

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Advies bestemd voor de raad van de gemeente Krimpenerwaard

Betreft: het bezwaarschrift van de heer [] en mevrouw [], wonende te Gouderak, van 6 augustus 2019, ingekomen op 6 augustus 2019, gericht tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019, om percelen en perceelsgedeelten, waaronder het perceel [], waarvan bezwaarde eigenaar is, aan te wijzen als perceel en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is (vestiging gemeentelijk voorkeursrecht).

het bezwaarschrift van de heer [] en mevrouw [], wonende te Gouderak, van 5 november 2019, ingekomen op 7 november 2019, gericht tegen het besluiten van de gemeenteraad, om percelen en perceelsgedeelten, waaronder het perceel [] waarvan bezwaarde eigenaar is, aan te wijzen als perceel en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is (vestiging gemeentelijk voorkeursrecht).

Datum: 9 januari 2020

Partijen: de heer [] en mevrouw [] (hierna: bezwaarde)
en

de raad van de gemeente Krimpenerwaard, vertegenwoordigd door:

- mevrouw [], Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V.;
- de heer [], planeconoom ruimtelijke ontwikkeling;
- de heer [], projectleider ruimtelijke ontwikkeling; en
- de heer mr. [], senior adviseur bestuurlijk juridische zaken.

Samenstelling commissie:

de heer mr. [], voorzitter
de heer mr. [], lid
mevrouw mr. [], lid
mevrouw mr. [], secretaris

De Commissie bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard, belast met de advisering over de beslissing op bezwaar als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), heeft de op het geschil betrekking hebbende stukken, zoals deze voor belanghebbenden ter inzage hebben gelegen, bestudeerd en is tot het volgende advies gekomen:

I Voorgeschiedenis en de feiten

De gemeente acht het voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Gouderak, voor de middellange termijn, noodzakelijk om in het gebied ten oosten van de kern Gouderak (meer specifiek: ten noorden van de Lange Tiendweg en ten zuiden van de Hollandsche IJssel) ruimte te hebben om sturing te kunnen geven aan woningbouw en/of sociaal-maatschappelijke vraagstukken. De percelen in het gebied aangegeven op de kaart TK-30421374-01 zijn opgenomen in de 'Structuurvisie Ouderkerk 2030' als locatie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De percelen in het gebied aangegeven op de kaart TK-30421374-02 zijn niet als locatie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling opgenomen in

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

de 'Structuurvisie Ouderkerk 2030' of in één van de vigerende bestemmingsplannen. Hier is nog slechts sprake van een planologisch voornemen.

De gemeente acht het noodzakelijk om - voordat het kader voor deze toekomstige ruimtelijke ontwikkeling nader wordt uitgewerkt - het gebied, aangegeven op de kaarten TK-30421374-01 en TK-30421374-02, onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen. Indien de gemeente dit niet (tijdig) doet, bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde ontwikkeling van dit gebied bemoeilijkt.

Met het vestigen van een voorkeursrecht wil de gemeente gevolg geven aan meerdere beleidsambities, namelijk de uitbreidingsplannen voor de kern Gouderak in de huidige structuurvisie 'Structuurvisie Ouderkerk 2030', de woningbouwopgave van de gemeente Krimpenerwaard uitgewerkt in de Woonvisie 2017 (voor Gouderak worden 59 nieuwe woningen voorzien; Krimpenerwaard heeft een woningbouwopdracht van 3000 woningen tot 2030) en de aangenomen amendementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in de raad van 5 maart 2019. Deze amendementen hebben geleid tot een ontgrenzing van de natuurbestemming aan de oostzijde van Gouderak ten behoeve van een mogelijk toekomstige realisatie van maatschappelijke voorzieningen (o.a. sportvelden).

Op 25 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard op basis van het bepaalde in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) middels een tweetal besluiten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing verklaard op een tweetal aaneengesloten locaties aan de oostzijde van de kern Gouderak, aangegeven op de kaarten TK-30421374-01 en TK-30421374-02.

De percelen [REDACTED], waarvan bezwaarde eigenaar is, zijn aangegeven op de kaarten TK-30421374-01 en TK-30421374-02.

Op 26 juni 2019 zijn de besluiten van het college van burgemeester en wethouders gepubliceerd in de Staatscourant (nr. 34819 en nr. 34826), waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 27 juni 2019.

Op 2 juli 2019 zijn de besluiten van het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt in het plaatselijke huis-aan-huisblad 'Het Kontakt'.

Met briefdatum 1 juli 2019 zijn twee kennisgevingen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht verstuurd aan belanghebbenden. Hierin werden belanghebbenden geïnformeerd over de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019.

Op 6 augustus 2019 hebben de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] een bezwaarschrift tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019 ingediend.

Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten om op basis van de artikelen 4 en 5 van de Wvg percelen en perceelsgedeelten, waaronder de percelen [REDACTED] waarvan bezwaarde eigenaar is, in een tweetal besluiten aan te wijzen als percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de percelen en perceelsgedeelten op een tweetal aaneengesloten locaties aan de oostzijde van de kern Gouderak, aangegeven op de kaarten TK-30421374-03 en TK-30421374-04. Met deze raadsbesluiten zijn de aanwijzingen, waartoe het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wvg op 25 juni 2019 heeft besloten, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendigd.

De percelen [REDACTED] waarvan bezwaarde eigenaar is, zijn aangegeven op de kaarten TK-30421374-03 en TK-30421374-04.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Op 25 september 2019 zijn de raadsbesluiten door middel van publicatie bekendgemaakt in de Staatscourant (nr. 52181 en nr. 52182), waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 26 september 2019.

Met briefdatum 28 oktober 2019 zijn twee kennisgevingen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht aan belanghebbenden gestuurd, waarin belanghebbenden zijn geïnformeerd over het vervolg op de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019, namelijk de besluiten van de gemeenteraad van 24 september 2019.

Op 5 november 2019 hebben de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] een bezwaarschrift tegen de besluiten van de gemeenteraad van 24 september 2019 ingediend, waarbij zij (tevens) hun eerder ingediende bezwaar van 6 augustus 2019 aanvulden.

II De bezwaren, inclusief reactie van de verweerder

In het bezwaarschrift, gericht tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019, wordt bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de kadastrale percelen [REDACTED]. Zakelijk weergegeven worden de volgende bezwaren aangevoerd:

1. Onvolledige informatieverstrekking
Bezwaarde geeft aan dat hem, via een bewoner, een andere tekening onder ogen is gekomen, waarbij de grens van het te vestigen voorkeursrecht een andere contour volgt, en over percelen van bezwaarde gaat waarvan hij niet op de hoogte is gesteld. Dat er meerdere tekeningen in omloop zijn wordt volgens bezwaarde bevestigd door punt 3 van het raadsbesluit, waarin wordt verwezen naar een ander tekeningnummer. Bezwaarde stelt dat deze onvolledige informatieverstrekking in strijd is met de Algemene wet bestuursrecht en de procedure ten minste opnieuw dient te worden doorlopen.

Reactie:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard heeft op 25 juni 2019 ex artikel 6 Wvg middels een tweetal besluiten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing verklaard op locaties aan de oostzijde van de kern Goudarak. Er is derhalve sprake van twee vestigingsgebieden, aangeduid op de kaarten TK-30421374-01 en TK-30421374-02. Bijbehorende kennisgevingen zijn op 1 juli 2019 aangetekend aan bezwaarde verzonden (zie bijlage 10). Er is dan ook geen sprake van een onjuiste informatieverstrekking aan bezwaarde. Verder dient er bij de bestemming van het voorkeursrecht door de gemeenteraad een nieuwe tekening vervaardigd te worden, welke door de griffier wordt ondertekend. Het is dus correct (en in lijn met de Wvg) dat er meerdere tekeningen in omloop zijn.

2. Zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel
Bezwaarde is van mening dat de toelichting/argumentatie voor vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet deugdelijk is onderbouwd en gedegen onderzoeken of rapporten ter onderbouwing van de argumenten ontbreken.
Bezwaarde gaat in op een aantal letterlijke teksten uit het collegevoorstel:

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid betreft van de gemeente. De gemeente is op grond van de Wvg bevoegd het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De wetgever heeft - zo blijkt uit de parlementaire geschiedenis - deze belangenafweging al gemaakt bij de totstandkoming van de wet. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel waarin de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is beargumenteerd, gedaan. Bezwaarde refereert aan het motiveringsbeginsel en stelt dat er gedegen onderzoeken of rapporten ter onderbouwing van de argumenten ontbreken. Het motiveringsbeginsel eist dat een besluit moet berusten op een deugdelijke motivering. Buiten het feit dat het besluit naar de mening van de gemeente voldoende is gemotiveerd, is de Afdeling bestuursrechtspak van de Raad van State

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

(ABRvS d.d. 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785) van mening dat een gemeenteraad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd *"indien de raad verwijst naar het behouden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente"*.

- 2.1 *Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veenweiden Krimpenerwaard' op 5 maart 2019, is de kern Gouderak vrijwel geheel omgeven door percelen met de bestemming Natuur. Uitzondering hierop vormt een aantal percelen aan de oostkant van de kern. Op basis van een raadsamendement zijn deze percelen buiten de natuurbegrenzing gehouden om de gewenste ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken.* Bezwaarde stelt dat de natuurbegrenzing, vastgesteld volgens het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veenweiden Krimpenerwaard', in het besluit wordt gebruikt als verklaring waarom een uitbreiding aan de oostzijde de enige optie is. Hierbij wordt eraan voorbij gegaan dat ook in de gehele bestemmingsplanprocedure (alsmede alle jarenlange voorafgaande correspondentie met alle betrokkenen waaronder de voormalige eigenaren van de percelen) tot aan het moment van vaststellen van het bestemmingsplan, de gronden aan de oostzijde waren aangemerkt met bestemming Natuur. Bezwaarde geeft aan dat zowel aan de oostzijde, de zuidzijde als de westzijde de bestemming Agrarisch met waarden was en voor alle drie deze zijden de bestemming Natuur zou worden gerealiseerd. Bezwaarde stelt dat de gemeente hier ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan van heeft afgeweken door de oostzijde te ontgrenzen middels een amendement. Het op deze manier gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is volgens bezwaarde in strijd met vrijwel alle beginselen van behoorlijk bestuur en hij beschuldigt de gemeente ervan in strijd te handelen met het verbod van détournement de pouvoir.

Reactie:

Bezwaarde stelt dat de manier waarop het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan 'Natuurgebied Veenweiden Krimpenerwaard' heeft plaatsgevonden in strijd is met vrijwel alle beginselen van behoorlijk bestuur volgens de Awb. Meer specifiek zou hier sprake zijn van een 'sterk staaltje' détournement de pouvoir.

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 behoudt en versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de locatie, 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. Indien bezwaarde het niet eens is/was met het gewijzigd vaststellen van genoemd bestemmingsplan, kon hij beroep aantekenen tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (lees: in de planologische procedure). Voor dergelijke bezwaren is in het kader van de vestigingsprocedure geen plaats.

- 2.2 *Op basis van een raadsamendement zijn deze percelen buiten de natuurbegrenzing gehouden om de gewenste ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Voor de leefbaarheid/vitaliteit van de kern is het voor de middellange termijn immers noodzakelijk ruimte te hebben om sturing te kunnen geven aan woningbouw en/of sociaal-maatschappelijke vraagstukken.* Bezwaarde is van mening dat op geen enkele wijze blijkt dat er sprake is van een noodzaak en dat er geen onderzoeken of rapporten zijn die een noodzaak onderbouwen, laat staan dat deze rapporten uitwijzen dat er enkel aan de oostzijde mogelijkheden liggen.

Reactie:

Bewaarde betwist de noodzaak dat er voor de leefbaarheid/vitaliteit van de kern noodzaak is om ruimte te hebben om sturing te kunnen geven aan woningbouw en/of sociaal-maatschappelijke vraagstukken.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Genoemde noodzaak is vastgesteld door de raad en opgenomen in het betreffende raadsamendement bij het bestemmingsplan. Het betwisten van de noodzaak is geen argument tegen vestiging van het voorkeursrecht sec.

- 2.3 *Voordat dit ontwikkelkader nader wordt uitgewerkt is het noodzakelijk dat het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht. Indien wij dit nu niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, posities innemen die het voeren van de regie van de gemeente bij de beoogde ontwikkeling van dit gebied bemoeilijkt.* Bezwaarde geeft aan dat de percelen [] zijn verworven ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en dat dit ook in de koopovereenkomsten is vastgelegd. Het door de gemeente nu gaan gebruiken van deze percelen voor woningbouw is volgens bezwaarde in strijd met het vertrouwensbeginsel en het rechtzekerheidsbeginsel. Hij stelt dat de eigenaren [], [] en [] nimmer tot verkoop zouden zijn overgegaan wanneer er geen natuur, maar woningbouw zou worden gerealiseerd en trekt de integriteit van de gemeente zeer in twijfel.

Reactie:

Het vertrouwensbeginsel wil zeggen dat wie op goede gronden meent er gerechtvaardigd op te mogen vertrouwen dat een bestuursorgaan een bepaald besluit zou nemen, wordt deze in beginsel beschermd door het vertrouwensbeginsel.

In onderhavige situatie heeft de gemeente de grond van bezwaarde onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht gebracht. De gemeente heeft echter nimmer met bezwaarde afgesproken dat zij haar voorkeursrechtinstrumentarium niet op de gronden van bezwaarde zou inzetten.

Het rechtzekerheidsbeginsel brengt met zich mee dat bezwaarde erop moet kunnen vertrouwen dat de gemeente het geldende recht juist en consequent toepast. De gemeente heeft zich voor het vestigen van het voorkeursrecht gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten en het bijbehorende Besluit voorkeursrecht gemeenten. De besluitvorming, de publicaties en alle overige vereisten van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn daarbij juist en consequent toegepast. Niet valt in te zien waarom er sprake zou zijn van strijd met het beginsel van materiële rechtzekerheid.

De door bezwaarde genoemde percelen (niet zijnde zijn eigendom) zijn indertijd door de provincie (en dus niet door de gemeente) verworven ten behoeve van de ontwikkeling van natuur. Ten tijde van het verwerven van de gronden door de provincie was er nog geen sprake van een toegedachte woon- en/of maatschappelijke bestemming voor de betreffende gronden. Hetgeen overigens los staat van de vestigingsprocedure en nu het hier gaat om gronden van anderen dan bezwaarde wordt er niet voldaan aan het relativiteitsvereiste ex artikel 8.69a Awb.

- 2.4 *In dat kader wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust gewerkt kan worden aan de verdere planontwikkeling.* Bezwaarde geeft aan dat het besluit bij de belanghebbende bewoners voor grote onrust zorgt en noemt de gemeente, vanwege het hiervoor genoemde gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan, een onbetrouwbare partner. Verder stelt bezwaarde dat de informatieverstrekking vanuit de gemeente niet of incompleet aan belanghebbenden wordt verstrekt. Bewoners worden daarbij onevenredig zwaar getroffen met de voorgenomen plannen.

Reactie:

De gemeente begrijpt dat de vestiging van het voorkeursrecht enige onrust bij de belanghebbende bewoners met zich mee kan brengen. De gemeente is dan ook bereid om belanghebbenden binnen het gebied, indien gewenst, persoonlijk te woord te staan over de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht. Dit heeft overigens reeds plaatsgevonden.

- 2.5 *Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt gevolg gegeven aan meerdere beleidsambities: de woningbouwopgave voor de kern Gouderak uitgewerkt in de Woonvisie 2017 en de aangenomen amendementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in de raad van 5 maart 2019. Deze amendementen hebben geleid tot een ontgrenzing van de natuurbestemming aan de oostzijde*

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

van Gouderak ten behoeve van een mogelijk toekomstige realisatie van maatschappelijke voorzieningen (o.a. sportvelden).

Bezwaarde stelt dat daar waar eerder een noodzaak werd gesuggereerd, blijkt dat er enkele sprake is van een wens en ambitie. Ook de genoemde Woonvisie 2017 onderbouwt geen noodzaak tot uitbreiding aan de oostzijde. Bezwaarde is verder van mening dat voor het realiseren van de 59 woningen opgenomen in de woonvisie slechts een klein gedeelte nodig is van het gebied waarop nu het voorkeursrecht wordt gevestigd en dat er eerst een gedegen onderzoek zou moeten plaatsvinden of er niet binnen de kern inbreidingslocaties zijn. Bezwaarde vindt verder dat de beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw zoals benoemd in de Structuurvisie Ouderkerk 2030 gemakkelijk in voldoende ruimte voorziet.

Daarnaast vraagt bezwaarde aandacht voor de ecologische impact van de voorgenomen ontwikkeling. Op de betreffende locatie zijn diverse beschermde diersoorten en de ontwikkeling staat volgens bezwaarde haaks op de doelstelling van het NNN.

Reactie:

Bezwaarde geeft terecht aan dat er sprake is van een ambitie vanuit de gemeente om het gebied te transformeren tot een locatie voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. In het college- en raadsvoorstel is opgenomen: *'Voor de leefbaarheid/vitaliteit van de kern is het voor de middellange termijn immers noodzakelijk ruimte te hebben om sturing te kunnen geven aan woningbouw en/of sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Voordat dit ontwikkelkader nader wordt uitgewerkt is het noodzakelijk dat het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht.'*

Ergo, het is noodzakelijk om ruimte te hebben om sturing te kunnen geven aan woningbouw en/of sociaal-maatschappelijke vraagstukken en het is noodzakelijk om het gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen.

Op dit moment bevindt de gemeente zich in een pril stadium van de planvorming. Mede door de vestiging van het voorkeursrecht kan in relatieve rust gewerkt worden aan de verdere planontwikkeling.

Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt gevolg gegeven aan meerdere beleidsambities: de uitbreidingsplannen voor de kern in huidige structuurvisie 'Structuurvisie Ouderkerk 2030' (zie onder meer pagina's 39 tot en met 41), de woningbouwopgave voor de kern Gouderak uitgewerkt in de actuele woningbouwopgave van de gemeente Krimpenerwaard in de Woonvisie 2017 (lees: 3.000 woningen tot 2030) en de aangenomen amendementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in de raad van 5 maart 2019. In de Woonvisie 2017 zijn voor Gouderak 59 nieuwe woningen voorzien. Dit aantal is echter niet 'in beton gegoten', aangezien er sprake is van een Woonvisie. Zoals vermeld heeft de gemeente Krimpenerwaard een woningbouwopgave van 3.000 woningen tot 2030. Er bestaat een reële kans dat er meer dan 59 woningen in Gouderak gebouwd gaan worden. Daarnaast wordt er gedacht over verschillende woonvormen en zijn er maatschappelijke voorzieningen (denk aan sportvelden) op de vestigingsgebieden voorzien. Niet valt in te zien waarom het gebied waarvoor het college het voorkeursrecht heeft gevestigd daarmee te groot zou zijn.

Ten slotte zij opgemerkt dat de gemeente uiteraard aandacht heeft voor de ecologische impact van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente is overigens bij de totstandkoming van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) wettelijk verplicht daarmee rekening te houden.

- 2.6 *Ruimte binnen de huidige kern van Gouderak is er niet om in de ruimtebehoefte te voorzien voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Ook buiten de kern is die ruimte er niet. Met uitzondering van de oostkant is de kern Gouderak geheel omgeven door gronden met een natuurbestemming.*

Bezwaarde stelt dat de ruimtebehoefte op geen enkele wijze is onderbouwd en dat de stelling dat er binnen de kern Gouderak onvoldoende ruimte beschikbaar is niet gedegen is onderzocht.

Bezwaarde is van mening dat er logischere en vanuit diverse oogpunten (ecologisch, hydrologisch, cultuurwaarde en landschappelijk) betere opties aan de zuidzijde en westzijde van de kern aanwezig zijn voor uitbreiding. Bezwaarde noemt de ontwikkeling vanuit diverse oogpunten (duurzaamheid, CO₂-uitstoot, stikstofuitstoot en ecologisch) totaal onverantwoord,

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

omdat de volgens bezwaarde slappe veengrond niet zonder voorbelasting, EPS-constructies of geheel onderheide constructies geschikt voor woningbouw kan worden gemaakt.

Reactie:

Geen ruimte binnen en buiten de huidige kern van Gouderak om in de ruimtebehoefte te voorzien voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen

Dit bezwaar is een bezwaar van planologische aard en is geen bezwaar tegen (de vestiging van) het voorkeursrecht sec. Het kenbaar maken van dergelijke bezwaren en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de procedure tot de totstandkoming van het bestemmingsplan. Voor behandeling van dit bezwaar is in het kader van de behandeling van bezwaren tegen de vestiging van het voorkeursrecht dan ook geen plaats.

- 2.7 *De tijdhorizon in de woningbouwopgave voor de kern Gouderak maakt dat realisatie van de maatschappelijke opgave prioriteit heeft. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied is voorzien binnen een periode van 3 jaar na de vestiging van het voorkeursrecht. Dit besluit sluit aan bij de periode van de geldigheidsduur van het voorkeursrecht.*

Bezwaarde is van mening dat een deugdelijke onderbouwing voor de tijdhorizon ontbreekt en dat de periode waarbinnen een bestemmingsplan wordt vastgesteld niet als argument kan dienen voor het vestigen van het voorkeursrecht, dit is immers een noodzaak voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Reactie:

Geen deugdelijke onderbouwing voor de tijdhorizon in de woningbouwopgave voor de kern
Allereerst dient opgemerkt te worden dat een deugdelijke onderbouwing voor de tijdhorizon geen vereiste is voor de vestiging van een voorkeursrecht. Op basis van de beleidsambities: de uitbreidingsplannen voor de kern in huidige structuurvisie 'Structuurvisie Ouderkerk 2030' (zie onder meer pagina's 39 tot en met 41), de woningbouwopgave voor de kern Gouderak uitgewerkt in de actuele woningbouwopgave van de gemeente Krimpenerwaard in de Woonvisie 2017 (lees: 3.000 woningen tot 2030) en de aangenomen amendementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in de raad van 5 maart 2019, moet geconcludeerd worden dat er sprake is van een deugdelijke onderbouwing voor de tijdhorizon in de woningbouwopgave.

In het bezwaarschrift, gericht tegen de besluiten van de gemeenteraad van 24 september 2019, wordt bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het kadastrale perceel [redacted]. Zakelijk weergegeven worden de volgende bezwaren aangevoerd:

1. **Handelswijze in strijd met beginsel van fair play**
Bezwaarde geeft aan dat hij op 6 augustus 2019 bezwaar heeft aangetekend op de eerste kennisgeving van de gemeente omtrent het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht. Bezwaarde geeft aan dat de gemeente op 31 oktober 2019 een brief heeft verzonden, gedateerd 28 oktober 2019, waarin is medegedeeld dat de gemeente de bezwaren tegen het collegebesluit en het raadsbesluit tegelijk wil behandelen. Daarbij is aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid om de termijn om op het ingediende bezwaar te beslissen te verlengen met 6 weken op grond van artikel 7:10 Awb. Volgens bezwaarde eindigde de oorspronkelijke reactietermijn echter op 30 oktober 2019 en kan de gemeente geen aanspraak meer doen op het verlengen van de termijn. Bezwaarde heeft als bijlage de brief met dagtekening 28 oktober 2019 toegevoegd en de envelop waarin de brief is verstuurd met frankeerstempel 31 oktober 2019. Bezwaarde beschuldigt de gemeente ervan de brief van een eerdere datum te hebben voorzien en spreekt van niet integer handelen.
Bezwaarde is van mening dat de manier van handelen van de gemeente hem beperkt in de mogelijkheid om zijn bezwaar aan te vullen op eventueel afgewezen gronden. Bezwaarde meent dat uit het feit dat de gemeente wel een inhoudelijke reactie heeft gegeven op de

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

enkele zienswijze die in deze procedure is ingediend blijkt dat zij wel in de gelegenheid is geweest tot het geven van een reactie.

Reactie:

De gemeente heeft bezwaarde in de gelegenheid gesteld om een bezwaarschrift in te dienen tegen de collegebesluiten alsmede tegen de raadsbesluiten. Tevens is het mogelijk geweest om een zienswijze naar voren te brengen op de concept-raadsvoorstellen en op 9 januari 2020 een hoorzitting georganiseerd om bezwaarde te horen. Hiermee valt niet in te zien waardoor bezwaarde in zijn mogelijkheden tot (aanvulling van het) bezwaar is beperkt.

2. Er wordt niet voldaan aan het motiveringsbeginsel

Bezwaarde refereert aan de motivering voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht en stelt op basis hiervan dat de motivering moet volgen uit:

1. De woningbouwopgave voor de kern Gouderak uitgewerkt in de woonvisie 2017.
2. De aangenomen amendementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in de raad van 5 maart 2019.

Wat betreft de woonvisie geeft bezwaarde aan dat hierin een woningbehoefte is opgenomen van 59 woningen waarvan er al 7 zijn toegekend aan de nieuwbouwlocatie langs de IJssel.

Wat betreft de overblijvende woningbehoefte van 52 woningen in de periode tot 2030 is de behoefte voor appartementen met lift uitgesproken en dus geen grondgebonden woningen.

Voor een woningbehoefte van 52 woningen inclusief de bijbehorende infrastructuur is volgens bezwaarde slechts 1 ha benodigd. Het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd betreft volgens bezwaarde echter een gebied van ruim 11 ha. Bezwaarde vindt het buitenproportioneel om op zo'n groot gebied een voorkeursrecht te vestigen met de woonvisie als motivering.

Wat betreft het amendement A19-16 geeft bezwaarde aan dat er een zaak bij de Raad van State loopt aangezien dit amendement in strijd is met diverse rechtsbeginselen en inhoudelijk zeer zwak en onjuist is. Daarbij verklaart dit amendement evenals de woonvisie op geen enkel vlak de noodzaak tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht of überhaupt een uitbreiding van de dorpskern in oostelijke richting. Vreemd genoeg wordt dit amendement wel als argument genoemd voor het vestigen van het voorkeursrecht terwijl het amendement hierin op geen enkele wijze voorziet. Aldus bezwaarde.

De reactie van de gemeente op de zienswijze van de heer [REDACTED] bevestigt volgens bezwaarde deze stelling. De gemeente stelt immers dat alle opmerkingen met betrekking tot hetgeen waar het amendement wel betrekking op heeft niet in deze procedure worden behandeld. Hieruit blijkt volgens bezwaarde dat kan worden aangenomen dat het amendement ook op geen enkele wijze kan worden aangemerkt als een deugdelijke motivering voor het gemeentelijk voorkeursrecht.

Reactie:

Bezwaarde stelt dat er niet wordt voldaan aan het motiveringsbeginsel. Het motiveringsbeginsel eist dat een besluit moet berusten op een deugdelijke motivering. Buiten het feit dat het besluit naar de mening van de gemeente voldoende is gemotiveerd, is de Afdeling bestuursrechtspaar van de Raad van State (ABRvS d.d. 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785) van mening dat een gemeenteraad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd "*indien de raad verwijst naar het behouden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente*".

Verder acht de gemeente de omvang van het vestigingsgebied niet te ruim. Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt uitvoering gegeven aan meerdere beleidsambities: de uitbreidingsplannen voor de kern in huidige structuurvisie 'Structuurvisie Ouderkerk 2030' (zie onder meer pagina's 39 tot en met 41), de woningbouwopgave voor de kern Gouderak uitgewerkt in de actuele woningbouwopgave van de gemeente Krimpenerwaard in de Woonvisie 2017 (lees: 3.000 woningen tot 2030) en de aangenomen amendementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in de raad van 5 maart 2019. Daarnaast wordt er gedacht over verschillende woonvormen en zijn er maatschappelijke voorzieningen (denk aan sportvelden) op de vestigingsgebieden voorzien. Dit vraagt om een plangebied met een zekere oppervlakte.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

3. Planologische grondslag ontbreekt
- Bezwaarde refereert aan het raadsvoorstel waarin bij de opsomming onder het kopje 'Argumenten' bij 2.1 (art. 4 Wvg) wordt aangegeven dat het voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 4 Wvg en haalt de toelichting aan:
- "Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toebedachte bestemming. Het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten is agrarisch. Het huidige gebruik is blijkens de vigerende bestemmingsplannen 'Middelblok', vastgesteld op 30 juni 2011 en 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard', vastgesteld op 5 maart 2019, ook als zodanig bestemd. Verder vigeert er voor het betreffende gebied een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro, genaamd 'Structuurvisie Ouderkerk 2030', vastgesteld op 25 oktober 2012. In deze structuurvisie is het betreffende gebied aangeduid als toekomstig gebied voor wonen en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming in de structuurvisie. Voornoemde structuurvisie geldt hier dus als vestigingsgrondslag voor het voorkeursrecht. De toebedachte bestemming is immers wonen en maatschappelijk met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet agrarisch en nader uit te werken."*
- Bezwaarde geeft aan dat de stelling dat het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten agrarisch is, niet klopt met de werkelijkheid en eveneens niet met het vigerend bestemmingsplan en het aanvullend wijzigingsplan vastgesteld op 20 maart 2014. Volgens bezwaarde rust op zijn percelen in de vigerende plannen reeds een woonbestemming en worden de percelen ook als zodanig gebruikt. De genoemde toelichting voor het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen [] en [] is volgens hem daarmee onjuist. Wat bezwaarde betreft geldt ook voor de aangewezen gronden waarbij de gemeente zich beroept op artikel 5 Wvg dat zowel de bestemming als het gebruik niet afwijkt van de toebedachte bestemming.

Reactie:

De gemeente merkt op dat de percelen kadastraal bekend als gemeente Gouderak, sectie B, nummers [] en [], gedeeltelijk binnen het vestigingsgebied ex artikel 4 Wvg (structuurvisie) vallen. Op basis van het wijzigingsplan 'Middelblok 11-13', vastgesteld op 20 maart 2014, vigeert de bestemming 'Wonen' voor de betreffende perceelsgedeelten. Bij een vestiging van een voorkeursrecht gaat het echter om het daadwerkelijke huidige gebruik van de perceelsgedeelten. Voor zover de gemeente heeft kunnen nagaan worden de betreffende perceelsgedeelten agrarisch gebruikt. Zie hiervoor onderstaande luchtfoto in vergelijking met het vestigingsgebied.

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het huidige gebruik van het met het voorkeursrecht belaste perceel van bezwaarde betreft, zoals hij terecht aangeeft, wonen. De toegedachte bestemming(en) voor het vestigingsgebied betref(t)/(fen): *'wonen en maatschappelijk met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.'*

Het is evident dat de toegedachte bestemming 'Maatschappelijk' afwijkt van het huidige gebruik. Er is derhalve reeds sprake van afwijkend gebruik op basis van de toegedachte bestemming 'Maatschappelijk'. Verder volgt voor wat betreft de toegedachte bestemming 'Wonen' uit de wetsgeschiedenis: *ook wanneer een bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, zal geredelijk van een afwijkend gebruik kunnen worden besproken* (Kamerstukken II 1976/77, 13 713, nr. 9, p. 6. Zie tevens ABRvS 18 april 2007, LJN BA3222 (Aalsmeer)). De gemeente is voornemens het vestigingsgebied te transformeren tot een woongebied en maatschappelijke doeleinden (denk aan sportvelden) met bijbehorende voorzieningen. Een grotere bebouwingsdichtheid wordt voorzien, waardoor sprake is van 'intensiever gebruik'. Verder refereert de gemeente aan de reactie op de zienswijze in het raadsvoorstel. Artikel 5 Wvg is in het leven geroepen om in een pril stadium van planvorming een gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen, waarbij er niet per perceel een afweging hoeft plaats te vinden of het voorkeursrecht al dan niet dient te worden gevestigd. De betreffende percelen van bezwaarde maken onderdeel uit van het gebied waarvoor de bestemmingen maatschappelijk en wonen met bijbehorende voorzieningen, zijn toegedacht. Ter onderbouwing van het voorgaande

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

verwijst de gemeente naar een uitspraak waarin door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State werd overwogen: *'Nu de toegedachte toekomstige bestemming van de aangewezen gronden als geheel afwijkt van het huidige gebruik daarvan heeft de rechtbank terecht overwogen dat de aanwijzingsbevoegdheid van de raad vaststond en dat het, gelet op de onzekerheid van de definitieve invulling van het gebied Elspeet-Noord, waar de aangewezen gronden zijn gelegen, onlogisch noch onredelijk is dat de raad alle in het gebied liggende gronden in de aanwijzing heeft betrokken* (ABRvS d.d. 2 april 2008, LJN BC8501 (Nunspeet)).

Op basis van het bovenstaande wordt voldaan aan de formele vestigingsvereisten.

4. Handelswijze is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel
Bezwaarde stelt dat de handelswijze om de bestemming van het gebied dat is ontgrensd uit het Natuurnetwerk Nederland eerst te bestemmen als 'Agrarisch met waarden' en deze bestemming vervolgens binnen een jaar aan te passen naar een bestemming 'Wonen', getuigt van een zeer onbetrouwbare overheid en in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel.
Bezwaarde spreekt van een sterk staaltje détournement de pouvoir en herhaalt hiertoe zijn eerder gemaakte opmerkingen onder ad 2. wat betreft de buitenproportionaliteit en het verschil in de soort woningbehoefte opgenomen in de woonvisie en de structuurvisie.
De gemeente lijkt volgens bezwaarde een eigen plan te hebben om een groot gebied te claimen waarbij de natuur, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, het watersysteem en de huidige inwoners ondergeschikt zijn. De contouren van het gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd kunnen volgens hem met geen enkel onderzoeksrapport worden onderbouwd.
Volgens bezwaarde wordt het tijd dat de gemeente open kaart speelt en inzicht geeft in de eigen plannen.
Bezwaarde stelt een viertal vragen die bij hem komen bovendrijven wat betreft het aantal woningen, het soort woningen en in welk prijssegment deze woningen zullen vallen en of de gemeente de huidige eigenaren in het gebied op termijn gaat onteigenen ten behoeve van de eigen plannen. Bezwaarde meent uit een afbeelding opgenomen in de Structuurvisie Ouderkerk 2030 te kunnen opmaken dat dit laatste sterk het geval lijkt te zijn. En dat de gemeente gezien de buitensporige impact, de huidige eigenaren hiervan in kennis zou moeten stellen. Bezwaarde vindt het beschamend dat de gemeente alleen een brief heeft gestuurd en geen gesprek is aangegaan of informatieavond heeft georganiseerd.

Reactie:

Het rechtzekerheidsbeginsel brengt met zich mee dat bezwaarde erop moet kunnen vertrouwen dat de gemeente het geldende recht juist en consequent toepast. De gemeente heeft zich voor het vestigen van het voorkeursrecht gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten en het bijbehorende Besluit voorkeursrecht gemeenten. De besluitvorming, de publicaties en alle overige vereisten van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn daarbij naar de mening van de gemeente juist en consequent toegepast. Niet valt in te zien waarom er sprake zou zijn van strijd met het beginsel van materiële rechtzekerheid.

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 behoudt en versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de locatie, hetgeen ook het doel is van de uitgeoefende bevoegdheid.

De vestiging van het voorkeursrecht is wel degelijk in overeenstemming met het doel (het regie houden op de ontwikkeling van het plangebied) van de Wet voorkeursrecht gemeenten, zodat er geen sprake is van strijd met het verbod van détournement de pouvoir. Indien bezwaarde het niet eens is/was met het gewijzigd vaststellen van genoemd bestemmingsplan, kon hij beroep aantekenen tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (lees: in de planologische procedure). Voor dergelijke bezwaren is in het kader van de vestigingsprocedure geen plaats.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Verder stelt bezwaarde aan de gemeente een viertal vragen. Deze gedetailleerde vragen zien met name op het eindbeeld van de te transformeren vestigingsgebieden en kunnen in dit prille stadium van planvorming nog niet worden beantwoord. De gemeente bevindt zich immers in een pril stadium van de planvorming. Daarbij wil de gemeente bezwaarde meegeven dat van het inzetten van het onteigeningsinstrument op dit moment geenszins sprake is.

Ten slotte kan de gemeente zich niet vinden in het niet-aangaan van een gesprek met belanghebbenden. Zoals in de bijbehorende kennisgevingen is vermeld kan er door bezwaarde bij de gemeente (extra) informatie worden ingewonnen over de betekenis van het voorkeursrecht. Enkele belanghebbenden hebben hier reeds van gebruik gemaakt en de gemeente is uiteraard bereid bezwaarde ook persoonlijk te woord te staan.

Tijdens de hoorzitting meldt bezwaarde over het geleverde verweer van de gemeente het volgende.

1. Bezwaarde heeft slechts één brief, met daarbij gevoegd één kaart ontvangen. Zijn percelen liggen echter op beide kaarten en dus is wat toegestuurd is een onvolledig stuk. Een besluit is maar toegezonden. Tweede besluit is nooit aan bezwaarde verzonden; er is geen ontvangstbewijs.
2. Bezwaarde heeft naar aanleiding van de brief, gedateerd 1 juli 2019, tegen het collegebesluit bezwaar gemaakt op 6 augustus 2019. Bezwaarde heeft, tot op heden, geen beslissing op bezwaar naar aanleiding van zijn bezwaar ontvangen. Op grond van de Awb is het college te laat met zijn beslissing op bezwaar, de beslistermijn is overschreden. Wel is een verdagingsbrief verstuurd, met briefdatum 28 oktober 2019, maar pas verzonden op 31 oktober 2019. De verdagingsbrief is daarmee te laat verstuurd.
3. De besluiten zijn in de vakantieperiode gepubliceerd. Bezwaarde vindt dat niet helemaal netjes.
4. Onderbouwingen zijn er niet. Er wordt gesproken over een woonvisie voor de Krimpenerwaard, waarbij bedoeld wordt op 3000 nieuwe woningen en die opgave is hard. Daarnaast wordt er gesproken over de woonvisie Gouderak, waarbij bedoeld wordt op 52 nieuwe woningen voor Gouderak, maar die visie is 'niet in beton gegoten'. De gemeente gaat flexibel om met de zwaarte die ze aan een opgave of visie geeft.
5. De huidige percelen hebben al een woonbestemming. Bij de Wvg gaat het om het toekomstig gebruik dat afwijkt van de huidige bestemming. Dat is hier niet het geval. Het bewijs zou geleverd zijn door een luchtfoto.
6. Ook in kader van het intensiveren van de bebouwingsdichtheid er voldoende argument is om de bestemming te wijzigen. Het beeld dat naar voren komt is dat het gebied schijnbaar moet worden volgebouwd, terwijl andere belangen zoals de cultuur historische waarde, doorzicht in het landschap en het Veenweiden landschap hier totaal niet meewegen.
7. Gemeente heeft slechts door middel van brieven gecommuniceerd. Beter was misschien geweest om een bewonersavond te organiseren. Naar aanleiding van de brief heeft bezwaarde driekeer met de gemeente gebeld voor een toelichting en nooit is hij teruggebeld. Bezwaarde kan dit bewijzen, hij neemt alle gesprekken op. Ook heeft bezwaarde ingesproken bij de gemeenteraad, een maand of twee geleden. Bezwaarde wil met de gemeente 'in gesprek', want anders is hij genoodzaakt om – net als de gemeente – het via de media te spelen.

Tijdens de hoorzitting meldt de gemeente het volgende.

1. Aantal woningen op 12 ha
De gemeente begrijpt dat de 3000 woningen (die nodig zijn voor de gehele Krimpenerwaard) ten opzichte van de circa 50 woningen (die misschien voor Gouderak nodig zijn) en de daarvoor onder het voorkeursrecht gelegde 12 ha, wel wat verduidelijking vraagt. Sinds 1 januari 2015 is er sprake van de gemeente Krimpenerwaard, met circa 55.000 inwoners. Ten opzichte van 2012, toen de Structuurvisie Ouderkerk werd vastgesteld voor de

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

gemeente Ouderkerk, is daarmee een nieuwe situatie ontstaan. De gemeente Krimpenerwaard heeft een totale woningbouwopgave van 3000 woningen. Die opgave is behoorlijk fors. Door partijen worden woningaantallen genoemd van 3000, van 1800 omdat een deel al is weggezet in een ander plan, of van – specifiek voor Gouderak – nog slechts 52 of 59. Vraag is dan ook: waarom vond de gemeente het nodig om een voorkeursrecht op te leggen op een gebied van 12 ha?

Hoewel een onderbouwen op aantallen, vanuit de Wvg niet echt nodig is, wil de gemeente die onderbouwing wel geven. Voor 3000 woningen zijn circa 100 ha nodig. Voor de woningbouwopgave van de Krimpenerwaard tot 2030 is behoorlijk wat ruimte nodig. Die ruimte is niet overal in de Krimpenerwaard voor handen, daarom moet met een ruimere blik gekeken worden naar die opgave. De nu onder het voorkeursrecht vallende 12 ha in Gouderak maakt onderdeel uit van die benodigde 100 ha.

Vooralsnog zijn er nog helemaal geen plannen voor het gebied in Gouderak. Die plannen moeten nog worden ontwikkeld, dus hierover (inhoudelijk) praten is nu niet aan de orde. Op dit moment gaat het erom om een kaart te maken (waar je dingen van plan bent) en om enige grip te hebben op de grondmarkt.

