# Ontwerp-Raadsvoorstel

|  |  |
| --- | --- |
| Onderwerp: Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Maasveld te Beesel | portefeuillehouder: ​  datum vergadering: ​  zaaknummer: Click or tap here to enter text. |

|  |
| --- |
| Samenvatting Bedrijventerrein Maasveld in de gemeente Beesel staat voor een ruimtelijke transformatie. Het terrein is technisch verouderd, kent beperkte voorzieningen en heeft geen actieve beheerstructuur. Binnen het gebied zijn drie bedrijven gevestigd, waarvan het perceel Swanenberg (70.000 m²) momenteel slechts beperkt wordt gebruikt en in de stille verkoop staat. Dit vergroot het risico op ongewenste ontwikkelingen die niet aansluiten bij de gemeentelijke beleidsambities.  Volgens de structuurvisie, economische visie en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie is transformatie van bedrijventerrein Maasveld gewenst, met een duidelijke voorkeur voor een recreatieve invulling en in mindere mate woningbouw. Deze ontwikkelrichting sluit aan bij de gemeentelijke pijlers *Beleef in Beesel (recreatie)* en *Leef in Beesel (wonen)*.  Om regie te houden op de toekomstige ontwikkeling en ongewenste grondspeculatie of versnippering van eigendom te voorkomen, wordt voorgesteld om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het bedrijventerrein en het aangrenzende agrarisch perceel. Dit instrument geeft de gemeente het eerste recht van koop bij voorgenomen verkoop en biedt de mogelijkheid om actief te sturen op de gewenste transformatie. De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.  Het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft mogelijk impact op de gevestigde bedrijven. In het voorstel is daarom aandacht besteed aan de inschatting van deze impact en het beiden van perspectief waar nodig. De gemeente kiest hiermee voor een actieve rol in het grondbeleid en anticipeert op toekomstige ontwikkelkansen binnen het gebied. |

|  |
| --- |
| Voorstel  1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op drieëntwintig percelen gelegen tussen de Bosweg, Sint Jorisstraat en Leemkuilenweg zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 0210.55221GPN01 van @@ 2025 en de lijst van aangewezen gronden 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 @@ 2025. 2. 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: 3. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en 4. 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 Beesel; en 5. De voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster. 6. Te concluderen dat er wel/geen zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of besluit hierop aan te passen. <aan te vullen na afloop inzagetermijn> |

# Toelichting raadsvoorstel

### 1. Aanleiding

De werklocatie Maasveld staat op een belangrijk moment van ruimtelijke en economische heroriëntatie. Binnen dit gebied zijn drie bedrijven gevestigd: Swanenberg (70.000 m²), Thijssen Emans (27.000 m²) en Frumarco (11.500 m²). Er zijn concrete signalen dat het perceel Swanenberg in de stille verkoop staat en onderwerp is van onderhandelingen. Op deze locatie vindt momenteel geen productie plaats. Het terrein wordt beperkt gebruikt als opslagruimte.

Volgens de structuurvisie (2011), de economische visie en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie is transformatie van Maasveld gewenst. Met een duidelijke voorkeur voor een recreatieve invulling en in mindere mate een woonfunctie. Deze ontwikkelrichting sluit aan bij de gemeentelijke ambities binnen de pijlers *Beleef in Beesel (recreatie)* en *Leef in Beesel (wonen)*.

De mogelijke verkoop van Swanenberg brengt het risico met zich mee dat ongewenste ontwikkelingen ontstaan die strijdig zijn met de gewenste transformatie. Het huidige instrumentarium, zoals het omgevingsplan, biedt onvoldoende mogelijkheden om hierop te sturen. Daarom wordt voorgesteld om het publieksrechtelijke instrumentarium uit te breiden door het vestigen van een voorkeursrecht op het gehele bedrijventerrein en het aangrenzende agrarisch perceel. Dit stelt de gemeente in staat om regie te voeren op toekomstige ontwikkelingen en een positie aan de onderhandelingstafel af te dwingen.

### 2. Doelstelling

Het doel is om tijdig en effectief regie te nemen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Maasveld. In lijn met de ambities uit de structuurvisie, economische visie en omgevingsvisie. Door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het bedrijventerrein en het aangrenzende agrarisch perceel, wil de gemeente voorkomen dat ongewenste grondtransacties plaatsvinden die strijdig zijn met de gewenste transformatie richting recreatie en – in beperkte mate – wonen. Dit instrument stelt de gemeente in staat om een positie aan de onderhandelingstafel af te dwingen, grip te houden op de grondmarkt en kansen voor herontwikkeling, verduurzaming en functieverandering tijdig te benutten. Daarbij wordt rekening gehouden met de impact op gevestigde bedrijven en wordt waar nodig perspectief geboden voor hun toekomstige positie binnen of buiten het transformatiegebied.

### 3. Uitgangssituatie

Bedrijventerrein Maasveld is een gemengd werkgebied binnen de gemeente Beesel. Het terrein is technisch verouderd, kent beperkte voorzieningen en heeft geen actieve beheerstructuur. Daarbij staat het terrein van Swanenberg volgens recente signalen in de stille verkoop. Dit perceel is eveneens onderwerp van onderhandelingen, wat het risico op ongewenste ontwikkelingen vergoot die niet aansluiten bij de gemeentelijke beleidsambities.

Het huidige ruimtelijke instrumentarium, zoals het omgevingsplan, biedt onvoldoende mogelijkheden om actief te sturen op de gewenste transformatie voor een recreatieve invulling dan wel in mindere mate voor woningbouw. Tegelijkertijd is er nog geen uitgewerkte businesscase beschikbaar, omdat de ontwikkelrichting en het perspectief voor de gevestigde bedrijven nog onderwerp van gesprek zijn binnen het omgevingsvisietraject.

Gelet op de actuele ontwikkelingen op de grondmarkt en de strategische ligging van bedrijventerrein Maasveld, is het noodzakelijk om op korte termijn regie te nemen. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht biedt hiervoor een passend instrument, waarmee de gemeente grip houdt op toekomstige grondtransacties en de mogelijkheid om actief te sturen op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### 4. Rol gemeente

​

De gemeente Beesel neemt een actieve regierol in de gebiedstransformatie van bedrijventerrein Maasveld. Deze rol omvat meer dan het verzamelen en analyseren van informatie. De gemeente stuurt bewust op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling door het inzetten van juridische instrumenten, zoals het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht.

### 5. Toelichting

**Argumenten**

* 1. *Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op de (haalbaarheid) van het plan,*

*hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.*

De argumenten op het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het voorkeursrecht verschaft 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.
2. 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.
3. Het voorkeursrecht maakt het in deze voor 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.
4. Het voorkeursrecht ondersteunt de uitvoering van de gemeentelijke beleidsambities zoals vastgelegd in de structuurvisie, economische visie en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie. Door tijdig regie te nemen, kan de gemeente sturen op een transformatie richting recreatie en/of wonen.
5. Actuele verkoopbewegingen maken directe actie noodzakelijk. Er zijn concrete signalen dat één van de percelen in de stille verkoop staat en onderwerp is van onderhandelingen. Door nu het voorkeursrecht te vestigen, kan worden voorkomen dat deze grondpositie in handen komt van een partij met belangen die niet aansluiten bij de gemeentelijke ontwikkelambities. Dit versterkt de regiepositie van de gemeente en voorkomt dat toekomstige transformatie wordt bemoeilijkt door ongewenste eigendomsverhoudingen.
   1. *Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de*

*eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang*

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

1. De vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
2. 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;
3. 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;
4. De gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.
   1. *Binnen de huidige bedrijventerrein functie is een recreatieve invulling en in mindere mate een*

*transformatie naar een woonfunctie niet mogelijk.*

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van recreatieve invulling en in mindere mate een transformatie naar een woonfunctie. De percelen zijn momenteel in gebruik als bedrijventerrein. Aan de onderhavige percelen worden de functies van recreatieve invulling en in mindere mate een transformatie naar een woonfunctie toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

*2.1., 3.1, 4.1 Door artikel 4.8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) (zienswijzenprocedure) niet toe te passen, wordt voorkomen dat marktpartijen eventueel grondpositie zouden innemen voordat het voorkeursrecht in werking is getreden.*

Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van het besluit of het voornemen tot besluitvorming niet in het belang is met het doel van het beoogde besluit, wordt geadviseerd om de zienswijzenprocedure niet van toepassing te laten zijn op het onderhavige collegebesluit.

Door ruchtbaarheid te geven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zouden immers voortijdig (speculatieve) transacties tot stand kunnen komen.  
Burgemeester en wethouders kunnen met de onderhavige voorkeursrechtbeschikking het voorkeursrecht vestigen voor ten hoogste drie maanden (artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Dit voorkeursrecht treedt in werking op de dag dat het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Dit moet binnen vier dagen gebeuren nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is volgens artikel 16:32b Omgevingswet.

Als het besluit van het college openbaar wordt gemaakt vóórdat het voorkeursrecht binnen vier dagen na het besluit is ingeschreven, heeft de grondeigenaar de gelegenheid om zijn gronden te verkopen aan een marktpartij en deze koopovereenkomst vervolgens in te schrijven in de openbare registers. Hiermee wordt deze transactie van de marktpartij (onder voorwaarden) beschermd tegen het gemeentelijk voorkeursrecht en verliest de vestiging van het voorkeursrecht zijn kracht.

**Kanttekeningen**

* 1. *Het vestigen van het voorkeursrecht kent risico’s; als een grondeigenaar zijn grond aan de gemeente*

*te koop aanbiedt zal de gemeente over die aankoop in overleg moeten treden en beslissen over het al dan niet aankopen van de grond.*

De risico’s van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval dat het college beslist om met de grondeigenaar in onderhandeling te treden, zal de aankoop geschieden op basis van normen en procedures die de Omgevingswet geeft. De eventuele aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties en de gebruikelijke risico’s die actieve grondpolitiek met zich meebrengt. In het kort gaat het er dan om dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de ontwikkeling van de locatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken.  
Als het college niet binnen de termijn van 6 weken een besluit neemt om in onderhandeling te treden, dan is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden. Verder is het van belang dat de termijnen van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd. De termijnen zijn namelijk fataal: een overschrijding betekent dat het voorkeursrecht vervalt en de grondeigenaar vrij is om zijn grond aan te bieden aan andere dan de gemeente.

**Financieel**

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft in beginsel geen gevolgen voor de bedrijfsvoering. Zodra de gronden daadwerkelijk aangeboden worden, wordt een collegebesluit genomen over de verwerving. Als tot verwerving wordt overgegaan, dient hiervoor financiële dekking te zijn. Eventueel dient hiervoor een aanvullend raadsvoorstel gemaakt te worden.

**Juridisch**

Op dit moment zijn er nog geen concrete juridische aandachtspunten.

**Risico’s**  
 **Effect op gevestigde bedrijven**  
Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht heeft directe impact op de gevestigde bedrijven binnen het gebied. Hoewel het gebruik van grond en gebouwen feitelijk niet verandert zolang er geen verkoop plaatsvindt, kan het instrument als beperkend worden ervaren. Bedrijven kunnen zich geremd voelen in hun ontwikkelplannen doordat de gemeente meer regie neemt. Daarom het van belang op per bedrijf een inschatting te maken van de impact en waar nodig perspectief te bieden.

1. Swanenberg: geen productie op locatie, alleen opslag. Impact op bedrijfsvoering lijkt gering.
2. Thijssen Emans: meerdere vestigingen binnen en buiten de gemeente. Impact lijkt groter, perspectief is nodig.  
   - Maasveld: vergunningstraject op uitbreiding opslagcapaciteit  
   - Broeklaan: strategische grondpositie voor transformatie  
   - Belfeld: mogelijke verkoop ten behoeve van woningbouw
3. Frumarco: éen locatie. Beperkte impact. Mogelijke uitbreidingswens richting horeca/beleving sluit aan bij gewenste transformatie.

**Perspectief voor bedrijven**  
Afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelrichting en de toekomstplannen van de bedrijven is het wenselijk om maatwerk te bieden in de vorm van perspectief:

1. Swanenberg: gezien de verkoop en het ontbreken van productie is perspectief minder  
   noodzakelijk.
2. Frumarco: indien plannen voor horeca en beleving concreet worden, kan dit goed aansluiten bij de gewenste recreatieve invulling.
3. Thijssen Emans: hier is het bieden van toekomstperspectief het meest urgent, gezien de planologische en milieutechnische impact en de bredere bedrijfsactiviteiten binnen de gemeente. Afstemming is nodig, mogelijk ook op regionaal niveau.

### 6. Visie Leef Beesel

Het onderwerp sluit aan bij, en geeft invulling aan de pijler Beleef in Beesel (recreatie). Daarnaast wordt secundair een mogelijkheid geboden tot een ontwikkeling in woningbouw, daardoor wordt aangesloten bij de pijler Leef in Beesel (wonen).

### 7. Toegankelijkheid

N.v.t.

### 8. Duurzaamheid

​

N.v.t.

​