

ADVIES VAN DE ADVIESCOMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN VAN DE GEMEENTE BEEMSTER

d.d. 18 september 2017

betreft bezwaarschriften:

van : M. Oudes
gedateerd : 4 mei 2017 en 3 juli 2017
ontvangen : 8 mei 2017 en 4 juli 2017
tegen : 1. het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Beemster van 11 april 2017, gepubliceerd op 18 april 2017, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
2. het besluit van de gemeenteraad van Beemster van 6 juni 2017, gepubliceerd op 16 juni 2017, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
hoorzitting : 18 september 2017
bijlage 1 : wet- en regelgeving
bijlage 2 : verslag hoorzitting

PROCESVERLOOP

Bij besluit d.d. 11 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Beemster (hierna: het college) op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) een aantal percelen en perceelsgedeelten in Beemster, waaronder de percelen van M. Oudes (hierna: Oudes), aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is aan Oudes bekendgemaakt door middel van verzending aan hem van een kennisgeving. Verder heeft op 18 april 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Bij brief d.d. 4 mei 2017, ontvangen op 18 mei 2017, is door Oudes bezwaar ingediend tegen dat besluit.

Bij besluit d.d. 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een aantal percelen en perceelsgedeelten in Beemster, waaronder de percelen van Oudes, aangewezen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is aan Oudes bekendgemaakt door middel van verzending aan hem van een kennisgeving. Verder heeft op 16 juni 2017 publicatie van het besluit plaatsgevonden in de Staatscourant.

Daartegen is op 3 juli 2017, ontvangen op 4 juli 2017, door Oudes bezwaar ingediend.

Op 5 september 2017 is door mr. I.M.C. van Leeuwen, advocaat te Arnhem, als gemachtigde van het college en de raad een verweerschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is op 18 september 2017 behandeld tijdens de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften (hierna: de adviescommissie). Namens de adviescommissie waren aanwezig: mr. E.C. Beukenkamp (voorzitter), mr. K.B. Larooij (lid) en mr. R.A.J. de Jong (lid). R.G. van der Eijk was als secretaris van de adviescommissie aanwezig. Oudes is verschenen, bijgestaan door D. van der Wel, makelaar/taxateur te Bleiswijk. Het college en de raad hebben zich laten vertegenwoordigen door hun gemachtigde. Verder was A.G. Dehé, bestuursadviseur, aanwezig. Tevens was G. Hekelaar, notulist, aanwezig.

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, dat als bijlage 2 bij dit advies is gevoegd.

DE BEZWAREN

In het bezwaarschrift van 4 mei 2017 is door Oudes aangevoerd dat hij door de vestiging van het voornoemde voorkeursrecht op grond van de Wvg wordt beknut in zijn recht om bij eventuele verkoop zelf te bepalen aan wie hij verkoopt. Verder heeft hij aangevoerd dat hij de regie over zijn bedrijf/woning zou verliezen, wat impact zou hebben op zijn privé-situatie en zijn bedrijfsvoering, waarvoor hij het college aansprakelijk stelt.

In het bezwaarschrift d.d. 3 juli 2017 heeft Oudes aangevoerd dat hij een florerend bedrijf exploiteert en ruimte moet houden om te ondernemen. Een bestemmingswijziging naar een woonwijk en de vestiging van een voorkeursrecht zou daarbij niet passen. Verder voert hij aan dat het voorkeursrecht hem belemmert in zijn bedrijfsvoering en dat samenwerking met derden uitsluitend mogelijk zou zijn met toestemming van de gemeente. De eventuele komst van de woonwijk zou een prijsdrukkend effect hebben op het bedrijf.

