gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 5 juli 2021	Zaaknummer : 987824
Datum commissievergadering	: 21 juni 2021	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen	
Onderwerp	: Raadsvoorstel Besluit op bezwaar n.a.v. ingediende bezwaarschriften tegen vestiging WVG op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd	

Voorstel

De raad van de gemeente Montfoort;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van1 juni 2021;

gelet op de toepassing zijnde artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder: 'Wvg') en de Algemene wet bestuursrecht (verder: 'Awb');

besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 3 november 2020 (vestiging voorkeursrecht op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd), die ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg mede gericht zijn tegen het raadsbesluit van 1 februari 2021 (bestendiging van het voorkeursrecht op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd);
2. Kennis te nemen van het advies van de commissie bezwaarschriften van de Gemeente Montfoort van 6 mei 2021 ten aanzien van de ingediende bezwaren;
3. Het bezwaarschrift d.d. 2 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op locatie De Bleek te Montfoort conform het advies van de commissie bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren
4. Het bezwaarschrift d.d. 16 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op een locatie IJsselvreugd te Linschoten conform het advies van de commissie bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
5. Het bezwaarschrift van J.T.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf d.d. 16 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrechten op locaties IJsselvreugd te Linschoten conform het advies van de commissie bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Kernboodschap
Er zijn 6 bezwaarschriften ingediend tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op locaties De Bleek (1x), Doeldijk (1x), en IJsselvreugd (4x). De commissie bezwaarschriften heeft de indieners in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren mondeling toe te lichten op 19 april j.l. en heeft advies uitgebracht op 6 mei j.l.. De raad dient te besluiten of dit advies wordt overgenomen.

Bijlage(n)
1. Advies van de commissie Bezwaarschriften van de gemeente Montfoort, dd. 6 mei 2021.

2. Verslag van de hoorzitting van de commissie Bezwaarschriften van de gemeente Montfoort, d.d. 6 mei 2021

Aanleiding
Burgemeester en wethouders hebben op 3 november 2020 besloten om voorkeursrecht te vestigen op (potentiële) uitbreidingslocaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd. Op 1 februari 2021 heeft de gemeenteraad besloten om dit voorkeursrecht te bestendigen. Tegen zowel de collegebesluiten als tegen de raadsbesluiten was bezwaar mogelijk. Hiervan is door 6 (rechts)personen gebruik gemaakt. De gemeenteraad wordt voorgesteld om conform het advies van de commissie Bezwaarschriften te besluiten op de ingediende bezwaren..

Bezwaarschriften tegen collegebesluiten
Er is een bezwaarschrift ingediend door (per locatie/besluit, in willekeurige volgorde):

De Bleek:
Eén Bezwaarschrift d.d. 2 december 2020: deze is behandelend op de digitale hoorzitting van 19 april 2021.

Doeldijk:
Eén Bezwaarschrift d.d. 1 december 2020:
Voor dit bezwaarschrift was de digitale hoorzitting ook gepland op 19 april 2021. De heer Bogaers, de advocaat, heeft namens zijn client kenbaar gemaakt dat deze niet instemt om digitaal gehoord te worden, deze heeft verzocht om een fysieke hoorzitting. De behandeling van dit bezwaarschrift wordt aangehouden, onder opschorting van de beslistermijn. Zodra het organiseren van fysieke hoorzittingen weer mogelijk is, zal dit bezwaarschrift verder afgehandeld worden.

IJsselvreugd:
Vier bezwaarschriften:
- *1 bezwaarschrift d.d. 11 november 2020: deze is door de gemachtigde van bezwaarmaker ingetrokken;*
- *2 bezwaarschriften d.d. 16 december 2020: deze zijn op de digitale hoorzitting van 19 april 2021 behandeld;*
- *1 bezwaarschrift d.d. 30 november 2020. :*

Gebleken is dat de bezwaarmaker een omwonende is, maar geen eigenaar van het perceel. Daarom kan deze niet aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en kan deze niet opkomen tegen het genomen besluit. Derhalve heeft het college bij besluit van 15 december 2020 het ingediende bezwaar van de bezwaarmaker niet ontvankelijk verklaard.

