gemeente
Montfoort

**RAADSVOORSTEL**
ter besluitvorming in de raad

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum Raadsvergadering | : 1 februari 2021 | Zaaknummer | : 892343 |
| Datum commissievergadering | : 18 januari 2021 | | |
| Raadscommissie | : Ruimte | | |
| Portefeuillehouder | : I.A.M. ten Hagen | | |
| **Onderwerp** | : Vestiging voorkeursrecht op basis van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het plangebied IJsselvreugd | | |

**Voorstel**

De raad van de gemeente Montfoort;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 5 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 3 november 2020 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op percelen en perceelsgedeelten in het plangebied IJsselvreugd.

2. De Wvg van toepassing te verklaren op het plangebied IJsselvreugd, dat is gelegen ten noordoosten van de kern Montfoort, ten noorden van de N228, ten zuiden van de Hollandsche IJssel en ten oosten van de bebouwing aan de Johan de Ridderlaan.

3. Te concluderen dat er geen planologische grondslag (structuurvisie of bestemmingsplan) is, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

4. Aan te wijzen op basis van artikel 5 lid 1 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer 30437074-06 en perceelslijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en 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 21 en 26 oktober 2020.

5. 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/structuurvisie is vastgesteld.

6. Te concluderen dat de percelen en perceelsgedeelten niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

7. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad 'De IJsselbode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

8. Te concluderen dat er zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

**Kernboodschap**
De gemeente staat voor een woningbouwopgave om binnen negen jaar 430 woningen te realiseren. Het bouwen van deze woningen binnen de bestaande rode contour is niet mogelijk. De gemeente heeft nu ontwikkelingslocaties aangewezen, waaronder IJsselvreugd. Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wvg op deze locatie houdt de gemeente de regie over het plangebied en dienen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden bij voorgenomen vervreemding hun eigendom of recht eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

**Bijlage(n)**
1. Perceelslijst.
2. Kadastrale tekening.
3. Kopie publicaties in de Staatscourant en De IJsselbode.
4. Concept brief aan belanghebbenden inclusief bijlage.
5. Eigendomsinformatie.

---

**Aanleiding**
De gemeente Montfoort (hierna: 'de gemeente') heeft voor de komende negen jaar een woningbouwopgave van 430 woningen. In regioverband (U10) wordt al gesproken van een programma voor Montfoort van 430 woningen tot 2030 en 900 woningen tot 2040. Er is immers grote behoefte aan woningen in de provincie. Het bouwen van deze woningen binnen de rode contour is niet mogelijk. Er is uitgebreid stedenbouwkundig onderzoek gedaan en er is ook gerekend aan de mogelijke uitbreidingslocaties. Daar zijn onder meer de volgende drie locaties uitgekomen: De Bleek, Doeldijk en IJsselvreugd.

Dit raadsvoorstel betreft de locatie IJsselvreugd. De gemeente ziet de locatie IJsselvreugd als kansrijke locatie om te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw gericht op alle categorieën woningzoekenden uit Montfoort en de regio. De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Montfoort, ten noorden van de N228, ten zuiden van de Hollandsche IJssel en ten oosten van de bebouwing aan de Johan de Ridderlaan. Het huidig gebruik van de percelen en perceelsgedeelten is agrarisch met bijbehorende voorzieningen. De locatie is eigendom van diverse particuliere partijen, die in samenwerking met een derde partij graag tot zelfrealisatie van de woningbouwontwikkeling ter plaatse wensen over te gaan. De gemeente heeft vernomen dat ook hier projectontwikkelaars actief de eigenaren benaderen om een positie in het plangebied te verwerven.

Een belangrijk argument voor het vestigen van Wvg is de 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 de Staatscourant. 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 3 november 2020 het besluit op basis van artikel 6 Wvg vastgesteld. Dit besluit is op 4 november 2020 in de Staatscourant gepubliceerd en op 5 november 2020 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht dient uiterlijk op 2 februari 2021 te zijn genomen.

**Huidig en toekomstig gebruik**
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.

De ter plaatse geldende onherroepelijke bestemmingsplannen zijn 'Buitengebied 2012', vastgesteld op 11 maart 2013 en '1ste herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', vastgesteld op 26 oktober 2015. De bestemming van het plangebied is 'Agrarisch – rivierzone' met archeologische waarden.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten is agrarisch met bijbehorende voorzieningen. De gemeente wenst het gebruik van het plangebied te transformeren naar wonen met bijbehorende voorzieningen. Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en de 1ste herziening daarvan kunnen niet als grondslag dienen voor het vestigen van een voorkeursrecht op basis van artikel 3 Wvg (vestiging voorkeursrecht op basis van een bestemmingsplan).

Ook de structuurvisie Totaalvisie Montfoort 2030, die door de gemeenteraad van Montfoort is vastgesteld op 12 december 2011, biedt geen grondslag voor dit besluit. Het plangebied is in de structuurvisie niet aangewezen voor wonen. Artikel 4 Wvg (vestiging voorkeursecht op basis van een structuurvisie) kan dan ook niet als grondslag dienen voor de vestiging van een voorkeursrecht op deze locatie.

De grondslag voor vestiging van een voorkeursrecht is artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (aanwijzing van gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie).

**Geldingsduur voorkeursrecht**
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/bestemmingsplan te worden vastgesteld, als gevolg waarvan het voorkeursrecht gedurende drie jaar gevestigd blijft.

**Belangenafweging**
Wanneer het algemeen belang (volkshuisvesting) 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 en perceelsgedeelten;
- 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 en perceelsgedeelten.

De eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde van de betreffende percelen en perceelsgedeelten dient zijn eigendom of recht op de percelen en perceelsgedeelten, 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 plangebied. 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**
Niet van toepassing.

**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 3 november 2020 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 plaatsvindt 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 plangebied zal binnen drie jaar een structuurvisie worden opgesteld.

**Communicatie / Participatie**
De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant 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 de Staatscourant. Voor de tekst van de publicaties in de Staatscourant en de IJsselbode Courant wordt verwezen naar Bijlage 3 bij dit voorstel.

Verder worden de eigenaren van en beperkt zakelijk gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten, 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 plaatsgevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden dan nog vrij zijn om de percelen en perceelsgedeelten 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 raadsvoorstel/raadsbesluit.

In het algemeen dient opgemerkt te worden dat er een groot aantal zienswijzen is ingediend die betrekking hebben op het raadsvoorstel tot het aanwijzen van uitbreidingsgebieden voor woningbouw. Deze zienswijzen worden dan ook niet-ontvankelijk verklaard c.q. niet behandeld in de onderhavige voorkeursrechtprocedure, maar worden beschouwd en ook afgehandeld als zienswijzen in het kader van het besluit om deze locaties aan te wijzen als uitbreidingsgebied voor woningbouw.

Er zijn door de volgende (rechts)personen op de daarbij genoemde data en wijze zienswijzen ingediend:

1. [redacted] en [redacted], Johan de Ridderlaan 24 te Montfoort, middels een brief per e-mail d.d. 30 november 2020.
2. [redacted], meer specifiek [redacted], [redacted] en [redacted], per e-mail d.d. 13 november 2020.
3. [redacted], Gerrit Zaslaan 6 te Montfoort, per e-mail d.d. 30 november 2020;
4. [redacted], Gerrit Zaslaan 7 te Montfoort, per e-mail d.d. 25 en 28 november 2020;
5. [redacted], Johan de Ridderlaan 48 te Montfoort, per e-mail d.d. 28 november 2020;
6. [redacted] en [redacted], Johan de Ridderlaan 22 te Montfoort, per e-mail d.d. 30 november 2020;
7. [redacted], Jan Hoenlaan, geen huisnummer vermeld, per e-mail d.d. 30 november 2020;
8. [redacted] en [redacted], Johan de Ridderlaan 12 te Montfoort, per e-mail d.d. 30 november 2020;
9. [redacted] en [redacted], Johan de Ridderlaan 35 te Montfoort, per e-mail d.d. 30 november 2020;
10. [redacted], Gerrit Zaslaan 2 te Montfoort, per e-mail d.d. 30 november 2020;
11. [redacted] en [redacted], Johan de Ridderlaan 28 te Montfoort, per e-mail d.d. 1 december 2020;
12. [redacted], Johan de Ridderlaan 32 te Montfoort, per e-mail d.d. 2 december 2020;
13. [redacted], Gerrit Zaslaan 16 te Montfoort, per e-mail d.d. 2 december 2020;
14. [redacted], Johan de Ridderlaan 30 te Montfoort, per e-mail d.d. 3 december 2020;
15. [redacted], Johan de Ridderlaan 14 te Montfoort, per e-mail d.d. 3 december 2020;
16. [redacted], Johan de Ridderlaan 17 te Montfoort, per e-mail d.d. 6 december 2020;
17. [redacted], Gerrit Zaslaan 12 te Montfoort, per e-mail d.d. 6 december 2020;
18. [redacted], Johan de Ridderlaan 18 te Montfoort, per e-mail d.d. 4 december 2020.

*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 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. Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht dienen de eigenaren en de beperkt gerechtigden, wanneer zij hun percelen/perceelsgedeelten dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Nu de onder 1. tot en met 18. genoemde personen geen eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden zijn van/tot de percelen 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.

19. [redacted], Heeswijk 39 te Montfoort, middels een brief d.d. 22 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020.

*Ontvankelijkheid*

[redacted] (hierna ook te noemen: indiener) is eigenaar van een in het besluit aangewezen perceel(sgedeelte) en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

*Strekking van de zienswijze*

1. Indiener geeft aan dat hem uit stukken van zowel de gemeente als de projectontwikkelaar H. v.d. Voort is gebleken dat zijn perceel significant zal worden verkleind.
2. Dat het woongenot van het resterende deel niet in verhouding staat tot het huidige woongenot vanwege:
   - nabijheid van buren, dat huidige activiteiten van indiener in de weg zal staan. Zo zal bijvoorbeeld de brandweer een brandstapel voor snoeihout volgens indiener niet langer goedkeuren.
   - het vervangen van een groene omgeving met weids uitzicht door een nieuwbouwwijk met huizen net over de erfgrens, zonder dat daar een groene strook ter compensatie tussen wordt geplaatst.
3. Indiener geeft aan dat de huidige grensafscheidingen (sloten) in het plan afwezig zijn, waardoor hij op eigen grond een erfafscheiding zal moeten realiseren met onkosten en verdere afname van netto bruikbaar oppervlak tot gevolg.
4. Indiener is verder van mening dat, aangezien het landelijke karakter van de percelen met weids uitzicht zal komen te vervallen, dit een negatieve impact zal hebben op de waarde van zijn perceel en er volgens indiener nog geen concrete plannen zijn om de eigenaren hiervoor te compenseren.

Indiener maakt volgens eigen zeggen bezwaar tegen het onderhavige besluit omdat, indien hij gedwongen wordt een eventuele verkoop van grond eerst aan de gemeente te moeten voorleggen, hem de mogelijkheid wordt ontnomen om voor bovenstaande punten een passende oplossing te vinden.

Indiener stelt ten slotte enkele door hem gewenste aanpassingen in het plan voor, waardoor het voor hem te overwegen wordt om medeverlening te geven aan de plannen van de gemeente.

*Reactie op de zienswijze*

Ad 1 tot en met 4.

Allereerst merkt de gemeente op dat zij nog niet zo ver is dat er reeds inrichtingsplannen van het vestigingsgebied gereed zijn. Na de vestiging van het voorkeursrecht zal de gemeente hiermee verder aan de slag gaan. Het door indiener uiten van haar zorgen over de inrichting van het vestigingsgebied is geen zienswijze op de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht sec. Dergelijke zienswijzen c.q. bezwaren zijn van planologische aard. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen/bezwaren en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de planologische procedure waarbij het bestemmingsplan wordt voorbereid en vastgesteld. Voor behandeling van deze zienswijze is in het kader van de zienswijzenbehandeling tegen de vestiging van het voorkeursrecht dan ook geen plaats.

Ten overvloede merkt de gemeente op dat zij het betreurt dat er vanuit indiener zorgen zijn over de beoogde herontwikkeling van het gebied. De gemeente geeft bij deze aan dat er vanuit ruimtelijk perspectief bij de verdere planvorming rekening gehouden zal worden met de inhoud van deze zienswijze en hoopt dat hiermee enige zorgen bij indiener zijn weggenomen.

20a. J.T. Fuller van Benthem Gratama advocaten namens [redacted] en [redacted], gevestigd Heeswijk 53 te Montfoort, middels een aangetekende brief d.d. 2 december 2020, tevens per e-mail toegezonden d.d. 2 december 2020.

*Ontvankelijkheid*

[redacted] (hierna ook te noemen: indiener) is eigenaar van in het besluit aangewezen percelen en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

*Strekking van de zienswijze*

1. Indiener meent dat er geen enkele grondslag bestaat om een voorkeursrecht te vestigen. De vrijheid van de eigenaar wordt hierdoor onnodig en zonder enige grondslag beperkt. Er is volgens indiener geen sprake van enige ruimtelijke plannen die dit besluit rechtvaardigen.
2. Indiener meent dat het, gelet op het overleg dat zij met leden van het college heeft gehad, onredelijk is om een voorkeursrecht te vestigen. Volgens indiener is door niet over te gaan tot het zoeken van normaal overleg, gehandeld in strijd met algemene beginselen van bestuur. Ook zou er sprake zijn van onzorgvuldig handelen en détournement de pouvoir.

*Reactie op de zienswijze*

Ad 1. De (wettelijke) grondslag voor het vestigingsbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt gevormd door artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, welke luidt als volgt:
*'Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.'*
De (wettelijke) grondslag voor het te nemen vestigingsbesluit door de gemeenteraad wordt gevormd door artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, welke luidt als volgt:
*'In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.'*
Op basis van dit artikel kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen op gronden die nog niet zijn opgenomen in een ruimtelijke plannen (zoals een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie). Van belang is dat aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Hieraan wordt in de onderhavige vestiging evident voldaan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf *'Huidig en toekomstig gebruik'* in het raadsvoorstel.

Ad 2. Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft zoals indiener terecht aangeeft, geen participatie plaatsgevonden. De reden hiervoor is dat participatie vooraf, de werking van het voorkeursrecht zou kunnen doorkruisen. Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen

in dat stadium immers de percelen en beperkt zakelijke rechten aan willekeurige derden vervreemden, wat de gemeente juist tracht te voorkomen. De gemeente kan voornoemd risico niet lopen, waardoor belanghebbenden niet vooraf zijn geïnformeerd (hetgeen overigens inherent is aan een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht). Niet valt in te zien dat er door deze werkwijze sprake zou zijn van onzorgvuldig handelen.
Het verbod van détournement de pouvoir houdt in dat de gemeente de gegeven bevoegdheid uitsluitend mag gebruiken waarvoor deze is gegeven. De gemeente beoogt met het gemeentelijk voorkeursrecht een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende plangebied te verkrijgen en heeft op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten die bevoegdheid ook gekregen. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste woningbouwontwikkeling, hetgeen ook het doel is van de uitgeoefende bevoegdheid.
De vestiging van het voorkeursrecht is wel degelijk in overeenstemming met het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten, zodat er geen sprake is van strijd met het verbod van détournement de pouvoir.

20b. J.T. Fuller van Benthem Gratama advocaten namens [redacted] en [redacted], gevestigd Heeswijk 53 te Montfoort, middels een aangetekende brief d.d. 2 december 2020, tevens per e-mail toegezonden d.d. 2 december 2020.

*Ontvankelijkheid*
[redacted] (hierna ook te noemen: indiener) is eigenaar van een in het besluit aangewezen perceel en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

*Strekking van de zienswijze*
1. Indiener heeft op het onderhavige perceel recent een woning gebouwd.
2. Indiener meent dat er geen enkele grondslag bestaat om een voorkeursrecht te vestigen. De vrijheid van de eigenaar wordt hierdoor onnodig en zonder enige grondslag beperkt. Er is volgens indiener geen sprake van enige ruimtelijke plannen die dit besluit rechtvaardigen.
3. Indiener meent dat het, gelet op het overleg dat zij met leden van het college heeft gehad, onredelijk is om een voorkeursrecht te vestigen. Volgens indiener is door niet over te gaan tot het zoeken van normaal overleg, gehandeld in strijd met algemene beginselen van bestuur. Ook zou er sprake zijn van onzorgvuldig handelen en détournement de pouvoir.

*Reactie op de zienswijze*
Ad 1. Indiener heeft op het perceel kadastraal bekend als gemeente Linschoten, sectie B, nummer 2438 recent een woning gebouwd (en derhalve niet op het met voorkeursrecht belaste perceel). Reden waarom de gemeente het perceel kadastraal bekend als gemeente Linschoten, sectie B, nummer 2438, buiten de vestiging van het voorkeursrecht heeft gehouden. Beide percelen maken echter onderdeel uit van het plangebied. Nu er op basis van de formele vestigingsvereisten sprake dient te zijn van toegedacht afwijkend gebruik, is de gemeente niet overgegaan tot vestiging van het voorkeursrecht op voornoemd bebouwd kadastraal perceel.

Ad 2. De (wettelijke) grondslag voor het vestigingsbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt gevormd door artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, welke luidt als volgt: *'Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie*

*maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.'*

De (wettelijke) grondslag voor het te nemen vestigingsbesluit door de gemeenteraad wordt gevormd door artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, welke luidt als volgt:

*'In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.'*

Op basis van dit artikel kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen op gronden die nog niet zijn opgenomen in een ruimtelijke plannen (zoals een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie). Van belang is dat aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Hieraan wordt in de onderhavige vestiging evident voldaan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf *'Huidig en toekomstig gebruik'* in het raadsvoorstel.

Ad 3. Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft zoals indiener terecht aangeeft, geen participatie plaatsgevonden. De reden hiervoor is dat participatie vooraf, de werking van het voorkeursrecht zou kunnen doorkruisen. Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen in dat stadium immers de percelen en beperkt zakelijke rechten aan willekeurige derden vervreemden, wat de gemeente juist tracht te voorkomen. De gemeente kan voornoemd risico niet lopen, waardoor belanghebbenden niet vooraf zijn geïnformeerd (hetgeen overigens inherent is aan een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht). Niet valt in te zien dat er door deze werkwijze sprake zou zijn van onzorgvuldig handelen.

Het verbod van détournement de pouvoir houdt in dat de gemeente de gegeven bevoegdheid uitsluitend mag gebruiken waarvoor deze is gegeven. De gemeente beoogt met het gemeentelijk voorkeursrecht een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende plangebied te verkrijgen en heeft op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten die bevoegdheid ook gekregen. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste woningbouwontwikkeling, hetgeen ook het doel is van de uitgeoefende bevoegdheid.

De vestiging van het voorkeursrecht is wel degelijk in overeenstemming met het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten, zodat er geen sprake is van strijd met het verbod van détournement de pouvoir.

*Conclusie*

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

**Inschrijving in het gemeentelijk beperkingenregister**

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen en perceelsgedeelten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder zijn de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

gemeente
Montfoort

**Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen**
Niet van toepassing.

Montfoort, 22 december 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| M.H. van der Veer | mr. P.J. van Hartskamp-de Jong |

gemeente
Montfoort

**RAADSBESLUIT**

In de openbare vergadering van 1 februari 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 5 en overige van toepassing zijnde artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op percelen en perceelsgedeelten in het plangebied IJsselvreugd.

2. De Wvg van toepassing te verklaren op het plangebied IJsselvreugd, dat is gelegen ten noordoosten van de kern Montfoort ten oosten van de bebouwing aan de Johan de Ridderlaan en ten zuiden van de Hollandsche IJssel.

3. Te concluderen dat er geen planologische grondslag (structuurvisie of bestemmingsplan) is, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

4. Aan te wijzen op basis van artikel 5 lid 1 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer 30437074-06 en perceelslijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen/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 21 en 26 oktober 2020.

5. 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 structuurvisie/bestemmingsplan is vastgesteld.

6. Te concluderen dat de percelen/perceelsgedeelten niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

7. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad 'De IJsselbode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

8. Te concluderen dat er zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong