

Samenvatting zienswijzen Wvg met reactie

24-03-2020

Vastgesteld bij besluit van de Raad
d.d. 21-04'20 nr. *not*

Mij bekend
De Griffier,



per.

Inleiding

Op 28 januari 2020 heeft het college besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de gronden die deel uitmaken van het Energielandgoed Wells Meer.

Deze stukken hebben ter voorbereiding op het besluit van de raad ter inzage gelegen met de mogelijkheid hier zienswijzen op in te brengen.

Hier hebben drie partijen gebruik van gemaakt:

1. Waterleidingmaatschappij Limburg (verder WML);
2. Van Goud Advocaten namens Laarakker Landbouwgronden B.V (verder Laarakker).;
3. Boels Zanders Advocaten namens Gebr. Peiffer Gbr (verder Peiffer).

Samenvatting zienswijze WML

Uit intern onderzoek bij WML is gebleken dat binnen het perceel N826 een bestaande drinkwaterleiding ligt. Deze leiding is niet belast met een zakelijk recht en is daardoor niet opgenomen op de lijst met percelen. WML verzoekt om voor dit perceel wel een vermelding van WML te maken in de lijst met percelen.

Reactie

Het is geen probleem om dit perceel op te nemen in de lijst met percelen. Het is niet de bedoeling om bestaande leidingen niet te respecteren. Voorstel is dan ook om de lijst van percelen voor perceel N826 aan te passen en hier het belang van WML bij te vermelden.

Samenvatting zienswijze Laarakker.

Volgens indiener heeft de gemeente geen belang bij een voorkeursrecht omdat de provincie wel rekening zou willen houden met de positie van de gemeente. Door het voorkeursrecht zou het voorkeursrecht van de pachter worden gefrustreerd, wat geen legitiem belang zou zijn. Indiener heeft groot belang bij het voortzetten van het gebruik van de gepachte grond. Er is geen dringend belang bij het vestigen van een voorkeursrecht, aldus indiener.

Reactie

Vanzelfsprekend vindt de gemeente het van belang om zorgvuldig om te gaan met de huidige gebruikers van het landgoed Wells Meer. Het Energielandgoed zal echter niet kunnen worden ontwikkeld met behoud van alle huidige gebruiksmogelijkheden. De gemeente beseft terdege dat de realisering van het landgoed voor indiener gevolgen heeft. De gemeente streeft ernaar met indiener in goed overleg te komen tot realisering van het landgoed. Medewerkers van de gemeente hebben daarover al contact met indiener gehad.

De vestiging van het voorkeursrecht heeft voor de bedrijfsvoering van indiener geen gevolgen. De pachtrelatie wordt er immers niet door geraakt. Indien de provincie de gronden aan de gemeente verkoopt zal de pacht op de gemeente over gaan.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg dat de wetgever met de invoering van de Wvg heeft beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.

De gemeente heeft ook in het onderhavige geval belang bij het voorkeursrecht om haar positie op de grondmarkt te verstevigen en de regie te behouden. Zo kan de gemeente voorkomen dat de grond wordt verkocht. Naar het oordeel van de gemeente dient de gemeente bij het vestigen van het voorkeursrecht rekening te houden met alle gevolgen daarvan. Een van de gevolgen is dat het

voorkeursrecht van de pachter niet geldt bij een gemeentelijk voorkeursrecht. Daardoor wordt de positie van de gemeente op de grondmarkt verder verstevigd. Dat het voorkeursrecht van de pachter ook op een andere wijze kan worden ontgaan is naar het oordeel van de gemeente geen beletsel om gelet op de gewenste regiefunctie een voorkeursrecht te vestigen. Indiener wordt niet belemmerd door het feit dat zijn voorkeursrecht buiten werking wordt gesteld op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten ten opzichte van de situatie waarin het voorkeursrecht niet zou gelden op grond van de andere uitzonderingen uit artikel 7:380 en 381 BW.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

Samenvatting zienswijze Peiffer

Kort samengevat stelt de indiener zich op het standpunt dat het landgoed een schaars goed is, dat het landgoed voor haar onderneming van cruciaal belang is en dat er een risico zou zijn op marktverstoring. Daarbij zou het Europese mededingingsrecht in het geding zijn. Verder zou sprake zijn van een onzorgvuldige voorbereiding een onzorgvuldige belangenafweging, bevoordeling van een derde, een ondeugdelijke motivering en strijd met het beginsel van gelijkheid voor de publieke lasten.

Reactie

De indiener miskent dat het vestigen van het voorkeursrecht geen rechtstreekse gevolgen heeft voor zijn onderneming. Het voorkeursrecht betekent niet dat de provincie verplicht is de grond aan de gemeente te verkopen en evenmin dat de pachtrelatie met indiener wordt beëindigd. Ook als de grond door de provincie aan de gemeente verkoopt doen zich nog geen rechtstreekse gevolgen voor indiener voor. Koop breekt immers geen pacht.

Het is juist dat de gemeente het voornemen heeft ter plaatse een Energielandgoed te realiseren, maar dat voornemen leidt op zichzelf niet tot de door indiener genoemde gevolgen. Voor zover indiener het niet eens is met de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse dan zal hij daartegen te zijner tijd een zienswijze kunnen indienen.

Gelet hierop valt niet in te zien wat de gemeente in het kader van de door indiener genoemde beginselen nader had moeten onderzoeken of motiveren.

Overigens heeft het gerechtshof 's Hertogenbosch in een zaak die indiener tegen de provincie had aangespannen geoordeeld dat het de provincie vrij staat om de gronden te verkopen.

Het hof heeft er daarbij op gewezen dat sprake is van een geliberaliseerde pachtovereenkomst en dat indiener er van meet af aan rekening mee heeft kunnen houden dat daaraan op enig moment een einde zou komen. Indiener heeft er zelf kennelijk voor gekozen zijn hele onderneming (naar eigen zeggen) afhankelijk te maken van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. De risico's die daarbij horen heeft indiener daarmee zelf op de koop toe genomen.

Bij het vestigen van een voorkeursrecht hoeft de gemeente niet op voorhand te treden in de afweging die een verkoper kan maken om de gronden aan haar aan te bieden.

De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd ter versterking van haar eigen positie op de grondmarkt en niet ten behoeve van een derde. Juist om te voorkomen dat anderen, zoals indiener of andere gegadigden, de grond kopen die de gemeente in de toekomst nodig heeft voor het energielandgoed heeft de gemeente belang bij versterking van haar positie. Daarin is ook de noodzaak gelegen het voorkeursrecht te vestigen.

Het ligt bepaald niet voor de hand dat indiener schade lijdt als gevolg van het voorkeursrecht. Immers, het voorkeursrecht doet zijn pachtrelatie niet eindigen. Voor zover indiener al schade zou

lijden dan is die niet van dien aard dat de gemeente daarin aanleiding zou moeten zien om af te zien van het voorkeursrecht. Indien indiener van oordeel is dat hij schade lijdt die boven zijn normaal maatschappelijk risico uitstijgt, dan kan hij een verzoek om nadeelcompensatie doen. Daarbij dient wel te worden bedacht dat indiener - zoals het hof ook heeft geoordeeld – zichzelf in de positie heeft gebracht dat hij (naar eigen zeggen) afhankelijk is van het landgoed terwijl hij slechts over geliberaliseerde pachtovereenkomsten beschikt.

Naar het oordeel van de gemeente heeft indiener overigens al vanaf het moment dat de provincie aankondigde het landgoed te willen verkopen en in ieder geval vanaf het moment dat de gemeente aankondigde het Energielandgoed ter plaatse te willen ontwikkelen, kunnen omzien naar andere grond voor de uitoefening van zijn bedrijf.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.