LXA
/// ADVOCATEN

AANTEKENEN
Gemeenteraad Vught
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 10.100
5260 GA VUGHT

TEVENS PER E-MAIL:

's-Hertogenbosch, 19 december 2023

Advocaat:
telefoon: +31 (0)73 700 36 00
fax: +31 (0)73 700 36 01
e-mail:

onze referentie: 20155055
uw referentie: OW/Z23 - 268964 /UIT 23 - 582780

betreft: - **Zienswijze Voorkeursrecht Wvg opwerk duurzame energie**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënte, de besloten vennootschap , gevestigd te Cromvoirt aan het adres (hierna: " "), die in deze zaak woonplaats kiest te 's-Hertogenbosch, aan het bij LXA N.V., van wie mr. als advocaat-gemachtigde zal optreden, bericht ik u als volgt.

heeft bij brief van 15 november 2023 kennisgenomen van het besluit van het College van burgemeester en wethouders tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht en dienaangaande het ontwerp raadsvoorstel c.q. voorgenomen raadsbesluit tot aanwijzing van gronden in eigendom van onder de Wvg. Een afschrift van het bestreden voornemen is als **bijlage 1** bijgevoegd.

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb") wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen.
kan zich niet verenigen met het voornemen en maakt derhalve van de geboden mogelijkheid gebruik. In dat kader wordt gewezen op het volgende.

LXA N.V. is statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch. LXA geldt als opdrachtnemer, niet haar individuele advocaten. Op alle rechtsverhoudingen met LXA zijn uitsluitend onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51413779 en te raadplegen en te downloaden op www.lxa.nl. Op verzoek wordt een exemplaar kosteloos toegezonden. Alle door LXA aanvaarde opdrachten, alsmede eventuele geschillen die daaruit voortvloeien of daarmee verband houden worden beheerst door Nederlands recht. Voornoemde geschillen dienen steeds te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

I. ZIENSWIJZEN

De aan te wijzen gronden betreffen een gedeelte van (de) Bernardus Golf(baan). Thans beschikt Bernardus Golf over onherroepelijke planologische aanspraken ten aanzien van het huidige gebruik. Met de realisatie van Bernardus Golf dat in 2018 is geopend, waren omvangrijke investeringen gemoeid. Gelet hierop is een vrijwillige functiewijziging ten aanzien van deze gronden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie praktisch uitgesloten.

Het aanwijzen van de betreffende gronden onder de Wet voorkeursrecht gemeenten voor het opwekken van zon- en windenergie impliceert dat binnen een relatief korte periode een nieuw planologisch kader (omgevingsplan) dient te worden vastgesteld, waarin de betreffende gronden een andere functie krijgen toegewezen. Een dergelijke functiewijziging vormt een vergaande beperking ten aanzien van de toekomstige exploitatiemogelijkheden in vergelijking met de mogelijkheden huidige bestemming c.q. onherroepelijke planologische aanspraken. Het wegbestemmen van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden leidt daarom ontegenzeggelijk tot schade aan de zijde van cliënte.

Gelet hierop heb ik cliënte dan ook geadviseerd om bij een onverhoopte wijziging van het planologisch kader een beroep op nadeelcompensatie te doen. Gezien de verjaringstermijn van vijf jaren voor een dergelijk verzoek onder de aankomende Omgevingswet zal uw gemeente daarom rekening dienen te houden met een verplichting tot nadeelcompensatie aan cliënte als gevolg van de voorgenomen wijziging van het planologisch kader. Dit vooruitlopend op de vergoeding bij een eventuele vervreemding door cliënte c.q. aankoop van de gronden door uw gemeente.

Wellicht ten overvloede wordt in dit verband nog opgemerkt dat ook voor zover een opvolgend omgevingsplan slechts zou voorzien in een functiewijziging ten aanzien van een deel van de gronden van Bernardus Golf, de exploitatie van Bernardus Golf als geheel leidend zal zijn voor de vaststelling van de hoogte van de toe te kennen nadeelcompensatie.

In het onverhoopte geval dat vast zou houden aan het voornemen tot aanwijzing van de gronden die behoren tot het gebied waarop nu Bernardus Golf wordt geëxploiteerd, wordt erop gewezen dat aanleiding bestaat tot toepassing van artikel 11, derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In dat verband is van belang dat het gebied dat wordt geëxploiteerd als Bernardus Golf een economische eenheid vormt.[1]

wijst erop dat met een aanwijzing van slechts een gedeelte van de gronden in dit gebied onder de Wvg een economisch doelmatig gebruik van Bernardus Golf niet meer kan worden gegarandeerd. stelt zich dan ook op het standpunt dat met een voorkeursrecht gevestigd op (slechts) een gedeelte van voornoemd gebied sprake is van een ongeoorloofde inbreuk op haar eigendomsrecht.