Tijdens de hoorzitting op 18 september 2017 is door en/of namens Oudes aangevoerd dat het voorkeursrecht al in een heel vroeg stadium is gevestigd. Enerzijds zouden de ontwikkelingen aan de achterzijde van het bedrijf van Oudes nog lang niet in zicht zijn en anderzijds zou er nog geen bestemmingplan, geen inpassingsbesluit en geen structuurvisie is. Verder is verklaard dat de huidige ontwikkelingen in de tuinbouw, zoals fusies en overnamen, worden geblokkeerd door de Wvg. Verder is aangevoerd dat door het voorkeursrecht Oudes met allerlei financieringsbeperkingen wordt geconfronteerd. Tevens is verklaard dat met een voorkeursrecht op het bedrijf naar klanten en relaties toe de indruk wordt gewekt dat het bedrijf ten dode is opgeschreven. Voorts is gewezen op de situatie van Brand, een tuinbouwbedrijf aan de achterzijde van het perceel van de heer Oudes dat al veel eerder door de gemeente zou zijn verworven en is verklaard dat er door ontwikkelaars bij Oudes aangeklopt zou zijn onder het motto "de tuinderij van Brand is aangekocht en nu zullen jullie wel volgen.", hetgeen schade zou hebben toegebracht aan de bedrijfsvoering van Oudes. Verder is tijdens de hoorzitting aangevoerd dat onder het regime van de Wvg er overduidelijk sprake zou zijn van een heel andere onderhandelingspositie dan op de vrije markt zou gelden. Andere partijen zouden nu buiten spel worden gezet.

OVERWEGINGEN ADVIESCOMMISSIE

Overwegingen ten aanzien van de ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift d.d. 4 mei 2017 is gericht tegen het voorlopig aanwijzingsbesluit van het college van 11 april 2017. De adviescommissie stelt vast dat dit besluit is komen te vervallen. Immers, het aanwijzingsbesluit van de raad d.d. 6 juni 2017 is inmiddels in werking is getreden en bovendien is de geldingsduur (van het voorlopig aanwijzingsbesluit van het college) verstreken. Oudes heeft daarmee niet langer meer procesbelang bij het bezwaarschrift voor zover gericht tegen het collegebesluit. De adviescommissie adviseert het college dan ook de bezwaren tegen dat besluit niet-ontvankelijk te verklaren.

Op grond van artikel 6, derde lid, Wvg wordt het bezwaarschrift d.d. 4 mei 2017 mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad d.d. 6 juni 2017.

De bezwaren voor zover gericht tegen laatstgenoemd besluit voldoen aan alle formele vereisten voor het indienen van bezwaar. De adviescommissie adviseert de raad dan ook om de bezwaren tegen het besluit ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijke overwegingen

In deze zaak heeft de adviescommissie beoordeeld of de raad in redelijkheid heeft kunnen komen tot het aanwijzen van de percelen van Oudes als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De adviescommissie heeft daartoe als volgt overwogen.

De adviescommissie constateert dat de percelen van Oudes onderdeel vormen van het gebied dat in het bestreden besluit wordt aangewezen als plangebied waarbinnen woningbouw met bijbehorende voorzieningen zullen worden ontwikkeld en waarbinnen derhalve een niet-agrarische bestemming is toegedacht.¹ Verder is niet in geding dat Oudes op de percelen een kwekerij in perkplanten en een caravanstalling exploiteert, dat hij de woning bewoont die ter plaatse aanwezig is en dat onder het huidige bestemmingsplan, Buitengebied 2012, de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' geldt. Het huidige gebruik wijkt derhalve af van de toegedachte bestemming.

De adviescommissie is van oordeel dat hiermee voldaan is aan alle voorwaarden om op grond van artikel 5, eerste lid, Wvg voor aanwijzing in aanmerking te komen.

Tijdens de hoorzitting is weliswaar aangevoerd dat het voorkeursrecht al in een heel vroeg stadium is gevestigd en dat enerzijds de ontwikkelingen aan de achterzijde van het bedrijf van de heer Oudes nog lang niet in zicht zijn en anderzijds dat er nog geen bestemmingsplan, geen inpassingsbesluit en geen structuurvisie is. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt echter dat de systematiek van de Wvg meebrengt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Inherent aan de toepassing van artikel 5 Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, aldus de Afdeling.²

Met het recht op het vestigen van een voorkeursrecht heeft de wetgever de gemeente bewust een middel in handen gegeven om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen behouden.³

In de bezwaargrond van Oudes dat hij zou worden beperkt in zijn onderhandelingspositie kan naar het oordeel van de adviescommissie geen aanleiding worden gevonden voor herroeping van het bestreden besluit. Zoals de Afdeling meermalen heeft overwogen is bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg. Het wettelijke voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat Oudes als eigenaar van het perceel niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Indien hij echter tot verkoop wenst over te gaan dient hij, ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg, eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen het perceel te kopen. Voorts is door de Afdeling overwogen dat de in de Wvg geregelde procedure in geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen biedt ten aanzien van de prijsvorming. Oudes wordt derhalve niet onevenredig benadeeld in zijn onderhandelingspositie.⁴

De adviescommissie concludeert dat de bezwaren ongegrond zijn en het bestreden besluit gehandhaafd kan blijven.