In Gouderak ligt een aantal mogelijkheden, die ten behoeve van (een deel) de woningopgave voor de Krimpenerwaard, kunnen worden uitgewerkt. Hoe grootschalig er daadwerkelijk in Gouderak gebouwd zal worden, zal in de (nog te ontwikkelen) plannen duidelijk worden. Te zijner tijd wordt hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld. Over de daarin opgenomen woningbouw-ambitie gaat de politiek.

Als de gemeente dan kijkt naar welke mogelijkheden er aan de oostkant van Gouderak liggen voor de bouw van woningen en sportvelden, dan is de gemeente van mening dat ze met het opleggen van het voorkeursrecht op de twee locaties aangeduid op de kaarten TK-30421374-01 respectievelijk TK-30421374-03 en de kaarten TK-30421374-02 respectievelijk TK-30421374-04 (totale grootte circa 12 ha) redelijke en logische grenzen heeft getrokken.

2. Communicatie

De gemeente biedt excuses aan voor de slechte communicatie, bijvoorbeeld doordat brieven voor sommige bewoners inhoudelijk niet duidelijk waren, doordat brieven door sommige bewoners niet ontvangen werden of doordat sommige bewoners niet teruggebeld werden. Een voorkeursrecht opleggen van deze omvang (qua aantallen percelen en eigenaren) is nieuw voor de gemeente. De gemeente belooft beterschap voor de toekomst.

3. Artikel 5 van de Wvg

De gemeente is van mening dat de oppervlakte van de structuurvisie onvoldoende is voor de woningbouw en maatschappelijke ontwikkeling. De gemeente heeft daarom op basis van artikel 5 van de Wvg een groter gebied onder het voorkeursrecht gebracht. In de loop van de tijd zal duidelijk worden of al die grond nodig zal zijn. De plannen zijn op dit moment wel zo concreet dat er sprake is van een planologisch voornemen en dat de gemeente aan de gang kan gaan met planvorming voor woningbouw en maatschappelijke ontwikkeling. Het voornemen is concreet omdat de raad vorig jaar het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' heeft vastgesteld en daarbij het besluit heeft genomen om een bepaald deel van het gebied van natuur uit te zonderen met het oog om die woningbouw en maatschappelijke ontwikkeling (o.a. sportvelden). De optelsom van structuurvisie en het besluit ten aanzien van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' ten opzichte van de woningbouwopgave voor de hele gemeente hebben geleid tot het opleggen van het voorkeursrecht in deze proporties. Pas als de planvorming voldoende concreet is, is het mogelijk om percelen 'uit het plan' te halen als ze niet meer nodig zijn.

4. Voorkeursrecht per perceel

Op de kaarten bij de college- en raadsbesluiten is per perceel te zien welk perceel onder het voorkeursrecht valt. Ook in de structuurvisie, waarvan de kaart veel globaler is, is duidelijk aangegeven om welke percelen het gaat. Bij de Wvg wordt er niet per perceel gekeken. In de fase van planologisch voornemen kan dat ook nog niet, omdat de plannen van het betreffende perceel op dat moment nog niet vast staat. Pas op het moment dat er een bestemmingsplan is vastgesteld, is er per perceel te zeggen of daar iets gaat gebeuren. Vanwege die

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

onduidelijkheid brengt de gemeente nu de percelen op grond van artikel 5 van de Wvg onder het voorkeursrecht. Het is een voortschrijdend proces. Om te voorkomen dat de gemeente geen regie kan uitvoeren in het betreffende gebied - bijvoorbeeld om (nog verdere) versnippering van het grondgebruik tegen te gaan - heeft de gemeente een voorkeursrecht opgelegd.

5. Onzekerheid bewoners

De gemeente begrijpt dat het opleggen van een voorkeursrecht op een perceel een grote impact op bewoners heeft. In een gebied waar het puur gaat om agrarische percelen is de impact vaak veel minder, dan een woongebied of lintbebouwing. Als je aan iemands huis komt heeft dat sowieso een grote impact. De onzekerheid zal maximaal zo'n drie jaar duren, want de Wvg bepaalt dat de gemeente binnen drie jaar een bestemmingsplan dient vast te stellen. De gemeente adviseert om de gewenste investeringen aan de woning wel uit te voeren, omdat daarmee ook het huis meer waard wordt. Mocht het ooit zover komen dat bezwaarde zijn perceel (met huis) ter verkoop wil aanbieden aan de gemeente, dan moet de gemeente voor het perceel (met huis) de waarde in het economische verkeer vergoeden. Als bezwaarde van mening is dat de gemeente een te lage prijs biedt, dan hoeft bezwaarde niet te verkopen of hij kan aan de rechtbank-commissie vragen om het aanbod van de gemeente te toetsen. De Wvg bepaalt dat dit een voldoende waarborg biedt.

6. Speculatie

De gemeente meldt dat ter voorkoming van speculatie het voorkeursrecht is opgelegd. Toch zijn er in relatie met de structuurvisie Ouderkerk al gronden verkocht. Speculatie heeft dus al eerder plaatsgevonden. De huidige bewoners hadden al lang kunnen anticiperen op de bestaande bouwplannen. Waarom wijst de gemeente dan nu naar deze structuurvisie als reden om een voorkeursrecht op te leggen (ter voorkoming van speculatie) als de gemeente in 2012 geen reden zag voor het opleggen van het voorkeursrecht (terwijl er vervolgens vanwege de structuurvisie al is gespeculeerd). De gemeente meldt dat de gemeente in 2012 kennelijk geen voorkeursrecht heeft willen vestigen.

7. Verkeersontsluiting

De gemeente merkt dat niet goed begrepen wordt waarom een gebied van 12 ha, waaronder de lintbebouwing, onder het voorkeursrecht is gebracht. Belangrijk is dat de gemeente eerst tijdig komt tot een vastgesteld bestemmingsplan. Daarvoor heeft de gemeente eerst een bestendig plan nodig. De gemeente begrijpt dat de keuze om het voorkeursrecht te vestigen op de lintbebouwing veel impact heeft. Begrepen moet worden dat de te bouwen woningen en sportvelden, vooralsnog gesitueerd ten oosten van Gouderak, een goede verkeersontsluiting nodig hebben. Die ontsluiting vindt waarschijnlijk plaats op de dijk, in de lintbebouwing. Op dit moment zijn de plannen nog niet zo concreet en weet de gemeente nog niet wat waar in het gebied komt en waar een en ander zal worden ontsloten. Het zou zelfs kunnen zijn, dat als de plannen verder zijn ontwikkeld er geen gebruik wordt gemaakt van (het voorkeursrecht op) de percelen.

8. Verdeling woningbouw over de Krimpenerwaard

Er wordt door de gemeente gezegd dat er binnen Krimpenerwaard een woningbouwopgave geldt van 3000 woningen. In de structuurvisie en woonvisie staat echter dat de woningbouwbehoefte voor Gouderak enkel in en om Gouderak wordt opgelost. Dat geldt ook voor de andere kernen in de Krimpenerwaard. De gemeente lijkt zich wel te willen conformeren aan de woningbouwopgave van de woonvisie (3000 woningen), maar niet aan de verdeling van die woningen. In Gouderak is behoefte aan 52 woningen, dus waarom een heel groot gebied daarvoor claimen? Bovendien is er in Gouderak behoefte aan appartementen met lift, boven de liberalisatiegrens. Gaat de gemeente bouwen wat nodig is?

De gemeente meldt dat in de gemeente Krimpenerwaard een woningbouwopgave geldt van 3000 woningen. In september 2019 heeft de raad uitgebreid gesproken over de woonvisie. Er zijn aantallen woningen toegewezen per kern, maar daarnaast zijn er nog 350-390 woningen die nog 'boven de kernen' zweven. Die 350-390 woningen vallen nog nader toe te wijzen, bijvoorbeeld voor de kern Gouderak.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

9. Overleg met betrokkenen

Het proces van planvorming is nog in de maak. De gemeente wil daarom graag komen tot een plan met voldoende draagkracht en dus wil ze het plan in overleg met betrokkenen opstellen. Binnenkort wil de gemeente de betrokkenen uitnodigen voor een aantal inloopbijeenkomsten, besproken kan dan worden over het stedenbouwkundig plan. Betrokkenen kunnen daarop reageren.

Bij het bestemmingsplan Veenweiden zijn betrokkenen in de kern Gouderak wel geïnformeerd, maar die van de dijk niet. De impact voor de dijkbewoners is echter veel groter dan die voor de kern. De gemeente moet meer open kaart spelen en betrokkenen meenemen in de planvorming. De plannen zullen invloed hebben op maatschappelijk, natuur en intensiteit bebouwing. De gemeente kan gebruik maken van de informatie van de betrokkenen. De gemeente belooft contact op te nemen met de betrokkenen en vraagt om mee te denken over de vorm en inhoud van dit contact.

III Toepasselijke regelgeving

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvvg)

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

IV De ontvankelijkheid

De bestreden besluiten zijn besluiten in de zin van artikel 1:3, eerste lid, van de Awb. De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] zijn, blijkens de kadastrale gegevens, eigenaar van de onderhavige kadastrale percelen [REDACTED], waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd. Omdat zij daarmee rechtstreeks bij de bestreden besluiten zijn betrokken, zijn zij aan te merken als belanghebbenden.

De besluiten van het college van burgemeester en wethouders zijn bekendgemaakt op 26 juni 2019. Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, namelijk van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019, een bezwaarschrift indienen. De bezwaren zijn ingekomen op 6 augustus 2019. De bezwaren zijn dan ook binnen de in artikel 6:7 van de Awb genoemde termijn van zes weken ingediend. Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb. De Commissie is van oordeel dat bezwaarde in zijn bezwaren kan worden ontvangen.

De besluiten van de gemeenteraad zijn bekendgemaakt op 25 september 2019. Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, namelijk van 26 september 2019 tot en met 6 november 2019, een bezwaarschrift indienen. De bezwaren zijn ingediend via PostNL (verzendsdatum 5 november 2019) en bij de gemeente ingekomen op 7 november 2019. De bezwaren zijn dan ook binnen de in artikel 6:7 juncto artikel 6:9, tweede lid, van de Awb genoemde termijn ingediend. Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb. De Commissie is van oordeel dat bezwaarde in zijn bezwaren kan worden ontvangen.

V Inhoudelijke beoordeling

De Commissie heeft de bezwaren behandeld in een openbare zitting op 9 januari 2020. Van deze zitting is een digitale geluidsopname gemaakt, die dient als verslag. Schriftelijke verslaglegging van de hoorzitting blijft in beginsel achterwege.

De Commissie ziet zich voor de vraag gesteld of terecht is besloten om de percelen [REDACTED], waarvan bezwaarde eigenaar is, aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvvg van toepassing zijn (vestiging gemeentelijk voorkeursrecht). Op basis van het dossier en het besprokene ter zitting overweegt de Commissie het volgende.

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

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

In artikel 3, eerste lid, van de Wvg is bepaald dat voor aanwijzing in aanmerking komen gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van het plan.

In artikel 4, eerste lid, van de Wvg is bepaald dat in afwijking van artikel 3, eerste lid, voor aanwijzing voorts in aanmerking komen:

- a. 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;
- b. 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 die visie.

Hierbij is artikel 3, tweede en derde lid, van de Wvg van toepassing.

In artikel 5, eerste lid, van de Wvg is - in afwijking van artikel 3, eerste lid, van de Wvg en artikel 4, eerste lid, van de Wvg - bepaald dat voor aanwijzing ook in aanmerking komen 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 dient aangegeven te worden of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Op grond van artikel 6, eerste lid en tweede lid, van de Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkende besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege na drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg zijn daarbij van overeenkomstige toepassing. Dit artikel bepaalt dat de collegebesluiten van 25 juni 2019 vervallen zodra de raadsbesluiten tot aanwijzing van 24 september 2019 in werking treden.

Het derde lid van artikel 6 van de Wvg bepaalt dat indien bezwaar aanhangig is gemaakt tegen de collegebesluiten van 25 juni 2019 en deze besluiten vervallen omdat de besluiten van de gemeenteraad tot aanwijzing van 24 september 2019 in werking zijn getreden, het bezwaar (mede) geacht wordt te zijn gericht tegen de besluiten van de gemeenteraad van 24 september 2019. De Commissie zal derhalve het bezwaar van bezwaarde tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op zijn perceel beoordelen als ware deze gericht tegen het raadsbesluit van 24 september 2019.

Kijkende naar wat bezwaarde in zijn bezwaarschrift en ter zitting naar voren heeft gebracht, merkt de Commissie op dat in onderhavige bezwaarprocedure slechts het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht aan de orde kan zijn.

Ten aanzien van de in het bezwaarschrift en ter zitting genoemde bezwaren, oordeelt de Commissie als volgt:

- Bezwaarde stelt dat de onvolledige informatieverstrekking (gebrekkige tekeningen, verschillende tekeningnummers, bezwaarde is niet op de hoogte gebracht van gevestigd voorkeursrecht op een aantal van zijn percelen) in strijd is met de Algemene wet bestuursrecht en dat de procedure opnieuw dient te worden doorlopen. Tevens stelt hij dat bewoners daarbij onevenredig zwaar getroffen worden met de voorgenomen plannen.
De Commissie constateert dat er één kaart wordt gebruikt voor het gebied dat valt onder artikel 4 van de Wvg en dat er één kaart wordt gebruikt voor het gebied dat valt onder artikel 5 van de Wvg, en dat tevens elke kaart - afhankelijk van of het bij het college- dan wel het raadsbesluit hoort - een eigen kaartnummer heeft. De Commissie acht dit zeker onhandig, maar wel in lijn met de Wvg waarbij het niet vreemd is dat er meerdere tekeningen in omloop zijn. De Commissie vindt niet dat hierdoor bewoners - nu zij daarvan op de hoogte zijn - onevenredig in hun belangen zijn geschaad.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Verder constateert de Commissie dat - hoewel de gemeente hier niet van uitgaat - dat niet alle kennisgevingen op 1 juli 2019 aangetekend zijn verstuurd. Bezwaarde gaf aan slechts één van de twee mededelingen (en dus maar één kaart) van 1 juli 2019 te hebben ontvangen. De Commissie heeft met de kopieën van de verzendbewijzen ten aanzien van bezwaarde via 'track-en-trace' proberen te achterhalen of de twee brieven aan bezwaarde wel/niet aangetekend zijn verstuurd via PostNL. Bij slechts één van de twee brieven werd gemeld: "Zending is bezorgd." Bij de andere brief werd gemeld: "We kunnen helaas geen zending vinden met de barcode <...> en postcode <...>. Mogelijke oorzaken: De zending is nog niet naar PostNL gebracht." De Commissie acht het dan ook - zeker ook gezien het uitdrukkelijk ontkennen van de ontvangst van een tweede mededeling door bezwaarde - zeer aannemelijk dat niet alle mededelingen zijn aangeboden bij PostNL om aangetekend te worden verstuurd. De Commissie wil echter wel melden dat deze uitkomst geen effect heeft op de afhandeling van de ingediende bezwaarschriften. Bezwaar is en kan alleen gemaakt worden tegen de college- en raadsbesluiten van 25 juni 2019 respectievelijk 24 september 2019, niet tegen de mededelingen over die college- en raadsbesluiten.

- Bezwaarde is van mening dat de toelichting/argumentatie voor vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet deugdelijk is onderbouwd en gedegen onderzoeken of rapporten ter onderbouwing van de argumenten ontbreken. De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente dat de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid is en dat volgens de jurisprudentie van de Raad van State de gemeenteraad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd "indien de raad verwijst naar het behouden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente".
- Bezwaarde stelt dat de manier waarop het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veenweiden Krimpenerwaard', waarbij de oostzijde werd ontgrensd, middels een amendement van de raad heeft plaatsgevonden in strijd is met vrijwel alle beginselen van behoorlijk bestuur volgens de Awb (er zou sprake zijn van détournement de pouvoir). De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente dat er geen sprake is van détournement de pouvoir, omdat de vestiging van het voorkeursrecht in overeenstemming is met het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten, namelijk met gebruikmaking van het gemeentelijk voorkeursrecht een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende plangebied verkrijgen en hierdoor versterken van haar regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.
- Bezwaarde is van mening dat op geen enkele wijze blijkt dat er sprake is van een noodzaak voor de leefbaarheid/vitaliteit van de kern en dat er geen onderzoeken of rapporten zijn die een noodzaak onderbouwen, laat staan dat deze rapporten uitwijzen dat er enkel aan de oostzijde mogelijkheden liggen. De Commissie constateert dat de raad die noodzaak blijkbaar wel heeft vastgesteld en de noodzaak heeft verwerkt in het betreffende raadsamendement bij het bestemmingsplan.
- Bezwaarde geeft aan dat de percelen [REDACTED] (niet zijn eigendom) zijn verworven ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en dat dit ook in de koopovereenkomsten is vastgelegd. Het door de gemeente gaan gebruiken van deze percelen voor woningbouw is volgens bezwaarde in strijd met het vertrouwensbeginsel en het rechtzekerheidsbeginsel. De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente en ziet dan ook niet dat hier sprake zou zijn van strijdigheid met het vertrouwensbeginsel en rechtzekerheidsbeginsel. De gemeente heeft geen eerdere afspraken met betreffende perceeleigenaren geschonden of de wet onjuist toegepast.
- Bezwaarde geeft aan dat het besluit bij de belanghebbende bewoners voor grote onrust zorgt. De Commissie begrijpt dat de vestiging van het voorkeursrecht enige onrust bij de belanghebbende bewoners met zich mee kan brengen. De Commissie juicht toe dat de gemeente aangeeft om met belanghebbenden in gesprek te willen blijven over het proces van planvorming in vervolg op het gevestigde voorkeursrecht.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

- Bezwaarde stelt dat daar waar eerder een noodzaak werd gesuggereerd, blijkt dat er enkele sprake is van een wens en ambitie. De gemeente gaat flexibel om met de zwaarte die ze aan een opgave of visie geeft. Bezwaarde is verder van mening dat voor het realiseren van de 59 woningen opgenomen in de woonvisie slechts een klein gedeelte nodig is van het gebied waarop nu het voorkeursrecht wordt gevestigd en dat er eerst een gedegen onderzoek zou moeten plaatsvinden of er niet binnen de kern inbreidingslocaties zijn. Bezwaarde vindt verder dat de beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw zoals benoemd in de Structuurvisie Ouderkerk 2030 gemakkelijk in voldoende ruimte voorziet.
De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente. Er is veel ambitie vanuit de gemeente om het gebied te transformeren tot een locatie voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Omdat het van belang is dat de gemeente de regie houdt in het proces, is het noodzakelijk om het gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen. De Commissie volgt verder de argumentatie van de gemeente dat de gemeente Krimpenerwaard een woningbouwopgave heeft van 3.000 woningen tot 2030, waarbij een reële kans bestaat dat er meer dan 59 woningen in Gouderak gebouwd gaan worden naast maatschappelijke voorzieningen. Daarom valt op dit moment niet in te zien dat het gebied waarvoor het college het voorkeursrecht heeft gevestigd (12 ha) daarmee te groot zou zijn.
- Bezwaarde vraagt aandacht voor de ecologische impact van de voorgenomen ontwikkeling. Op de betreffende locatie zijn diverse beschermde diersoorten en de ontwikkeling staat volgens bezwaarde haaks op de doelstelling van het NNN. De Commissie constateert dat de gemeente aangeeft aandacht te zullen besteden aan de ecologische impact van de voorgenomen ontwikkeling, alleen al omdat ze dit wettelijk verplicht is.
- Bezwaarde stelt dat de ruimtebehoefte op geen enkele wijze is onderbouwd en dat de stelling dat er binnen de kern Gouderak onvoldoende ruimte beschikbaar is niet gedegen is onderzocht. Bezwaarde is van mening dat er logischere en vanuit diverse oogpunten (ecologisch, hydrologisch, cultuurwaarde en langschappelijk) betere opties aan de zuidzijde en westzijde van de kern aanwezig zijn voor uitbreiding. Bezwaarde noemt de ontwikkeling vanuit diverse oogpunten (duurzaamheid, CO₂-uitstoot, stikstofuitstoot en ecologisch) totaal onverantwoord, omdat de volgens bezwaarde slappe veengrond niet zonder voorbelasting, EPS-constructies of geheel onderheide constructies geschikt voor woningbouw kan worden gemaakt.
De Commissie constateert dat dit een bezwaar (de ruimtebehoefte is niet onderbouwd en niet onderzocht; er zijn betere opties aan de zuidzijde en westzijde van de kern; de ontwikkeling is vanuit ongeschikt voor woningbouw vanwege slappe veengrond) is van planologische aard, welke behandeling vergt in de procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan.
- Bezwaarde geeft aan dat hij op 6 augustus 2019 bezwaar heeft aangetekend op de eerste kennisgeving van de gemeente omtrent het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht. Bezwaarde geeft aan dat de gemeente op 31 oktober 2019 een brief heeft verzonden, gedateerd 28 oktober 2019, waarin is medegedeeld dat de gemeente de bezwaren tegen het collegebesluit en het raadsbesluit tegelijk wil behandelen. Daarbij is aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid om de termijn om op het ingediende bezwaar te beslissen te verlengen met 6 weken op grond van artikel 7:10 Awb. Volgens bezwaarde eindigde de oorspronkelijke reactietermijn echter op 30 oktober 2019 en kan de gemeente geen aanspraak meer doen op het verlengen van de termijn. Bezwaarde heeft als bijlage de brief met dagtekening 28 oktober 2019 toegevoegd en de envelop waarin de brief is verstuurd met frankeerstempel 31 oktober 2019. Bezwaarde beschuldigt de gemeente ervan de brief van een eerdere datum te hebben voorzien en spreekt van niet integer handelen. Bezwaarde is van mening dat de manier van handelen van de gemeente hem beperkt in de mogelijkheid om zijn bezwaar aan te vullen op eventueel afgewezen gronden. Bezwaarde meent dat uit het feit dat de gemeente wel een inhoudelijke reactie heeft gegeven op de enkele zienswijze die in deze procedure is ingediend blijkt dat zij wel in de gelegenheid is geweest tot het geven van een reactie.
De Commissie constateert dat het tegelijk behandelen van de bezwaarschriften tegen het collegebesluit en de bezwaarschriften tegen het raadsbesluit (hoewel juridisch toegestaan) de totale bezwaarprocedure wat onoverzichtelijk maakt en veel tijd vergt om tot een beslissing op bezwaar te komen. Toch is de Commissie ook van mening dat deze 'samen optrekken' route het

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

meest recht doet aan bezwaarde en gemeente, omdat nu niet op twee momenten over hetzelfde onderwerp wordt geadviseerd en besloten.

De Commissie acht de situatie waarin de brief aangeeft een verzenddatum te hebben van maandag 28 oktober 2019, maar de poststempel de datum donderdag 31 oktober 2019 aangeeft, een geval van administratieve onhandigheid. Waarschijnlijk is de brief op 28 oktober 2019 in de post-uitbak gelegd, maar pas een paar dagen later met PostNL meegegeven. Er is niet oplettend gehandeld, maar om dit niet integer handelen te noemen, gaat de Commissie te ver.

Tenslotte is de Commissie het met de gemeente eens dat bezwaarde voldoende gelegenheid heeft gehad om zijn bezwaren te vermelden en dat hij niet in zijn mogelijkheden tot (aanvulling van het) bezwaar is beperkt.

- Bezwaarde heeft naar aanleiding van de brief, gedateerd 1 juli 2019, tegen het collegebesluit bezwaar gemaakt op 6 augustus 2019. Bezwaarde stelt dat het college te laat is met zijn beslissing op bezwaar, de beslistermijn is overschreden. Wel is een verdagingsbrief verstuurd, met brieftdatum 28 oktober 2019, maar pas verzonden op 31 oktober 2019. De verdagingsbrief is daarmee te laat verstuurd.

De Commissie constateert dat de besluiten van het college van burgemeester en wethouders zijn bekendgemaakt op 26 juni 2019. De bezwaartermijn eindigt op woensdag 7 augustus 2019. Volgens artikel 7:10, eerste lid, van de Awb moet het college binnen twaalf weken, gerekend vanaf de dag na die waarop de termijn voor het indienen van het bezwaarschrift is verstreken, beslissen, dat wil zeggen uiterlijk op 11 december 2019. Verdagen dient plaats te vinden voor de laatste dag dat het college kon beslissen op het bezwaar. De Commissie concludeert dat de verdagingsbrief tijdig is verstuurd en dat daarmee de beslistermijn voor het college met zes weken is verlengd, tot en met 22 januari 2020.

Artikel 7:10, vierde lid, bepaalt dat verder uitstel mogelijk is voor zover: c. dit nodig is in verband met de naleving van wettelijke procedurevoorschriften." Artikel 6, derde lid, van de Wvg bepaalt dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, het bezwaar of beroep mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit leidt ertoe dat de termijnen van de bezwaarprocedure tegen het raadsbesluit in de plaats treden van die tegen het collegebesluit en er nu uit moet worden gegaan van de uiterste beslisdatum 29 januari 2020, tenzij er voor die dag wordt verdaagd.

- Bezwaarde geeft aan dat in de Woonvisie een woningbehoefte is opgenomen van 59 woningen waarvan er al 7 zijn toegekend aan de nieuwbouwlocatie langs de IJssel. Voor die rest woningbehoefte inclusief de bijbehorende infrastructuur is slechts 1 ha benodigd. Bezwaarde vindt het buitenproportioneel om op een gebied van 12 ha een voorkeursrecht te vestigen met de woonvisie als motivering. De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente ten aanzien van de benodigde ha voor de toekomstige (nog te ontwikkelen) plannen, gezien de opgave van de 'Structuurvisie Ouderkerk 2030', de woningbouwopgave voor de kern Gouderak en de woningbouwopgave van de gemeente Krimpenerwaard. De extra toelichting tijdens de hoorzitting was daarbij erg verhelderend.

Wat betreft het amendement A19-16 geeft bezwaarde aan dat er een zaak bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State loopt aangezien dit amendement in strijd is met diverse rechtsbeginselen en inhoudelijk zeer zwak en onjuist is. Daarbij verklaart dit amendement evenals de woonvisie op geen enkel vlak de noodzaak tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht of überhaupt een uitbreiding van de dorpskern in oostelijke richting. De Commissie volgt hierbij de argumentatie van de gemeente dat de gemeenteraad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd indien de raad verwijst naar het behouden van de regio bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

- Bezwaarde geeft aan dat de stelling dat het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten agrarisch is, niet klopt met de werkelijkheid en eveneens niet met het vigerend bestemmingsplan en het aanvullend wijzigingsplan vastgesteld op 20 maart 2014. Volgens bezwaarde rust op zijn percelen in de vigerende plannen reeds een woonbestemming en worden de percelen ook als zodanig gebruikt. De genoemde toelichting voor het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen [] en [] is volgens hem daarmee onjuist.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Wat bezwaarde betreft geldt ook voor de aangewezen gronden waarbij de gemeente zich beroept op artikel 5 Wvg dat zowel de bestemming als het gebruik niet afwijkt van de toebedachte bestemming.

De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente dat de percelen van bezwaarde gedeeltelijk binnen het vestigingsgebied ex artikel 4 Wvg (structuurvisie) vallen en de bestemming 'wonen' heeft. Het daadwerkelijke gebruik is echter agrarisch (luchtfoto). De Commissie constateert verder dat het betreffende perceel van bezwaarde onderdeel uitmaakt van het gebied waarvoor de bestemmingen maatschappelijk en wonen met bijbehorende voorzieningen zijn toegedacht. De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente dat 'maatschappelijk' afwijkt van de huidige bestemming en dat er ook gesproken kan worden van afwijken als er sprake is van een beter of intensiever gebruik dan het bestaande.

De Commissie volgt de argumentatie van de gemeente dat de percelen van bezwaarde gedeeltelijk binnen het vestigingsgebied ex artikel 5 Wvg (structuurvisie) vallen. Ook deze percelen maken onderdeel uit van het gebied waarvoor de bestemmingen maatschappelijk en wonen met bijbehorende voorzieningen zijn toegedacht.

- Bezwaarde stelt dat de handelswijze om de bestemming van het gebied dat is ontgrensd uit het Natuurnetwerk Nederland eerst te bestemmen als 'Agrarisch met waarden' en deze bestemming vervolgens binnen een jaar aan te passen naar een bestemming 'Wonen', getuigt van een zeer onbetrouwbare overheid en in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel. Een staaltje détournement de pouvoir. De gemeente lijkt een eigen plan hebben (en speelt daarover geen open kaart) om een groot gebied te claimen waarbij de natuur, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, het watersysteem en de huidige inwoners ondergeschikt zijn. Het beeld is dat het gebied moet worden volgebouwd. Bezwaarde stelt een viertal vragen over het aantal woningen, het soort woningen en in welk prijssegment deze woningen zullen vallen en of de gemeente de huidige eigenaren in het gebied op termijn gaat onteigenen. Bezwaarde stelt dat de gemeente gezien de buitensporige impact, de huidige eigenaren hiervan in kennis zou moeten stellen.
De Commissie volgt de gemeente dat er geen sprake is van détournement de pouvoir. De gemeente heeft zich voor het vestigen van het voorkeursrecht gehouden aan de vereisten die de Wet voorkeursrecht gemeenten en het bijbehorende Besluit voorkeursrecht gemeenten stellen om zo een voorkeurspositie (regierol) op de grondmarkt in het betreffende plangebied te verkrijgen. De Commissie constateert dat het bezwaar over het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan in de planologische procedure aan de orde moet komen. Dit bezwaar valt buiten het bereik van de behandeling van bezwaren tegen de vestiging van het voorkeursrecht.
De Commissie volgt de gemeente dat het nog te vroeg is om op de gestelde vragen concrete antwoorden te kunnen geven.
- Bezwaarde stelt dat de gemeente slechts door middel van brieven heeft gecommuniceerd. Beter was misschien geweest om een bewonersavond te organiseren. Naar aanleiding van de brief heeft bezwaarde driekeer met de gemeente gebeld voor een toelichting en nooit is hij teruggebeld. Bezwaarde kan dit bewijzen, hij neemt alle gesprekken op. Ook heeft bezwaarde ingesproken bij de gemeenteraad, een maand of twee geleden. Bezwaarde wil met de gemeente 'in gesprek', want anders is hij genoodzaakt om – net als de gemeente – het via de media te spelen.
De Commissie constateert dat de bereikbaarheid en de communicatie van de gemeente niet altijd optimaal is geweest. De Commissie juicht toe dat de gemeente beterschap belooft en heeft aangegeven om met belanghebbenden in gesprek te willen blijven over het proces van planvorming in vervolg op het gevestigde voorkeursrecht. De extra toelichting tijdens de hoorzitting was daarbij erg verhelderend.

Verder is de Commissie van mening dat de gemeente in redelijkheid is overgegaan tot het vestigen van het voorkeursrecht. In dit oordeel is betrokken dat:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt verschaft. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

2. Het gemeentelijk voorkeursrecht gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument vormt, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.
3. Het voorkeursrecht buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen) voorkomt.
4. Het voorkeursrecht het in deze de gemeente mogelijk maakt om te interveniëren in het normale proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het normale proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

De Commissie constateert verder dat de vestiging van het voorkeursrecht in overeenstemming is met de doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten, namelijk "Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen, blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke [...] locaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen, kunnen worden uitgevoerd." (Kamerstukken II 1994-1995, nr.3, p.4).

De Commissie constateert verder dat de vestiging van het voorkeursrecht door de raad - in overeenstemming met de Wet voorkeursrecht gemeenten - kan plaatsvinden op drie grondslagen:

1. een bestemmingsplan, artikel 3 van de Wvg. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. een structuurvisie, artikel 4 van de Wvg. Voor aanwijzing komen in aanmerking a. 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 én b. 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 die visie.
3. een planologisch voornemend, artikel 5 van de Wvg. Voor aanwijzing komen 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.

De vestiging door de raad, betreffende de locatie aangeduid op de kaarten TK-30421374-1 respectievelijk TK-30421374-3, is geschied op grond van **artikel 4 van de Wvg** (structuurvisie). Hieraan is ten grondslag gelegd dat de huidige bestemmingen van het vestigingsgebied - blijkens de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Gouderak' (vastgesteld op 16 september 2010), 'Middenblok' (vastgesteld op 30 juni 2011) en 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' (vastgesteld op 5 maart 2019) - voornamelijk agrarisch, water, recreatief en wonen zijn en ook als zodanig in gebruik zijn. De toegedachte bestemmingen voor dit gebied zijn wonen en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen. Voor wat betreft de toekomstige bestemmingen wonen en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen is evident dat deze niet-agrarisch zijn en afwijken van het huidige gebruik. Verder is de "Structuurvisie Ouderkerk 2030" (vastgesteld op 15 mei 2013) voor wat betreft de locatie aangeduid op de kaarten TK-30421374-1 respectievelijk TK-30421374-3 voorzien in de toegedachte ruimtelijke ontwikkeling op het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De vestigingsgrond is derhalve de genoemde structuurvisie.

De Commissie constateert dat de vestiging voldoet aan de vestigingscriteria van artikel 4 van de Wvg, namelijk:

1. aan de betrokken gronden zijn niet-agrarische bestemmingen toegedacht;
2. het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemmingen;
3. in de structuurvisie zijn aanwijzingen gegeven voor de bestemmingen.

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

De vestiging door de raad, betreffende de locatie aangeduid op de kaarten TK-30421374-2 respectievelijk TK-30421374-4, is geschied op grond van **artikel 5 van de Wvg** (planologisch voornemen). Ook hieraan is ten grondslag gelegd dat de huidige bestemmingen van het vestigingsgebied - blijkens de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Gouderak' (vastgesteld op 16 september 2010), 'Middenblok' (vastgesteld op 30 juni 2011) en 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' (vastgesteld op 5 maart 2019) - voornamelijk agrarisch, water, recreatief en wonen zijn en ook als zodanig in gebruik zijn. De toekomstige bestemmingen voor dit gebied zijn wonen en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen. Voor wat betreft de toekomstige bestemmingen wonen en maatschappelijk met bijbehorende voorziening is evident dat deze niet-agrarisch zijn en afwijken van het huidige gebruik. Bovendien kan in dit stadium van het planproces (en derhalve ook de vestiging) worden volstaan met een globale (container)bestemming.

De Commissie constateert dat de vestiging voldoet aan de vestigingscriteria van artikel 5 van de Wvg, namelijk:

1. aan de betrokken gronden zijn niet-agrarische bestemmingen toegedacht, en
2. het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemmingen.

De Commissie volgt de argumenten van verweerder dat de gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd om daarmee een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende plangebied te verkrijgen en prijsopdrijving juist te voorkomen. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt en versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied c.q. bij de ontwikkeling en uitvoering van het bestemmingsplan dat voor het plangebied zal worden opgesteld. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente, hetgeen inhoudt, dat de gemeente op grond van de Wvg bevoegd is om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat dat financiële belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken. Voor zover er uit het vestigen van het voorkeursrecht ook niet-financiële belangen voortvloeien, dienen deze wel in de belangenafweging te worden betrokken. Uit het raadsvoorstel, waarin de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is beargumenteerd, blijkt dat deze niet-financiële belangenafweging heeft plaatsgevonden. In het raadsvoorstel staat, dat "het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend 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, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en 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;
- 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 gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij 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 zal vellen over een reële prijs."

De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd op de percelen [redacted] met het oog op de beoogde herontwikkeling. Indien bezwaarde dit wenst kan hij elk perceel aanbieden aan de gemeente. Indien de gemeente besluit tot aankoop over te gaan, is deze gehouden om de werkelijke waarde te vergoeden, waarbij de maatstaven als bedoeld in de

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing zijn. De werkelijke waarde betreft de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waarde bepalende factoren, waaronder de vigerende en de toekomstige bestemmingen. Bezwaarde heeft verder de mogelijkheid om de gemeente schriftelijk te verzoeken de rechtbank een oordeel over de prijs c.q. de waarde te laten uitbrengen. Het bepalen van de werkelijke waarde van het desbetreffende perceel bij eventuele verkoop is met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf tot waardevermindering/schade voor bezwaarde zou leiden.

Hierbij constateert de Commissie dat de jurisprudentie bovenstaande bevestigt.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 januari 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BL0750) wordt vermeld: "Zoals de Afdeling meermalen heeft overwogen (onder meer in de uitspraak 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. Het wettelijke voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat [appellant] als eigenaar van het perceel niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen en houdt evenmin in dat hij verplicht is het perceel te verkopen. Indien hij echter tot verkoop wenst over te gaan dient hij, ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg, eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen het perceel te kopen. Artikel 14 van de Wvg biedt de verkoper de mogelijkheid bij gedeputeerde staten om ontheffing te verzoeken van de verplichting met de gemeente te onderhandelen over de verkoop, in dier voege dat de verkoper voor zover het het daarbij betrokken goed betreft, de vrijheid zal hebben tot vervreemding hiervan aan derden."

"Zoals de Afdeling voorts eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 21 oktober 2009 in zaak nr. 200900336/1/H3), biedt de in de Wvg geregelde procedure in geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen ten aanzien van de prijsvorming. [appellant] wordt derhalve niet onevenredig benadeeld in zijn onderhandelingspositie. Voorts heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat de raad het enkele financiële belang van de grondeigenaren niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoefde te betrekken."

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 oktober 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BK0816) wordt vermeld: "De Afdeling stelt voorop dat de Wvg [appellant] niet verplicht zijn percelen te verkopen. Indien hij echter tot verkoop wenst over te gaan dient hij, ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg, eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen zijn percelen te kopen. Indien de verkoper en de gemeente geen overeenstemming bereiken over de prijs, kan de rechtbank op verzoek van de verkoper een of meer deskundigen benoemen die een advies zullen uitbrengen over de prijs. De deskundigen stellen hun advies vast met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien de verkoper zich niet met het advies kan verenigen kan hij van de verkoop afzien of kan hij de rechtbank verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De aldus in de Wvg geregelde procedure biedt in het geval van verkoop aan de gemeente voldoende waarborgen ten aanzien van de prijsvorming. Voorts heeft, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, de wetgever zelf reeds bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoefde te worden betrokken. Gelet op het vorenstaande biedt de stelling van [appellant] dat hij een te lage prijs voor zijn percelen zal krijgen, geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid zijn percelen met een voorkeursrecht heeft kunnen bezwaren." "Voorts biedt artikel 14 van de Wvg de verkoper de mogelijkheid bij gedeputeerde staten om ontheffing te verzoeken van de verplichting met de gemeente te onderhandelen over de verkoop, in dier voege dat de verkoper voor zover het het daarbij betrokken goed betreft de vrijheid zal hebben tot vervreemding aan derden."

Onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard

Tenslotte wordt in de uitspraak van de Rechtbank Alkmaar van 11 maart 2009 (ECLI:NL:RBALK:2009:BH5887) vermeld: "De werkelijke waarde van de percelen dient te worden bepaald. Daarbij moet worden uitgegaan van de prijs tot stand gekomen bij een veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen verweerder als redelijk handelend verkoper en de gemeente als redelijk handelend koper."

Tenslotte constateert de Commissie ten aanzien van de communicatie in zijn algemeenheid dat de gemeente voornamelijk door middel van brieven met eigenaren en beperkt gerechtigden heeft gecommuniceerd. Daarbij bleek dat er brieven niet of niet goed zijn verzonden, waardoor deze niet altijd werden ontvangen. Gezien de ervaringen van de Commissie met partijen tijdens de hoorzitting lijkt de communicatie tussen bezwaarde en gemeente verbeterd te kunnen worden als de gemeente meer 'in gesprek' gaat met de belanghebbenden uit Gouderak en hen meeneemt in het proces van planvorming. De Commissie juicht toe dat de gemeente tijdens de hoorzitting heeft toegezegd om hieraan mee te willen werken.

VI Conclusie

De Commissie concludeert dat de vestiging van het voorkeursrecht door de collegebesluiten van 25 juni 2019 en de bestemming ervan door de besluiten van de gemeenteraad van 24 september 2019 volgens het gestelde in de Wet voorkeursrecht gemeenten is verlopen. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid het perceel [redacted] en [redacted] van bezwaarde met een voorkeursrecht heeft kunnen bezwaren.

VII Advies

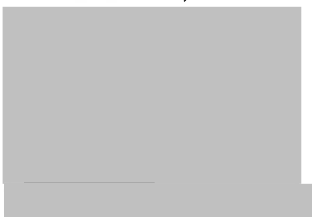
De Commissie adviseert:

1. bezwaarde in zijn bezwaren te ontvangen;
2. gelet op de hiervoor genoemde overwegingen de bezwaren ongegrond te verklaren.

Lekkerkerk, 19 maart 2020

De Commissie bezwaarschriften Krimpenerwaard,

de secretaris,



de voorzitter,



**Onafhankelijke Commissie voor de
Bezwaarschriften van de gemeente Krimpenerwaard**