



Raadsvergadering

Zaaknummer Z25150640

Onderwerp: Voorkeursrecht - Raadsbesluit bezwaar Scholtens Projecten II

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. Het bezwaar van Scholtens Projecten II B.V., ingediend bij brief van 28 mei 2025 tegen het raadsbesluit van 24 april 2025 tot het vestigen van een voorkeursrecht op diverse percelen in het gebied De Lange Weeren te Volendam, ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. Het besluit van de gemeenteraad van 24 april 2025 in stand te laten;
3. Het verzoek om vergoeding van proceskosten op grond van artikel 7:15 Awb af te wijzen;
4. De bezwaarmaker te informeren middels de bijgevoegde conceptbrief beslissing op bezwaar.

Kern van het voorstel, samenvatting

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen in het gebied De Lange Weeren te Volendam, waaronder percelen in eigendom van Scholtens Projecten II B.V. Tegen dit besluit is door mr. W. de Vis van Van der Hooft Vlaar Advocaten Mediators namens Scholtens Projecten II B.V. op 28 mei 2025 een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar is behandeld door de commissie bezwaarschriften, die op 24 september 2025 een hoorzitting hield en op 13 oktober 2025 haar advies aan de gemeenteraad heeft uitgebracht. De commissie adviseert het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het besluit van 24 april 2025 in stand te laten. Tevens adviseert zij het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen. Het college stelt voor dit advies over te nemen.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan de wettelijke verplichting van de Algemene wet bestuursrecht om te beslissen op bezwaar. Daarnaast wordt bevestigd dat de vestiging van het voorkeursrecht rechtmatig en zorgvuldig tot stand is gekomen, waardoor de gemeente de regie behoudt over de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren.

Toelichting en argumenten

Voorgeschiedenis

- Op 11 februari 2025 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op 80 percelen in De Lange Weeren.
- Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad dit voorkeursrecht voor drie jaar bestendigd.
- Scholtens Projecten II B.V., eigenaar van 28 percelen binnen het plangebied, heeft hiertegen bezwaar gemaakt.



Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet aan de eisen van de artikelen 6:5 en 7:1 Awb. De commissie acht het bezwaar ontvankelijk.

Gronden van bezwaar

De bezwaarmaker heeft aangevoerd dat:

1. Het vestigen van een (nieuw) voorkeursrecht niet noodzakelijk is, gelet op eerdere samenwerkingsovereenkomsten;
2. Er sprake is van misbruik van bevoegdheid omdat de gemeente reeds meerdere malen een voorkeursrecht heeft gevestigd zonder concrete planvorming;
3. De herhaalde vestiging een onevenredige beperking van het eigendomsrecht vormt.

Overwegingen van de commissie

De commissie oordeelt dat aan de wettelijke vereisten van artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet is voldaan.

Zij stelt vast dat de gemeenteraad de bevoegdheid in redelijkheid heeft kunnen uitoefenen om de ontwikkelregie over De Lange Weeren te behouden. Er is geen sprake van misbruik van bevoegdheid of onevenredigheid.

De beperking van het eigendomsrecht is gerechtvaardigd in het algemeen belang en binnen de wettelijke kaders.

Advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, het raadsbesluit van 24 april 2025 in stand te laten en het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Beslissing op bezwaar

Het college stelt voor dit advies integraal over te nemen en de bezwaarmaker hierover te informeren met de conceptbrief beslissing op bezwaar (bijgevoegd).

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatief is om contrair te gaan aan het advies van de bezwaarcommissie. Dan wordt het besluit gegrond verklaard en het besluit van 24 april 2025 vernietigd. Dit betekent dat er geen voorkeursrecht meer is gevestigd op de gronden van De Lange Weeren en de grond eigenaren vrij zijn om de gronden te verkopen aan wie zij willen. De gemeente verliest daarmee een deel van de regie op het gebied.

Financiële middelen en effecten begroting

Geen.

Er worden geen proceskosten vergoed; de beslissing heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Uitvoering of vervolproces

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de beslissing op bezwaar, namens de raad, door het college ondertekend en toegezonden aan de bezwaarmaker.

Bij de verzending worden de volgende stukken gevoegd:

- het getekende advies van de bezwaarschriftencommissie;
- het verweerschrift van de gemeenteraad;
- het bezwaarschrift;



- de aanvullende gronden;
- het bestreden besluit;
- de beslissing op bezwaar.

Participatie en communicatie

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

Z23123734 Raadsbesluit 24 april 2025 (voorkeursrecht De Lange Weeren)

Bijlagen

1. Beslissing op bezwaar Scholtens Projecten II B.V.
2. Advies bezwaarschriftencommissie d.d. 13 oktober 2025
3. Raadsbesluit 24 april 2025 (voorkeursrecht De Lange Weeren)
4. Bezwaarschrift d.d. 28 mei 2025
5. Aanvullende gronden bezwaarschrift d.d. 18 augustus 2025

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening