ABAB
ACCOUNTANTS EN ADVISEURS

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 08 MEI 2024
Post in nr.:

ABAB Legal B.V.

Ellen Pankhurststraat 1K
5032 MD Tilburg
Postbus 10085
5000 JB Tilburg

T 013 464 7180

abab.nl
info@abab.nl

IBAN: NL36RABO0151219400
BIC: RABONL2U

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Tevens per e-mail:

Referentie	81020275/10365
Uw contactpersoon	
Doorkiesnummer	013 5915143
Datum	7 mei 2024
Betreft	Aanvullend bezwaar tegen opleggen voorkeursrecht

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 april heb ik namens de heer ; bezwaar ingesteld tegen de beslissing inzake het opleggen van een voorkeursrecht ten aanzien van de percelen, kadastraal gelegen in de gemeente Helvoirt met de volgende aanduidingen:

- HVT02D412, groot 830m^2;
- HVT02D413, groot 8.800 m^2;
- HVT02D4722, groot 4.345 m^2;
- HVT02D4764, groot 20.460 m^2;
- HVT02D5852, groot, 62.905 m^2;
- HVT02D5925, groot 40.120 m^2;
- HVT02D5908, groot 65.380 m^2;
- HVT02D5927, groot 7.615 m^2.

Machtiging
Een machtiging waaruit blijkt dat ik namens cliënt gerechtigd ben alles te doen wat rechtens noodzakelijk is voor het verrichten van (rechts)handelingen in het vervolg van onderhavige procedure, doe ik u hierbij toekomen. De machtiging treft u aan als *bijlage 2*.

Feitelijke situatie
Tot 1 februari 2024 gold een voorlopig voorkeursrecht op de percelen van cliënt. Het betreft in dit geval alle percelen van cliënt. Op 1 februari 2024 zijn de percelen definitief aangewezen door de raad. Op 27 februari 2024 is het besluit met de vermelding van het vestigen van het voorkeursrecht aan cliënt verzonden. De raad voert aan dat zij de regie wil houden over gronden ten aanzien van het opwekken van duurzame energie in de toekomst.

Gronden van bezwaar
Cliënt kan zich niet vinden in de bestreden beslissing waarbij een voorkeursrecht wordt opgelegd ten aanzien van bovengenoemde percelen. De inhoudelijke gronden licht ik hierna toe.

Motiveringsbeginsel
Het besluit tot het opleggen van het voorkeursrecht is niet voldoende gemotiveerd. In het besluit is te lezen dat het voorkeursrecht wordt gelegd om door middel van deze maatregel regie te houden op het opwekken van duurzame energie in de toekomst. Het is voor cliënt onduidelijk hoe deze maatregel bijdraagt aan het houden van regie en waarom deze regie van belang is. Ook heeft de raad niet gemotiveerd of er sprake is van een concreet plan. Aangezien de motivering van de maatregel en de aanwezigheid van een concreet plan mist, is het besluit in strijd met het motiveringsbeginsel. Als gevolg daarvan dient de voorkeursbeschikking vernietigd te worden.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18053764.
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden. ABAB is lid van het internationale netwerk PrimeGlobal.

Specialiteitsbeginsel
De opgelegde voorkeursbeschikking is in strijd met het specialiteitsbeginsel. Artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) geeft de raad de bevoegdheid om middels een voorkeursbeschikking een voorkeursrecht te vestigen. Vanaf 1 januari 2024 is de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) ingetrokken. De regeling van het publiekrechtelijke voorkeursrecht is in gewijzigde vorm teruggekeerd in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Aangezien de nieuwe wettelijke regeling niet fundamenteel is gewijzigd is de jurisprudentie na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog steeds van belang en toepasbaar op de huidige situatie.

Gelet op het voorstaande blijft ook het beoogde doel van de Wvg gelden onder de Omgevingswet. Met de invoering van de Wvg heeft de wetgever beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Het middel dat hiervoor door de raad kan worden ingezet is het vestigen van een voorkeursrecht. Door het vestigen van een voorkeursrecht zou speculatie van gronden tegengaan moeten worden en kan de raad de regie bij verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling behouden (ECLI:NL:RVS:2015:1089, 8 april 2015 r.o. 4.2).

De raad mag de bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeurrecht alleen uitoefenen in overeenstemming met het doel om de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken, speculatie tegen te gaan en de regie van ruimtelijke ontwikkelingen te behouden.

Behoefte opwekken duurzame energie
De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State oordeelde in 2020 dat de raad aan de doelstelling van de Wvg voldeed omdat de raad voldoende had toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de woningbehoefte en daarbij de regie wilde behouden bij het realiseren van nieuwe woningen (ECLI:NL:RVS: 2020:1989 r.o. 4). Ook heeft de raad beoogd om prijsopdrijving tegen te gaan. De Afdeling oordeelde dat deze motieven in overeenstemming zijn met het doel van de Wvg. Uit de voorkeursrechtbeschikking blijkt niet dat de motieven van de raad in overeenstemming zijn met de doelen van de Wvg. In de gehele beschikking is slechts in één zin te lezen dat het voorkeursrecht wordt opgelegd om regie te houden op het opwekken van duurzame energie in de toekomst. De raad licht echter niet toe of het vestigen van het voorkeursrecht noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de behoefte van het opwekken van duurzame energie. Cliënt vraagt zich af of de gemeente deze behoefte kan onderbouwen. In het verlengde daarvan rijst de vraag of het vestigen van het voorkeursrecht dan de juiste manier is om de regie te houden voor het opwekken van duurzame energie.

Minder ingrijpende middelen om regie te behouden
De percelen van cliënt hebben op dit moment de functie aanduiding agrarisch. Op dit moment zijn alleen ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie toegestaan (artikel 3.1 onder k van het bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022). Wanneer de gronden zouden worden verkocht ten behoeve van grootschalige projecten om duurzame energie op te wekken, zal een vergunningaanvraag of wijziging van de functie noodzakelijk zijn. Door middel van de benodigde toestemming van de gemeente, kan de gemeente regie houden op de plaatsen waar duurzame energie wordt opgewekt. Het opleggen van een voorkeursrecht is daarmee een middel dat te ver ingrijpt op de belangen van cliënt.

Prijsopdrijving
Uit de voorkeursbeschikking blijkt niet dat het voorkeursrecht is gevestigd om prijsopdrijving tegen te gaan. In de situatie van cliënt is het de vraag of prijsopdrijving tegen zou moeten worden gegaan. In de huidige markt zijn het veelal commerciële partijen die initiatieven ontwikkelen ten aanzien van het opwekken van duurzame energie. Grondeigenaren ontvangen hiervoor een vergoeding, in ruil daarvoor kan in de behoefte van het opwekken van duurzame energie worden voorzien. Anders dan bij woningbouw wordt de prijs daartoe niet opgedreven voor degenen die op zoek zijn naar een woning. In onderhavig geval is dus geen sprake van prijsopdrijving.

Conclusie
Uit het besluit is niet gebleken dat er behoefte is aan het opwekken van duurzame energie op of rondom de locatie van cliënt. Daarnaast zijn er minder ingrijpende middelen, om de regie op duurzame energie op te wekken, te behouden. Tot slot is uit het besluit niet gebleken dat sprake is van prijsopdrijving waarvan de gemeenschap in haar belangen wordt geschaad. Dit brengt met zich mee dat de raad de bevoegdheid om een voorkeursbeschikking op te leggen niet in overeenstemming met de doelstelling van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet heeft.

Opleggen voorkeursrecht is onevenredig
De gevolgen van de voorkeursbeschikking treffen cliënt onevenredig. Eerder oordeelde de Afdeling dat bij de totstandkoming van de Wvg en dus ook met hoofdstuk 9 van de Omgevingswet het algemene belang reeds is afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van cliënt, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (ECLI:NL:RVS:2019:1638) . Toch dient hier een afweging gemaakt te worden in de persoonlijke belangen van cliënt. Op alle gronden die cliënt gebruikt, is in dit geval een voorkeursrecht gevestigd. Dit houdt in dat in geval van verkoop hij de gronden maar aan één partij, te weten de gemeente Vught, kan verkopen. Deze verplichting tast de vrijheid van cliënt in grote mate. Op deze manier kan hij de gronden niet door middel van de vrije marktwerking verkopen. Het gaat hier niet alleen om het enkele financiële belang, maar ook over de gevolgen van huisvesting van cliënt. Wanneer cliënt besluit de percelen te verkopen, heeft dit gevolgen voor de rest van zijn leven.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande verzoek ik u namens cliënt om het bezwaar gegrond te verklaren en de voorkeursbeschikking te vernietigen. Daarnaast verzoek ik u de proceskosten van cliënt te vergoeden.

Met belangstelling wacht ik uw reactie af.

Met vriendelijke groet,

ABAB Legal B.V.

Mr. G.W. Rouwet
Manager Legal

Bijlagen:
1. Voorkeursbeslissing *(reeds in uw bezit);*
2. Machtiging

Bijlage 2.

MACHTIGING

De ondergetekende(n):

De voonachtig aan de te (5074 RS) Biezenbmortel verklaart hierbij te machtigen en volmacht te verlenen aan ABAB Legal B.V., kantoorhoudende te (5032 MD) Tilburg aan de Ellen Pankhurststraat 1K (Postbus 10085, 5000 JB Tilburg), in de persoon van mevrouw mr. , met het recht van substitutie, om bezwaar te maken tegen de voorkeursbeschikking ten aanzien van het voorkeursrecht van 26 februari 2024 en alles te doen wat rechtens noodzakelijk is voor het verrichten van (rechts)handelingen in het vervolg van onderhavige procedure.

Biezenmortel, 3-5- 2024

ABAB



81020275/B. Nuiten/Legal

ABAB Accountants en Adviseurs B.V.
Ellen Pankhurststraat 1 K 5032MD Tilburg The Netherlands ,

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Raad van de gemeente Vught
Postbus 10100
5260GA VUGHT

3STKGE350101053

Recommandé

NL

P2202

3STKGE350101053

Postbus 10085
5000 JB Tilburg