Bovengenoemde omstandigheden maken dat door het besluit tot aanwijzing van de gronden onder de Wvg onevenredig zwaar wordt geraakt.

[1] Vgl. Rb. Dordrecht 26 januari 2011, ECLI:NL:RBDOR:2011:BP2241, r.o. 2.6.

LVA
/// ADVOCATEN

II. CONCLUSIE

Namens verzoek ik u het eventueel te nemen raadsbesluit niet eerder vast te stellen dan nadat met deze zienswijze rekening is gehouden.

Volledigheidshalve wordt gewezen dat cliënte gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid van bezwaar tegen het voorlopig aanwijzingsbesluit (**bijlage 2**).

Met vriendelijke groet,

III

/// ADVOCATEN

OVERZICHT BIJLAGEN
Inzake :
Kenmerk College : OW/Z23 - 268964 /UIT 23 - 582780
Kenmerk LXA : 20155055

Bijlage 1	voornemen Wvg
Bijlage 2	bezwaar collegebesluit Wvg

III

BIJLAGE 1

LVA
/// ADVOCATEN

Vught

CROMVOIRT

Uw kenmerk		**Datum**	15 november 2023
Ons kenmerk	OW/ Z23 - 268964 / UIT/23 - 582780	**Verzonden**	
Behandeld door			15 NOV 2023
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op uw grond(en)		

Geachte heer, mevrouw,

Net als andere gemeenten in ons land, heeft ook de gemeente Vught in het kader van de regionale energie transitie-opgave (RES) de taak om bij te dragen in de behoefte aan duurzame energie. Er zijn verschillende bewonersbijeenkomsten, zowel digitaal als fysiek, georganiseerd om hierover mee te denken. Het doel was om samen de meest geschikte locaties aan te wijzen voor het opwekken van zon- en windenergie in onze gemeente.

Dat doel is bereikt. Het proces heeft geleid tot het toetsen van alle aangewezen en geschikte zoekgebieden in de gehele gemeente, waar we de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie voorstelbaar achten op basis van milieutechnische belemmeringen. Deze zoekgebieden zoals destijds voortkomend uit de participatie liggen als clusters verspreid in Vught.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, en om haar energieopgave te kunnen realiseren, is het belangrijk dat de gemeente 'zeggenschap' heeft dan wel verkrijgt in de zoekgebieden. Zonder dit, zijn we afhankelijk van anderen om de plannen te realiseren. Daarom nemen we maatregelen om de regie te behouden en onze rechtspositie in het gebied te versterken.

Een van de middelen die we daarbij inzetten, is gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wet geeft de gemeente de mogelijkheid om gronden aan te wijzen, waarop het zogenaamde voorkeursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de gronden wil verkopen, deze zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden. We benadrukken graag dat het voorkeursrecht uitsluitend van toepassing is als de eigenaar vrijwillig, op eigen initiatief, tot verkoop overgaat.

Ook u bent eigenaar of zakelijk gerechtigde van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is geworden. In deze brief leest u hier meer over.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

In de bijlage zijn uw gronden overzichtelijk aangegeven. Daarnaast ontvangt u als bijlage de zakelijke beschrijving over wat het voorkeursrecht inhoudt. Op de gemeentelijke website zijn de stukken digitaal terug te vinden en ligt er een fysiek exemplaar op het gemeentekantoor ter inzage.

Voorlopige aanwijzing
Formeel luidt het besluit van het college van burgemeester en wethouders als volgt:
Burgemeester en wethouders hebben op 14 november 2023 besloten om de voorgenoemde onroerende zaak/zaken, samen met de percelen van anderen, gelegen in Vught, voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Zoals vermeld, is de aanwijzing in het kader van de Wvg voor u uitsluitend van betekenis, als en wanneer u van plan bent om uw gronden te verkopen. Alleen dan moet u de gronden eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Het is dus geen verplichting tot verkoop aan de gemeente, als u de gronden in eigendom wil houden. In het vervolg van deze brief lichten we dit nader toe.

Uw gronden zijn niet eerder betrokken geweest bij een aanwijzing ingevolge de Wvg.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming
Verkoopt u de (agrarische) gronden aan de gemeente, dan krijgen deze een andere, niet-agrarische bestemming die afwijkt van het huidige gebruik. Deze nieuwe bestemming maakt het te zijner tijd mogelijk om de grond te gebruiken voor het lokaal opwekken van duurzame energie. De gronden zijn op dit moment nog niet opgenomen in een (nieuw) bestemmingsplan.

Bekendmaking
Op 15 november 2023 is de vestiging van het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het besluit van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 treedt een dag na deze publicatie in werking. Dat is op 16 november 2023. Naast publicatie in het gemeenteblad en bekendmaking door middel van deze kennisgevingsbrief, vindt publicatie plaats in weekblad "Het Klaverblad" en via de website van de gemeente Vught.

Terinzagelegging
U kunt het besluit van het college, samen met de bijbehorende bijlagen (het kadastrale overzicht en een lijst met de aangewezen percelen en andere relevante gegevens), raadplegen op de website van de gemeente.

Vanaf 16 november 2023 kunt u het besluit met bijlagen gedurende zes weken inzien bij de ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 1, in Vught.

Betekenis van de aanwijzing
Zoals hierboven vermeld, heeft het voorkeursrecht voor u slechts betekenis bij verkoop van de gronden of het daarop gevestigde beperkt recht. Hieronder wordt verstaan:

- de overdracht in eigendom of toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de
- overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw onroerend goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Biedt u de gronden niet als eerste aan de gemeente te koop aan, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop, geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar bijgevoegde zakelijke beschrijving.

Wettelijke vereisten
Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak/zaken afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet het college de aanwijzing van de onroerende zaak/zaken doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doet, kunt u het college verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Het college beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Bezwaar en voorlopige voorziening
Het besluit van het college van burgemeester en wethouders is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Belanghebbenden kunnen tegen het besluit, binnen een termijn van zes weken, ingaande op 16 november 2023 (zijnde de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt), een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught. De bezwarentermijn eindigt derhalve op woensdag 27 december 2023.
Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:
1. naam en adres van de indiener;
2. dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van bezwaar.

Wilt u bezwaar maken, richt uw bezwaarschrift dan aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, postbus 10.100, 5260 GA Vught. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift tijdig indient. Daarmee voorkomt u dat uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk is en dat we het niet meer kunnen behandelen.

Voorlopige voorziening
Degene(n) die bij het college van burgemeester en wethouders een bezwaarschrift heeft/hebben ingediend, kan/kunnen tevens op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien deze van mening is/zijn dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een verzoek daartoe richt u aan: De Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Verlenging/aanwijzing
Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. Voor een langere termijn is een besluit van de gemeenteraad nodig. Burgemeester en wethouders willen daarom de gemeenteraad in zijn vergadering van 1 februari 2024 voorstellen om het voorlopige voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg te bestendigen. Deze aanwijzing heeft een werkingsduur van drie jaar. Binnen deze termijn moet de gemeenteraad een (nieuw) bestemmingsplan vaststellen. Als de Omgevingswet in werking is getreden, wordt in plaats van een bestemmingsplan een Omgevingsplan vastgesteld.

Besluit de gemeenteraad niet binnen de termijn van drie maanden tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht, dan vervalt het door het college vastgestelde voorlopige voorkeursrecht van rechtswege ('automatisch').

Zienswijzen
Vanzelfsprekend vereist het voorgenomen besluit van de gemeenteraad op 1 februari 2024 tot aanwijzing van de percelen, een zorgvuldige voorbereiding. Daarom wordt u, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid gesteld om vanaf 16 november 2023, gedurende zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling, zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad. Het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit liggen samen met het besluit van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 ter inzage.

Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar de gemeenteraad, afdeling Ontwikkeling, postbus 10.100, 5260 GA Vught, onder vermelding van: zienswijze Voorkeursrecht Wvg opwek duurzame energie.
Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken. U kunt hiervoor bellen naar 073-6580680.

Hebt u naar aanleiding van het vorenstaande of de uitvoering hiervan nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer , telefonisch via telefoonnummer 073-6580680. U kunt ook mailen:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

Bijlagen:
- overzicht van uw aangewezen percelen
- zakelijke beschrijving voorkeursrecht

Vught

BIJLAGE: OVERZICHT VAN UW AANGEWEZEN PERCELEN

kadastrale opp. (m2)	perceelsaanduiding	kadastrale gemeente	naam
16665	VUG00M449	Vught	
12473	VUG00M446	Vught	
108170	VUG00M344	Vught	
52100	VUG00M30	Vught	
15660	VUG00M343	Vught	
15940	VUG00M29	Vught	
17520	VUG00M40	Vught	
22669	VUG00H2011	Vught	
2023	VUG00H2035	Vught	
1368	VUG00H2037	Vught	
5965	VUG00H2105	Vught	
4610	VUG00I24	Vught	
5630	VUG00I12	Vught	
2840	VUG00I13	Vught	
8620	VUG00I21	Vught	
10370	VUG00I22	Vught	
2500	VUG00I23	Vught	
2340	VUG00I25	Vught	
8090	VUG00I26	Vught	
11940	VUG00I28	Vught	
2440	VUG00I34	Vught	
4840	VUG00I35	Vught	
2200	VUG00I37	Vught	
2510	VUG00I38	Vught	
1330	VUG00I449	Vught	
8627	VUG00I693	Vught	
25973	VUG00I694	Vught	
3880	VUG00I780	Vught	
3715	VUG00I783	Vught	
480	VUG00I784	Vught	
11200	VUG00I785	Vught	
9720	VUG00I786	Vught	
13330	VUG00I878	Vught	
22788	VUG00I1169	Vught	
4155	VUG00I1176	Vught	
5190	VUG00I1177	Vught	
8335	VUG00I1225	Vught	
4725	VUG00I1226	Vught	
120	VUG00I1228	Vught	

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

18020	VUG00I1231	Vught
5515	VUG00I1233	Vught
3470	VUG00I1236	Vught
17110	VUG00I1349	Vught
11590	VUG00I1350	Vught
7110	VUG00I1352	Vught
9380	VUG00I1354	Vught
1775	VUG00I1362	Vught
82	VUG00I1483	Vught
1245	VUG00I1542	Vught
3255	VUG00I1543	Vught
7020	VUG00I1541	Vught
226	VUG00I1538	Vught

Bijlage: Zakelijke beschrijving van de betekenis van de voorlopige aanwijzing

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 15 november 2023 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught om een voorkeursrecht te vestigen op een/meerdere onroerende zaken, gelegen in de gemeente Vught. U bent eigenaar van deze onroerende en/of rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Vught belangrijke gevolgen.

Deze gevolgen zijn in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten vastgelegd.

Het voorkeursrecht heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent om uw onroerende zaak te verkopen. In dat geval moet de onroerende zaak eerst aan de gemeente aangeboden worden. Het is geen verplichting tot verkoop aan gemeente, als u de onroerende zaak in eigendom wil houden. In het vervolg van deze bijlage wordt dit verder toegelicht.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit van burgemeester en wethouders tussen u en de gemeente Vught gelden nu de Wet voorkeursrecht gemeenten op uw onroerende zaak/zaken van toepassing is verklaard.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van de onroerende zaak/zaken krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om (uw rechten daarop) te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht of de toedeling daarvan dan wel de vestiging van een recht opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond van toepassing is.

Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (de juridische levering) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke notariële akte van levering moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan wellicht aanleiding zijn dat u aan de ander een schadevergoeding verschuldigd bent omdat u uw afspraken in de koopovereenkomst niet kan nakomen.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2 en 3 Wvg zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- Koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2e graad;
- Overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- Een uiterste wilsbeschikking;
- Een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- Vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomst (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes weken na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers).

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als de verkoper (vervreemder) daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen heeft, zoals opgenomen in artikel 10 lid 6 Wvg. Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
2. De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
3. Indien de gemeente wenst aan te kopen: start de onderhandeling over de verkoopvoorwaarden;
4. Indien partijen er in de onderhandeling niet uitkomen: rechtelijke prijsbepaling procedure;
5. Uitspraak rechter over de prijs;
6. Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1. Wijze van aanbieden

Indien u het voornemen hebt uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief, een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 15 november 2023 zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Betreft uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende drie jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente te koop aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3. De onderhandelingen

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4. Prijsadvies

Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs vragen. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Burgemeester en wethouders kunnen er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indienen, of zij doen dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet zijn van toepassing. Dit betekent dat de

prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure tussentijds beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan kunt u wederom gedurende drie jaren aan een ieder verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kostenverdeling.

5. Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen zes maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. De Wet voorkeursrecht gemeenten gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6. Aparte procedure

Daarnaast bestaat er een andere aparte procedure voor de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen om te proberen de gemeente te verplichten de betreffende (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan te kopen en af te nemen. Het artikel ziet op de situatie dat de (rechten op de) onroerende zaak/zaken zijn aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt. De eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen kan dan in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de (rechten op de) onroerende zaak/zaken afneemt wegens "bijzondere persoonlijke omstandigheden" van de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

De Wvg schrijft in artikel 15 lid 2 voor dat er twee momenten zijn waarop de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen het verzoek kan doen:

- Indien na een verzoek om een prijsadvies van de rechtbank de gemeente weigert om het verzoek in te dienen bij de rechtbank dan wel de termijn laat verstrijken waarbinnen zij het verzoek aan de rechtbank had moeten doen;
- Indien de gemeente het verzoek om een prijsadvies wel aan de rechtbank heeft gedaan, maar het verzoek intrekt voordat er een eindbeschikking is genomen door de rechtbank.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moet nemen, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt

Indien u er belang bij hebt de aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank Oost-Brabant verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Heeft u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van de gemeente dat zij na het deskundigenadvies niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour versturen

Uit het vorenstaand is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.

