Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitspraak rechtbank beroep voorkeursrechten
Team	team Bedrijfsvoering
Datum behandeling in B&W:	16 december 2025
Datum raadsvergadering	29 januari 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 730755
Zaaknummer	Z24 - 285769

Voorstel

1. In te stemmen met de wijze van afhandeling van de uitspraak van de rechtbank
2. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 gegrond te verklaren, het gevestigde voorkeursrecht op alle vijf percelen van bezwaarmaker in te trekken en aan bezwaarmaker een vergoeding toe te kennen voor proceskosten in de bezwaarfase ter hoogte van € 647.
3. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2 ongegrond te verklaren en het gevestigde voorkeursrecht te handhaven.
4. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 3 gegrond te verklaren, het gevestigde voorkeursrecht op beide percelen van bezwaarmaker in te trekken en aan bezwaarmaker een vergoeding toe te kennen voor proceskosten in de bezwaarfase ter hoogte van € 647.
5. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 4 gegrond te verklaren en het voorkeursrecht op het perceel gedeeltelijk in te trekken, voor zover het in de nabijheid van de woning op het perceel is gelegen.
6. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 5 gegrond te verklaren en het gevestigde voorkeursrecht op zijn perceel in te trekken.

Eerdere besluitvorming

Besluit gemeenteraad van 1 februari 2024 tot vestiging van voorkeursrechten op meerdere percelen ten behoeve van de grootschalige opwek van duurzame energie.
Besluit gemeenteraad van 19 november 2024 tot ongegrondverklaring van ingediende bezwaarschriften tegen het besluit van 1 februari 2024.

Inleiding

De rechtbank Oost-Brabant heeft uitspraak gedaan over 5 beroepschriften tegen het besluit van uw Raad tot ongegrondverklaring van de bezwaarschriften tegen de vestiging van voorkeursrechten op meerdere percelen in het buitengebied van Vught.

De rechtbank heeft de beroepen gegrond verklaard. Dat betekent niet dat uw Raad geen voorkeursrecht mocht vestigen. De gegrondverklaring houdt verband met het uitgangspunt dat zonneparken op ten minste 30 meter van gevoelige objecten moeten worden gesitueerd. Volgens de rechtbank had daarmee rekening moeten worden gehouden bij de vestiging van het voorkeursrecht. Uw Raad had moeten motiveren waarom u delen van percelen ook onder het voorkeursrecht heeft gebracht, hoewel deze binnen die straal van 30 meter zijn gelegen.

Voor een uitgebreidere toelichting op de uitspraak wordt verwezen naar de samenvatting die de rechtbank heeft opgenomen in het begin van de uitspraak.

Bij een eerste beoordeling van de uitspraak is al geconstateerd dat de uitspraak geen grote gevolgen heeft voor de uitvoering van het Programma Grootschalige Opwek Vught. Er is daarom geen hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. Ook de bezwaarmakers hebben geen hoger beroep ingediend, zodat de uitspraak van de rechtbank onherroepelijk is. Op grond van de uitspraak moeten nieuwe beslissingen op bezwaar worden genomen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de uitspraak van de rechtbank

Argumenten

1.1 Hiermee wordt voldaan aan de uitspraak van de rechtbank.
De uitspraak van de rechtbank komt erop neer dat wij bij de vestiging van de voorkeursrechten al vooruit hadden moeten kijken naar de geschiktheid van de percelen voor toepassing van zonneparken. Omdat het Programma Grootschalige Opwek Vught een afstand van 30 meter voorschrijft tussen zonneparken en gevoelige objecten zullen sommige percelen minder of niet geschikt zijn voor de realisatie van een zonnepark.

Dit hebben wij niet gedaan bij de vestiging van de voorkeursrechten. Er is voor gekozen de beoordeling van de geschiktheid van percelen uit te voeren, als percelen ons voor aankoop werden aangeboden.

Voor het nemen van de nieuwe beslissingen op bezwaar, hebben we de beoordeling naar de geschiktheid voor aankoop alsnog uitgevoerd. Op basis daarvan adviseren wij uw Raad over de te nemen beslissingen. Die zijn niet in alle gevallen gelijkluidend.

Vught

Voor de begrijpelijkheid van de uitspraak van de rechtbank en de voorgestelde beslissingen zijn luchtfoto's bijgevoegd.

2.1 Deze percelen zijn niet geschikt bevonden.
De uitspraak van de rechtbank hield voor *bezwaarmaker 1* (eiser 1) in:

Voor eiser 1 lijkt de afstand bij eerste meting via de faciliteit "Regels op de kaart" van "Het Omgevingsloket" dat door het Rijk digitaal wordt aangeboden (Regels op de kaart) van de woning van eiser 1 tot de grens van de percelen met nummers HVT02A951, HVT02A952 en HVT02A2311, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, minder dan 30 meter te bedragen. De raad moet bij een nieuw besluit op het bezwaar van eiser 1 nagaan of de woning van eiser 1 het enige gevoelige object is op het perceel, vervolgens nagaan wat de afstand is tussen de grens van de woning tot de grenzen van de percelen met nummers HVT02A951, HVT02A952 en HVT02A2311 en aan de hand van deze gegevens de vestiging van het voorkeursrecht op deze percelen heroverwegen.

Op basis van de luchtfoto is beoordeeld dat het weinig zin heeft het voorkeursrecht te handhaven. De percelen vormen samen een door het pad afgesloten gebied. Een groot deel van dit afgesloten gebied is niet meer te gebruiken. Bovendien gaat het dan om de randen van de percelen, in een soort omgekeerde U vorm, die ook niet functioneel zijn om aansluitend te gebruiken. Ook aankoop van de percelen HVT02A949 en HVT02A950 is niet langer interessant. Ook op deze percelen kan het voorkeursrecht worden ingetrokken.

2.2 Er is recht op een vergoeding voor het bijwonen van de hoorzitting van de Bezwaarschriftencommissie
Omdat het besluit wordt herroepen, is er recht op vergoeding van de kosten van beroepsmatige rechtsbijstand. De vergoeding wordt toegekend voor het bijwonen van de hoorzitting. De vergoeding voor het indienen van het bezwaarschrift was in dit geval al toegekend bij de beslissing op bezwaar.

3.1 Deze percelen zijn wel geschikt voor de realisatie van een zonnepark
De uitspraak van de rechtbank hield voor *bezwaarmaker 2* (eiser 2) in:

Voor eiser 2 is niet onderzocht wat de afstand is van het aangewezen perceel met nummer HVT02D4853 en het perceel met nummer HVT02D3112, aan de overzijde van de verkeersweg De Gijzel, dat buiten de aanwijzing is gelaten. Het is de rechtbank niet duidelijk of en, zo ja, waarom dat perceel buiten de vestiging van het voorkeursrecht is gelaten en of zich daarop gevoelige objecten bevinden. De raad zal bij een nieuwe beslissing op het bezwaar van eiser 2 een en ander moeten nagaan en vervolgens aan de hand van die beoordeling de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel met nummer HVT02D4853 moeten heroverwegen.

Het klopt dat op het perceel HVT02D3112 geen voorkeursrecht is gevestigd. Dat heeft echter niets te maken met de aanwezigheid van een gevoelig object op dat perceel. Het perceel staat vol met bomen en is daarom niet geschikt voor de realisatie van een zonnepark. De percelen van bezwaarmaker 2 kennen dus geen belemmeringen voor de realisatie van een zonnepark. Het gevestigde voorkeursrecht op die percelen kan in stand blijven.

4.1 Deze percelen zijn niet geschikt bevonden
De uitspraak van de rechtbank hield voor *bezwaarmaker 3* (eiser 3) in:

Voor eiser 3 geldt dat de achtergevel van zijn woning op het perceel dat buiten de aanwijzing is gelaten, direct grenst aan perceel met nummer HVT02D4190 dat wel is aangewezen bij de vestiging van het voorkeursrecht. In het geval van eiser 3 kan daarom aan de hand van de overgelegde luchtfoto direct worden vastgesteld dat de afstand van 30 meter tot een zonnepark en een gevoelig object niet is betrokken bij de aanwijzing. Als dat perceel buiten de vestiging van het voorkeursrecht wordt gelaten, moet de raad ook heroverwegen of hij geheel of gedeeltelijk wil blijven bij de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel met nummer HVT02D4777, gezien de specifieke omvang die het perceel heeft en de ligging ten opzichte van percelen die buiten de aanwijzing zijn of worden gelaten.

Als de afstand van 30 meter vanaf de woning wordt aangehouden, blijft nog wel een groot deel van het perceel met nummer HVT02D4190 over. Wat overblijft, is echter ongelukkig verdeeld met een knip in het midden. De overblijvende delen van het perceel bieden weinig kansen voor de realisatie van een zonnepark, ook niet in aansluiting met de omgeving. Hierdoor wordt ook het perceel met nummer HVT02D4777 niet nodig.

