

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vestigen van het voorkeursrecht op 22 percelen in het gebied Braaksche Akkers in Reusel
Vergaderdatum:	1 juli 2025
Documentnr. Corsa:	RA25.034
Case nr. Corsa:	Z25000429
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Op grond van artikel 9.1 Id 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op 22 percelen gelegen nabij Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat in Reusel nabij het gebied Braaksche Akkers zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 0210.25.4522-GPN van 5 februari 2025 en de lijst van aangewezen percelen vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 29 januari 2025.
2. Te concluderen dat er één zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.
3. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Reusel-De Mierden; en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
4. Te concluderen er 2 bezwaren zijn ingediend tegen het collegevoorstel van 8 april 2025. Beide bezwaren worden via de reguliere bezwarenprocedure afgewikkeld.

Inleiding

We staan als gemeente voor een ambitieuze woningbouwopgave van 950 tot 1.500 woningen tot 2040. Deze woningbehoefte kunnen we niet uitsluitend opvangen door inbreidingslocaties binnen het stedelijk gebied. Ook woningbouwlocaties buiten de bestaande kern zijn nodig om te kunnen blijven voorzien in goede (betaalbare) woningen.

Om aan de vraag te kunnen voldoen, hebben we gezocht naar potentiële woningbouwlocaties buiten de grenzen van het stedelijk gebied. We beschouwen het gebied “Braaksche Akkers” als potentiële uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van de kern Reusel.

Voor dit gebied bereiden we nu een ruimtelijk kader voor. De huidige functie van het gebied - overwegend agrarisch- kan de toebedachte functie van wonen met bijbehorende voorzieningen-zijnde niet agrarisch- niet vervullen.

Met het voorkeursrecht krijgen we als gemeente een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen nabij het gebied “Braaksche Akkers”. Hiermee kunnen we het ruimtelijk kader verder uitwerken zonder rekening te houden met de belangen van derden-grondeigenaren. We hebben de ambitie om zelf regie te voeren over de uitwerking van de planontwikkeling door middel van actief grondbeleid.



De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor ons mogelijk om zelf volledig de regie te houden op de verdere uitwerking en realisatie van de woningbouwlocatie. Het voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed.

De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan voor de percelen cq het gebied Braaksche Akkers, waartoe de onderhavige percelen behoren, te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Argumenten

1.1. *Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op de ontwikkeling van het plan, hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.*

Het voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.

Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.

1.2. *Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).*

Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

1.3. *Het voorkeursrecht stelt de gemeente in de gelegenheid om transparant met de omgeving een participatietraject te starten over het ruimtelijk kader voor het gebied "Braaksche Akkers".*

Het voorkeursrecht voorkomt daarmee dat als gevolg van het participatietraject en de transparantie over de toebedachte ruimtelijke invulling van het gebied marktpartijen grondposities innemen. De ingenomen grondposities door marktpartijen kunnen de gemeente belemmeren in haar regiefunctie voor de verdere ontwikkeling van het gebied tot de toebedachte functie van woningbouw.

1.4. *Het algemeen belang weegt zwaarder dan de individuele belangen van de eigenaren.*

De wetgever heeft op uitvoerige wijze voorzien in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Daar hebben we in dit voorstel ook voldoende rekening mee gehouden.

Jurisprudentie bevestigt dit. Dit blijkt onder andere uit dat:

- De vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- De vestiging van het voorkeursrecht reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- Eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- De gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, de werkelijke waarde voor hun eigendom krijgen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over de werkelijke waarde.

2.1 *Er is één zienswijze ingediend.*

Verwezen wordt naar de nota van zienswijze, bijgevoegd als bijlage bij dit besluit.



4.1 *Er zijn 2 bezwaren ingediend tegen het collegebesluit van 8 april 2025.*

Beide bezwaren worden via de reguliere bezwarenprocedure afgewikkeld. Tegen het raadsbesluit voor verlenging van het voorkeursrecht staat opnieuw bezwaar open. Zodra uw raad besluit het voorkeursrecht te verlengen, richten de bezwaarschriften die zijn ingediend tegen het collegebesluit van 8 april 2025 zich van rechtswege tegen dit raadsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 *Uw raad kan besluiten om geen voorkeursrecht te vestigen. Daarmee loopt de gemeente het risico dat in de verdere planuitwerking marktpartijen een grondpositie innemen in het gebied. Dit met grondspeculatie en prijsopdrijvend effect tot gevolg*

Hierbij bestaat de kans dat de gemeente met betrekking tot de financiële haalbaarheid en realisatie van de woningbouwlocatie in zekere mate afhankelijk van de (financiële) belangen van deze marktpartijen. De haalbaarheid en kwaliteit van de uitbreidingslocatie en betaalbaarheid van de woningen kunnen hierdoor onevenredig worden beïnvloed.

1.2. *Mogelijk kunnen we de aankoopkosten niet terugverdienen.*

Het vestigen van het voorkeursrecht kent beperkte risico's als we grond aankopen door middel van voorkeursrecht en we de woningbouwlocatie naderhand niet kunnen realiseren.

Als we tot koop willen overgaan, gebeurt dat tegen de werkelijke waarde. Als deze waarde hoger ligt dan de waarde van huidig agrarische gebruik, kan het risico bestaan dat we de (aankoop)kosten niet terugverdienen. Immers, als grondverkoop en het project niet doorgaan, moeten we het meerdere boven de agrarische waarde afboeken.

1.3 *De Omgevingswet stelt fatale termijnen*

Verder is het van belang dat de termijnen van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van 2 jaar zijn gronden mag vervreemden aan een derde als het voorkeursrecht vervalt of is ingetrokken. De gronden mogen voor een periode van 3 jaar vervreemd worden aan een derde als de gemeente niet bereid is om de grond te kopen als het is aangeboden of hiervoor een fatale termijn mist.

1.4 *Het vestigen van voorkeursrecht geeft geen garantie op grondaankopen.*

Zolang een grondeigenaar niet voornemens is zijn gronden te verkopen komt er geen beweging. Daarnaast gelden er enkele uitzonderingen op het voorkeursrecht. Zo geldt er geen aanbiedingsplicht aan de gemeente zolang de gronden verkocht worden binnen de familie.

Financiën

Het vestigen van het voorkeursrecht kent geen directe financiële gevolgen. De financiële gevolgen treden op wanneer de met voorkeursrecht belaste gronden door de grondeigenaar aan de gemeente worden aangeboden. Voor de grondaankopen in het kader van het voorkeursrecht gelden de door de gemeenteraad vastgestelde kaders rondom anticiperende grondaankopen zoals opgenomen in de nota grondbeleid.

Vervolg

Kennisgeving belanghebbenden

De eigenaren van de in het besluit betrokken percelen worden over de vestiging van het voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een aangetekende brief met een uitgebreide toelichting van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Reusel-De Mierden en een korte verwijzing in de PC55.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Na kennisgeving aan de belanghebbenden en publicatie in het Gemeenteblad moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



Bezwaar en beroep

Het raadsbesluit voor vestiging van het voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Indien al bezwaar is gemaakt tegen het collegebesluit voor vestiging van het voorlopig voorkeursrecht richt dit bezwaar zich automatisch tegen het raadsbesluit.

Bijlagen

1. Collegebesluit van 3 juni 2025 , corsa nr: BW25.0180
2. Kadastrale kaart, corsa nr: 25.03480
3. Lijst van aangewezen gronden, corsa nr: 25.03481
4. Publicatie Gemeentebld Reusel-De Mierden, corsa nr: 25.11218
5. Nota van zienswijzen, corsa nr: 25.11191

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	1 juli 2025
Onderwerp:	Vestigen van het voorkeursrecht op 22 percelen in het gebied Braaksche Akkers in Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA25.034
Case nr. Corsa	Z25000429

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025

gelet op artikel Hoofdstuk 9 Omgevingswet

Besluit

1. Op grond van artikel 9.1 Id 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op 22 percelen gelegen nabij Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat in Reusel nabij het gebied Braaksche Akkers zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 0210.25.4522-GPN van 5 februari 2025 en de lijst van aangewezen percelen vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 29 januari 2025.
2. Te concluderen dat er één zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.
3. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Reusel-De Mierden; en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
4. Te concluderen er 2 bezwaren zijn ingediend tegen het collegevoorstel van 8 april 2025. Beide bezwaren worden via de reguliere bezwarenprocedure afgewikkeld.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