¹ In de bij het aanwijzingsbesluit gevoegde lijst van aangewezen percelen zijn de percelen van Oudes aangeduid met nrs. 003, 004 en 005

² AbRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786

³ AbRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089

⁴ AbRvS 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750

ADVIES

Gelet op de bovengenoemde overwegingen adviseert de adviescommissie:

het college:

- de bezwaren gericht tegen het besluit van 11 april 2017 niet-ontvankelijk te verklaren;

de raad:

- de bezwaren gericht tegen het besluit van 6 juni 2017 ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven;

de secretaris,



R.G. van der Eijk

de voorzitter,



mr. E.C. Beukenkamp

BIJLAGE 1

WET-EN REGELGEVING

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Ingevolge artikel 2 Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, Wvg komen voor aanwijzing 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.

Op grond van artikel 6, eerste lid, Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.

Indien bezwaar of beroep 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, ingevolge artikel 6, derde lid, Wvg het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 10, eerste lid, Wvg kan een vervreemder eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

BIJLAGE 2

Verslag van de hoorzitting van de adviescommissie voor bezwaarschriften van de gemeente Beemster, gehouden op 18 september 2017 in het stadhuis van Purmerend.

De zitting wordt gehouden in het kader van de door de heer **M. Oudes** ingediende bezwaarschriften d.d. 4 mei en 3 juli 2017 tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Beemster (hierna: het college) en de gemeenteraad van Beemster (hierna: de raad) op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aanwezig:

mevrouw mr. E.C. Beukenkamp, voorzitter adviescommissie;
de heer mr. R.A.J.de Jong, lid adviescommissie;
de heer mr. K.B. Larooij, lid adviescommissie;
de heer R.G. van der Eijk, secretaris adviescommissie;
de heer M. Oudes, bezwaarmaker;
de heer D. van der Wel, makelaar/taxateur, adviseur bezwaarmaker;
mevrouw mr. I.M.C. van Leeuwen, gemachtigde college en raad;
mevrouw T. Dehé, bestuursadviseur gemeente;
mevrouw G. Hekelaar, notuliste.

De **voorzitter** opent de zitting en heet de aanwezigen welkom. Zij introduceert de (onafhankelijke) commissieleden en licht het doel van deze bijeenkomst en de verder te volgen procedure toe.

De **voorzitter** merkt op dat het bezwaarschrift in eerste instantie gericht was tegen het collegebesluit. De geldingsduur van dat besluit is inmiddels verstreken. Formeel moet zij vragen of de heer Oudes op grond daarvan dat bezwaarschrift wil intrekken of toch wil handhaven. De heer **Van der Wel** zegt namens de heer Oudes het bezwaarschrift te handhaven en gebruik te maken van de gelegenheid om de bezwaren toe te lichten.

Het valt de heer **Van der Wel** op dat hier al in een heel vroeg stadium sprake is van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Enerzijds zijn de ontwikkelingen aan de achterzijde van het bedrijf van de heer Oudes nog lang niet in zicht en anderzijds is er nog geen bestemmingplan, geen inpassingsbesluit en geen structuurvisie.

De heer Oudes heeft op de bewuste locatie een florerend tuinbouwbedrijf.

In het verweerschrift wordt namens de gemeenteraad aangevoerd waartoe de Wvg leidt en wat de mogelijkheden zijn. Die mogelijkheden begrijpt hij wel maar het zou niet de keuze van de heer Oudes zijn om al die strenge maatregelen toe te passen.

Gesteld wordt dat de heer Oudes niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd maar dat is volgens de heer Van der Wel wat al te kort door de bocht. Want de huidige ontwikkelingen in de tuinbouw, met allerlei fusies en overnamen, worden wel degelijk geblokkeerd door de Wvg. Men is immers niet meer vrij.

Daarnaast levert de Wvg allerlei financieringsbeperkingen op. De heer Oudes is een jonge ondernemer en jonge ondernemers worden nu eenmaal minder snel gefinancierd als de Wvg op het vastgoed rust.

Anderzijds wordt met een Wvg op het bedrijf naar klanten en relaties toe de indruk gewekt alsof het bedrijf ten dode is opgeschreven. Dat is buitengewoon vervelend voor de ondernemer in kwestie. Want natuurlijk zit men liever in een gebied met toekomstperspectief dan in een gebied waar het bordje "doodlopende weg" geprojecteerd staat. Daar mag beslist niet te licht over gedacht worden.

In dat kader speelt ook nog de situatie Brand; een tuinbouwbedrijf aan de achterzijde van het perceel van de heer Oudes dat al veel eerder door de gemeente is verworven. Toen al werd er door ontwikkelaars bij Oudes aangeklopt onder het motto "de tuinderij van Brand is aangekocht en nu zullen jullie wel volgen." Dit heeft schade toegebracht aan de bedrijfsvoering en de zaak is toen flink uit het lood geslagen. Gelukkig stroomt er nu weer positieve

energie doordat het bedrijf overgenomen is en geëxploiteerd wordt door Oudes junior. Dat effect van vroeger mag echter niet onderschat worden.

Dat de Wvg een prijsdrukkend gevolg heeft is voor de heer Van der Wel zonder meer duidelijk. Er wordt nu wel aangevoerd dat met de wet in de hand de werkelijke waarde betaald moet worden maar onder het regime van de Wvg is er overduidelijk sprake van een heel andere onderhandelingspositie dan op de vrije markt geldt. Andere partijen worden nu buiten spel gezet. Als het bij Oudes niet goed meer gaat is er maar één mogelijkheid en kan de grond alleen aan de gemeente aangeboden worden. Er komt dan een commissie die gaat vaststellen wat de werkelijke waarde is maar nergens wordt dan gesproken over een onteigeningsvergoeding.

Mevrouw **Van Leeuwen** wil voorop stellen dat de gemeenteraad wel degelijk ook inziet dat het voor de betrokken partij vervelend is om met de Wvg geconfronteerd te worden. Desalniettemin heeft de raad zich gerealiseerd dat het nodig is om de Wvg van toepassing te verklaren, niet alleen op de percelen van Oudes maar ook op andere percelen in het betreffende plangebied.

Het klopt dat dit in een vroeg stadium gebeurt want er is nog geen bestemmingsplan en geen structuurvisie. De Wvg biedt echter een aantal grondslagen waarop het voorkeursregime van toepassing kan worden verklaard en dat is o.a. het moment waarop er nog geen structuurvisie is. Het college van B&W en later de gemeenteraad hebben van die bevoegdheid gebruik gemaakt. Marktpartijen wisten dat het betreffende gebied een zgn. warme ligging heeft en zaten op het vinkentouw om hiervan te profiteren. De bedoeling van de Wvg is om ervoor te zorgen dat de gemeente grip houdt op de grondmarkt en speculaties met torenhoge grondprijzen als gevolg voorkomen worden. Dát is dus het argument van de gemeente geweest om van dit grondrecht van de Wvg gebruik te maken.

De **voorzitter** vraagt zich dan af hoe de gemeente juist tot dit exacte moment gekomen is om de Wvg van toepassing te verklaren.

Mevrouw **Van Leeuwen** legt uit dat de gemeente Beemster uiteraard een tijdplanning met betrekking tot het bewuste woonontwikkelingsgebied heeft. Aan de hand daarvan is men op dit moment uitgekomen als het meest geschikte moment om het voorkeursregime van toepassing te verklaren.

Mevrouw **Van Leeuwen** gaat vervolgens in op geschetste situatie met betrekking tot het perceel van Brand. De details daarvan kent zij niet maar zij vraagt zich wel af wat de relevantie daarvan is in het kader van het bezwaarschrift van de heer Oudes. Het grondperceel van Brand is al jaren geleden aangekocht en daarop was destijds geen Wvg van toepassing.

Wat de door de heer Van der Wel aangevoerde beperking van vrijheid betreft merkt mevrouw **Van Leeuwen** op dat niemand kan ontkennen dat het Wvg-regime het vrije beschikkingsrecht op het eigendom belemmert. Dat is ook in het geval van Oudes zo. Die vrijheid wordt echter alleen beperkt voor zover het de vervreemding van het eigendom betreft. Voor de rest staat het de heer Oudes vrij om met zijn bedrijf te doen wat hij wil.

Dat er wellicht marktpartijen zijn die vanwege de vestiging van het voorkeursregime anders gaan handelen heeft de gemeente niet in de hand. De gemeente maakt de afweging vanuit het ruimtelijk ordening-perspectief; die afweging heeft geleid tot vestiging van de Wvg en voor de rest gaat het buiten de gemeente om.

De **voorzitter** kan na deze toelichting niet anders vaststellen dan dat de procedure correct is uitgevoerd en dat de heer Oudes in feite protesteert tegen de wet op zich.

Mevrouw **Van Leeuwen** geeft nogmaals aan dat de gemeente gebruik gemaakt heeft van de in de wet gegeven bevoegdheid. Zij benadrukt ook dat zeker niet lichtvaardig bepaald is op welke percelen de Wvg van toepassing moet zijn. Percelen, die redelijkerwijs buiten het plangebied vallen, zijn buiten de Wvg-aanwijzing gehouden. Bovendien is na het

collegebesluit en de ingediende bezwaarschriften nog eens kritisch naar e.e.a. gekeken hetgeen ertoe geleid heeft dat een aantal percelen nu buiten de Wvg-aanwijzing valt.

Met betrekking tot de door bezwaarmaker aangerode onteigeningsvergoeding merkt mevrouw **Van Leeuwen** op dat een grondeigenaar in het kader van de Wvg geen recht heeft op volledige schadeloosstelling van alle schade die hij als rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van de overdracht van grond ondervindt. In dat opzicht is de vergoeding die de grondeigenaar in het kader van de Wvg-transactie ontvangt, dus een andere dan die hij in het kader van een onteigeningsprocedure zou krijgen.

Met de stelling dat er in het kader van de Wvg maar één partij is die het perceel redelijkerwijs zou kunnen en willen kopen en dat dát iets met de prijs doet, is zij het niet eens. In voorgaande jaren is hier in de omgeving een aantal transacties van niet met de Wvg belaste gronden geweest en ook uit dié transacties kan informatie over een redelijke prijs worden geput.

Nogmaals komt mevrouw **Van Leeuwen** terug op de opmerkingen over het al dan niet te vroeg inzetten van de Wvg. De gemeenteraad is van mening dat dit middel niet te vroeg is ingezet. De planvorming wordt opgepakt en binnen 3 jaar wordt er een structuurvisie vastgesteld. Duidelijk is te zien dat de grondmarkt hier in beweging is. Daarom moet de gemeente nú instappen, voordat het te laat is en het doel van de Wvg om grondspeculatie tegen te gaan niet gehaald wordt.

De heer **Larooij** heeft mevrouw Van Leeuwen horen zeggen dat er in geval er verkocht zou moeten worden, een prijs uit zou kunnen komen die gerelateerd is aan recente verkopen van percelen die niet besmet waren met de Wvg. Hij vraagt zich echter af waar de heer Oudes de zekerheid vandaan kan halen dat er daadwerkelijk een redelijke prijs uit komt.

Mevrouw **Van Leeuwen** stelt dat in geval de heer Oudes zijn perceel aan de gemeente aanbiedt en de gemeente hierin geïnteresseerd is, partijen met elkaar in onderhandeling gaan. Daarbij moet het uitgangspunt altijd zijn dat de partijen met hun deskundigen gezamenlijk uit de onderhandelingen komen. En zou dat niet lukken dat heeft de Wvg altijd nog een scenario om er uiteindelijk via de rechtbank uit te komen.

De heer **De Jong** hoort dat binnen 3 jaar de structuurvisie tot stand zou moeten komen. Hij informeert wat naar aanleiding hiervan de concrete verwachtingen voor de heer Oudes zijn. Volgens mevrouw **Van Leeuwen** hoeft de heer Oudes niet te verwachten dat er binnen nu en enkele maanden grondverwerwers aan zijn deur staan. Op dit moment is het belangrijkste dat de plannen daadwerkelijk uitgewerkt gaan worden. Dan wordt ook meer bekend over hoe e.e.a. ingericht gaat worden. En naar aanleiding daarvan kan er ook concreet met de betrokkenen om de tafel gegaan worden.

De heer **Van der Wel** merkt op dat de Wvg allerlei instrumenten heeft die spreken over waarde maar niet over schadeloosstelling. In feite wordt er nu zand in de ogen gestrooid doordat er een soort feel good-gevoel gecreëerd wordt in de geest van "maak je geen zorgen want de rechter zal de prijs wel bepalen".

De **voorzitter** weet dat de gemeente zich realiseert dat de aanwijzing Wvg heftig is voor de cliënt van de heer Van der Wel maar dat er toepassing gegeven wordt gegeven aan de wet. Het is haar wel duidelijk dat de bezwaarmaker het eigenlijk niet eens is met de wet.

De heer **Van der Wel** heeft ervaring in andere gemeenten en stelt vast dat ze het daar totaal anders doen. Beemster is een van de weinige gemeenten die de Wvg weer van stal gehaald heeft. Hij stelt Amstelveen als voorbeeld waar grondeigenaren te horen krijgen: dit is het kader, zoek een bouwer en ga zelf aan de slag. De **voorzitter** wil dan wel weten hoeveel gemeenten dat doen. Dat is de heer **Van der Wel** niet bekend. Hij noemt Amstelveen als voorbeeld. De **voorzitter** vindt bovendien dat een gemeente als Amstelveen niet met Beemster vergeleken kan worden.

De heer **Van der Wel** wijst erop dat de heer Oudes een aantal malen door bouwbedrijven is benaderd. De prijzen die toen geboden zijn bieden niet het vertrouwen dat er uiteindelijk een prijs uitkomt die een basis biedt om verder te onderhandelen.

Spreker geeft aan dat ook de tijd een onzekere factor is. Want hoe lang kan het nog duren voor er meer zekerheid is? Als het bedrijf weg moet gaan die eerdergenoemde beperkingen een rol spelen. Hij verwijst nogmaals naar de situatie Brand die er destijds toe geleid heeft dat de levensvatbaarheid van het bedrijf bedreigd werd. Oudes is er toen bovenop gekomen maar de heer Van der Wel vreest dat weer zo'n periode van onzekerheid het bedrijf geen goed zal doen. Oudes wil gewoon op een nette manier verplaatst worden. En als de huidige situatie nog 10 jaar voortduurt is dat zonder meer onverkwikkelijk.

De heer **Oudes** voert zelf aan dat hij al heel lang lastig gevallen wordt door projectontwikkelaars die tuinbouwgrond tegen schandelijke prijzen willen kopen. En dat is beslist geen leuk spelletje. Spreker is geen grondbelegger, hij is tuinder en werkt met plantjes.

De **voorzitter** stelt de concrete vraag in hoeverre de heer Oudes op dit moment daadwerkelijk in zijn belangen wordt geschaad. De heer **Oudes** geeft aan dat dit moeilijk op papier te zetten is. Hij ondervindt echter dagelijks de gevolgen hiervan.

De heer **Larooij** informeert wat er in concreto schandelijk is aan de prijzen waarover de heer Oudes spreekt. De heer **Van der Wel** zegt dat nog maar enkele jaren geleden prijzen geboden zijn van enkele tientjes per m² – nota bene door partijen die nu ook in de samenwerking met de gemeente zitten. Dit biedt dus voor de toekomst totaal geen vertrouwen.

De heer **De Jong** vraagt of er meegedacht wordt met Oudes nu het erop lijkt dat zijn bedrijf op termijn wellicht niet meer levensvatbaar is. Mevrouw **Van Leeuwen** geeft aan dat de gemeente op dit moment nog geen maatwerkoplossing paraat heeft. Maar er is wel duidelijk afgesproken dat met voorrang bekeken wordt hoe omgegaan wordt met de bedrijven in het plangebied. Ook de gemeente realiseert zich duidelijk dat voor het vinden van een oplossing voor deze partijen een langere termijn nodig is.

De **voorzitter** geeft aan dat de commissie zich gaat beraden over het uit te brengen advies. Op verzoek van de heer **Oudes** wordt alle gemeentelijke correspondentie aangetekend aan hem toegezonden.

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit daarna de hoorzitting.