
2. De heer J. Paauw, 28 oktober 2021, ontvangen door de raad op 2 november 2021.
3. Mevrouw M. Paauw-Bremer, 28 oktober 2021, ontvangen door de raad op 2 november 2021.

4. De heer N.A.C. Hoedjes van H3 Landelijk Vastgoed namens de heer B. Konijn (B.J.K. Vastgoed Beheer B.V. te Uitgeest), 3 november 2021, ontvangen door de raad op 3 november 2021.
5. De heer A. Glijnis van Van Diepen Van der Kroef namens zijn client de heer P.C. Glijnis, ontvangen door de raad op 29 oktober 2021.

De Commissie, bestaande uit mevrouw C.E. Barnhoorn (voorzitter), de heer V.M. Behrens en mevrouw M. Brieffies (leden), bijgestaan door de heer J.H. Moraal (secretaris) en mevrouw A. Glas (zitting 8 december 2021 afwezig), hebben tijdens de zittingen op 22 november 2021 en 8 december 2021 bezwaarden en het college gehoord.

Bij de hoorzitting van 22 november 2021 waren fysiek aanwezig:

1. Mevrouw M van den Berg van AMB Advies namens de heer C. Dol en mevrouw P.C.J. Sassen.
2. De heer J. Paauw.
3. Mevrouw M. Paauw-Bremer,

Voor het college waren aanwezig de heer M. Mooij en mevrouw J. Pot.

Bij de digitale hoorzitting van 8 december 2021 waren aanwezig:

De heer A. Glijnis van Van Diepen Van der Kroef en zijn client de heer P.C. Glijnis.

Voor het college waren aanwezig de heer M. Mooij, mevrouw J. Pot en mevrouw N. Melching.

## 2. *Wet en regelgeving*

Voor de toepasselijke wet- en regelgeving wordt verwezen naar bijlage I, welke zich onderaan het advies bevindt.

## 3. *De ontvankelijkheid*

Ingevolge artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht (hierna 'Awb') juncto artikel 7:1 lid 1 van de Awb kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit.

Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb verstaat onder belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is. Op grond van artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Artikel 6:9 van de Awb bepaalt dat een bezwaarschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen.

De raad is van mening dat het bezwaarschrift dat is ingediend namens de heer B. Konijn niet-ontvankelijk is aangezien hij geen gronden bezit binnen het Wvg-gebied en voor zover bekend bestaat er geen vennootschap met de naam B.J.K. Vastgoed Beheer B.V. De gronden zijn in eigendom van Bart Konijn beheer B.V.

De Commissie volgt de redenering van de raad. Aangezien de heer Konijn of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig waren tijdens de hoorzitting heeft de Commissie hier ook geen vragen over kunnen stellen of heeft de heer Konijn hier een toelichting op kunnen geven. In het register van de Kamer van Koophandel is B.J.K. Vastgoed Beheer B.V. niet bekend als entiteit en aangezien de heer Konijn zelf geen gronden bezit die voorkomen op de kaart die hoort bij het bestreden besluit dient het bezwaarschrift niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De overige bezwaarschriften zijn tijdig door de raad ontvangen en bezwaarden worden voor het overige ontvankelijk geacht in hun bezwaar.

#### 4. *De gronden van het bezwaar*

De gronden van bezwaar komt, kort verwoord, op het volgende neer:

Mevrouw M van den Berg van AMB Advies namens de heer C. Dol en mevrouw P.C.J. Sassen

1. Het betreft het perceel 6 aan de achterzijde van Lutjewallerweg 12 te Schagen. Bezwaarden zijn eigenaar van het perceel en zijn voornemens het perceel in te richten voor natuurdoeleinden. Verzocht wordt om met de bevoegde overheid af te stemmen zodat duidelijk is of perceel 6 in aanmerking komt voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Wanneer dit niet het geval is dan kan het voorkeursrecht worden opgeheven.
2. Alleen aan de achterzijde is het mogelijk om hobbymatig beesten te houden. De wens is om de inrichting van het perceel met bijbehorende biodiversiteit te behouden.
3. Op diverse percelen langs de Nes en Lutjewallerweg zijn bijbehorende agrarische percelen wel bij de woning gevoegd en daarop is het voorkeursrecht niet gevestigd. De situatie aan de Lutjewallerweg komt hiermee overeen.

