Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	beslissing op bezwaar voorkeursrecht De Speeldoos
Team	Staf BC en OO - Cluster Juridische Zaken
Datum behandeling in B&W:	20 augustus 2024
Datum raadsvergadering	12 september 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 634850
Zaaknummer	Z24 - 276629

Voorstel

1. het gevestigde voorkeursrecht te handhaven
2. in de beslissing op bezwaar gedeeltelijk af te wijken van het advies van de Bezwaarschriftencommissie

Eerdere besluitvorming

Uw Raad heeft op 1 februari 2024 besloten over te gaan tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel sectie L, nummer 2189, gelegen aan de Vlierstraat 6 te Vught. Stichting Theater De Speeldoos (hierna: de Stichting) is eigenaar van dit perceel.

Inleiding

De Stichting heeft op 5 april 2024 bezwaar gemaakt tegen uw besluit. Dit bezwaar is behandeld tijdens een hoorzitting van de Bezwaarschriftencommissie op 28 mei 2024. Op 1 juli 2024 heeft de Commissie haar advies uitgebracht. Het advies is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het advies is om het bestreden besluit in heroverweging nader te motiveren.

Uw Raad is bevoegd orgaan voor het nemen van de beslissing op bezwaar.

Beoogd effect

Het nemen van een beslissing op het bezwaar van de Stichting.

Argumenten

1.1 de Bezwaarschriftencommissie verwerpt de bezwaargronden van de Stichting

Voor een volledig overzicht van de bezwaargronden en de reactie van de Commissie daarop wordt verwezen naar bijgevoegd bezwaarschrift en bijgevoegd advies. Kort samengevat komt her erop neer dat de Stichting diverse bezwaargronden heeft aangevoerd, maar dat die niet relevant zijn bij de beoordeling of uw Raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten het voorkeursrecht te vestigen op het perceel.

1.2 het algemeen belang dat is gemoeid met het voorkeursrecht bestaat nog steeds

Inmiddels is een begin gemaakt met de onderhandelingen over aankoop van het perceel. Er is vooralsnog geen zicht op een koopovereenkomst tussen de Stichting en de gemeente. Het voorkeursrecht is dus nog steeds van belang. Daarmee behoudt de gemeente grip op de ontwikkelingen op het perceel. Als de Stichting het perceel verkoopt aan een andere partij, zal de bouw van een Sociaal Cultureel Centrum op dit perceel vrijwel onmogelijk zijn. Dit is in strijd met de wens van uw Raad om in het centrum van Vught op de huidige locatie van de Speeldoos een nieuw Sociaal Cultureel Centrum te realiseren.

1.3 aankoop van de Speeldoos is financieel haalbaar

Uit de Memorie van Toelichting leidt de Commissie af dat het vestigen van een voorkeursrecht er niet toe mag leiden dat een overheid meer risico aangaat dan de financiële situatie toelaat. De aangehaalde tekst ziet vermoedelijk niet op de voorliggende casus, waarin op slechts één perceel een voorkeursrecht is gevestigd. Maar in ieder geval is er voldoende ruimte om een krediet aan te gaan voor de aankoop van het perceel. Ook de jaarlijkse rentelast zal te overzien zijn.

Een concrete financiële uitwerking komt pas aan de orde, als tot aankoop van het perceel wordt besloten.

2.1 de Commissie concludeert ten onrechte dat gemeenten door de invoering van de Omgevingswet een andere belangenafweging dienen te maken dan onder de Wet voorkeursrecht gemeenten

Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang zelf heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.

Naar het oordeel van de Commissie dient onder de Omgevingswet wel een afweging plaats te vinden, waarbij het (financiële) belang van een eigenaar bij vrije overdraagbaarheid van zijn onroerende zaak in de belangenafweging wordt betrokken. De Commissie stelt dat ook de alternatieve plannen die de Stichting heeft gemaakt met Venvulas in die afweging dienen te worden betrokken.

De belangen van de individuele grondeigenaar zijn zowel in de Wvg als in de Omgevingswet geborgd in de regeling die geldt indien de betreffende grondeigenaar zijn gronden te koop aanbiedt aan de gemeente. Deze regeling is onder de Omgevingswet inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de regeling in de Wvg.

Met deze generieke regeling en alle overige waarborgen in de Wvg of de Omgevingswet is het belang van een grondeigenaar afgewogen tegen het algemeen belang waarvoor het voorkeursrecht wordt gevestigd. Uit niets blijkt dat de wetgever met de Omgevingswet op dit punt een wijziging heeft beoogd ten opzichte van de Wvg. Paragraaf 5.4 van de Memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 35133, 3, p. 88 en 89) bevat een overzicht van de wijzigingen van de regeling van het voorkeursrecht in de

Omgevingswet ten opzichte van de Wvg. Daarin wordt niet gesteld dat bij de vestiging van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet wel ieder individueel belang dient te worden afgewogen. Bovendien wordt nergens in de Memorie van Toelichting gesteld dat met de invoering van de Omgevingswet wordt beoogd om op dit punt af te wijken van de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kanttekeningen

2.1 dit kan de indruk wekken dat een ander besluit zou zijn genomen als het advies wel was gevolgd

Dat is niet het geval. Het maakt voor de uitkomst van de bezwaarprocedure niet uit of de individuele financiële belangen van de Stichting bij vrije overdraagbaarheid worden afgewogen. Dat belang is er nauwelijks. Met de huidige maatschappelijke bestemming en met de huidige staat van het gebouw zal er weinig interesse zijn voor aankoop van het perceel. De plannen van Venvulas zijn kansloos, omdat de daarvoor vereiste medewerking niet zal worden verleend door de gemeente.

Participatie

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Communicatie en vervolgtraject

De beslissing op bezwaar wordt bekendgemaakt door toezending aan de Stichting. De Stichting kan in beroep tegen de beslissing op bezwaar bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	de burgemeester
W.F.F. Keijzers	I.O. R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. bezwaarschrift
2. advies commissie
3. conceptbesluit