Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op diverse (geclusterde) gronden in de gemeente Vught voor de opwek van lokale duurzame energie
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	9 januari 2024
Datum raadsvergadering	1 februari 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 595035
Zaaknummer	Z23 - 268964

Aangepast raadsvoorstel en -besluit

Het voorliggende raadsvoorstel en -besluit is op enkele onderdelen aangepast ten opzichte van het raadsvoorstel en -besluit behorende bij het collegebesluit van 14 november 2023. De redenen hiervoor zijn:

- de inwerkingtreding van de Omgevingswet waarin het voorkeursrecht is opgenomen. De Wet voorkeursrecht gemeenten is per 1 januari 2024 komen te vervallen;
- de ingebrachte zienswijzen;
- de ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het perceelniveau onderzoek. Uit het onderzoek is gebleken, dat op een groot aantal percelen het voorlopige voorkeursrecht kan komen te vervallen. Denk aan de percelen waar op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming Water of Wegen aan toebedacht is;
- het verzoek aan de raad om de bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht te mandateren aan het college.

Resumerend heeft dit ertoe geleid dat het college op 9 januari 2024 een nieuw besluit heeft genomen over de voorlopige aanwijzing. Op circa 400 percelen is de voorlopige aanwijzing vervallen. Er is een nieuwe perceelslijst en overzichtskaart van de percelen opgesteld om door de raad te laten bestendigen.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen' d.d. 9 januari 2024.
2. Op grond van artikel 9.1 eerste lid onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening(-en) en de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte perceelslijst. Aan de betreffende percelen wordt een toekomstige niet-agrarische bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik.
3. Te verklaren het voornemen te hebben om het omgevingsplan te wijzigen voor het gebied waarbinnen de percelen zijn gelegen.
4. De bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
5. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Eerdere besluitvorming

- Op 19 mei 2022 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:
  - In te stemmen met de voorgestelde werkwijze om de volgende stap te zetten voor lokale grootschalige opwek van energie op Vughts grondgebied om te komen tot een beleidskader voor zon- en windenergie.
  - In te stemmen met de aanwijzing van de zoekgebieden voor zon- en windenergieprojecten op Vughts grondgebied uit de hoofdkaart van de

RES 1.0 en verbeeld in de notitie 'Op weg naar een zon- en windvisie voor de gemeente Vught', 2021, op basis waarvan het onderzoek kan worden gestart voor een milieueffectrapportage (MER).

- Het college te mandateren de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NDR) uit te voeren om vervolgens de planMER te kunnen starten.
- In te stemmen met het voornemen om te streven naar 100% lokaal eigendom.

- Op 8 november 2022 heeft het college:

  - De Notitie Reikwijdte en Detailniveau vastgesteld.
  - Ingestemd met de vervolgfase uitvraag en uitvoering m.e.r. procedure.

- Op 14 november 2023 heeft het college op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op diverse (geclusterde) percelen in de gemeente.

Inleiding

Op 14 november 2023 heeft het college besloten om diverse (geclusterde) gronden gelegen in de gemeente Vught, **voorlopig** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Dit voorkeursrecht houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de grond wil verkopen, deze zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden.

PlanMER

Het college heeft op 25 juli 2022 een concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging van deze notitie markeerde de start van de planMER-procedure waarin onderzoek wordt gedaan naar de milieueffecten en het doelbereik van de lokale opwek van elektriciteit met behulp van windturbines en/of grondgebonden

zonneparken. In de NRD is vermeld dat met de informatie uit de planMER afspraken worden vastgelegd in een nog nader uit te werken beleidskader. Dat beleidskader bevat de selectie van meest geschikte zoekgebieden voor wind en zon en de spelregels voor uitvoering van energieprojecten in deze gebieden. Een beleidskader is noodzakelijk, mede met behulp van de inzichten uit de planMER, om richting te geven aan de ontwikkeling van de lokale opwek van duurzame elektriciteit.
Na vaststelling van de NRD is Bosch & van Rijn, adviesbureau voor duurzame energie en klimaatbeleid, ingeschakeld om in samenwerking met de gemeente de planMER uit te voeren. Het beleidskader krijgt de status van Programma onder de Omgevingswet en de eerste resultaten hiervan net als de procesgang en de context van dit Programma zoals bedoeld in de Omgevingswet, is aan uw raad gepresenteerd op 16 november 2023.

Speculatie en grond/vastgoedposities

De zoekgebieden liggen in clusters verspreid over Vught. In deze gebieden zijn onder meer gronden gelegen die in eigendom zijn van derden. Door de presentatie van de initiële zoekgebieden in een openbare raadsinformatiebijeenkomst op 16 november 2023 is het risico aanwezig dat er grondspeculatie gaat plaatsvinden door ontwikkelaars. Voor regie op de voorgenomen ontwikkeling van de lokale opwek van duurzame elektriciteit en aanverwante voorzieningen, in samenhang met elkaar, is het noodzakelijk dat de gemeente haar positie in het gebied behoudt en versterkt. De gemeente wil daarom grip krijgen op de verwezenlijking van de ontwikkeling door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Door de vestiging van een voorkeursrecht verkrijgt zij deze grip en kan worden voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die deze ontwikkeling niet nastreven of speculeren met deze gronden en niet handelen in het algemeen belang van de gemeenschap van Vught.

Nu de uitwerking van de potentiële gebieden concreter wordt is het gewenst om vooruitlopend hierop een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht wordt niet

enkel gevestigd op de gronden die vallen in de zoekgebieden, maar ook de omliggende gronden.

- We kiezen er namelijk voor om zowel zon als windlocaties op te nemen. Dit zijn veel locaties en we kiezen er expliciet voor hier geen selectie in te maken om te zorgen dat de keuze om te ontwikkelen niet geleid wordt door marktpartijen, maar door de keuze van het college en de raad over het openstellen van de gebieden en omvang van hun keuze.
- Bovendien moeten de windturbines en grondgebonden zonneparken gegarandeerd ontsloten kunnen worden.
- Lokaal eigendom is een belangrijke pijler voor de gemeente Vught en om dit te borgen is deze brede toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten nodig.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Gemeenten verkrijgen bij vrijwillig te koop aangeboden onroerend goed door eigenaren, een voorkeurspositie. De wet verschaft hiermee, in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen, een passief verwervingsinstrument, naast de mogelijkheid van onteigening.

Door de vestiging van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die deze ontwikkeling niet nastreven of speculeren met deze gronden.

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan. Het voorkomt zowel prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed, alsmede vertraging door bijvoorbeeld versnippering van het plangebied door speculanten.

Tijdelijk voorkeursrecht

Op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft het college de bevoegdheid gronden **voorlopig** aan te wijzen voor de duur van maximaal drie maanden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De gemeenteraad dient deze voorlopige aanwijzing binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit te bestendigen. Het college heeft op 14 november 2023 besloten tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht.

Recht van eerste koop maar geen plicht

Gedurende de periode dat er een voorkeursrecht is gevestigd door middel van een aanwijzingsbesluit, verschaft zij de gemeente de mogelijkheid, niet de plicht, voor zover eigenaren tot verkoop of het vestigen van recht van opstal over willen gaan, om dat recht ook daadwerkelijk uit te oefenen. Zolang het voorkeursrecht is gevestigd, mag de betreffende eigenaar zijn grond niet vrij aan derden verkopen of het recht van opstal aan derden te vestigen, maar dient hij deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

De gemeente hoeft in zo'n geval niet tot aankoop van de aangeboden grond over te gaan. Indien de gemeente beslist om niet tot aankoop over te gaan, kan de grondeigenaar de grond aan derden verkopen. In dat geval kan de gemeente gedurende twee jaar geen beroep meer doen op het voorkeursrecht. De gemeente kan een gemeentelijk voorkeursrecht op ieder gewenst moment opheffen.

Bestendiging door de gemeenteraad

Aan de raad wordt voorgesteld om deze voorlopige aanwijzing te bestendigen. Wanneer de raad niet binnen de termijn van drie maanden na het collegebesluit daartoe overgaat, vervalt ingevolge artikel 9.4 lid 1a van de Omgevingswet het door het college gevestigde voorlopige voorkeursrecht.

Om de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de onroerendgoedmarkt, is het gewenst dat de raad besluit om op grond van artikel

9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet de op de bij het besluit gevoegde perceelslijst en het kadastraal overzicht aangeduide percelen aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Door deze bestendiging geldt het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar. Ingevolge artikel 9.4. lid 1a van de Omgevingswet vervalt de aanwijzing na die periode tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Juridische kader

Het juridische kader wordt sinds 1 januari 2024 gegeven door de Omgevingswet. Hierin is bepaald op welke wijze het voorkeursrecht tot stand komt en wat de gevolgen hiervan zijn.

Rechtsbeschermingsmiddelen

Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpraadsvoorstel is toepassing gegeven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht. Belanghebbenden zijn daardoor in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van zes weken (tot en met 27 december 2023) hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerpraadsvoorstel naar voren te brengen.

Bezwaarschriften

Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college tot en met 27 december 2023 de mogelijkheid gehad om tegen het collegebesluit een bezwaarschrift in te dienen.

Bezwaren en zienswijzen

Het door het college op 14 november 2023 genomen besluit heeft geleid tot een aantal bezwaarschriften (47) en zienswijzen (18). De bezwaarschriften zijn gericht aan het college en tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing. De zienswijzen zijn

gericht aan de raad en bezien op de bestendiging van het voorkeursrecht. De bezwaarschriften en zienswijzen komen inhoudelijk grotendeels met elkaar overeen.

In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' is inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijzen.

Bezwaarschriften die gericht zijn tegen de voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht, gelden tevens te zijn gericht tegen het definitieve voorkeursrecht. Om deze reden zal de behandeling van de bezwaarschriften na besluitvorming door de raad plaatsvinden.
Over de ingekomen bezwaarschriften zal advies worden uitgebracht door de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie. Het secretariaat van de commissie informeert de indieners van een bezwaarschrift over de verdere behandeling ervan.

Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht versterken we de regiefunctie voor de gemeente bij de totstandkoming van de ontwikkeling van de lokale opwek van duurzame elektriciteit. Door een voorkeursrecht krijgt de gemeente grip op de locatie, wordt zij in staat gesteld om aangeboden onroerende zaken aan te kopen en wordt speculatie met gronden voorkomen. Het voorkeursrecht helpt de gemeente om tot een kwalitatief optimale invulling van de locatie te komen.

Argumenten

2.1 De grondslag van dit voorstel.
De grondslag van dit voorstel is niet gelegen in een vastgesteld ruimtelijk plan. Daarom vindt de vestiging van het voorkeursrecht plaats op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet. Voor de eigenaren en beperkt gerechtigden blijven de gevolgen van het voorkeursrecht hetzelfde. Het gevolg is namelijk dat de eigenaar,

indien hij wil verkopen of een recht van opstal wil (laten) vestigen door een derde partij, eerst aan de gemeente moet aanbieden.

2.2 Werkingsduur aanwijzing is drie jaar.

Het raadsbesluit treedt in werking de dag nadat het in het Gemeenteblad bekend is gemaakt. Het raadsbesluit tot aanwijzing vervalt op grond van artikel 9.4 lid 1 a van de Omgevingswet binnen drie jaar na inwerkingtreding, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Bij een nieuw omgevingsplan zal het voorkeursrecht van rechtswege met tweemaal vijf jaar worden verlengd na inwerkingtreding van het omgevingsplan.

3.1 Door een tijdige vaststelling van omgevingsplan blijft het voorkeursrecht van kracht.

Om het voorkeursrecht te behouden dient door de raad binnen de termijn van drie jaar, na de datum van de inwerkingtreding van het raadsbesluit de beoogde functie toe te delen in een omgevingsvisie of een programma of omgevingsplan. Als er binnen deze drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, zal het voorkeursrecht van rechtswege met vijf jaar worden verlengd na inwerkingtreding van het omgevingsplan. Met een beschikking kan de termijn nog eenmaal met maximaal vijf jaar verlengd worden. Worden de termijnen overschreden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

4.1 Mandatering leidt tot een snellere intrekking van het voorkeursrecht

In de Omgevingswet wordt bepaald dat het bestuursorgaan, dat het voorkeursrecht heeft gevestigd, bevoegd is tot intrekking. De raad vestigt het voorkeursrecht.

Om duidelijkheid te blijven bieden aan grondeigenaren over de geschiktheid van hun percelen voor de lokale opwek van energie, zal gefaseerd op perceelniveau worden bekeken of het gevestigde voorkeursrecht versneld ingetrokken kan worden. Vanwege de beperking van het voorkeursrecht is een snellere doorlooptijd van de intrekking wenselijk. Dit kan bewerkstelligd worden als de bevoegdheid hiertoe door de raad aan het college wordt gemandateerd. In de Memorie van Toelichting staat aangegeven, dat dit is toegestaan. Het vestigen van een voorkeursrecht kan niet gemandateerd worden.

5.1 Vanwege de bepalingen in de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd.

De Omgevingswet bepaalt in artikel 9.6 dat het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is met betrekking tot de uitvoering van het voorkeursrecht. In eerste instantie betreft het de bekendmaking van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht en de informatie hierover aan de eigenaren en rechthebbenden. In het geval van aanbiedingen of aan het voorkeursrecht gerelateerde vragen aan de gemeente, worden deze gericht aan het college, en zal het college deze verder uitvoeren.

Kanttekeningen

2.1 Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie met een derde als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan derden.

Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen of een recht van opstal

wil laten vestigen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er geldt een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze zijn in artikelen 9.8 en 9.9 van de Omgevingswet opgenomen.

2.2 Het voorkeursrecht biedt geen garantie.

Het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en blijkt dat uitvoering van de opgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen.

2.3 Voor de verwerving van de gewenste gronden zal een budget beschikbaar moeten worden gesteld.

Als eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden hun gronden aan de gemeente aanbieden moet de aankoop worden gefinancierd. Hiervoor dient tijdig een budget beschikbaar te worden gesteld. Eigenaren kunnen direct na de publicatie hun gronden aanbieden. De gemeente moet dan binnen zes weken beslissen of ze de onderhandelingen wil starten. Bij niet tijdig beslissen of de mededeling dat de gronden niet aangekocht gaan worden vervalt het voorkeursrecht en mogen de gronden aan derden verkocht worden. Bij de mededeling dat de gemeente wel wil ingaan op het aanbod vangen de onderhandelingen aan. De aanschaf wordt dan beschouwd in het grotere kader van inzet en uitruil van gronden in relatie tot ontwikkelingen die we als gemeente nastreven. De meeste, zo niet alle gronden die niet in handen zijn van de gemeente of andere (semi-) overheidsorganisaties zijn in gebruik als landbouwgronden en leveren hiertoe ook pachtvergoedingen op. In het geval van aanschaf zonder het direct in gebruik te nemen kunnen de inkomsten

uit deze tijdelijke pacht worden ingezet om de rentevergoeding te dekken. Dan is door de band genomen enkel de boekwaarde van de gronden aangeschaft.

Participatie

Tot en met 27 december 2023 bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het door de raad te nemen besluit. De ingekomen zienswijzen zijn door ons van een inhoudelijke beoordeling voorzien. De ingekomen zienswijzen en de door ons gegeven beoordeling zijn samengevat in de 'Nota van zienswijzen' d.d. 9 januari 2024 welke aan de raad ter instemming wordt voorgelegd.

Op 6 december 2023 heeft een inloopmoment voor belanghebbenden in het gemeentekantoor plaatsgevonden.

Financiën

- Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht. Een deel van de gebieden voor zon- en windenergieprojecten zijn in eigendom van de gemeente. Dit brengt dus geen extra uitgaven met zich mee. Financieel gaat het met name om de gebieden, het meest geschikt voor zonne-energie, en windlocaties die in eigendom van derden zijn. Indien percelen te koop worden aangeboden in het kader van het voorliggende besluit, dient de gemeente daar in relatief korte tijd een besluit op te nemen.

  Doordat er in het gebied verschillende opstellingen kunnen komen enerzijds en anderzijds omdat we niet weten of derden op korte termijn gebruik maken van deze procedure, is op dit moment niet bekend in welke mate de aankoop van derden zal optreden. Dit maakt het onmogelijk om nu te duiden wat de financiële consequenties zijn van dit voorstel. Wel is te

duiden dat de aankoop van 1 hectare circa € 89.000 bedraagt. Er moet rekening gehouden worden met de financieringslasten van een aankoop.
- Mocht er zich een kans voordoen tot de verwerving van (een van) de aangewezen percelen, zal hierover aan de raad een besluit voor het ter beschikking stellen van een investeringskrediet worden voorgelegd.

Communicatie

- Het besluit wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in het Gemeenteblad en het plaatselijke weekblad Het Klaverblad. De dag na dagtekening van het Gemeenteblad treedt het raadsbesluit in werking.
- De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden worden bij aangetekende brief, na inwerkingtreding van het raadsbesluit, in kennis gesteld van de (betekenis van de) aanwijzing.
- Het besluit zal, tezamen met de bijbehorende bijlagen, bevattende het kadastrale overzicht en een lijst met daarop de aangewezen percelen alsmede overige relevante gegevens, in te zien zijn bij de ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor, Secretaris van Rooijstraat 1 te Vught.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris | de burgemeester

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

Openbare bijlage(n):	1. Kadastrale overzicht percelen voorkeursrecht 2. Kadastrale perceelslijst (geanonimiseerd) 3. Overzicht van percelen waarvoor het voorlopig gevestigde voorkeursrecht is ingetrokken 4. Nota van zienswijzen d.d. 9 januari 2024
Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee