



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	219121	Datum Raadsvergadering	25 september 2023
Onderwerp	Wvg uitbreiding bedrijventerrein Heeswijk-Oost	Datum commissievergadering	11 september 2023
Portefeuillehouder	C.L. (Rob) Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023 (ex artikel 6, lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg.
2. Te concluderen dat de structuurvisie 'Omgevingsvisie Montfoort' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikelen 2 en 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
3. Aan te wijzen op basis van artikelen 2 en 4 Wvg voor de duur van drie jaren als een perceel en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, het perceel en de perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30403974-02 en perceelslijst met nummer PL-30403974-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van het in de aanwijzing opgenomen perceel en de perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 19 juni 2023.
4. Te concluderen dat het perceel en de perceelsgedeelten niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat. Dit wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website onder www.montfoort.nl/bekendmakingen. En we plaatsen een bericht in het Gemeentenieuws in het Kontakt.
6. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.
7. Te concluderen dat er zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Kernboodschap

De gemeente wil voorkomen dat de gronden ter hoogte van de potentiële uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein Heeswijk-Oost worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de ontwikkeling van de locatie verliest. Om die reden en om de regiefunctie van de gemeente te waarborgen, is het wenselijk een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het college neemt het (voorlopige) voorkeursrechtbesluit om de locatie aan te wijzen als locatie waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van



toepassing is. Als gevolg van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dienen eigenaren en beperkt gerechtigden diens eigendom/beperkt recht bij een voorgenomen vervreemding (waaronder mede verkoop wordt verstaan) als eerst aan de gemeente te koop aanbieden. De voorlopige aanwijzing geldt voor drie maanden en dient door de raad te worden bestendigd. Het college legt de voorlopige aanwijzing aan de raad voor.

Bijlage(n)

1. Perceelslijst.
2. Kadastrale tekening.
3. Kopie publicaties in het Gemeenteblad en het Kontakt.
4. Concept brief aan belanghebbenden inclusief bijlage.
5. Eigendomsinformatie.
6. Zienswijzen.

Aanleiding

Het gemeentelijke beleid is gericht op behoud van het aantrekkelijke vestigingsklimaat en passende ruimte voor ontwikkeling van (lokale) bedrijvigheid. Om voldoende werkgelegenheid te (kunnen blijven) bieden is binnen de gemeente verkennend onderzoek gedaan naar nieuwe locaties om een bedrijventerrein mogelijk te maken. Daaruit kwam de locatie ten oosten van het bedrijventerrein Heeswijk naar voren. De locatie is reeds opgenomen als transformatiezone voor een bedrijventerrein in de Omgevingsvisie die van kracht is. Het voornemen is daarom om nader onderzoek te doen naar de genoemde ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie. Voordat deze nadere onderzoeken worden uitgevoerd, is het noodzakelijk dat de locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht.

Indien wij dit nu niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde ontwikkeling van de locatie bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de verdere onderzoeken.

Een belangrijk argument voor het vestigen van het voorkeursrecht is het voorkomen van grondspeculatie en de daarmee gepaard gaande regie/invloed die de gemeente kan uitoefenen op de ontwikkeling. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Wvg betekent niet per se dat de gemeente de aangeboden grond daadwerkelijk gaat aankopen. Het kan ook zijn dat er een partij wordt aangezocht die de gronden (en daarmee de risico's) van de gemeente overneemt en tegen vooraf bepaalde voorwaarden gaat ontwikkelen.

Voorbescherming door burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Dit besluit treedt in werking op de dag



na publicatie van de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege. Burgemeester en wethouders hebben op 27 juni 2023 het besluit op basis van artikel 6 Wvg vastgesteld. Dit besluit is op 28 juni 2023 in het Gemeenteblad gepubliceerd en op 29 juni 2023 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht dient uiterlijk op 26 september 2023 te zijn genomen.

Vestigingslocatie

De vestigingslocatie is gelegen in Heeswijk, gemeente Montfoort. Meer specifiek betreft het de locatie ten zuiden van de Hollandsche IJssel, ten westen van de N228, ten noorden van de Provinciale weg en ten oosten van het bedrijventerrein Heeswijk c.q. de percelen kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie C, nummers 390 (gedeeltelijk), 808 (gedeeltelijk) en 897.

Huidig en toekomstig gebruik

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming en dat de toegedachte bestemming een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de vestigingslocatie is grotendeels agrarisch met bijbehorende voorzieningen. De toegedachte bestemming voor het gebied is bedrijventerrein en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Bestemmingsplan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd', geconsolideerd op 6 september 2022. De bestemming van de vestigingslocatie betreft 'Agrarisch - Rivierzone'. Dit bestemmingsplan geeft derhalve niet de actuele visie op de beoogde ontwikkeling weer. De gemeente zal een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan voor de locatie voorbereiden. Het vigerende bestemmingsplan kan derhalve niet dienen als vestigingsgrondslag.

Structuurvisie

Verder vigeert er voor de locatie een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), genaamd 'Omgevingsvisie Montfoort, vastgesteld op 13 december 2021. In de structuurvisie zijn aanwijzingen voor de toegedachte bestemming c.q. de beoogde ontwikkeling opgenomen.

De grondslag voor vestiging van een voorkeursrecht door de raad wordt daarom gevormd door artikelen 2 en 4 Wet voorkeursrecht gemeenten.

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



In artikel 4 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging in aanmerking komen 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.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Geldingsduur voorkeursrecht

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen die drie jaar dient een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld, als gevolg waarvan het voorkeursrecht gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan/omgevingsplan gevestigd blijft.

Belangenafweging

Wanneer het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgewogen tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- in de Wvg ontheffingsmogelijkheden staan opgenomen, waarop een rechthebbende een beroep kan doen, als gevolg waarvan de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen; zij zijn vrij om te bepalen of en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel kan vellen over een reële prijs.

Gewenst resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken gronden.

De eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde van de betreffende gronden dient zijn eigendom of recht op de gronden, bij voorgenomen vervreemding, eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht



maakt het de gemeente mogelijk om zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

Argumenten / Toelichting

Argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te bepalen / voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te bepalen / voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen het gebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop door een eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen

Kanttekeningen en alternatieven

NVT

Financiën

Het besluit tot het aanwijzen van gronden in het kader van de Wvg heeft geen directe financiële consequenties. Van eventuele financiële consequenties is eerst sprake wanneer er wordt besloten tot aankoop van kavel(s) grond die in het kader van de Wvg worden aangeboden. Op dat moment zal de raad een voorstel worden gedaan tot het beschikbaar stellen van het benodigde krediet.

Juridische gevolgen en risico's

Het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep bij de rechtbank open staat. De bezwaarschriften die zijn ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023 worden op grond van de wet tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

Risico's van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht sec zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente, op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de grond te willen verwerven, op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname plaats vindt tegen de werkelijke waarde.

Verder is het van belang dat de termijnen die zijn aangegeven in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden



aan een willekeurige derde. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt de sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de aangeboden grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Planning en aanpak

Voor de locatie zal binnen drie jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan worden opgesteld.

Communicatie / Participatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt het ook gepubliceerd op de gemeentelijke website onder www.montfoort.nl/bekendmakingen. En we plaatsen een bericht in het Gemeentenieuws in het Kontakt op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie van de bekendmaking in het Gemeenteblad. Voor de tekst van de publicaties in het Gemeenteblad en het Kontakt wordt verwezen naar Bijlage 3 bij dit voorstel.

Verder worden de eigenaren van en beperkt zakelijk gerechtigden op de in het besluit betrokken gronden, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Voor de tekst van de kennisgeving aan belanghebbenden wordt verwezen naar Bijlage 4 bij dit voorstel.

Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden dan nog vrij zijn om de gronden aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak moet gevonden worden in een zorgvuldige communicatie over de gemeentelijke ambities en nadere uitwerking daarvan.

Zienswijzen

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op dit ontwerp raadsvoorstel/raadsbesluit. De gebruikelijke termijn daarvoor in Wvg-procedures betreft vier weken. Vanwege het zomerreces en ter tegemoetkoming aan de eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden c.s. is deze termijn verlengd met twee weken, te weten een termijn van zes weken om een zienswijze in te dienen op het ontwerp raadsvoorstel/raadsbesluit.

Er zijn door 4 personen zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage.

Ontvankelijkheid

Belanghebbenden zijn op basis van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit naar voren te brengen. Een belanghebbende is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een (rechts)persoon een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

In het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn dit de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden tot de met voorkeursrecht belaste percelen/perceelsgedeelten. Enkel deze groep personen/ondernemingen dienen immers bij een voorgenomen vervreemding diens eigendom/beperkt zakelijk recht als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.



Nu de onder 1. tot en met 4. genoemde personen geen eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden zijn van/tot het perceel en/of perceelsgedeelten binnen het vestigingsgebied, wordt geconcludeerd dat hun belangen niet rechtstreeks worden geraakt door de vestiging van het voorkeursrecht. Deze personen zijn dan ook niet te kwalificeren als belanghebbenden en hun zienswijzen worden niet inhoudelijk behandeld.

Daarbij is de (nagenoeg identieke) inhoud van de zienswijzen voornamelijk planologisch van aard en niet zozeer gericht tegen het voorkeursrechtbesluit sec. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de procedure tot de totstandkoming van het bestemmingsplan/omgevingsplan, waarbij deze personen wel belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht zullen zijn. Voor de behandeling van dergelijke zienswijzen is in het kader van de behandeling van de zienswijzen op het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht geen plaats.

Conclusie

Er zijn zienswijzen ingediend, er bestaat echter geen aanleiding om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De vestiging van het voorkeursrecht betreft een aanzet op voorkomen van grondspeculatie en de daarmee gepaard gaande regie/invloed die de gemeente kan uitoefenen op de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen.

Montfoort, 22-08-2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 25 september 2023 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023 (ex artikel 6, lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg.
2. Te concluderen dat de structuurvisie 'Omgevingsvisie Montfoort' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikelen 2 en 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
3. Aan te wijzen op basis van artikelen 2 en 4 Wvg voor de duur van drie jaren als een perceel en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, het perceel en de perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30403974-02 en perceelslijst met nummer PL-30403974-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van het in de aanwijzing opgenomen perceel en de perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 19 juni 2023.
4. Te concluderen dat het perceel en de perceelsgedeelten niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat. Dit wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website onder www.montfoort.nl/bekendmakingen. En we plaatsen een bericht in het Gemeentenieuws in het Kontakt.
6. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.
7. Te concluderen dat er zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong