

Collegevoorstel

Onderwerp

Vestiging voorlopig voorkeursrecht locatie Beneluxstraat 1, Oisterwijk (locatie Unilin Insulation B.V)

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken aan de Beneluxstraat 1 te Oisterwijk, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2).

Op deze grondtekening en percelenlijst zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de (eventuele) rechthebbenden op beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt tot en met) 30 december 2025, welke onroerende zaken de afgelopen twee jaar niet in een aanwijzing betrokken zijn geweest én deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht.

De toegedachte niet-agrarische functie bestaat uit het mogelijk maken van een intensiever en hoogwaardiger gebruik van het bedrijventerrein, waarbij mogelijk ook nieuwe functies worden toegevoegd voor de verschillende gebruikers van het bedrijventerrein.

De voorlopige aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie maanden na het ingaan van dit besluit, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow in werking is getreden;

2. Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure ingevolge artikel 4:11 onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure);
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo), geheimhouding op dit besluit te leggen en alle bij dit besluit behorende bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, zulks tot en met het ingaan van het voorkeursrecht;
4. Met bijgaand voorgenomen raadsvoorstel (bijlage 3) de raad voor te stellen een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de onder 1 bedoelde percelen.
5. De gemeenteraad hierover te informeren via de raadsinformatiebrief die als bijlage 4 aan dit collegevoorstel is gevoegd.

Inleiding

Op 1 juli 2024 is het Koersdocument Oostflank vastgesteld door de raden van de gemeenten Oisterwijk en Tilburg. Het Koersdocument Oostflank vormt daarbij een gebiedsgerichte uitwerking van de uitgangspunten uit de verstedelijkingsstrategie Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). In het Koersdocument oostflank staat dat als koers voor alle werkterreinen geldt dat er wordt gekeken naar optimaal ruimtegebruik en kansen voor verdichting, verduurzaming en vergroening. Het recent bekend gemaakte vertrek van Unilin Insulation B.V op de Beneluxstraat 1 in Oisterwijk vormt derhalve aanleiding om als gemeente regie te pakken om actief invulling te kunnen geven aan de doelstellingen uit het Koersdocument Oostflank.

Op het adres Beneluxstraat 1 in Oisterwijk op het bedrijventerrein Kerkhoven ontstaat (op termijn) een vrijkomende bedrijfslocatie van circa 6,5 hectare. Deze percelen zijn niet in eigendom van de gemeente. Om speculatie te voorkomen en de regie over het gebruik van de gronden te behouden kan het voorkeursrecht als grondbeleidsinstrument worden ingezet. Het doel van het voorkeursrecht in de Omgevingswet is om de overheid een voorkeurspositie op de grondmarkt te geven bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. De eigenaren van de desbetreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding namelijk eerst, op enkele wettelijke uitzonderingen na, aan de gemeente aan te bieden.

Met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is het voor de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de desbetreffende percelen en -door verwerving van het eigendom op de percelen- zelf de regie te pakken.

Argumenten

1.1 Het draagt bij aan het behalen van de doelstellingen van het Koersdocument Oostflank

Naast de woningbouwopgave is er ook sprake van vraag naar extra bedrijfsruimte. Dit is een forse opgave die regiobreed speelt. Met een frictieleegstand onder een gezond niveau (<5%) moet er worden gekeken naar het ontwikkelen van bedrijfsruimte voor het lokale MKB, mede om schuifruimte te creëren. Dit tezamen met de opgave voor het vergroenen en verduurzamen (energieneutraal en circulair) van de bedrijventerreinen. De concrete invulling van de vrijkomende bedrijfslocatie aan de Beneluxweg 1 moet daarom na de vestiging van het definitief voorkeursrecht nog verder worden onderzocht.

1.2 Het is een beschermingsinstrument tegen ongewenste verkopen of prijsopdrijving

Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te nemen bij de uitvoering van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is een eigenaar verplicht om, wanneer hij zijn onroerende zaak wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het immers mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele (ongewenste) grondtransacties. Daarnaast draagt het voorkeursrecht bij aan het voorkomen van prijsopdrijving door marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt.

1.3 Er wordt voldaan aan de vereisten voor vestiging van het voorkeursrecht

Er kan op basis artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht worden gevestigd als er sprake is van een toegedachte (niet agrarische) functie die afwijkt van het huidige gebruik. Die situatie doet zich voor. Het huidige gebruik van de locatie is namelijk primair ten behoeve van de productie van isolatiepanelen in grote fabriekshallen door het bedrijf Unilin Insulation BV. De toegedachte functie wijkt daarvan af. De gemeente wil een intensiever en hoogwaardiger gebruik van het bedrijventerrein. Dit is blijkens de rechtspraak reeds voldoende om te spreken van een 'afwijkend' gebruik. Los daarvan overweegt de gemeente ook nog om totaal nieuwe functies toe te voegen ten behoeve van de werknemers op het bedrijventerrein.

2.1 Speculatieve grondaankopen zouden de ontwikkelkansen kunnen beperken.

De voorbereidingsprocedure van artikel 4:8 van de Awb wordt in verband met de spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht niet doorlopen. Indien dit wel zou gebeuren zou de grondeigenaar, voordat het voorkeursrecht feitelijk gevestigd is, kunnen anticiperen en zijn gronden alsnog aan een derde kunnen verkopen. De betrokken eigenaar zou immers, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, nog snel de percelen aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie wordt gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat betrokken eigenaren en rechthebbenden pas worden geïnformeerd na inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit.

3.1 De geheimhouding dient ter borging van de financiële en economische belangen.

Om te voorkomen dat de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht bekend wordt, heeft het college er belang bij deze informatie geheim te houden. Het college is bevoegd om geheimhouding op te leggen (artikel 87 Gemeentewet). De bescherming van de gemeentelijke economische en financiële belangen vanwege het risico op het prijsopdrijvende effect (artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet open overheid) en het goed functioneren van de overheid om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling conform publieke doelen na te streven (artikel 5.1, tweede lid, onder i, Wet open overheid) zijn belangen die geheimhouding van informatie rechtvaardigen. Op het moment van inwerkingtreding van het gemeentelijke voorkeursrecht kan de geheimhouding worden opgeheven.

4.1 Een raadsbesluit is nodig om de voorkeurspositie van de gemeente te laten voortduren.

Indien het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht niet binnen drie maanden wordt bestendigd door de raad vervalt het voorkeursrecht. Conform artikel 9.3 lid 1 van de Omgevingswet kan dan op de desbetreffende gronden niet binnen twee jaar opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde grondslag door hetzelfde bestuursorgaan. Om het voorkeursrecht voort te zetten is daarom binnen deze periode een voorkeursrechtbeschikking nodig van de raad.

4.2 Het voorgenomen raadsvoorstel en -besluit moet vooraf ter inzage worden gelegd.

Voor een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit is in de Omgevingswet vastgelegd dat belanghebbenden, naast een zienswijze op het voorliggend besluit tot vestiging van het tijdelijke voorkeursrecht, vooraf zienswijzen kunnen indienen op het voornemen van de raad. Om deze reden is er bij dit collegevoorstel

dan ook een voorgenomen raadsvoorstel en -besluit als bijlage opgenomen. Mochten er zienswijzen worden ingediend, dan worden de reacties vervat in een nota van zienswijzen waarna de vestiging van het definitieve voorkeursrecht via het college wordt voorgelegd ter vaststelling aan de raad. Dit met als doel dat de gemeenteraad op 5 maart 2026 een weloverwogen beslissing kan maken.

5.1 Het is wenselijk om de gemeenteraad actief te informeren

De gemeenteraad is als bevoegd gezag aangewezen om straks het definitief voorkeursrecht vast te stellen. Het college heeft nu het voorlopig voorkeursrecht gevestigd met als doel dit door de raad te laten bekrachtigen tijdens de raadsvergadering op 5 maart 2026, of zoveel eerder als mogelijk. Het is daarom wenselijk om de raad te informeren over de procedure.

Kanttekeningen

1.1 Het voorkeursrecht biedt geen garantie voor de verwerving van deze gronden

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht biedt geen zekerheid dat de aangewezen gronden daadwerkelijk in eigendom van de gemeente komen. Het gemeentelijk voorkeursrecht kan namelijk alleen worden toegepast als de betrokken grondeigenaar vrijwillig van plan is om zijn grond te verkopen. Zolang de grond dus niet aan de gemeente te koop wordt aangeboden ontstaat dus ook niet de mogelijkheid om tot aankoop over te gaan. Het voorkeursrecht is daarom enkel een beschermingsinstrument dat ongewenste verkopen kan tegengaan.

1.2 Het vestigen van het voorkeursrecht vraagt actie en inzet vanuit de gemeente

Als een eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken aanbiedt aan de gemeente, moet het college conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaken tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het college een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken door het college is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaken te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaken rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

Financiën

Behalve de beperkte ambtelijke ureninzet voor het vestigen van het nu voorgestelde voorlopig voorkeursrecht, zijn er geen kosten verbonden aan het vestigen van het voorkeursrecht. De kosten die gemoeid zijn met de daadwerkelijke verwerving(en), zijn afhankelijk van:

- De te maken kosten voor de juridische ondersteuning en uit te voeren taxatie;
- de uitkomsten van de dan uit te voeren taxaties én
- de definitieve keuze van de gemeente om al dan niet tot verwerving over te gaan.

Communicatie

Indien het college conform het voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking bekendgemaakt aan de eigenaar. De eigenaar van deze percelen ontvangt, per (aangetekende) brief, bericht over de inhoud van dit besluit en de gevolgen hiervan. In de brief en via telefonisch contact wordt de eigenaar uitgenodigd op het gemeentehuis voor een nadere toelichting en de beantwoording van mogelijke vragen.

Het besluit dient binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorlopig voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving. Na het ingaan van het voorlopig voorkeursrecht ligt het besluit van het college met de daarbij behorende documenten ter inzage tijdens kantooruren in het gemeentehuis. Het besluit van het college wordt tevens gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Nieuwsklok.

Uitvoering

Bezwaarprocedure vestiging voorlopig voorkeursrecht

Indien het college conform voorliggend voorstel besluit, staat hiertegen conform de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken, ingaande op de dag nadat dit besluit is bekendgemaakt in het gemeenteblad, bij het college van de gemeente Oisterwijk een bezwaarschrift indienen. Op grond van artikel 16.32c eerste lid van de Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van het college, tevens geacht tegen het raadsbesluit te zijn gericht.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de voorkeursrechtbeschikking niet. Met andere woorden, de gevolgen van het besluit worden daardoor niet gepauzeerd. Een belanghebbende die bezwaar heeft ingediend en een spoedeisend belang heeft, kan aan de voorzieningenrechter vragen om de voorkeursrechtbeschikking te schorsen (voorlopige voorziening).

Zienswijzen tegen voorgenomen besluit definitieve vestiging voorkeursrecht

De gemeenteraad dient binnen 3 maanden na de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht een definitief besluit te nemen. Belanghebbenden kunnen ook gedurende een termijn van 3 weken, ingaande op de dag nadat het collegebesluit is bekendgemaakt in het gemeenteblad, mondeling of schriftelijk zienswijzen op het voorgenomen raadsbesluit indienen.

Mochten er zienswijzen worden ingediend, dan worden de reacties vervat in een nota van zienswijzen waarna de vestiging van het definitieve voorkeursrecht via het college wordt voorgelegd ter vaststelling aan de raad. De behandeling van de definitieve vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht in de gemeenteraad is voorzien op 5 maart 2026, of zoveel eerder als mogelijk.

Bijlagen

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Voorgenomen raadsvoorstel en -besluit
4. Raadsinformatiebrief

Het college van de gemeente Oisterwijk

- Gezien het voorstel, d.d. 6 januari 2026

Besluit

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken aan de Beneluxstraat 1 te Oisterwijk, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2).

Op deze grondtekening en percelenlijst zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de (eventuele) rechthebbenden op beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt tot en met) 30 december 2025, welke onroerende zaken de afgelopen twee jaar niet in een aanwijzing betrokken zijn geweest én deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht.

De toegedachte niet-agrarische functie bestaat uit het mogelijk maken van een intensiever en hoogwaardiger gebruik van het bedrijventerrein, waarbij mogelijk ook nieuwe functies worden toegevoegd voor de verschillende gebruikers van het bedrijventerrein.

De voorlopige aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie maanden na het ingaan van dit besluit, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow in werking is getreden;

2. Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure ingevolge artikel 4:11 onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure);
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo), geheimhouding op dit besluit te leggen en alle bij dit besluit behorende bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, zulks tot en met het ingaan van het voorkeursrecht;


4. Met bijgaand voorgenomen raadsvoorstel (bijlage 3) de raad voor te stellen een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de onder 1 bedoelde percelen.
5. De gemeenteraad hierover te informeren via de raadsinformatiebrief die als bijlage 4 aan dit collegevoorstel en -besluit is gevoegd.

Aldus besloten in de vergadering van het college van de gemeente Oisterwijk op
6 januari 2026

de gemeentesecretaris,


Judith Koppers-van der Krabben

de burgemeester


Hans Janssen