Gemeente Montfoort

**RAADSVOORSTEL**
ter besluitvorming in de raad

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zaaknummer | 190015 | Datum Raadsvergadering | 3 juli 2023 |
| Onderwerp | Wvg zoekgebied energielandschap Montfoort | Datum commissievergadering | 19 juni 2023 |
| Portefeuillehouder | Wim van Wikselaar | | |
| Raadscommissie | Ruimte | | |

**Voorstel**
De raad van de gemeente Montfoort;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023;

gelet op het bepaalde in artikelen 2 en 4 en overige van toepassing zijnde artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
besluit:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 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 percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30402274-02 en perceelslijst met nummer PL-30402274-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, 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 20 maart 2023.
4. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad 'De IJsselbode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat.
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 geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

**Kernboodschap**
De gemeente staat voor een duurzaamheidsopgave, te weten het voldoen aan de algemene landelijke doelstelling zoals vastgelegd in de klimaatwet, waarbij wij in 2030 in ieder geval 50% van de benodigde elektriciteit in 2040 duurzaam moeten opwekken. Om hier invulling aan te geven is verkennend onderzoek verricht naar waar en onder welke voorwaarden ruimte kan worden geboden voor het opwekken van duurzame energie. Daaruit is een zoekgebied naar voren gekomen, welke nog onderhevig zal zijn aan nader onderzoek.

De gemeente wenst de regie op de beoogde ontwikkeling te behouden en te versterken, en ongewenste transacties en speculatie tegen te gaan. Het gemeentelijk voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop met betrekking tot de gronden, waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

**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. Artikel WvG vestigen op meest kansrijke gebied energielandschap gepubliceerd in het Gemeenteblad en Het Kontakt

---

**Aanleiding**
De uitstoot van broeikasgassen (waaronder CO2) door menselijk toedoen heeft meetbare en merkbare effecten op klimaat en milieu. Om de gevolgen te beperken moet de uitstoot van deze broeikasgassen wereldwijd worden teruggedrongen. Om die reden is de internationale gemeenschap in 2015 tot het klimaatakkoord van Parijs gekomen. Een akkoord dat in 2016 ook door Nederland is ondertekend. In navolging hiervan is gewerkt aan een nationaal Klimaatakkoord (2019) dat als doel stelt om de C02-uitstoot in 2030 met de helft te verminderen ten opzichte van 1990. Onderdeel van de afspraken uit het klimaatakkoord is dat het gebruik van fossiele brandstoffen dient te worden teruggebracht. Met het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld via windturbines) wordt deze afspraak nagekomen.

De gemeente wenst een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsopgave. Daartoe heeft zij verkennend onderzoek verricht naar waar en onder welke voorwaarden ruimte kan worden geboden voor het opwekken van duurzame energie. Zo is het 'Toets- en afwegingskader voor het grootschalig opwekken van duurzame elektriciteit' vastgesteld, is een participatieproces georganiseerd en is in de vigerende structuurvisie 'Omgevingsvisie Montfoort' een zoekgebied voor energielandschap opgenomen.

De afgelopen periode heeft de gemeente vernomen dat er projectontwikkelaars en speculanten op 'oorlogspad' zijn en zichzelf zeer actief in het zoekgebied trachten in te kopen. Indien er meerdere projectontwikkelaars en speculanten actief zijn in het gebied, loopt de gemeente in beginsel het risico dat deze partijen in bepaalde mate tegen elkaar gaan opbieden. (In)direct kan dat als effect hebben dat de (grond)exploitatie onder druk komt te staan en in de regel komt dit de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling niet ten goede.

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 4 april 2023 het besluit op basis van artikel 6 Wvg vastgesteld. Dit besluit is op 5 april 2023 in het Gemeenteblad gepubliceerd en op 6 april 2023 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht dient uiterlijk op 3 juli 2023 te zijn genomen.

**Vestigingslocatie**
De betreffende percelen zijn gelegen ten noorden van de kern van Montfoort. Meer specifiek het gebied ten zuiden van de A12, ten westen van de Blindeweg en ten oosten van de Cattenbroekerdijk te Linschoten (gemeente Montfoort).

**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 betreffende percelen is grotendeels agrarisch met bijbehorende voorzieningen. De toegedachte bestemming voor het gebied is energielandschap 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 bestemmingen van het zoekgebied zijn grotendeels 'Agrarisch met waarden - Openheid' en 'Water'. Dit bestemmingsplan geeft derhalve niet de actuele visie op de beoogde ontwikkeling weer. De gemeente zal een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan voor het zoekgebied voorbereiden. Het vigerende bestemmingsplan kan derhalve niet dienen als vestigingsgrondslag.

Structuurvisie
Verder vigeert er voor het zoekgebied 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 percelen;
- 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 percelen. De eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde van de betreffende percelen dient zijn eigendom of recht op de percelen, 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 verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord

**Argumenten / Toelichting**
Argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft 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 4 april 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 het zoekgebied zal binnen drie jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan worden opgesteld.

**Communicatie / Participatie**
De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de IJsselbode en voorts 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 de IJsselbode Courant wordt verwezen naar Bijlage 3 bij dit voorstel. Aanvullend is er een artikel over het vestigen van WVG op het meest kansrijke gebied in het energielandschap gepubliceerd in het Gemeenteblad en Het Kontakt.

Verder worden de eigenaren van en beperkt zakelijk gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, 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 percelen aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak moet gevonden worden in een zorgvuldige communicatie over de gemeentelijke ambities en nadere uitwerking daarvan.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op dit raadsvoorstel/raadsbesluit.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat er geen aanleiding bestaat om de voordracht 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 grootschalige duurzame elektriciteit.

Gemeente Montfoort

Montfoort, 30 mei 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,

M.H. van der Veer

de burgemeester,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl

www.montfoort.nl

Gemeente Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 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 percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30402274-02 en perceelslijst met nummer PL-30402274-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, 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 20 maart 2023.
4. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad 'De IJsselbode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat.
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 wel/geen zienswijzen zijn ingediend en er wel/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

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl
www.montfoort.nl