De heer J. Paauw

1. Bezwaarde is woonachtig op Snevert 1 te Schagen en vindt het flink voorbarig om nu al de verkoopvrijheid te gaan beperken.
2. Verschillende percelen worden wel en niet aangewezen, de toepassing van de Wvg is willekeurig gedaan. Bezwaarde acht zich benadeeld.
3. Bezwaarde is bezig met de replicabouw van de Snevertmolen en daarbij hoort een open buitengebied. Bezwaarde vraagt zich af of het nog wel zinvol is om hier een molen te bouwen indien het open gebied wordt opgevuld met woningen.

4. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft directe gevolgen voor de financiering. Het bouwdepot voor de tweede fase moet uit de hypotheek beschikbaar gesteld worden. De beperking wordt door de hypotheekverstrekker als risicovol gezien. Mogelijk is er sprake van waardevermindering. Hoe kan de gemeente garantie geven dat het bouwplan niet in gevaar komt.
5. Bij het vestigen van het voorkeursrecht is er geen rekening mee gehouden dat het gebouw ook in het gedeelte van het perceel waarop dit betrekking heeft doorloopt.
6. De vestiging van het voorkeursrecht maakt het als ondernemer onmogelijk de eigen percelen te ontwikkelen.

Mevrouw M. Paauw-Bremer

1. Bezwaarde is woonachtig op Nes 34 te Schagen en vindt het flink voorbarig om nu al de verkoopvrijheid te gaan beperken. Ze wil graag eigenaar blijven van een weiland.
2. Verschillende percelen worden wel en niet aangewezen, de toepassing van de Wvg is willekeurig gedaan.
3. Het voorkeursrecht is niet alleen op de weilanden gelegd maar ook op het erf en de stolp, waarvoor al een ontwerp bestemmingsplan voor wijziging naar wonen bestaat. Bezwaarde is van mening dat het onjuist is om haar praktisch en financieel klem te zetten met het enkele doel dat de nieuwe eigenaar tot onderhandeling over weilanden wordt gedwongen.
4. Een nabetalingsregeling wordt geblokkeerd die zij daar als eigenaar nog heeft.
5. Het is niet in het belang van bezwaarde als door de beperkingen op het erf van Nes 32 zij alsnog wordt gedwongen om die als boerderij in gebruik te nemen.

De heer A. Glijnis van Van Diepen Van der Kroef namens zijn client de heer P.C. Glijnis

1. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 5 WVG, voor het perceel is in het geheel niet gemotiveerd dat er een andere bestemming wordt toegedacht. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd.
2. In 2011 is de Structuurvisie Schagen 2025 vastgesteld. Deze is van toepassing op het perceel van bezwaarde. Uit de structuurvisie blijkt dat het perceel onderdeel blijft van het buitengebied. Uit de Omgevingsvisie blijkt niet dat aan het perceel van bezwaarde een ander bestemming wordt toegedacht.
3. Het perceel van bezwaarde grenst niet direct aan de oostzijde van de standsrand.
4. De monumentale status van het perceel staan ontwikkelingen in de weg. Het betreft een Rijksmonument.
5. Bij soortgelijke monument is geen WVG van toepassing verklaard.
6. Het perceel bevindt zich aan de buitenzijde van het WVG gebied.
7. Uit de varianten die zijn opgenomen in de Ontwikkelvisie is het perceel van bezwaarde buiten enige ontwikkeling gehouden.

## 5. Verweer van de raad

*Ten aanzien van het bezwaarschrift van Mevrouw M van den Berg van AMB Advies namens de heer C. Dol en mevrouw P.C.J. Sassen merkt de raad het volgende op.*

Bezwaarde kan gewoon zijn eigendomsrechten uitoefenen. Het voorkeursrecht zorgt er alleen voor dat als bezwaarde zijn perceel wil verkopen, ze eerste de gemeente in de gelegenheid moet stellen om de grond aan te kopen. Het voorkeursrecht zorgt dus niet voor een belemmering van de plannen van bezwaarde.

Het perceel van bezwaarde is niet ingesloten door twee percelen met een monumentale status. Wel heeft het gebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Aardkundig waardevol gebied’, dit leidt echter niet tot een absoluut bouwverbod. Voordat er ontwikkelingen plaatsvinden zal eerst de bestemming moeten worden gewijzigd. Het is daarbij niet op voorhand zeker dat de huidige dubbelbestemming onverkort gehandhaafd blijft.

Het perceel van bezwaarde is meer dan 1,5 hectare groot, dit kan niet worden beschouwd als één woonerf, zoals wellicht het geval is bij andere percelen.

*Ten aanzien van het bezwaarschrift van de heer J. Paauw merkt de raad het volgende op.*

Op sommige locaties is door de eigendomssituatie het niet nodig om voorkeursrecht op te leggen. Het perceel van bezwaarde ligt echter op strategisch centrale plek.

Het voorkeursrechtgebied is, door de naar voren gebrachte zienswijze, reeds verkleind. Het voorkeursrecht zorgt er alleen voor dat als bezwaarde zijn perceel wil verkopen, eerste de gemeente in de gelegenheid moet stellen om de grond aan te kopen. Het voorkeursrecht zorgt dus niet voor een belemmering van de bouwplannen van bezwaarde. Wanneer in de toekomst de omgeving bebouwd zal worden en de gronden een andere waarde krijgen, is dit niet het gevolg van het voorkeursrecht maar van ruimtelijke beslissingen.

Het recht van eerste koop tussen bloed- of aanverwanten wordt door het voorkeursrecht niet beperkt.

*Ten aanzien van het bezwaarschrift van de mevrouw M. Paauw-Bremer merkt de raad het volgende op.*

Het recht van eerste koop tussen bloed- of aanverwanten wordt door het voorkeursrecht niet beperkt.

Het bestreden besluit belemmert de ontwikkeling van Nes 32 op geen enkele wijze. Inmiddels is het bestemmingsplan voor Nes 32 vastgesteld. Na het onherroepelijk worden hiervan kun-

nen daar in de toekomst woningen ontwikkeld worden. Vervolgens kan het voorkeursrecht daar komen te vervallen.

*Ten aanzien van het bezwaarschrift van De heer A. Glijnis van Van Diepen Van der Kroef namens zijn client de heer P.C. Glijnis) merkt de raad het volgende op.*

Uit de concept Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen blijkt dat het te ontwikkelen gebied (globaal) gelegen is ten oosten van de bebouwde kom van Schagen, tussen de Nes in het noorden, de Lutjewallerweg in het oosten, de Haringhuizerweg in het zuiden en de Priggeweg in het westen. Het perceel van bezwaarde valt binnen dit gebied. Hoe de ontwikkeling van het gebied, en meer specifiek van het perceel van bezwaarde, er exact uit komt te zien, is op dit moment nog niet te zeggen. Uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd indien een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming. Ook hoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast.

Er geldt geen absoluut verbod op ingrepen bij gronden met een (rijks)monumentale status. Wel is voor veel ingrepen een monumentenvergunning nodig. Of een vergunning nodig is en verleend kan worden, is afhankelijk van de ingreep en alle betrokken belangen. Hoe het perceel van bezwaarde ingevuld gaat worden, is nog onzeker. Het betreft niet per definitie een zware ingreep, het kan ook gaan om het planten van bomen of het realiseren van een wandelpad.

De reden dat de percelen K, nummers 206 en 208 niet zijn aangewezen, is dat dit percelen zijn van Staatsbosbeheer. Bij percelen die bij andere overheden in eigendom zijn, is het risico op versnippering of verkoop aan ontwikkelaars veel kleiner. Het heeft dus niets met de monumentale status te maken. Op een andere terp die ook rijksmonument is en eigendom is van een particulier, is ook een voorkeursrecht gevestigd.

## 6. De beoordeling van de bezwaargronden

### *Algemeen*

Allereerst stelt de Commissie vast dat het vestigen van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid betreft van de gemeenteraad. Dit betekent dat het gebruik van die bevoegdheid terughoudend wordt getoetst.

De gemeenteraad heeft in het verweerschrift uitgelegd wat de gedachte achter het vestigen van een voorkeursrecht is en wat de risico's zijn als dit niet gebeurt (de raad heeft dit met een concreet voorbeeld toegelicht).

*Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht op de betrokken gronden is om de gemeentelijke regierol bij de toekomstige (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen.*

Daarbij is door de raad ook duidelijk aangegeven dat er een groot verschil is met onteigening, waar bij het bestreden besluit geen sprake van is. Indien de eigenaar zijn/haar gronden niet wil verkopen kan hij/zij hier door het bestreden besluit ook niet toe gedwongen worden. Ook mogelijke zelfrealisatie wordt niet belemmerd door de vestiging van het voorkeursrecht en bezwaarden blijven bevoegd de aan hun percelen toegekende of toegedachte bestemming zelf te verwezenlijken. In artikel 10, tweede lid, onder a, van de Wvg is namelijk geregeld dat vervreemding ingevolge een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind is toegestaan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft in haar uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089 geoordeeld dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg volgt dat de wetgever met de invoering daarvan heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de gemeenteraad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Uit het bestreden besluit, de stukken en het verweerschrift en dat wat tijdens de hoorzittingen naar voren is gebracht blijkt dat het voorkeursrecht is opgelegd voor de voorspoedige ontwikkeling van woningbouw, ten behoeve van Schagen Oost. Deze motieven zijn naar het oordeel van de Commissie in overeenstemming met het doel en de strekking van de Wvg.

### *Grondslag Voorkeursrecht*

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten de percelen zoals zijn aangegeven op de tekening op de eerste pagina van dit advies op grond van artikel 2 en artikel 5 van de Wvg voor de duur van maximaal 3 jaar aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

Artikel 5 van de Wvg stelt:

*“In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.”*

In bezwaar stelt bezwaarde Glijnis dat artikel 5 niet van toepassing is voor onderliggende percelen aangezien voor het aangewezen gebied al een structuurvisie is vastgesteld. Het college stelt dat dit geen structuurvisie is die voorziet in een niet-agrarische bestemming, zodat artikel 5 kan worden toegepast.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg en meer specifiek artikel 5 van de Wvg (zie Kamerstukken II 2006-07, 30 938, nr. 3, p. 57) is ten aanzien van dit artikel o.a. opgenomen dat dit artikel de reeds bestaande mogelijkheid bevat voor de gemeenteraad om in een vroeg stadium als er nog geen bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie aanwezig is waarin de beoogde bestemming waarvan het huidig gebruik afwijkt is vastgelegd, een voorkeursrecht te vestigen.

Uit bovenstaande herleidt de Commissie dat het dus moet gaan om de aanwezigheid van een structuurvisie waarvan de beoogde bestemming afwijkt van de huidige gebruik. Daar is in dit geval sprake van: in de Structuurvisie 2025 is geen bestemming opgenomen die afwijkt van het huidige gebruik, zijnde agrarisch. Ten overvloede merkt de Commissie op dat de raad heeft aangegeven dat de Structuurvisie 2025 zal worden ingetrokken. Als het besluit op bezwaar wordt genomen zal er dan ook geen structuurvisie geldend zijn. Dit betekent dat de Commissie de redenering volgt van de raad en dat het gebruik kon maken van artikel 5 van de Wvg om het voorkeursrecht te vestigen.

#### *Verwezenlijking aanwijzing*

Door bezwaarden wordt gesteld dat woningbouw op de percelen of een deel van het perceel niet mogelijk is, zodat het niet nodig is op deze gedeelten een voorkeursrecht op te leggen. De raad verwijst in het verweerschrift naar het raadsbesluit en de toelichting hierop zoals is opgenomen in het raadsvoorstel.

*“In de collegevergadering van 22 juni 2021 is ingestemd met de concept Ontwikkelvisie stad Schagen waarin de ontwikkeling van gebied Schagen oost is opgenomen. De toegedachte nieuwe bestemming is woningbouw met bijbehorende werken en voorzieningen en wijkt af van het huidige, overwegend agrarische, gebruik.”*



De raad stelt dat het niet alleen om woningbouw gaat maar ook om gebruik dat afwijkt van agrarisch gebruik, dit kan een aanleg zijn van een pad, een groenstrook of een park. Hierbij verwijst de raad naar de concept Ontwikkelvisie 2040 waarin het te ontwikkelen gebied ten oosten van de bebouwde kom van Schagen is opgenomen. Hierin zijn verschillende scenario's opgenomen, deze zijn niet uitputtend bedoeld. Het gaat hier om een globaal plan van de toekomstige bestemming waarvan nog geen nadere uitwerking bekend is. Wel zijn de grenzen bekend en opgenomen in het bestreden besluit. De raad verwijst hierbij naar jurisprudentie van de Afdeling ter ondersteuning van zijn standpunt.

De Commissie is bekend met deze jurisprudentie van de Afdeling en is van oordeel dat percelen aangewezen konden worden zonder dat daarvoor een concreet plan is of dat bekend is of een bepaald perceel wel of niet zal worden ontwikkeld. De percelen dienen wel binnen het globale gebied te vallen. Naar het oordeel van de Commissie heeft de raad in voldoende mate voldaan aan de gestelde eisen hieromtrent.

In bezwaar wordt verwezen naar de monumentale status van een perceel. De Commissie ziet niet in waarom, op grond hiervan, geen enkele ontwikkeling op het perceel zou kunnen plaatsvinden. Er geldt immers geen absoluut bouwverbod. Een weg of een park zou binnen de regels aangelegd kunnen worden.

Bovenstaande geldt ook voor de archeologisch/aardkundige waarde van de percelen van bezwaarde Dol en Sassen.

#### *Vergelijkbare gevallen*

Bezwaarden merken op dat in vergelijkbare gevallen het voorkeursrecht niet is gevestigd. De gemeenteraad is hier in het verweerschrift en ook tijdens de hoorzitting per geval op ingegaan.

Naar het oordeel van de Commissie heeft de raad afdoende gemotiveerd en uitgelegd waarom er geen sprake is van vergelijkbare gevallen, zoals door bezwaarden wordt gesteld. De raad heeft per perceel gekeken naar de feitelijke situatie en waar volgens haar de logisch grens zou moeten liggen van het voorkeursrecht. Hierbij heeft de raad terecht gekeken naar waar de logische grens van (woon)percelen zich bevinden en dit als grens gehanteerd voor het voorkeursrecht (hierbij kan gedacht worden aan een sloot of een paardenbak). De raad heeft, naar het oordeel van de Commissie, ook rekening mogen houden of een perceel in bezit van een overheidsinstantie is en wie bereid of reeds in onderhandeling was met de gemeente over overdracht van de gronden. Dat de raad, zoals door de raad ter zitting werd bevestigd, hier niet helemaal consequent in was, betekent niet dat dit leidt tot een vergelijkbaar geval. Het onderscheid is duidelijk te maken voor de verschillende percelen.

### *Financiële gevolgen*

Bezwaarde Paauw heeft naar voren gebracht dat het vestigen van het voorkeursrecht leidt tot financiële problemen en daarmee met de verwezenlijking van de woonmolen. De raad heeft in het verweerschrift hierover aangegeven dat bij de beantwoording van de zienswijze en het bestreden besluit hier al rekening mee is gehouden en het aangewezen gebied daarom verkleind is. De raad weet dan ook niet op welke wijze het voorkeursrecht een nadelige invloed heeft.

De Commissie constateert dat bezwaarde Paauw op geen enkele wijze zijn standpunt heeft onderbouwd zodat de Commissie ook geen oordeel hierover kan geven. Het uitgangspunt van de Wvg zou echter niet direct kunnen leiden tot nadelige financiële vooral nu de grenzen zijn aangehouden van de verleende omgevingsvergunning.

Ook bezwaarde Paauw-Bremer heeft niet met concrete bewijsstukken aangetoond dat het vestigen van het voorkeursrecht leidt tot financiële problemen.

Voor zover bezwaarde Paauw-Bremer heeft verzocht om het voorkeursrecht voor zover dat is gelegd over de contouren van het (ontwerp-)bestemmingsplan Nes 32 te laten vervallen overweegt de Commissie als volgt. Met de raad is de Commissie van oordeel dat zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk is het voorkeursrecht kan komen te vervallen. Nu het bestemmingsplan Nes 32 nog niet onherroepelijk is bestaat er geen aanleiding om het voorkeursrecht te laten vervallen.

### **Conclusie**

De Commissie concludeert dat de raad op grond van artikel 5 van de Wvg het voorkeursrecht kon vestigen op het gebied zoals is opgenomen in het bestreden besluit.

*Het advies*

De Commissie adviseert uw raad met inachtneming van het vorenstaande:

- I. Het bezwaarschrift van de heer N.A.C. Hoedjes van H3 Landelijk Vastgoed namens de heer B. Konijn (B.J.K. Vastgoed Beheer B.V. te Uitgeest) niet-ontvankelijk te verklaren.
- II. de bezwaarschriften van:
  - a. mevrouw M van den Berg van AMB Advies namens de heer C. Dol en mevrouw P.C.J. Sassen.
  - b. De heer J. Paauw.
  - c. Mevrouw M. Paauw-Bremer,
  - d. De heer A. Glijnis van Van Diepen Van der Kroef namens zijn client de heer P.C. Glijnis, ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
- III. het verzoek om vergoeding van de proceskosten zoals dat is gedaan door de heer A. Glijnis van Van Diepen Van der Kroef namens zijn client de heer P.C. Glijnis af te wijzen.
- IV. Het bestreden besluit in stand te laten.

*Verzoek*

De Commissie stelt het op prijs een afschrift van de beslissing van de raad te ontvangen.

Schagen, 31 december 2021,  
namens de Commissie bezwaar gemeente Schagen,  
de secretaris,

J.H. Moraal



## **Bijlage I**

### Wet voorkeursrecht gemeenten

#### Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

#### Artikel 3

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
  - a. de kadastrale aanduiding;
  - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
  - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
  - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

#### Artikel 4

1. In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:
  - a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
  - b. gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

#### Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.