gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 1 februari 2021	Zaaknummer : 892269
Datum commissievergadering	: 18 januari 2021	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen	
Onderwerp	: Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het plangebied Doeldijk	

Voorstel

De raad van de gemeente Montfoort;

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

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

2. De Wvg van toepassing te verklaren op het plangebied Doeldijk, dat is gelegen ten zuidwesten van de Montfoortse Vaart, ten noordwesten van de Hollandse IJssel, ten noordoosten van de noordoostelijke bebouwing aan de Steenovenweg en ten zuidoosten van het IJsselveld.

3. Te concluderen dat er een planologische grondslag is, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

4. Aan te wijzen op basis van artikel 4 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 30437074-05 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 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 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 het plangebied Doeldijk. 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 Doeldijk. De gemeente ziet de locatie Doeldijk als kansrijke locatie om te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw (circa 200 tot 250 woningen). De locatie is centraal in Montfoort gelegen is circa 85.976 m^2 groot. Het huidige gebruik van de percelen en perceelsgedeelten is grotendeels agrarisch met bijbehorende voorzieningen, deels een hoveniersbedrijf en deels een Bed & Breakfast. Tuin De Hoge Waard valt eveneens binnen het vestigingsgebied.

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' en 'Bedrijf' met archeologische waarden.

Het huidig gebruik van de percelen en perceelsgedeelten is grotendeels agrarisch met bijbehorende voorzieningen, deels een hoveniersbedrijf en deels een Bed & Breakfast. Tuin De Hoge Waard valt eveneens binnen het vestigingsgebied.

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).

De structuurvisie Totaalvisie Montfoort 2030, die door de gemeenteraad van Montfoort is vastgesteld op 12 december 2011, kan als grondslag bieden voor dit besluit. In deze structuurvisie is het plangebied aangemerkt als zoeklocatie voor wonen.

De grondslag voor vestiging van een voorkeursrecht door de raad is artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (aanwijzing van 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).

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 te worden vastgesteld, als gevolg waarvan het voorkeursrecht gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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/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 bestemmingsplan 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 personen op de daarbij genoemde data en wijze zienswijzen ingediend:

1. [redacted], IJsselkade 14 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
2. [redacted], IJsselkade 6 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
3. [redacted], IJsselkade 16 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
4. [redacted], IJsselkade 24 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
5. [redacted], IJsselkade 18 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
6. [redacted], IJsselkade 44 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 19 november 2020;
7. [redacted], IJsselkade 30 te Montfoort, per e-mail d.d. 20 november 2020;
8. [redacted], IJsselkade 34 te Montfoort, per e-mail d.d. 18 november 2020;
9. [redacted], IJsselkade 52 te Montfoort, per e-mail d.d. 20 november 2020;
10. [redacted], IJsselkade 26 te Montfoort, per e-mail d.d. 18 november 2020;
11. [redacted], IJsselkade 54 te Montfoort, middels een brief per post en per e-mail d.d. 18 november 2020, de brief per post is door de gemeente ontvangen op 24 november 2020;
12. [redacted], IJsselkade 22 te Montfoort, middels een brief d.d. 19 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
13. [redacted] en [redacted], IJsselkade 40 te Montfoort, per e-mail d.d. 22 november 2020;

14 (1). [redacted], IJsselkade 50 te Montfoort, per e-mail d.d. 20 november 2020;

14 (2). [redacted], IJsselkade 50 te Montfoort, per e-mail d.d. 20 november 2020;

15. [redacted], IJsselkade 48 te Montfoort, per e-mail d.d. 23 november 2020;
16. [redacted], IJsselkade 56 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020, door de gemeente ontvangen op 23 november 2020;
17. [redacted], IJsselplein 1 te Montfoort, middels een brief d.d. 18 november 2020 per e-mail d.d. 23 november 2020;
18. [redacted], Doeldijk 12 te Montfoort, middels een brief d.d. 23 november 2020, door de gemeente ontvangen op 26 november 2020;
19. [redacted], Doeldijk 18 te Montfoort, middels een brief d.d. 23 november 2020, door de gemeente ontvangen op 30 november 2020;
20. [redacted], geen adres vermeld, middels een brief d.d. 25 november 2020, door de gemeente ontvangen op 30 november 2020;
21. [redacted] en [redacted], geen adres vermeld, middels een brief d.d. 25 november 2020, ondertekend d.d. 30 november 2020 en door de gemeente ontvangen op 1 december 2020;
22. [redacted], geen adres vermeld, middels een e-mail d.d. 30 november 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 22. 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.

23. advocaat mr. G.J.A.M. Bogaers namens [redacted], Doeldijk 11 te Montfoort (hierna ook te noemen: indiener), middels een aangetekende en per fax verzonden brief d.d. 1 december 2020, per aangetekende post door de gemeente in ontvangst genomen op 2 december 2020.

Ontvankelijkheid

[redacted] 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. Het onderhavige perceel van indiener bestaat uit twee burgerwoningen onder een kap met bijgebouwen, tuin, erf en grasland voor gezelschapsdieren. Volgens indiener wordt de waarde van dit alles bepaald door het (hierboven genoemde) geheel. Het college heeft hier nu een knip in gezet doordat een deel onder de Wet voorkeursrecht gemeenten valt en het andere deel niet, terwijl dit qua vermogen één geheel uitmaakt. Gezien de band tussen Wet voorkeursrecht gemeenten en Onteigeningswet is deze knip volgens indiener niet correct.
2. Volgens indiener is het college niet gemachtigd om een deel van de totaaleigendom af te splitsen en om de eigenaar c.q. zijn erfgenaam of erfgenamen als gevolg daarvan te verarmen.
3. Het besluit c.q. voorstel beperken indiener naar zijn mening nodeloos in zijn verkoopvrijheid en verkooprechten van alles in zijn geheel en belemmeren hem om zijn in deze onroerende zaak gestoken vermogen door verkoop vrij te maken voor de waarde die dit totaal als geheel heeft, en nopen hem om niets te kunnen verkopen tegen de waarde in het economische verkeer van dit alles in zijn geheel. Daarmee is volgens indiener geen enkel redelijk doel gediend.
4. Indiener oordeelt het besluit en voorstel in strijd met de zorgvuldigheidsplicht, het eigendomsrecht, zoals beschermd in artikel 1 Protocol 1 van het Europees Vedrag voor de Recht van de Mens, Verdrag van Rome 1950 en het gelijkheidsbeginsel, want wat aan indiener wordt onthouden (namelijk de ongediscrimineerde, onbezwaarde te gelde kunnen maken van het geheel van diens onderhavige vermogen voor de marktwaarde niet belast door de Wet voorkeursrecht gemeenten), erkent de gemeente wel voor anderen.
5. Volgens indiener heeft de gemeente tot doel om het door de gemeente beoogde deel van de grond goedkoop te kunnen verkrijgen via de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Dit bestempelt hij als misbruik van recht en in strijd met de redelijkheid, en het doel van de gemeente is volgens indiener niet realiseerbaar. Het college heeft zich daarvan niet of onvoldoende rekenschap gegeven terwijl zij dit wel had moeten doen.

6. Indiener wenst de zienswijze c.q. het bezwaarschrift gegrond verklaard te zien en het betreffende perceel verwijderd uit het collegebesluit en raadsvoorstel, onder vergoeding van kosten rechtsbijstand.

Reactie op de zienswijze

Ad 1. Het college heeft een voorkeursrecht gevestigd op percelen en perceelsgedeelten die mogelijk benodigd zijn voor de woningbouwontwikkeling c.q. waarvoor sprake is van toegedacht afwijkend gebruik. Voor de percelen/perceelsgedeelten waarop geen voorkeursrecht is gevestigd, is niet voorzien in toegedacht afwijkend gebruik, waardoor de gemeente juridisch gezien niet kan overgaan tot vestiging van een voorkeursrecht daarop. De gemeente kan indiener niet volgen over de relatie tussen de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet ten aanzien van de zogenoemde 'knip'.
De gemeente wijst indiener nog wel op artikel 11 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten, welke luidt als volgt: *'Indien de opgave betrekking heeft op onroerende zaken die slechts ten dele in de aanwijzing of voorlopige aanwijzing zijn opgenomen maar een samenhangend geheel vormen, kan de vervreemder onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, eisen dat dit geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente.'*
Ergo, indiener heeft dus de mogelijkheid om te eisen dat het geheel wordt betrokken in de vervreemding c.q. verkoop aan de gemeente. Er dient dan wel aangetoond te kunnen worden dat er sprake is van een samenhangend geheel.

Ad 2. De gemeente merkt op dat er van afsplitsing geenszins sprake is. Er is enkel sprake van een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een perceelsgedeelte van indiener. Als gevolg daarvan dient indiener bij een voorgenomen verkoop diens perceelsgedeelte als eerst aan de gemeente aan te bieden. Er bestaat derhalve geen plicht om tot verkoop over te gaan.

Ad 3. De gemeente verwijst naar hetgeen zij Ad 1. heeft opgenomen.

Ad 4. Het zorgvuldigheidsbeginsel eist dat een besluit met de nodige zorgvuldigheid wordt voorbereid en inhoudelijk gezien zorgvuldig wordt genomen. De gemeente is van mening dat met inachtneming van het collegevoorstel, het besluit en alle bijbehorende documenten het besluit juist zorgvuldig is voorbereid en zorgvuldig is genomen.
Het gelijkheidsbeginsel verplicht de gemeente om gelijke gevallen gelijk te behandelen. Indien een andere (rechts)persoon dan indiener eigenaar was geweest van het betreffende perceelsgedeelte, dan was de gemeente ook overgegaan tot het vestiging van het voorkeursrecht daarop. Aangezien er voor het onderhavige vestigingsgebied sprake is van toegedacht afwijkend gebruik c.q. een beoogde (woningbouw)ontwikkeling. De gemeente is van mening dat er derhalve niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel is gehandeld.
Daar waar het gaat om het ongestoord genot van het eigendom van indiener in relatie met artikel 1 van het eerste protocol EVRM brengt de gemeente de volgende (vaste) overwegingen uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') van 21 augustus 2002 onder uw aandacht:
'Weliswaar is sprake van een inbreuk op het in voormelde verdragsbepaling vastgelegde recht op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan 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'.
De Afdeling vervolgt in deze uitspraak met een overweging waaruit blijkt dat het meevalt met de inbreuk op het ongestoorde genot:
'Anderzijds dient in aanmerking te worden genomen dat dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde

zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is voorts dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit een en ander kan, zoals reeds hiervoor is overwogen, niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar'.
Derhalve valt niet in te zien dat er door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht strijd is met artikel 1 van het eerste lid protocol Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM).

Ad 5. Het doel van de vestiging van het voorkeursrecht is het behouden en versterken van de regierol van de gemeente bij de beoogde woningbouwontwikkeling. Het doel van de gemeente is niet het goedkoop verkrijgen van het perceelsgedeelte van indiener. Er is bij de vestiging van het voorkeursrecht immers geen plicht tot verkoop. Van onteigening is geen sprake, waardoor de gemeente indiener niet kan volgen op dit punt. Daarbij is de gemeente gehouden om de werkelijke waarde (ofwel de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de toekomstige bestemmingen) van de grond te vergoeden, uiteraard mits deze aan de gemeente wordt aangeboden. Bovendien heeft indiener de mogelijkheid om de gemeente schriftelijk te verzoeken de rechtbank een deskundigenadvies over de prijs c.q. de waarde te laten uitbrengen. Het bepalen van de waarde van het betreffende grond bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven.

Ad 6. De gemeente ziet geen aanleiding om indiener in aanmerking te laten komen voor een vergoeding van kosten als bedoeld in artikel 7:15, lid 2 Algemene wet bestuursrecht, omdat het onderhavige besluit rechtmatig is genomen, aan de formele vereisten voldoet, op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en derhalve niet herroepen dient te worden en de zienswijze van indiener ongegrond verklaard dient te worden.

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.

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 4 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 Doeldijk te Montfoort.

2. De Wvg van toepassing te verklaren op het plangebied Doeldijk, dat is gelegen ten zuidwesten van de Montfoortse Vaart, ten noordwesten van de Hollandse IJssel, ten noordoosten van de noordoostelijke bebouwing aan de Steenovenweg en ten zuidoosten van het IJsselveld.

3. Te concluderen dat er een planologische grondslag is, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

4. Aan te wijzen op basis van artikel 4 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 30437074-05 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 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 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.

de griffier, de voorzitter,

drs. M. Lucassen mr. P.J. van Hartskamp-de Jong