

Reactienota zienswijzen behorende bij het besluit van Provinciale Staten inzake het vestigen van een tijdelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van de uitbreiding van de Eemshaven.

Inleiding

Gedeputeerde Staten hebben in hun vergadering van 6 april 2021, op basis van artikel 9a juncto 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (afgekort: Wvg), percelen aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit vervalt van rechtswege tenzij Provinciale Staten de aanwijzing bestendigt door het nemen van een nieuw besluit. Belanghebbenden konden tot en met 12 mei 2021 schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren brengen ten aanzien van het voorgenomen besluit. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. In deze reactienota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en van een provinciaal standpunt voorzien. Er zijn 10 zienswijzen binnengekomen.

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken, zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze reactienota zijn indieners van deze zienswijzen daarom niet met naam en toenaam genoemd. Indien sprake is van rechtspersonen worden deze wel vermeld.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 6 mei 2021 is ontvangen op 10 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Waddenwind B.V. verzoekt het voorkeursrecht niet te bestendigen op gronden waarop zakelijke rechten zijn gevestigd ten behoeve van windturbines. Het windpark is momenteel in aanbouw. Bij de inpassing van het windpark in een provinciaal inpassingsplan zal het toegedachte gebruik niet afwijken van het huidige gebruik. Provinciale Staten is daardoor niet bevoegd het voorkeursrecht te bestendigen, anders is sprake van een onrechtmatige inbreuk op de rechten van Waddenwind B.V. Indiener vermoedt dat de aanwijzing gemakshalve is voorzien op alle gronden binnen het plangebied en een rechthebbende wel zal melden dat de aanwijzing ten onrechte voor bepaalde percelen geldt. Indiener stelt dat er geen belang is bij de verwerving van een zakelijk recht, waardoor er evenmin belang is bij de vestiging van een voorkeursrecht. Door de vestiging van een voorkeursrecht lijdt Waddenwind B.V. schade vanwege verplichtingen die uit de Wvg voortvloeien en de beperkingen in haar rechten.

Standpunt

Voor de windturbines is met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning verleend. Dit geldt eveneens voor de inkoopstations en opstelplaatsen. Op basis van de vergunning is voor een tijdelijke periode van maximaal 30 jaar een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. De onderliggende bestemming is daardoor niet gewijzigd. Volgens het vigerende bestemmingsplan is aan de (meeste) gronden waarop de windturbines (komen te) staan de bestemming "agrarisch - dijklandschap" toegekend. De toegedachte bestemming is een andere, waarmee aan de eerste vestigingseis van de Wvg wordt voldaan.

Ondanks de verwachting dat de (nog te plaatsen) windturbines kunnen blijven behouden, is daarmee niet gezegd dat het feitelijke gebruik niet zal wijzigen. Het zou zelfs kunnen dat een windturbine moet worden verplaatst of

geamoveerd. Het toekomstige gebruik zal bestaan uit een grootschalig bedrijventerrein met onder andere een landschappelijke inpassing aan de randen en bij/ onder de windturbines. De planvoorschriften en de (dubbel)-bestemming zullen hiervoor de kaders stellen. Inherent aan de toepassing van artikel 9a juncto 5 Wvg is dat ten tijde van de aanwijzing een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming. In het huidige stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelsniveau worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. Bij de parlementaire behandeling van de Wvg is tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Er staat voldoende vast dat het beoogde gebruik zal wijzigen en een beter en/ of intensiever gebruik zal kennen dan het huidige feitelijke gebruik. Er is aldus sprake van afwijkend gebruik, waarmee ook aan de tweede vestigingseis wordt voldaan. Daarnaast is de visie op de uitbreiding van de Eemshaven niet gewijzigd, waardoor het besluit rechtmatig is.

Bij de inzet van het grondbeleidsinstrument Wvg is op perceelsniveau zorgvuldig afgewogen voor welke percelen de aanwijzing moet gelden. Met de aanwijzing wordt eveneens getracht om ongewenst gebruik van gronden tegen te gaan en de regierol bij de ruimtelijke ontwikkeling te behouden.

De Wvg is een reactief verwervingsinstrument ten behoeve van de realisering van ruimtelijk beleid. De eigenaren van aangewezen onroerende zaken dienen bij een voorgenomen verkoop eerst aan te bieden bij de provincie. Wij zien niet in welke verplichtingen uit de Wvg tot schade lijdt bij het windpark.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 7 mei 2021 is ontvangen op 10 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het voornemen tot aanwijzing geen deugdelijke onderbouwing bevat waaruit het belang van Provinciale Staten blijkt om grondspeculatie tegen te gaan op zijn agrarische gronden. Het voornemen lijdt tot schade en is in strijd met zowel de wet als de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Naar het oordeel van indiener is de ontwikkeling van 600 hectare bedrijventerrein onwaarschijnlijk en bestaat deze ruimtebehoefte niet. Indiener realiseert zich dat de discussie over de ruimtelijke aanvaardbaarheid bij de vestiging niet gevoerd kan worden, maar geeft aan dat dit anders is als er zelfs geen globaal beeld is of beleidsstuk is over de ontwikkeling. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten op de landbouw van zowel de werkgelegenheid als de gevolgen van een voorkeursrecht, waardoor geen goede belangenafweging kan plaatsvinden. De belangen van een ongehinderde agrarische bedrijfsvoering dienen zwaarder te wegen. Commerciële partijen zijn vaak bereid meer te betalen voor agrarische percelen dan een overheid en er kan sneller tot zaken worden gekomen. Bij een onttrekking van 600 hectare goede landbouwgrond is er geen mogelijkheid meer tot compensatie of groei van de bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsperspectieven worden ten gronde gericht en de levensvatbaarheid van het bedrijf van indiener komt op het spel te staan. Ter plaatse van de windturbines geldt dat een voorkeursrecht enkel kan worden gevestigd op gronden met een niet agrarische-bestemming en waar het gebruik afwijkt van de bestemming.

Standpunt

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg blijkt dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van de provincie bij de grondverwerving ten behoeve van het ruimtelijke beleid te

versterken door een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Van verschillende eigenaren zijn signalen ontvangen dat zij de afgelopen twee jaren benaderd zijn door ontwikkelaars. Het tegengaan van speculatie is derhalve ingegeven door de uitlatingen van de eigenaren van de aan te wijzen gronden.

Het voorkeursrecht dient te worden bestendigd vanwege het voornemen om de Eemshaven uit te breiden. Provinciale Staten en de raad van de gemeente Het Hogeland willen verder met de planuitwerkingsfase. In deze fase zal onder meer onderzoek worden gedaan naar de haalbaarheid van de plannen, de ruimtelijke aspecten en zullen studies naar de verschillende effecten (milieu, leefbaarheid, economie) worden uitgevoerd. Het is de verwachting dat uiteindelijk een provinciaal inpassingsplan wordt opgesteld, of onder de toekomstige Omgevingswet een projectbesluit. De inhoudelijke argumenten van indiener kunnen bij die procedure opnieuw naar voren worden gebracht. Aan het besluit om over te gaan tot de planuitwerkingsfase liggen voldoende beleidsstukken en onderzoeken ten grondslag op basis waarvan een weloverwogen besluit is genomen. Deze stukken waren voor indiener raadpleegbaar. Het ontbreken van gegevens, onderzoeken en overige inhoudelijke planologische aspecten zijn in dit stadium en in het kader van het te bestendigen voorkeursrecht niet relevant. Aan alle formele vereisten voor het vestigen/ bestendigen van het voorkeursrecht wordt voldaan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken geoordeeld dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaar. Dit individuele financiële belang hoeft daarmee niet opnieuw in een belangenafweging te worden betrokken. Nu het belang van de betreffende grondeigenaar uitsluitend financieel van aard is, betekent dit dat bij de bestendiging van het voorkeursrecht met een meer algemene motivering van de aanwijzing kan volstaan. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot doel een eerste recht van koop te verschaffen op de aan te wijzen gronden. Als aangewezen grond te koop wordt aangeboden dan wordt een in de Wvg beschreven procedure gevolgd, uitgaande van de marktwaarde van de onroerende zaak. De marktwaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan de waarde die een commerciële partij betaalt. Juist voor de situatie dat een (commerciële) marktpartij meer wenst te betalen dan de marktwaarde, wordt het voorkeursrecht bestendigd zodat het ontstaan van buitensporige grondprijzen wordt voorkomen.

Voor het deel van de zienswijze dat gaat over de windturbines wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 6 mei 2021 is ontvangen op 10 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 2.

Standpunt

Zie reactie onder zienswijze 2.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 10 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener verzoekt om het voorkeursrecht niet te bestendigen en de uitbreiding van de Eemshaven stop te zetten. De indiener exploiteert samen met haar zoon een akkerbouwbedrijf. Het vestigen van een voorkeursrecht ontnemt het toekomstperspectief. Het voelt voor indiener niet goed dat vruchtbare landbouwgrond die al generaties in de familie is wordt ingezet voor industriële doeleinden. Indiener gaat in op onder meer het woongenot, de leefbaarheid en de werkgelegenheid en geeft aan dat de plannen zijn gebaseerd op kort financieel gewin, het grote plan ontbreekt. Eerst wordt de bodem van Groningen verkocht aan het buitenland en nu ook de bovenlaag.

Standpunt

De Wvg is een reactief verwervingsinstrument ten behoeve van de realisering van ruimtelijk beleid. De eigenaren van aangewezen onroerende zaken dienen deze immers eerst aan te bieden aan de provincie bij een voorgenomen verkoop. Het voorkeursrecht is geen instrument dat leidt tot een gedwongen verkoop. De Wvg als instrument raakt niet het toekomstperspectief van een (deels) op de aangewezen gronden geëxploiteerd bedrijf.

De zienswijze is daarnaast gericht op de planvorming en overige inhoudelijke ruimtelijke aspecten, die bij de besluitvorming over de planuitwerkingsfase en/ of het toekomstige provinciaal inpassingsplan dan wel projectbesluit horen. De inhoudelijke argumenten van indiener kunnen opnieuw bij de vaststelling van een inpassingsplan naar voren worden gebracht.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 8 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener geeft aan 25 hectare goede vruchtbare grond in de Oostpolder te hebben liggen. Indien deze grond wegvalt dat wordt de continuïteit van het bedrijf aangetast. Vervangende grond in de nabije omgeving terugkopen wordt vanwege prijsopdrijving bemoeilijkt. Door een uitbreiding van de Eemshaven wordt de openheid aangetast, komt er meer luchtvervuiling en zal het woongenot worden aangetast. Indiener is daarnaast benieuwd of onderzoek is verricht naar het buitendijks uitbreiden van de Eemshaven.

Standpunt

De Wvg is een reactief verwervingsinstrument ten behoeve van de realisering van ruimtelijk beleid. De eigenaren van aangewezen onroerende zaken dienen deze immers eerst aan te bieden aan de provincie bij een voorgenomen verkoop. Indien een eigenaar dat voornemen heeft dan maakt hij zelf de keuze om te verkopen. De bestendiging van het voorkeursrecht leidt niet tot een gedwongen verkoop. Het besluit tot bestendiging heeft derhalve geen gevolgen voor de continuïteit van een bedrijf.

Het resterende deel van de zienswijze is gericht op de besluitvorming van de planuitwerkingsfase, alsmede inhoudelijk ruimte aspecten die nog nader worden onderzocht en uiteindelijk een plaats zullen krijgen in een provinciaal inpassingsplan of een projectbesluit. Deze inhoudelijke argumenten kunnen door indiener opnieuw worden ingebracht bij de vaststelling van dat ruimtelijke plan/ besluit. Een uitbreiding buitendijkse in noordelijke (zeewaartse) richting is niet overwogen. Hieraan ligt ten grondslag dat op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bestaande havens en bedrijventerreinen die direct grenzen aan de Waddenzee niet zeewaarts mogen worden uitgebreid. Ook betreft het hier Natura 2000 gebied waarvoor beheerdoelstellingen gelden. Bij een zeewaartse uitbreiding van de haven zijn significante effecten op het Natura 2000 gebied niet te voorkomen of uit te sluiten. In dat geval moet gekeken worden naar alternatieven die deze effecten niet hebben. De Oostpolder zou dan als alternatief gelden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 6

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 10 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener vreest voor een prijsopdrijvend effect door de vestiging van een voorkeursrecht. De percelen waarop het voorkeursrecht op is gevestigd zijn kwalitatief goede gronden met een hoog productieniveau, relatief jong en goed ontsloten op de aanwezige infrastructuur. Het wegvallen van grote oppervlakten grond in eigendom en pacht maakt het moeilijk het resterende bedrijf rendabel te exploiteren. Er is geen naburige vervangende grond beschikbaar. Praktisch gezien is er slechts 3 jaar de tijd om te herinvesteren, anders moet worden afgerekend met de fiscus. De situatie wordt bij uitvoering van de plannen nog minder, aangezien alle eigenaren op zoek zijn naar vervangende grond. Indiener geeft aan dat geen strakke lijn is aangehouden bij de aanwijzing van de percelen waarop de Wvg van toepassing is; hierdoor zijn de kleinere percelen die zijn eigendom zijn niet aangewezen maar de naastgelegen kleinere percelen wel. Indiener geeft aan dat bij het windpark sprake is van revenuen voor de individuele eigenaar gebaseerd op de oppervlakte grond. Er is niet voorzien in een regeling, waardoor bij een ontkoppeling de revenuen van het opgerichte windpark gemist moet worden.

Standpunt

Het voorkeursrecht wordt in de kern om drie redenen gevestigd, namelijk het houden van de regie op de ruimtelijke ontwikkeling, het voorkomen van ongewenste transacties/ samenwerkingen en het tegengaan van buitensporige grondprijsstijgingen. Een stijging van de grondprijs die uitgaat van het voornemen om de Eemshaven uit te breiden is met de bestendiging van het voorkeursrecht beter beheersbaar. De (on)mogelijkheid om vervangende grond elders te kunnen verwerven binnen een bepaalde periode en tegen goede voorwaarden is geen gevolg van het vestigen van een voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is een reactief verwervingsinstrument ten behoeve van de realisering van ruimtelijk beleid en is alleen van toepassing als een eigenaar een aangewezen onroerende zaak wil vervreemden. In dat geval maakt de eigenaar van een onroerende zaak zelf de afweging om te verkopen en zal in dat geval ook zelf een inschatting hebben gemaakt over de beschikbaarheid van vervangende grond en eventuele gevolgen voor zijn bedrijfsvoering. Een voorkeursrecht brengt eveneens geen wijziging aan in bestaande rechtsverhoudingen over verdeling van revenuen van het windpark. Indien er afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de revenuen van het windpark die gekoppeld is aan het huidige areaal, is de situatie niet anders dan zonder voorkeursrecht. Als een eigenaar/ aandeelhouder dan besluit om zijn grond te verkopen heeft dat immers dezelfde gevolgen. Indien de aandeelhouders van mening zijn dat voor de verdeling van revenuen een andere dan de huidige regeling moet worden getroffen dan kunnen zij daartoe zelfstandig besluiten. Daarin is geen rol voor de provincie weggelegd.

Het is juist dat bij het bepalen van de begrenzing geen strakke lijn is aangehouden. Bij de voorlopige aanwijzing is op perceelsniveau gekeken aan de hand van kaartmateriaal. Voor percelen parallel aan de Dijkweg blijkt de voorlopige aanwijzing niet consequent. Bij het bestendigsbesluit zal dat worden rechtgetrokken door voor een aantal percelen het voorkeursrecht niet te bestendigen.

De zienswijze geeft aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen op de aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, nummers 58 en 169.

Zienswijze 7

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 7 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

De besloten vennootschappen J.G. Duisterwinkel Beheer B.V. en M.A. Duisterwinkelbeheer B.V. verzoeken het voorkeursrecht niet te bestendigen op vijftal percelen waarop zakelijke rechten zijn gevestigd ten behoeve van windpark. De inhoud van de overige zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 1.

Standpunt

Zie het standpunt bij zienswijze 1.

Zienswijze 8

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 10 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op één van zijn aangewezen percelen een windturbine in aanbouw is. De gedeputeerde heeft aangegeven dat het Windpark Oostpolder wordt gehandhaafd. Het toekomstige gebruik van de windturbine in aanbouw gaat daarom niet afwijken van de toegedachte bestemming. Ten aanzien van het andere perceel van indiener wordt opgemerkt dat hij niet vooraf is gehoord over het voornemen van GS om een voorkeursrecht te vestigen, waardoor indiener om morele redenen verzoekt dit recht niet te bestendigen.

Standpunt

Zie voor onze reactie over het afwijkende gebruik ter plaatse van de windturbine onze reactie bij zienswijze 1.

Het resterende deel van de zienswijze ziet feitelijk toe op het besluit van Gedeputeerde Staten, niet op het voornemen om het voorkeursrecht te bestendigen. Het voorkeursrecht wordt in de kern om drie redenen gevestigd, namelijk het houden van de regie op de ruimtelijke ontwikkeling, het voorkomen van ongewenste transacties/ samenwerkingen en het tegengaan van buitensporige grondprijsstijgingen. Indien voorafgaand aan de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht alle eigenaren van de betreffende onroerende zaken worden gehoord, dan wordt het doel van vestiging geschaad. Op grond van artikel 4:11 onder a. en c. van de Algemene wet bestuursrecht wordt de hoorplicht achterwege gelaten, maar belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om achteraf bezwaar en beroep in te stellen. Voor het voorliggende besluit ter bestendiging van het voorkeursrecht zijn alle grondeigenaren in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 9

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 11 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- Binnen de gestelde termijn is een pro forma- zienswijze ingediend waarin de indiener vraagt om uitstel voor het indienen van de inhoudelijke zienswijzen;
- Op 12 mei 2021 is schriftelijk uitstel verleend tot en met 24 mei 2021;
- De aanvullende gronden van de zienswijze van 21 mei 2021 zijn ontvangen op 21 mei 2021;
- De zienswijze is onderbouwd;
- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener is als enige eigenaar woonachtig in de Oostpolder. Generaties lang wordt hier en op de omliggende landerijen een landbouwbedrijf geëxploiteerd. Bij een verdere ontwikkeling van de Oostpolder komt indiener temidden van groot aantal bedrijven te wonen en wordt omringd door een veelheid aan gebouwen en fabrieken. De ontwikkeling zal schade veroorzaken en het voortbestaan van het bedrijf is in het geding. Uit de gang van zaken maakt indiener op dat op geen enkele wijze door het bestuur van de provincie of gemeente enig gewicht wordt toegekend aan zijn bijzondere positie. Het is voor indiener onmogelijk om een gelijkwaardige vervangende locatie te vinden. Als het voorkeursrecht wordt bestendigd wil indiener bij voorbaat passende begeleiding geboden krijgen. Indiener verwacht dat de kosten van het inschakelen van adviseurs en advocaten ten volle door de provincie worden gedragen. Indiener verzoekt om de correspondentie te richten aan de ingeschakelde advocaat.

Standpunt

De Wvg is een reactief verwervingsinstrument ten behoeve van de realisering van ruimtelijk beleid. De Wvg als instrument heeft geen invloed op de bewoning van indiener in het plangebied en raakt niet het toekomstperspectief van het op de aangewezen gronden geëxploiteerde bedrijf. Bij zowel het besluit door Gedeputeerde Staten als het besluit van Provinciale Staten is het belang van indiener afgewogen. De zienswijze is hoofdzakelijk gericht op de planvorming en overige inhoudelijke ruimtelijke aspecten, die bij de besluitvorming over de planuitwerkingsfase en/ of het toekomstige provinciaal inpassingsplan dan wel projectbesluit horen. Eventuele inhoudelijke argumenten van indiener kunnen opnieuw bij de vaststelling van een inpassingsplan naar voren worden gebracht.

Als indiener besluit zijn gronden te vervreemden dan biedt artikel 13 lid 6 Wvg ruimte voor vergoeding van redelijkerwijs door de vervreemder gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand. Overige begeleiding of bijstand die indiener wil inschakelen zal onderwerp van bespreking moeten zijn van toekomstige gesprekken.

Op grond van zowel de Wet voorkeursrecht gemeenten als het Besluit voorkeursrecht gemeenten bestaat er de verplichting om de correspondentie aangetekend te verzenden aan de geregistreerde eigenaren en rechthebbenden van een aan te wijzen onroerende zaak.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Zienswijze 10

Ontvankelijkheid

- De schriftelijke zienswijze van 11 mei 2021 is ontvangen op 11 mei 2021;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend;
- De zienswijze is onderbouwd;

- De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener meent dat het voorkeursrecht ten onrechte wordt gelegd vanwege het ontbreken van een door de gemeente Het Hogeland vastgestelde Bedrijventerreinvisie. Hierdoor is de planvorming in strijd met artikel 2.1.7.1 van de Omgevingsverordening. Daarnaast is de nieuwe Omgevingsvisie niet gereed en het Integraal Bedrijventerreinen Informatiesysteem niet actueel. De planvorming zal nog jaren gaan duren waarbij de uitkomsten onzeker zijn. Het vestigen van een voorkeursrecht is prematuur; er is geen situatie waarop artikel 5 van de Wvg van toepassing is. Naar het oordeel van indiener blijkt onvoldoende hoe de belangen van bewoners en agrarische belangen zijn meegewogen bij de planvorming. Er had een landbouweffectrapportage moeten zijn uitgevoerd. Vanwege de windmolens is beperkt ruimte beschikbaar voor geluidsnormen. Er is voldoende ruimte beschikbaar bij Groningen Seaports en Oosterhorn, waardoor de Oostpolder niet nodig is. Indiener geeft aan dat de participatie en informatievoorziening onvoldoende is. Indiener geeft tot slot aan dat met de vestiging van het voorkeursrecht een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op zijn eigendomsrecht, hetgeen in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het verdrag tot bescherming van rechten van de mens en fundamentele vrijheden. Uit het voornemen tot bestendiging van het voorkeursrecht blijkt niet welk belang wordt gediend en hoe de belangen van indiener worden afgewogen, waardoor het vestigen van het voorkeursrecht onevenredig is.

Standpunt

Het voorkeursrecht dient te worden bestendigd vanwege het voornemen om de Eemshaven uit te breiden. Provinciale Staten en de raad van de gemeente Het Hogeland willen verder met de planuitwerkingsfase. In deze fase zal onder meer onderzoek worden gedaan naar de haalbaarheid van de plannen, de ruimtelijke aspecten en zullen studies naar de verschillende effecten (milieu, leefbaarheid, economie) worden uitgevoerd. Het is de verwachting dat uiteindelijk een provinciaal inpassingsplan wordt opgesteld, of onder de toekomstige Omgevingswet een projectbesluit. De inhoudelijke argumenten van indiener kunnen bij die procedure opnieuw naar voren worden gebracht. Aan het besluit om over te gaan tot de planuitwerkingsfase liggen voldoende beleidsstukken en onderzoeken ten grondslag op basis waarvan een weloverwogen besluit is genomen. Deze stukken waren voor indiener raadpleegbaar. Het ontbreken van gegevens, onderzoeken en overige inhoudelijke planologische aspecten zijn in dit stadium en in het kader van het te bestendigen voorkeursrecht niet relevant. Aan alle formele vereisten voor het vestigen/ bestendigen van het voorkeursrecht wordt voldaan. De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden angewend, het 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.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak op 21 augustus 2002 overwogen dat bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake is 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. Er kan niet worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Het wettelijke voorkeursrecht maakt een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat een eigenaar van een perceel niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat zij in het geval van vervreemding eerst de provincie in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken geoordeeld dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaar. Dit individuele financiële belang hoeft daarmee niet opnieuw in een belangenafweging te worden betrokken. Nu het belang van de betreffende grondeigenaar uitsluitend financieel van aard is, betekent dit dat bij de bestendiging van het voorkeursrecht met een meer algemene motivering van de aanwijzing kan volstaan. De algemene motivering maakt deel uit van de besluitvormingsdocumenten.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht niet te bestendigen.