Gewenst resultaat

Het beoogd effect van de aanwijzing c.q. de vestiging van de gemeentelijk voorkeursrechten is het versterken van de regierol van de gemeente, verbetering van de positie van de gemeente op de grondmarkt en het tegengaan van prijsopdrijving. Door de raad voor te stellen om te besluiten conform het advies van de commissie Bezwaarschriften blijft het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing c.q. blijft het bestreden besluit in stand.

Argumenten / Toelichting

1. Kennis te nemen van de ingediende bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 3 november 2020 (vestiging voorkeursrecht op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd), die mede gericht

zijn tegen het raadsbesluit van 1 februari 2021 (bestendiging van het voorkeursrecht op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd);
   a. Zie bijlagen

2. Kennis te nemen van het advies van de commissie voor de bezwaarschriften van de Gemeente Montfoort van 6 mei 2021 ten aanzien van de ingediende bezwaren;
   a. Zie bijlagen

3. Het bezwaarschrift d.d. 2 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op locatie De Bleek te Montfoort ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
   a. Voor argumentatie wordt verwezen naar het advies van de commissie voor bezwaarschriften van de gemeente Montfoort, zie bijlage

4. Het bezwaarschrift d.d. 16 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op een locatie IJsselvreugd te Linschoten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
   a. Voor argumentatie wordt verwezen naar het advies van de commissie voor bezwaarschriften van de gemeente Montfoort, zie bijlage

5. Het bezwaarschrift van J.T.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf d.d. 16 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrechten op locaties IJsselvreugd te Linschoten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
   a. Voor argumentatie wordt verwezen naar het advies van de commissie voor bezwaarschriften van de gemeente Montfoort, zie bijlage

Kanttekeningen en alternatieven
Niet van toepassing.

Financiën
Het besluit heeft geen directe financiële consequenties.

Juridische gevolgen en risico's
Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zullen de indieners van de bezwaarschriften door middel van een beschikking worden geïnformeerd over de beslissing op bezwaar. Indieners hebben de mogelijkheid om binnen 6 weken na verzending van het besluit tegen dit besluit in beroep te gaan bij de rechtbank.

Planning en aanpak
Zie onder 'Juridische gevolgen en risico's'.

Communicatie / Participatie
Zie onder 'Juridische gevolgen en risico's'.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
Niet van toepassing.

Montfoort, 1 juni 2021

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 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis te nemen van de ingediende bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 3 november 2020 (vestiging voorkeursrecht op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd), die ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg mede gericht zijn tegen het raadsbesluit van 1 februari 2021 (bestendiging van het voorkeursrecht op locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd);
2. Kennis te nemen van het advies van de commissie bezwaarschriften van de Gemeente Montfoort van 6 mei 2021 ten aanzien van de ingediende bezwaren;
3. Het bezwaarschrift d.d. 2 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op locatie De Bleek te Montfoort conform het advies van de commissie bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren
4. Het bezwaarschrift d.d. 16 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrecht op een locatie IJsselvreugd te Linschoten conform het advies van de commissie bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
5. Het bezwaarschrift van J.T.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf d.d. 16 december 2020 tegen de vestiging gemeentelijke voorkeursrechten op locaties IJsselvreugd te Linschoten conform het advies van de commissie bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

de griffier, de voorzitter,

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

Commissie van advies voor de Bezwaarschriften

Advies: aan de raad van de gemeente Montfoort

Betreft: de drie bezwaarschriften (**zaaknummers 912408, 918621 en 918622**) van respectievelijk, de familie [redacted], de heer [redacted] en J.Th.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf, betreffende de raadsbesluiten ex artikel 5 van de Wvg van 1 februari 2021.