BIJLAGE 2

LXA /// ADVOCATEN

LXA
/// ADVOCATEN

AANTEKENEN
College van Burgemeesters en Wethouders
van de gemeente Vught
Postbus 10.100
5260 GA VUGHT

's-Hertogenbosch, 19 december 2023

Advocaat:
telefoon: +31 (0)73 700 36 00
fax: +31 (0)73 700 36 01
e-mail:
onze referentie: 20155055
uw referentie: OW/Z23 - 268964 /UIT 23 - 582780

betreft: - **Bezwaarschrift**

Geacht College,

Namens cliënte, de besloten vennootschap . gevestigd te Cromvoirt aan het adres (hierna: " "), die in deze zaak woonplaats kiest te) bij LXA N.V., van wie mr. als advocaat-gemachtigde zal optreden, bericht ik u als volgt.

heeft kennisgenomen van uw besluit van 15 november 2023 met bovengenoemd kenmerk, waarin u heeft besloten om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg") ten aanzien van percelen in eigendom van Cromvoirts Landgoed (hierna: "het bestreden besluit"). Het bestreden besluit is als **bijlage 1** bijgevoegd.

kan zich met het bestreden besluit niet verenigen en maakt hierbij bezwaar tegen dit besluit.

In het kader van het bezwaar tegen het bestreden besluit wordt gewezen op het volgende.

I. GRONDEN VAN BEZWAAR

De bij het bestreden besluit (voorlopig) aangewezen gronden betreffen een gedeelte van (de) Bernardus Golf(baan). Thans beschikt Bernardus Golf over onherroepelijke planologische aanspraken ten aanzien van het huidige gebruik.

LXA N.V. is statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch. LXA geldt als opdrachtnemer, niet haar individuele advocaten. Op alle rechtsverhoudingen met LXA zijn uitsluitend onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51413779 en te raadplegen en te downloaden op www.lxa.nl. Op verzoek wordt een exemplaar kosteloos toegezonden. Alle door LXA aanvaarde opdrachten, alsmede eventuele geschillen die daaruit voortvloeien of daarmee verband houden worden beheerst door Nederlands recht. Voornoemde geschillen dienen steeds te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Met de realisatie van Bernardus Golf dat in 2018 is geopend, waren omvangrijke investeringen gemoeid. Gelet hierop is een vrijwillige functiewijziging ten aanzien van deze gronden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie praktisch uitgesloten.

Het aanwijzen van de betreffende gronden onder de Wet voorkeursrecht gemeenten voor het opwekken van zon- en windenergie impliceert dat binnen een relatief korte periode een nieuw planologisch kader (omgevingsplan) dient te worden vastgesteld, waarin de betreffende gronden een andere functie krijgen toegewezen.

Een dergelijke functiewijziging vormt een vergaande beperking ten aanzien van de toekomstige exploitatiemogelijkheden in vergelijking met de mogelijkheden huidige bestemming c.q. onherroepelijke planologische aanspraken. Het wegbestemmen van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden leidt daarom ontegenzeggelijk tot schade aan de zijde van cliënte.

Gelet hierop heb ik cliënte dan ook geadviseerd om bij een onverhoopte wijziging van het planologisch kader een beroep op nadeelcompensatie te doen. Gezien de verjaringstermijn van vijf jaren voor een dergelijk verzoek onder de aankomende Omgevingswet zal uw gemeente daarom rekening dienen te houden met een verplichting tot nadeelcompensatie aan cliënte als gevolg van de voorgenomen wijziging van het planologisch kader. Dit vooruitlopend op de vergoeding bij een eventuele vervreemding door c.q. aankoop van de gronden door uw gemeente.

Wellicht ten overvloede wordt in dit verband nog opgemerkt dat ook voor zover een opvolgend omgevingsplan slechts zou voorzien in een functiewijziging ten aanzien van een deel van de gronden van Bernardus Golf, de exploitatie van Bernardus Golf als geheel leidend zal zijn voor de vaststelling van de hoogte van de toe te kennen nadeelcompensatie.

In het onverhoopte geval dat uw college vast zou houden aan het besluit tot (voorlopige) aanwijzing van de gronden die behoren tot het gebied waarop nu Bernardus Golf wordt geëxploiteerd, wordt erop gewezen dat aanleiding bestond tot toepassing van artikel 11, derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In dat verband is van belang dat het gebied dat wordt geëxploiteerd als Bernardus Golf een economische eenheid vormt.[1]

wijst erop dat met een aanwijzing van slechts een gedeelte van de gronden in dit gebied onder de Wvg een economisch doelmatig gebruik van Bernardus Golf niet meer kan worden gegarandeerd. stelt zich dan ook op het standpunt dat met een voorkeursrecht gevestigd op (slechts) een gedeelte van voornoemd gebied sprake is van een ongeoorloofde inbreuk op haar eigendomsrecht.

Bovengenoemde omstandigheden maken dat door het besluit tot aanwijzing van de gronden onder de Wvg onevenredig zwaar wordt geraakt.

[1] Vgl. Rb. Dordrecht 26 januari 2011, ECLI:NL:RBDOR:2011:BP2241, r.o. 2.6.

OVERZICHT BIJLAGEN

Inzake :
Kenmerk College : OW/Z23 - 268964 /UIT 23 - 582780
Kenmerk LXA : 20155055

Bijlage 1 besluit Wvg

BIJLAGE 1

LVA
/// ADVOCATEN

Vught

CROMVOIRT

Uw kenmerk		**Datum**	15 november 2023
Ons kenmerk	OW/ Z23 - 268964 / UIT/23 - 582780	**Verzonden**	
Behandeld door			15 NOV 2023
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op uw grond(en)		

Geachte heer, mevrouw,

Net als andere gemeenten in ons land, heeft ook de gemeente Vught in het kader van de regionale energie transitie-opgave (RES) de taak om bij te dragen in de behoefte aan duurzame energie. Er zijn verschillende bewonersbijeenkomsten, zowel digitaal als fysiek, georganiseerd om hierover mee te denken. Het doel was om samen de meest geschikte locaties aan te wijzen voor het opwekken van zon- en windenergie in onze gemeente.

Dat doel is bereikt. Het proces heeft geleid tot het toetsen van alle aangewezen en geschikte zoekgebieden in de gehele gemeente, waar we de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie voorstelbaar achten op basis van milieutechnische belemmeringen. Deze zoekgebieden zoals destijds voortkomend uit de participatie liggen als clusters verspreid in Vught.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, en om haar energieopgave te kunnen realiseren, is het belangrijk dat de gemeente 'zeggenschap' heeft dan wel verkrijgt in de zoekgebieden. Zonder dit, zijn we afhankelijk van anderen om de plannen te realiseren. Daarom nemen we maatregelen om de regie te behouden en onze rechtspositie in het gebied te versterken.

Een van de middelen die we daarbij inzetten, is gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wet geeft de gemeente de mogelijkheid om gronden aan te wijzen, waarop het zogenaamde voorkeursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de gronden wil verkopen, deze zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden. We benadrukken graag dat het voorkeursrecht uitsluitend van toepassing is als de eigenaar vrijwillig, op eigen initiatief, tot verkoop overgaat.

Ook u bent eigenaar of zakelijk gerechtigde van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is geworden. In deze brief leest u hier meer over.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

In de bijlage zijn uw gronden overzichtelijk aangegeven. Daarnaast ontvangt u als bijlage de zakelijke beschrijving over wat het voorkeursrecht inhoudt. Op de gemeentelijke website zijn de stukken digitaal terug te vinden en ligt er een fysiek exemplaar op het gemeentekantoor ter inzage.

Voorlopige aanwijzing
Formeel luidt het besluit van het college van burgemeester en wethouders als volgt:
Burgemeester en wethouders hebben op 14 november 2023 besloten om de voorgenoemde onroerende zaak/zaken, samen met de percelen van anderen, gelegen in Vught, voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Zoals vermeld, is de aanwijzing in het kader van de Wvg voor u uitsluitend van betekenis, als en wanneer u van plan bent om uw gronden te verkopen. Alleen dan moet u de gronden eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Het is dus geen verplichting tot verkoop aan de gemeente, als u de gronden in eigendom wil houden. In het vervolg van deze brief lichten we dit nader toe.

Uw gronden zijn niet eerder betrokken geweest bij een aanwijzing ingevolge de Wvg.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming
Verkoopt u de (agrarische) gronden aan de gemeente, dan krijgen deze een andere, niet-agrarische bestemming die afwijkt van het huidige gebruik. Deze nieuwe bestemming maakt het te zijner tijd mogelijk om de grond te gebruiken voor het lokaal opwekken van duurzame energie. De gronden zijn op dit moment nog niet opgenomen in een (nieuw) bestemmingsplan.

Bekendmaking
Op 15 november 2023 is de vestiging van het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het besluit van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 treedt een dag na deze publicatie in werking. Dat is op 16 november 2023. Naast publicatie in het gemeenteblad en bekendmaking door middel van deze kennisgevingsbrief, vindt publicatie plaats in weekblad "Het Klaverblad" en via de website van de gemeente Vught.

Terinzagelegging
U kunt het besluit van het college, samen met de bijbehorende bijlagen (het kadastrale overzicht en een lijst met de aangewezen percelen en andere relevante gegevens), raadplegen op de website van de gemeente.

Vanaf 16 november 2023 kunt u het besluit met bijlagen gedurende zes weken inzien bij de ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 1, in Vught.

Betekenis van de aanwijzing
Zoals hierboven vermeld, heeft het voorkeursrecht voor u slechts betekenis bij verkoop van de gronden of het daarop gevestigde beperkt recht. Hieronder wordt verstaan:

- de overdracht in eigendom of toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de
- overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw onroerend goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Biedt u de gronden niet als eerste aan de gemeente te koop aan, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop, geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar bijgevoegde zakelijke beschrijving.

Wettelijke vereisten
Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak/zaken afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet het college de aanwijzing van de onroerende zaak/zaken doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doet, kunt u het college verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Het college beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Bezwaar en voorlopige voorziening
Het besluit van het college van burgemeester en wethouders is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Belanghebbenden kunnen tegen het besluit, binnen een termijn van zes weken, ingaande op 16 november 2023 (zijnde de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt), een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught. De bezwarentermijn eindigt derhalve op woensdag 27 december 2023.
Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:
1. naam en adres van de indiener;
2. dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van bezwaar.

Wilt u bezwaar maken, richt uw bezwaarschrift dan aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, postbus 10.100, 5260 GA Vught. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift tijdig indient. Daarmee voorkomt u dat uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk is en dat we het niet meer kunnen behandelen.

Voorlopige voorziening
Degene(n) die bij het college van burgemeester en wethouders een bezwaarschrift heeft/hebben ingediend, kan/kunnen tevens op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien deze van mening is/zijn dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een verzoek daartoe richt u aan: De Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Verlenging/aanwijzing
Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. Voor een langere termijn is een besluit van de gemeenteraad nodig. Burgemeester en wethouders willen daarom de gemeenteraad in zijn vergadering van 1 februari 2024 voorstellen om het voorlopige voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg te bestendigen. Deze aanwijzing heeft een werkingsduur van drie jaar. Binnen deze termijn moet de gemeenteraad een (nieuw) bestemmingsplan vaststellen. Als de Omgevingswet in werking is getreden, wordt in plaats van een bestemmingsplan een Omgevingsplan vastgesteld.

Besluit de gemeenteraad niet binnen de termijn van drie maanden tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht, dan vervalt het door het college vastgestelde voorlopige voorkeursrecht van rechtswege ('automatisch').

Zienswijzen
Vanzelfsprekend vereist het voorgenomen besluit van de gemeenteraad op 1 februari 2024 tot aanwijzing van de percelen, een zorgvuldige voorbereiding. Daarom wordt u, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid gesteld om vanaf 16 november 2023, gedurende zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling, zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad. Het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit liggen samen met het besluit van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 ter inzage.

Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar de gemeenteraad, afdeling Ontwikkeling, postbus 10.100, 5260 GA Vught, onder vermelding van: zienswijze Voorkeursrecht Wvg opwek duurzame energie.
Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken. U kunt hiervoor bellen naar 073-6580680.

Hebt u naar aanleiding van het vorenstaande of de uitvoering hiervan nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer D. Arkesteijn, telefonisch via telefoonnummer 073-6580680. U kunt ook mailen: d.arkesteijn@vught.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

Bijlagen:
- overzicht van uw aangewezen percelen
- zakelijke beschrijving voorkeursrecht

Vught

BIJLAGE: OVERZICHT VAN UW AANGEWEZEN PERCELEN

kadastrale opp. (m2)	perceelsaanduiding	kadastrale gemeente	naam
16665	VUG00M449	Vught	
12473	VUG00M446	Vught	
108170	VUG00M344	Vught	
52100	VUG00M30	Vught	
15660	VUG00M343	Vught	
15940	VUG00M29	Vught	
17520	VUG00M40	Vught	
22669	VUG00H2011	Vught	
2023	VUG00H2035	Vught	
1368	VUG00H2037	Vught	
5965	VUG00H2105	Vught	
4610	VUG00I24	Vught	
5630	VUG00I12	Vught	
2840	VUG00I13	Vught	
8620	VUG00I21	Vught	
10370	VUG00I22	Vught	
2500	VUG00I23	Vught	
2340	VUG00I25	Vught	
8090	VUG00I26	Vught	
11940	VUG00I28	Vught	
2440	VUG00I34	Vught	
4840	VUG00I35	Vught	
2200	VUG00I37	Vught	
2510	VUG00I38	Vught	
1330	VUG00I449	Vught	
8627	VUG00I693	Vught	
25973	VUG00I694	Vught	
3880	VUG00I780	Vught	
3715	VUG00I783	Vught	
480	VUG00I784	Vught	
11200	VUG00I785	Vught	
9720	VUG00I786	Vught	
13330	VUG00I878	Vught	
22788	VUG00I1169	Vught	
4155	VUG00I1176	Vught	
5190	VUG00I1177	Vught	
8335	VUG00I1225	Vught	
4725	VUG00I1226	Vught	
120	VUG00I1228	Vught	

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

18020	VUG00I1231	Vught
5515	VUG00I1233	Vught
3470	VUG00I1236	Vught
17110	VUG00I1349	Vught
11590	VUG00I1350	Vught
7110	VUG00I1352	Vught
9380	VUG00I1354	Vught
1775	VUG00I1362	Vught
82	VUG00I1483	Vught
1245	VUG00I1542	Vught
3255	VUG00I1543	Vught
7020	VUG00I1541	Vught
226	VUG00I1538	Vught

Bijlage: Zakelijke beschrijving van de betekenis van de voorlopige aanwijzing

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 15 november 2023 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught om een voorkeursrecht te vestigen op een/meerdere onroerende zaken, gelegen in de gemeente Vught. U bent eigenaar van deze onroerende en/of rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Vught belangrijke gevolgen.

Deze gevolgen zijn in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten vastgelegd.

Het voorkeursrecht heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent om uw onroerende zaak te verkopen. In dat geval moet de onroerende zaak eerst aan de gemeente aangeboden worden. Het is geen verplichting tot verkoop aan gemeente, als u de onroerende zaak in eigendom wil houden. In het vervolg van deze bijlage wordt dit verder toegelicht.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit van burgemeester en wethouders tussen u en de gemeente Vught gelden nu de Wet voorkeursrecht gemeenten op uw onroerende zaak/zaken van toepassing is verklaard.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van de onroerende zaak/zaken krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om (uw rechten daarop) te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht of de toedeling daarvan dan wel de vestiging van een recht opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond van toepassing is.

Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (de juridische levering) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke notariële akte van levering moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan wellicht aanleiding zijn dat u aan de ander een schadevergoeding verschuldigd bent omdat u uw afspraken in de koopovereenkomst niet kan nakomen.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2 en 3 Wvg zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- Koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2e graad;
- Overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- Een uiterste wilsbeschikking;
- Een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- Vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomst (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes weken na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers).

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als de verkoper (vervreemder) daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen heeft, zoals opgenomen in artikel 10 lid 6 Wvg. Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
2. De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
3. Indien de gemeente wenst aan te kopen: start de onderhandeling over de verkoopvoorwaarden;
4. Indien partijen er in de onderhandeling niet uitkomen: rechtelijke prijsbepaling procedure;
5. Uitspraak rechter over de prijs;
6. Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1. Wijze van aanbieden

Indien u het voornemen hebt uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief, een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 15 november 2023 zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Betreft uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende drie jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente te koop aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3. De onderhandelingen

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4. Prijsadvies

Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs vragen. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Burgemeester en wethouders kunnen er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indienen, of zij doen dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet zijn van toepassing. Dit betekent dat de

prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure tussentijds beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan kunt u wederom gedurende drie jaren aan een ieder verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kostenverdeling.

5. Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen zes maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. De Wet voorkeursrecht gemeenten gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6. Aparte procedure

Daarnaast bestaat er een andere aparte procedure voor de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen om te proberen de gemeente te verplichten de betreffende (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan te kopen en af te nemen. Het artikel ziet op de situatie dat de (rechten op de) onroerende zaak/zaken zijn aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt. De eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen kan dan in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de (rechten op de) onroerende zaak/zaken afneemt wegens "bijzondere persoonlijke omstandigheden" van de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

De Wvg schrijft in artikel 15 lid 2 voor dat er twee momenten zijn waarop de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen het verzoek kan doen:

- Indien na een verzoek om een prijsadvies van de rechtbank de gemeente weigert om het verzoek in te dienen bij de rechtbank dan wel de termijn laat verstrijken waarbinnen zij het verzoek aan de rechtbank had moeten doen;
- Indien de gemeente het verzoek om een prijsadvies wel aan de rechtbank heeft gedaan, maar het verzoek intrekt voordat er een eindbeschikking is genomen door de rechtbank.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moet nemen, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt

Indien u er belang bij hebt de aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank Oost-Brabant verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Heeft u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van de gemeente dat zij na het deskundigenadvies niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour versturen

Uit het vorenstaand is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.