

Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanwijzing van diverse (geclusterde) gronden, gelegen in de gemeente Vught, op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	14 november 2023
Datum raadsvergadering	1 februari 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 582640
Zaaknummer	Z23 - 268964
Afdelingshoofd	

Voorstel

1. Op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan te wijzen als gronden waarop artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn de percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening(en) en de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte perceelslijst. Aan de betreffende percelen wordt een toekomstige niet-agrarische bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik.
2. Te verklaren het voornemen te hebben een bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) vast te stellen voor het gebied waarbinnen de percelen zijn gelegen.
3. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Eerdere besluitvorming

- Op 19 mei 2022 heeft de raad 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.

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 (Wvg) 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 gelegen. 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 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 de 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 (Wvg). 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 waar je dan verplicht mee in zee moet, 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 Wvg nodig.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 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 Wvg heeft het college van B en W 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 Wvg 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 opstalrecht 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 opstal recht te vestigen aan derden, 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 drie 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 verzocht om deze voorlopige aanwijzing te bestendigen. Wanneer de raad niet binnen de looptijd van drie maanden tot bestendiging overgaat door het voorkeursrecht te vestigen, vervalt ingevolge artikel 5 Wvg het voorkeursrecht van rechtswege.

Teneinde de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de onroerendgoedmarkt, is het gewenst dat de raad besluit om, op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de op de bijgevoegde perceelslijst en het kadastraal overzicht aangeduide percelen aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wvg van toepassing is. Door de

bestendiging van het voorlopige voorkeursrecht wordt de termijn van de voorkeursrecht verlengd met een periode van drie jaar. Ingevolge artikel 9 lid 2 Wvg vervalt de aanwijzing van rechtswege tenzij tussentijds door de raad een bestemmingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsplan) is vastgesteld.

Voorlopige aanwijzing door het college

Het college heeft, op grond van het bepaalde in artikel 6 Wvg gebruik gemaakt van de bevoegdheid om de betreffende gronden, gelegen in clusters verspreid over Vught, voorlopig aan te wijzen voor de duur van maximaal drie maanden.

Juridische kader

Het juridische kader wordt gegeven door de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hierin is bepaald op welke wijze het voorkeursrecht tot stand komt en wat de gevolgen hiervan zijn.

In dit geval wordt de raad voorgesteld om een voorlopig voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van in beginsel drie jaar conform artikel 5 en 9 Wvg, tenzij binnen deze termijn een (nieuw) bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) wordt vastgesteld. In dat geval geldt het voorkeursrecht tien jaar nadat het bestemmingplan (omgevingsplan) is vastgesteld.

Aangezien de gronden, gelegen in clusters verspreid over Vught, niet zijn opgenomen in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, inpassingsplan, structuurvisie, Omgevingsvisie) als "nieuw werkgebied", dient gebruik te worden gemaakt van de aanwijzing door de raad op grond van artikel 5 Wvg. De percelen zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Rechtsbeschermingsmiddelen

Met betrekking tot het ontwerp-raadsbesluit is toepassing gegeven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van zes weken hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen, voordat de raad een besluit neemt over de bestendiging van het voorlopige voorkeursrecht.

Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is gemaakt tegen een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestendiging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het door de gemeente beoogde gebruik, te weten lokale opwek van duurzame elektriciteit en aanverwante voorzieningen, in samenhang met elkaar, wijkt af van de huidige bestemming van het gebied waar het voorkeursrecht is gevestigd. Daarmee wordt voldaan aan de cumulatieve criteria voor de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:

- beoogde bestemmingsplanwijziging in niet- agrarische sfeer;
- huidig gebruik moet afwijken van de gebruiksbestemming in het plan (hiervan is ook sprake bij een beter of intensiever gebruik).

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

1.1 De grondslag van dit voorstel.

De grondslag van dit voorstel is niet gelegen in een vastgesteld ruimtelijk plan. Derhalve vindt de vestiging van het voorkeursrecht op het moment van schrijven plaats op grond van artikel 5 Wvg. Als op het moment dat de raad over dit voorstel buigt een ruimtelijk plan is vastgesteld waarin de ontwikkeling is aangeduid, dan vormt dit ruimtelijk plan de grondslag voor het voorkeursrechtbesluit. Het voorkeursrecht wordt dan gevestigd op grond van artikel 4 Wvg. Voor de eigenaren en beperkt gerechtigden blijven de gevolgen van het voorkeursrecht, welke grondslag ook van toepassing is, 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.

1.2 Werkingsduur aanwijzing is drie jaar.

Het raadsbesluit op grond van artikel 5 Wvg treedt in werking de dag nadat het in het Gemeenteblad bekend is gemaakt. Het raadsbesluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt ingevolge artikel 9 lid 3 Wvg van rechtswege binnen drie jaar na inwerkingtreding, tenzij binnen deze drie jaar een nieuw bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Bij een nieuw bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) zal het voorkeursrecht van rechtswege met tien jaar (of onder de Omgevingswet twee maal vijf jaar) worden verlengd na inwerkingtreding van het bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan).

2.1 Door een tijdige vaststelling van een bestemmingsplan/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, een bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) te worden vastgesteld. Als er binnen deze drie jaar een bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) wordt vastgesteld door de gemeenteraad, zal het voorkeursrecht van rechtswege met tien jaar (of onder de Omgevingswet twee maal vijf jaar) worden verlengd na inwerkingtreding van het bestemmings-/omgevingsplan. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

3.1 Ingevolge de bepalingen in de Wvg is het college van burgemeester wethouders bevoegd.

De Wvg bepaalt dat het college van B en W de effecten van het voorkeursrecht uitvoert. 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

1.1 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 artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 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.

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

Indien 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 vangt 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

- Wegens de vertrouwelijkheid heeft er geen participatie plaatsgevonden.

Financiën

- Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. 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 worden aangeboden in het kader van het voorliggende Wvg-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


W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Ontwerp-raadsbesluit aanwijzing van gronden op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
2. Kadastrale overzicht;
3. Kadastrale perceelslijst (geanonimiseerd).

Vertrouwelijke bijlage(n):

Nee

Bijlagen onder geheimhouding:

Nee