gelezen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020, inhoudende de voorlopige vestiging van een gemeentelijke voorkeursrecht ex artikel 6 van de Wvg, gepubliceerd is in de Staatscourant van 4 november 2020 en per aangetekende brief van 5 november 2020 verstuurd is aan de bezwaarmakers;

gelezen het bezwaarschrift van de heer [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted] van 2 december 2020 (ontvangen op 3 december 2020). Betreft vestiging gemeentelijke voorkersrecht op locatie De Bleek: Montfoort C 30;

gelezen de (aanvullende) bezwaarschriften van Benthem Gratama advocaten namens de heer [redacted] en [redacted], wonend en gevestigd op de percelen Heeswijk 49 en 49a te Montfoort van 16 december 2020 (ontvangen op 18 december 2021) en van 11 maart 2021 9ontvangen op 18 maart 2021). Betreft vestiging gemeentelijke voorkersrecht op locatie IJsselvreugd: Linschoten G 2434;

gelezen de (aanvullende) bezwaarschriften van Benthem Gratama advocaten namens J.th.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf, gevestigd op respectievelijk de percelen Heeswijk 53 en 49 te Montfoort van 16 december 2020 (ontvangen op 18 december 2021) en van 11 maart 2021 (ontvangen op 18 maart 2021). Betreft vestiging gemeentelijke voorkersrecht op locatie IJsselvreugd: Linschoten G 2461, G 2462, G 2463, G 2464, G 2465, G 2466, G 2467, G 2468;

gelezen het besluit van de raad van 1 februari 2021, betreffende het bestendigen van het collegebesluit, welke gepubliceerd is in de Staatscourant van 2 februari 2021 en per aangetekende brief van 3 februari 2021 verstuurd is aan de bezwaarmakers;

gelezen artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten waarin bepaald is dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een collegebesluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad;

gelezen het door de raad per bezwaarschrift ingediende verweerschrift van 1 april 2021;

gehoord hebbende het namens partijen gestelde ter digitale zitting op 19 april 2021;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb);

Overwegingen van de commissie:

Ontvankelijkheid:
Onder een belanghebbende in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) wordt verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht betrokken is. Hieronder valt een eigenaar, beperkt gerechtigde of een eventuele pachter van het perceel. Als gevolg van het raadsbesluit dient de eigenaar het perceel eerst aan de gemeente aan te bieden.

De bezwaarmakers zijn als eigenaren van de onderhavige percelen als belanghebbenden in de zin van de Wvg aan te merken.

De bezwaarschriften tegen het bestreden besluit van 1 februari 2021 zijn tijdig ingediend. Nu de bezwaarschriften daarnaast voldoen aan de overige in de Awb gestelde eisen en bezwaarmakers als belanghebbenden zijn aan te merken, adviseert de commissie de bezwaren ontvankelijk te verklaren.

Overwegingen ten aanzien van de bezwaren:
Voor wat betreft de inhoud van de bezwaren tegen het bestreden raadsbesluit van 1 februari 2021, heeft de commissie het volgende overwogen.

Algemeen
Doel Wet voorkeursrecht gemeenten
De commissie stelt vast dat de Wvg tot doel heeft gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. De Wvg geeft gemeenten een voorkeursrecht op gronden die in de toekomst een nieuwe (of eventueel een intensiever) bestemming krijgen. Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust, wil verkopen, moet deze eigenaar de grond eerst aan de gemeente aanbieden.

Het voorkeursrecht biedt bescherming tijdens de verdere planontwikkeling; het voorkomt namelijk ongewenste verkopen aan planontwikkelaars of anderen. Het instrument voorkeursrecht verstrekt de gemeentelijke regiefunctie om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling in het plangebied. De gemeente wordt in staat gesteld als eerste en met uitsluiting van derden zich een grondpositie in het plangebied te verwerven of die positie te verstevigen. Hierdoor wordt de regisserende rol van de gemeente bij de ontwikkeling en de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan versterkt. De gemeente wordt een dominante speler in de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:
1. Een toekomstige niet-agrarische bestemming, en;
2. Een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidig gebruik.

Het college van Burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 6 van de Wvg besluiten om op een perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente, een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Meer specifiek gaat het hierbij om percelen waaraan in de nabije toekomst een andere niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na de dagtekening van het besluit, tenzij de raad voor dat tijdstip op grond van artikel 2 jo. 3, 4 of 5 van de Wvg overgaat tot aanwijzing van het betreffende perceel waarop het voorkeursrecht van toepassing is.

Het vestigen van het gemeentelijke voorkeursrecht kan op drie grondslagen plaatsvinden:
1. Een bestemmingsplan ingevolge artikel 3 van de Wvg:
   Ingevolge artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan, projectbesluit of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan of besluit.

2. Een structuurvisie ingevolge artikel 4 van de Wvg:
   Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, komen in afwijking van artikel 3, eerste lid, voor aanwijzing voorts in aanmerking 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.

3. Een planologisch voornemen ingevolge artikel 5 van de Wvg;
Ingevolge artikel 5, eerste lid, komen in afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit 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.

Het college en raad hebben bij respectievelijk, besluiten van 3 november 2020 en 1 februari 2021 ten aanzien van de genoemde percelen van bezwaarmakers van deze bevoegdheden gebruik gemaakt.

Discretionaire bevoegdheid college/raad
In vaste rechtspraak van de Raad van State is overwogen (onder meer: de uitspraak in zaak nr. 201105317/1/A3, ECLI:NL:RVS:2014:3786) dat het bij de vestiging van een voorkeursrecht om een discretionaire bevoegdheid gaat. Het al dan niet uitoefenen van die bevoegdheid dient, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, door de rechter terughoudend te worden getoetst.

Zoals de Afdeling voorts eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van de Afdeling van 4 maart 2009 in zaak nr. 200803878/1) is bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, 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. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat hij - indien hij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen.

Bezwaarschrift van de heer [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted].

Ingevolge artikel 4 van de Wvg komen voor aanwijzing in aanmerking 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. Voorts komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van de visie.

De commissie constateert aangaande de locatie De Bleek dat:
- het huidige gebruik van de met het voorkeursrecht belaste percelen blijkens de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012', vastgesteld op 11 maart 2013 (alsmede een de herziening van voornoemd bestemmingsplan, vastgesteld op 26 oktober 2015) ook als agrarisch is bestemd;
- de toegedachte bestemming van het vestigingsgebied wonen met bijbehorende voorzieningen is, alle niet-agrarisch;
- de gronden op basis van de structuurvisie 'Totaalvisie Montfoort 2030' aangewezen zijn.

Derhalve is aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Koop/ Overdracht aan dochters:
In artikel 10, tweede lid, sub a, van de Wvg is een vrijstelling van de aanbiedingsplicht van rechtswege opgenomen voor een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad. Derhalve vormt het raadbesluit van 1 februari 2021 geen belemmering voor de heer [redacted] om desbetreffende perceel aan zijn dochters te verkopen en over te dragen. Tevens is het de raad na raadpleging van de openbare registers van het Kadaster gebleken dat de overdracht inmiddels ook heeft plaatsgevonden. Derhalve treft dit bezwaar geen doel.

Bezwaarschriften van: 1. de heer [redacted] en [redacted] + 2. J.Th.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf

Tijdens de hoorzitting is namens bezwaarmakers aangegeven dat de kern van het bezwaar zich met name richt op het aspect in hoeverre woningbouw op die locatie reëel is.

De raad heeft toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de woningbehoefte. Daarbij wil de raad de regie houden bij het realiseren van nieuwe woningen.

De raad stelt dat de systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten en vaste jurisprudentie (onder meer in ECLI:NL:RVS:2003:AF3543 en ECLI:NL:RVS:2013:2445) bepaalt dat op het moment waarop het (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht kan worden aangewend, het meestal onzeker zal zijn of de geplande ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Deze onzekerheid hoeft echter niet in de weg te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht, gericht op het doel van de wet tot het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. Dit geldt te meer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg, omdat daaraan zoals vermeld inherent is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.

De commissie kan de raad hierin volgen.

De commissie constateert aangaande de locatie IJsselvreugd dat:
- het huidige gebruik van de met het voorkeursrecht belaste percelen, blijkens de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012', vastgesteld op 11 maart 2013 (alsmede een le herziening van voornoemd bestemmingsplan, vastgesteld op 26 oktober 2015) als agrarisch bestemd is;
- de toegedachte bestemming van het vestigingsgebied, wonen met bijbehorende voorzieningen, niet-agrarisch is;
- in de structuurvisie 'Totaalvisie Montfoort 2030' voor de locatie 'IJsselvreugd' geen aanwijzingen voor de toegedachte bestemming wonen zijn opgenomen. De structuurvisie kan hier dan ook niet als vestigingsgrondslag dienen. Gezien het ontbreken van een structuurvisie of een bestemmingplan, waarin de toegedachte bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht hier gevormd door artikel 5 van de Wvg.

Derhalve is aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 van de Wvg voldaan.

Conclusie
Alles in overweging nemende is de commissie is van oordeel dat de raad - gelet op het voorgaande, de procesdossiers, inclusief verweerschriften, en hetgeen tijdens de hoorzitting verder naar voren is gebracht – in alle redelijkheid tot het vestigen van het voorkeursrecht heeft kunnen komen. Derhalve adviseert de commissie de vier bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten in stand te laten.

Proceskosten

De heer mr. J.T. Fuller heeft in de twee bezwaarschriften namens de heer [redacted], J.Th.M. Oostveens Fruitbedrijf, J.Th.M. Oostveen BV. verzocht om een proceskostenvergoeding. Nu de commissie tot het oordeel komt dat de bezwaarschriften ongegrond zijn, bestaat er geen aanleiding tot het toekennen van een proceskostenvergoeding ingevolge artikel 7:15. tweede lid. van de Awb.

Advies van de commissie

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie de raad om:

1. Het bezwaarschrift van heer [redacted] mevrouw [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted] ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het bezwaarschrift van de heer [redacted] ontvankelijk en ongegrond te verklaren
3. Het bezwaarschrift van J.Th.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
4. Het raadsbesluit van 1 februari 2021 in stand te laten:
5. De verzoeken om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Aldus vastgesteld door de heer N.A. de Groot, voorzitter, en de leden, mevrouw mr. A. Kabaktepe, de heer mr. P. van Doorn, in tegenwoordigheid van mevrouw mr. I.H.E. van der Geld, secretaris.

Montfoort, 6 mei 2021

De commissie van advies voor de bezwaarschriften

de secretaris, de voorzitter,

mevr. mr. I.H.E. van der Geld de heer N.A. de Groot

Commissie van advies voor de behandeling van bezwaar- en beroepschriften

Verslag Van de op 19 april 2021 gehouden digitale hoorzitting.

Betreft: De drie bezwaarschriften (**zaaknummers 912408, 918621 en 918622**) van de familie [redacted] de heer [redacted] en J.Th.M. Oostveen Beheer BV en Oostveen Fruitbedrijf, betreffende de raadsbesluiten ex artikel 5 van de Wvg van 1 februari 2021.

Aanwezig: De commissie:
De heer N.A. de Groot, voorzitter;
De heer mr. P.C. van Doorn, lid;
Mevrouw mr. A. Kabaktepe, lid;
Mevrouw mr. I.H.E van der Geld, secretaris.

Bezwaarmaker(s):
De heer mr. J.T. Fuller namens de heer [redacted], J.Th.M. Oostveens Fruitbedrijf, J.Th.M. Oostveen BV (gemachtigde);
De heer J.Th.M. Oostveen (bezwaarmaker);

Namens de raad:
De heer mr. [redacted] (Adviesbureau Overwater);
De heer [redacted]

Niet aanwezig: De heer [redacted] (bezwaarmaker)

De **voorzitter** opent de zitting, heet de aanwezigen welkom en legt de procedure uit. De voorzitter geeft het woord aan de heer Fuller.

De **heer Fuller** verwijst ten eerste naar de (aanvullende) bezwaarschriften en geeft ook aan dat hij het verweerschrift namens de raad heeft gelezen. Hij merkt op dat het bij de bezwaren van de heer [redacted] gaat om privé -en bedrijfsbelangen, het betreft privé- en bedrijfsgronden. Er dienen twee punten aan de orde te komen. De heer [redacted] werd verrast door het vestigen van het voorkeursrecht, en ook zijn er weinig gesprekken geweest met zijn cliënt aangaande de vestiging. Verder merkt hij op dat de belangrijke vraag die aan de orde is, "Kan de gemeente nu in dit geval het voorkeursrecht vestigen op deze percelen?". De gemeente heeft drie ontwikkelingslocaties aangewezen. De onderhavige percelen liggen op één van deze drie locaties. Er is geen sprake van een visie waaruit blijkt dat woningbouw op de percelen van zijn cliënt een reële optie is. Verder merkt hij op dat niet uit de stukken noch uit gesprekken blijkt dat de plannen van de gemeente reëel zijn.

De **heer** [redacted] merkt op dat hij vóór de vestiging van het voorkeursrecht slechts één gesprek met de heer [redacted] gehad. Hij is zeven jaren tegengewerkt door de gemeente en werd daarna plotseling geconfronteerd met het vestigen van een voorkeursrecht op zijn percelen.

De **heer Fuller** geeft aan dat zijn client met tegenwerkingen doelt op zijn bouwplannen op zijn percelen.

De **voorzitter** merkt op dat de commissie zich zal uitspreken over het vestigen van het voorkeursrecht, partijen zullen buiten de hoorzitting om met elkaar in gesprek kunnen gaan aangaande die bouwplannen.

De **heer** [redacted] verwijst ten eerste naar de verweerschriften. Ten aanzien van het punt dat bezwaarmaker verrast was met het vestigen van het voorkeursrecht merkt hij op dat een vestiging van een voorkeursrecht nooit van te voren aangekondigd wordt, in verband met doorkruising van het voorkeursrecht (onder andere mogelijke grondspeculaties). Verder merkt hij op dat na de vestiging er wel meerdere gesprekken hebben plaatsgevonden.
De gemeente heeft tot 2040 een woningbouwopgave van 900 woningen, er is immers grote behoefte aan woningen in de provincie. Het is dus reëel dat er op die locaties woningbouw zal plaatsvinden.
Er heeft een uitgebreid stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden, ook is er een berekening gemaakt aangaande de mogelijke uitbreidingslocaties, onder meer de locatie 'IJsselvreugd'. Uiteraard dient er nog een nader onderzoek plaats te vinden of deze locaties daadwerkelijk tot woningbouwlocatie worden ontwikkeld. De systematiek van de Wvg brengt met zich mee dat op het moment waarop het (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht kan worden aangewend, het meestal onzeker zal zijn of de geplande ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Deze onzekerheid hoeft echter niet in de weg te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht, gelet op het doel van de wet tot het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. Er is geen structuurvisie, dus is artikel 5 van de Wvg hierbij de grondslag voor de vestiging. De gemeente gaat nu daarmee aan de slag. Binnen 3 jaar moet een structuurvisie gereed zijn, vervolgens komt er een omgevingsplan op grond waarvan het voorkeursrecht gecontinueerd kan worden. Concluderend stelt hij dat het wel reëel is dat woningbouw op die locatie zal plaatsvinden.

De **heer** [redacted] geeft aan dat hij als projectleider de taak heeft het realiseren van een groot aantal woningen vóór 2030. Ten aanzien van de contacten die de gemeente heeft gehad aangaande het vestigen van het voorkeursrecht merkt hij op dat er diverse raadsinformatieavonden hebben plaatsgevonden, ook hebben diverse gesprekken met de heer [redacted] plaatsgevonden. Daarnaast hebben alle eigenaren een brief van de gemeente gekregen, waarin zijn contactgegevens opgenomen zijn, zodat zij met vragen contact met hem konden opnemen.

De **heer Fuller** merkt op dat de kern van het bezwaar zich met name richt op de planologie en realiseerbare waarde daarvan. Hij vraagt zich af in hoeverre het reëel is dat de percelen van zijn cliënt nodig zijn. Zijn cliënt zal hierdoor 3 tot 6 jaar in onzekerheid leven, waardoor zijn bedrijf stilstaat en niet verder gaat ontwikkelen. Verder merkt hij op dat de vertegenwoordiger van de raad het heeft gehad over een stedenbouwkundigplan en een rekensom, maar volgens hem is er meer nodig voor de toepassing van artikel 5 van de Wvg.

De heer [redacted] merkt op dat de raad de systematiek van de wet en jurisprudentie heeft gevolgd. Op basis van artikel 5 van de Wvg valt te concluderen dat er aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming zijn toegedacht en waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming. Tevens dienen deze gronden (nog) niet te zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie. In casu wordt in de onderhavige vestiging voldaan aan het vestigingscriterium, aan de voorwaarden van artikel 5 van de Wvg.

De **voorzitter** merkt op dat de woning van de heer [redacted] buiten de Wvg gehouden is.

De **heer Fuller** merkt op dat het misschien gunstiger zou zijn geweest indien de woning wel onder de vestiging van het voorkeursrecht was gevallen.

De **heer** [redacted] merkt op dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden waardoor de woning niet onder de vestiging gevallen is.

De [redacted] merkt op dat er na de vestiging van het voorkeursrecht veel gesprekken hebben plaatsgevonden, zonder dat deze schriftelijk vastgelegd zijn.

De **heer** [redacted] merkt op dat het zeer reëel is dat de gemeente daar zal gaan bebouwen.

De **heer Fuller** vraagt aan de heer [redacted] of hij daarmee duidt op de locatie IJsselvreugd of op alle drie locaties.

De **heer** [redacted] geeft aan dat het om alle drie locaties gaat.

De **heer Fuller** vraagt waar dat uit blijkt.

De **heer** [redacted] antwoordt dat het blijkt uit de woningopgave en het raadsbesluit.

De **heer** [redacted] benadrukt nogmaals dat hetgeen besproken is tijdens de diverse telefoongesprekken niet op schrift gesteld is.

De **heer** [redacted] merkt op dat er wel een schriftelijk raadbesluit ligt.

Niets meer aan de orde zijnde aangaande de twee bezwaarschriften van de heer [redacted] Oostveen Fruitbedrijf. en J.Th.M. Oostveen Beheer BV dankt de voorzitter de heren Fuller en Oostveen voor hun komst en sluit de zitting. De commissie had nog enkele vragen aan de vertegenwoordigers van raad aangaande het bezwaarschrift van de familie [redacted].

De **voorzitter** vraagt aan de secretaris of de heer [redacted] heeft afgemeld. De secretaris legt uit dat zij op 19 april 2021 nog telefonisch contact gehad heeft met mevrouw [redacted]. Deze had aangegeven dat haar man nog niet zeker wist of hij aanwezig zou zijn tijdens de digitale hoorzitting. Daarop had de secretaris aangegeven dat de commissie, onder meer, op grond van de stukken een advies zal uitbrengen aan de raad.

De **voorzitte**r geeft het woord aan de heer [redacted]

De **heer** [redacted] merkt op dat de kern van het bezwaar van de familie [redacted] de transactie van het perceel tussen vader en dochters betreft. Er is daarvoor geen sprake van een belemmering, want in artikel 10, tweede lid, sub a, van de Wet voorkeursrecht gemeenten is er een vrijstelling van de aanbiedingsplicht opgenomen voor een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad. Daarom is een verkoop en bijbehorende levering van de met voorkeursrecht belaste grond aan de dochters van de eigenaar in beginsel mogelijk. Na raadpleging van de openbare registers van het Kadaster is gebleken dat de transactie inmiddels plaatsgevonden heeft.

De **voorzitter** vraagt aan de heer [redacted] om de grondslag van deze vestiging uit te leggen.

De **heer** [redacted] legt uit dat voor het vestigen van een voorkeursrecht door de raad er drie grondslagen zijn, namelijk artikel 3, 4 en 5 van de Wvg. Voor deze locatie is artikel 4 van de Wvg de grondslag, omdat er een structuurvisie is.

De **voorzitter** vraagt of het al duidelijk is wanneer het omgevingsplan vastgesteld gaat worden.

De **heer** [redacted] geeft aan dat de raad drie jaar de tijd heeft om het omgevingsplan vast te stellen.

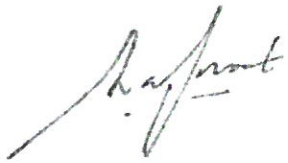
Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun komst en sluit de zitting.

Montfoort, 6 mei 2021

De commissie van advies voor de behandeling van bezwaar- en beroepschriften,

de secretaris, de voorzitter,





mevrouw mr. I.H.E. van der Geld de heer N.A. de Groot