

## Adviesnota

|                                      |                      |                                |                                             |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Behandeld door:<br>Ruimte Initiatief | Datum:<br>31-03-2026 | Vertrouwelijkheid:<br>Openbaar | Verantw.<br>Portefeuillehouder<br>Van Ulzen |
|                                      |                      | Besluit conform d.d.           | Afdeling<br>Ruimte Initiatief               |
|                                      |                      | Besluit d.d.                   | Registratienummer<br>3610870                |

### Onderwerp

Besluit op bezwaren vestiging voorkeursrecht Nieuwveense Landen.

### Advies

De raad voor te stellen:

1. Overeenkomstig het advies van de Commissie bezwaarschriften onderstaande bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten:
  - a) bezwaarschrift van aaff Accountants en Advies B.V. namens H. Haasjes jr., E.J. Haasjes en de firma Haasjes gericht tegen het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen in ontwikkelgebied A;
  - b) bezwaarschrift van mevrouw J.K. Hoorn gericht tegen het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen in ontwikkelgebied A;
  - c) bezwaarschrift van de heer M. Meulenberg van LTM Vastgoed Meulenberg namens de heer N. Flinkert en de stille maatschap tussen K. Flinkert, N. Flinkert en G. Flinkert-Brouwer gericht tegen het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen in ontwikkelgebied B.
2. Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

### Samenvatting

Het college stelt voor om de bezwaren tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de ontwikkelgebieden A en B, conform het advies van de Commissie bezwaarschriften, ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en geen proceskosten te vergoeden.

### Aanleiding

Op 8 juli 2025 heeft het college besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op percelen in de ontwikkelgebieden A, B en C in Nieuwveense Landen.

Op 25 september 2025 heeft de gemeenteraad besloten om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op percelen in ontwikkelgebied A, B en C in Nieuwveense Landen. Op 29 september 2025 is de voorkeursrechtbeschikking van uw raad bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden.

Vervolgens is op 30 september 2025 de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers. Daarmee is het besluit van het college komen te vervallen.

Tegen het collegebesluit zijn bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften tegen het collegebesluit worden mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

De Commissie bezwaarschriften (verder: de commissie) adviseert het bevoegde bestuursorgaan dat op het bezwaar moet beslissen. Het college heeft namens de raad een Nota van Heroverweging ingediend. De bezwaarmakers en het college hebben tijdens de hoorzitting van 14 januari 2026 hun standpunten toegelicht. De commissie adviseert de gemeenteraad de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel**

Het beoogd effect van de aanwijzing c.q. de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is het behouden van regie en het krijgen van grip op de ontwikkelingen in Nieuwveense Landen om de gestelde opgaven en ambities te behalen. Door de raad voor te stellen om te besluiten de bezwaarschriften ongegrond te verklaren blijft het gemeentelijke voorkeursrecht van toepassing c.q. blijft het bestreden besluit in stand.

### **Argumenten**

#### **1.1. *De commissie adviseert de gemeenteraad de bezwaren ongegrond te verklaren.***

Door de bezwaren van bezwaarmakers ongegrond te verklaren wordt het advies van de commissie opgevolgd.

#### **1.2. *Het bestreden besluit is op juiste gronden genomen en de aangevoerde bezwaren geven geen aanleiding het bestreden besluit te herzien.***

De commissie geeft in haar advies aan dat het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht voldoet aan de wettelijke vereisten. Ook is van een onevenwichtige afweging van belangen niet gebleken.

In het advies bezwaar Flinkert (bijlage 5) adviseert de commissie nog om in te gaan op de vraag over de verzending van de brieven, waarin kennisgeving wordt gedaan van het gevestigde voorkeursrecht. De voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt door toezending aan de in het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Uit de verzendregistratie volgt dat deze aan alle vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden de bekendmakingsbrief is toegestuurd.

Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld om de in beslispunt 1 genoemde bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

### *2.1. Er vindt geen herroeping van het bestreden besluit plaats.*

In het bezwaarschrift van aaff Accountants en Advies B.V., dat is ingediend namens H. Haasjes jr., E.J. Haasjes en de firma Haasjes is verzocht om een vergoeding van de kosten die bezwaarmaker heeft moeten maken voor het indienen van het bezwaarschrift.

De hoofdregel in het bestuursrecht is dat de kosten vergoed worden als het bezwaarschrift leidt tot herroeping van het besluit vanwege een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Nu wordt voorgesteld het bestreden besluit in stand te laten, is er op grond van artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ook geen aanleiding over te gaan tot vergoeding van de kosten die zijn gemaakt in de bestuurlijke voorprocedure (bezwaarfase).

Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld om geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

### **Kanttekeningen**

Er zijn geen kanttekeningen, het raadsbesluit sluit aan bij de adviezen van de Commissie bezwaarschriften van 26 januari en 16 februari 2026.

### **Integrale afstemming**

Intern:

- Juridisch kwaliteitsmedewerker, Ruimte Initiatief;
- Adviseur Vastgoed en Grondzaken, Economie en Regio;
- Projectmanager gebiedsontwikkeling, Ruimte Initiatief;
- Juridisch adviseur Grondzaken en Vastgoed, Economie en Regio

Extern:

- Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV

### **Financiën**

Niet van toepassing.

### **Effecten overige programma's**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zullen de bezwaarmakers door middel van een beschikking worden geïnformeerd over de beslissing op bezwaar.

### **Uitvoering**

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad wordt de beschikking bekendgemaakt. Bezwaarmakers hebben de mogelijkheid om binnen zes weken na verzending van het besluit tegen dit besluit in beroep te gaan bij de rechtbank.

**Bijlagen**

1. Raadsvoorstel beslissing op bezwaren voorkeursrechtbeschikking Nieuwveense Landen;
2. Raadsbesluit beslissing op bezwaren voorkeursrechtbeschikking Nieuwveense Landen;
3. Advies bezwaar voorkeursrecht Haasjes;
4. Advies bezwaar voorkeursrecht Hoorn;
5. Advies bezwaar voorkeursrecht Flinkert.