4.2 Er is recht op een vergoeding van proceskosten voor het indienen van het bezwaarschrift
Omdat het besluit wordt herroepen, is er recht op vergoeding van de kosten van beroepsmatige rechtsbijstand. De vergoeding voor het indienen van het bezwaarschrift was in dit geval nog niet toegekend bij de beslissing op bezwaar. De gemachtigde heeft de hoorzitting van de Bezwaarschriftencommissie niet bijgewoond.

5.1 Een deel van het perceel is geschikt voor de realisatie van een zonnepark.
De uitspraak van de rechtbank hield voor *bezwaarmaker 4* (eiser 4) in:

Voor eiser 4 geldt dat de afstand van het perceel met nummer het perceel VUG00E2675, waarop de woning is gelegen met huisnummer 229, tot de naburige woning op het perceel met nummer woonperceel van de buurman (VUG00E2793) minder dan 30 meter bedraagt, alleen al omdat uit de door de raad overgelegde luchtfoto blijkt dat de woningen aan elkaar zijn gebouwd en het waarschijnlijk om een zogenoemde 2-onder-1-kap woning gaat. Bij een nieuwe beslissing op het bezwaar van eiser 4 zal de raad ook rekening moeten houden met de woonbestemming die aan het

naburige perceel met huisnummer 227 is toegekend op grond van het bestemmingsplan "Helvoirtseweg 227" dat de raad op 12 december 2024 heeft vastgesteld. Wel merkt de rechtbank op dat bij eerste meting via Regels op de kaart, de afstand tussen de woning van eiser 4 en het bouwvlak dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven, meer dan 30 meter bedraagt. Dat bevestigt het standpunt dat de raad daarover heeft ingenomen.

Een deel van het perceel met nummer VUG00E2675 is inderdaad niet bruikbaar voor de realisatie van een zonnepark vanwege de nabijheid van woningen. Het perceel loopt echter een heel eind door naar achteren. Het achterste gedeelte is zeer geschikt voor de aanleg van een zonnepark. Zoals de rechtbank al opmerkt, liggen er geen gevoelige objecten. Verder zijn er koppelkansen met omliggende percelen.

Het voorstel is het gedeelte tot en met de paardenbak buiten het voorkeursrecht te houden. Bezwaarmaker houdt hiermee een aantrekkelijk deel van het perceel over dat hij zonder voorkeursrecht vrij mag verkopen.

6.1 De uitspraak van de rechtbank dwingt ons hiertoe.
De uitspraak van de rechtbank hield voor *bezwaarmaker 5* (eiser 5) in:

Voor eiser 5 geldt dat de raad onvoldoende is nagegaan op welke van de percelen aan de Heikant 2 het gebouw is gelegen dat hij in gebruik heeft als woning. De raad moet daarom bij een nieuw besluit op het bezwaar van eiser 5 nagaan waar de woning van eiser 5 is gelegen. Als dat op het perceel met nummer 1719 is, moet dat volgens de eigen uitgangspunten van de raad alsnog buiten de vestiging van het voorkeursrecht worden gelaten. Ook moet de raad nagaan of het andere gebouw op het perceel met nummers 1695 of 1718 een gevoelig object is in de omschrijving die de raad toepast. Als de raad dat heeft gedaan, moet hij nagaan wat de eis dat zonneparken op 30 meter van gevoelige objecten zijn uitgesloten voor gevolgen heeft voor het voorkeursrecht dat op de percelen is gevestigd.

De woning ligt inderdaad op het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Het voorkeursrecht op dit perceel is gehandhaafd, omdat het vrij groot is. Het overblijvende deel kan in combinatie met omliggende percelen worden gebruikt voor de aanleg van een zonnepark. Deze situatie lijkt daarmee op de situatie van bezwaarmaker 4. Het perceel is wel wat kleiner dan het perceel van bezwaarmaker 4.

De uitspraak biedt echter geen andere mogelijkheid dan intrekking van het voorkeursrecht.

Financiën

Met uitzondering van de te vergoeden proceskosten heeft dit voorstel geen financiële consequenties.

Communicatie en vervolgtraject

De nieuwe beslissingen op bezwaar worden met een beschikking aan de bezwaarmakers bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	de burgemeester
W.F.F. Keijzers	C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):	Uitspraak (geanonimiseerd) Luchtfoto m.b.t. bezwaarmaker 1 Luchtfoto m.b.t. bezwaarmaker 2 Luchtfoto m.b.t. bezwaarmaker 3 Luchtfoto m.b.t. bezwaarmaker 4 Luchtfoto m.b.t. bezwaarmaker 5
Vertrouwelijke bijlage(n):	Uitspraak (niet geanonimiseerd)
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee