

Gwen Mennen/Maurice Maessen

Vertrouwelijk

Datum B&W vergadering: 3 december 2024

Portefeuillehouder: K. Boonen, J. Drieman

Afgestemd met Portefeuillehouder?: nee

In raadsvergadering op: 4 februari 2025

In commissievergadering op: 21 januari 2025

Onderwerp: Vestigen van een voorkeursrecht

Voorstel:

1. vast te stellen dat de gemeente aan de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 een functie als bedrijventerrein toebedenkt;
2. de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 te willen verwerven;
3. op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 en zoals in de bij dit voorstel gevoegde concept-voorkeursbeschikkingsbrief en weergegeven op tekening met kenmerk Grondtekening Budel Airpark;
4. op grond van artikel 4:11 sub c Algemene wet bestuursrecht geen gelegenheid geven tot zienswijzen als bedoeld in artikel 4:8 Awb op dit besluit van het college;
5. de eigenaren en rechthebbenden dit besluit bekend te maken met de bij dit voorstel gevoegde concept-voorkeursbeschikkingsbrief;
6. de raad voor te stellen een voorkeursrechtbesluit te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet;
7. in het Gemeenteblad op officiële bekendmakingen.nl een kennisgeving te plaatsen over terinzagelegging van het voorkeursrechtbesluit en het voorstel aan de raad;
8. de vertrouwelijkheid van deze besluiten te laten eindigen na de bekendmaking aan de eigenaren en rechthebbenden.

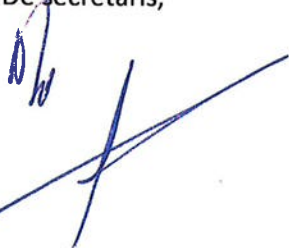
	Conform	Bespreken	
Secretaris			
Burgemeester			
K. Boonen			
H. Driessen			
M. Lemmen			
Besluit:	Conform 	Aangehouden	Anders

Aanvulling op besluit door secretaris:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,

De burgemeester,



E. Jacobs

F.A.P. van Kessel

1) Voorstel:

1. vast te stellen dat de gemeente aan de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 een functie als bedrijventerrein toebedenkt;
2. de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 te willen verwerven;
3. op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 en zoals in de bij dit voorstel gevoegde concept-voorkeursbeschikkingsbrief en weergegeven op tekening met kenmerk Grondtekening Budel Airpark;
4. op grond van artikel 4:11 sub c Algemene wet bestuursrecht geen gelegenheid geven tot zienswijzen als bedoeld in artikel 4:8 Awb op dit besluit van het college;
5. de eigenaren en rechthebbenden dit besluit bekend te maken met de bij dit voorstel gevoegde concept-voorkeursbeschikkingsbrief;
6. de raad voor te stellen een voorkeursrechtbesluit te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet;
7. in het Gemeenteblad op officiële bekendmakingen.nl een kennisgeving te plaatsen over terinzagelegging van het voorkeursrechtbesluit en het voorstel aan de raad;
8. de vertrouwelijkheid van deze besluiten te laten eindigen na de bekendmaking aan de eigenaren en rechthebbenden.

2) Inleiding:

De gemeente heeft behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. De gemeente kan nu niet tegemoetkomen aan vragen van ondernemers en ondernemingen om zich nieuw te vestigen, te verhuizen of uit te breiden op bedrijventerreinen in de gemeente Cranendonck. Afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn gemaakt met de regio en worden gemaakt met de regio onder de noemer van Regionale Programmeringsafspraken werklocaties. Ook heeft de raad op 7 november 2023 met de motie "Uitbreiding bedrijventerrein Airpark II" het college opgeroepen de ontwikkeling van Airpark II te versnellen.

Bij het komen tot bedrijfskavels is grondpolitiek één van de instrumenten. Dit voorstel gaat over het vestigen van een voorkeursrecht, waarmee een weg wordt ingezet om weer te komen tot uitgeefbare bedrijfskavels.

3) Eerdere besluitvorming:

Er is geen eerdere besluitvorming over het vestigen van voorkeursrechten op de betreffende percelen.

4) Argumenten:

1.1 Voor de periode tot 2040 is er vraag naar bedrijfskavels geprognosticeerd.

Volgens de prognose die STEC in 2022 voor de Provincie Noord-Brabant heeft gemaakt, ligt de vraag naar bedrijventerreinen in de A2-gemeenten tegen 2030 tussen 21 en 32 hectare. De gemeente moet de ontwikkeling van toekomstige bedrijfskavels tijdig starten om aan vragen voor vestigingsmogelijkheden te kunnen voldoen.

1.2 Er bestaan al afspraken om bedrijfskavels te realiseren.

In de A2-programmeringsafspraken werklocaties van 2021 is vastgesteld dat Cranendonck netto 5,6 hectare bedrijventerrein bij Airpark gaat ontwikkelen voor de vraag in de A2-gemeenten.

1.3 Aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Airpark ligt voor de hand.

Het gebied dat wordt begrensd door de Van der Puttenstraat, de Heikantstraat en de Ant. Fokkerstraat in Budel vormt een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Airpark. De ontsluiting van een uitbreiding is voorbereid met de rotonde aan de Randweg-Zuid en de Miel Davitsweg.

2.1 Regie op de ontwikkeling en verkoop van bedrijfskavels is nodig om te voldoen aan de profielafspraken met de regio.

Als de gemeente de grond in eigendom heeft dan kan zij met een uitgifteprotocol criteria hanteren bij de uitgifte. Met het hanteren van criteria voor bedrijven die zich willen vestigen kan de gemeente invulling geven aan de afspraken die zij heeft gemaakt met de gemeenten in de MRE, de provincie en de waterschappen over de programmering van werklocaties.

2.2 De percelen sluiten als gebied aan op eigendommen van de gemeente.

Aan de randen van het betreffende gebied heeft de gemeente percelen in eigendom. Deze zijn weergegeven op de grondkaart.

3.1 De gemeente wil regie voeren, in volgorde en vorm, over de uitbreiding van het bedrijventerrein en de aard van de bedrijven die zich daar zullen vestigen.

Het voorkeursrecht zorgt dat de gemeente regie kan houden op uitwerking en realisatie van een uitbreiding van bedrijventerrein Airpark. Derde partijen kunnen na vestiging van het voorkeursrecht niet langer zonder meer de uitwerking en realisatie verstoren.

3.2 Toepassen van het voorkeursrecht past binnen het beleid van de gemeente.

Het vestigen van een voorkeursrecht is het instrument dat de gemeente kan inzetten in het proces van grondverwerving. In de Nota Grondbeleid wordt het voorkeursrecht als instrument genoemd als gemeentelijke regie gewenst is en/of het gaat om een strategische locatie.

3.3 De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht is het toebedenken van een functie bedrijventerrein aan de betreffende percelen.

De grondslag staat nog niet in een omgevingsvisie, omgevingsplan of programma. De voorkeursrechtbeschikking is ook gelijk de grondslag (artikel 9.2 lid 2 Omgevingswet). De huidige functie van de percelen kan de geplande functie als bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen, niet vervullen.

4.1 De situatie vraagt om af te zien van een zienswijzenprocedure bij dit besluit.

In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen bij een voorgenomen besluit (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht). Een uitzondering kan hierop worden gemaakt als het doel alleen kan worden bereikt als belanghebbenden vooraf geen kennis hebben van het voornemen (artikel 4:11 Algemene wet bestuursrecht). Als belanghebbenden vooraf kennis kunnen nemen van dit besluit, dan zouden zij nog kunnen verkopen omdat het voorkeursrecht pas in werking treedt na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de registers van het Kadaster (artikel 16.82a lid 2 Omgevingswet).

5.1 Met de voorkeursrechtbeschikking (artikel 7.1 Omgevingsbesluit) wordt het besluit bij de eigenaren en rechthebbenden bekendgemaakt (artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht).

6.1 Het voorkeursrechtbesluit van het college vervalt drie maanden nadat het besluit is genomen of zoveel eerder dat de raad een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen (artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet).

7.1 Met een kennisgeving (artikel 16.32b Omgevingswet) worden belanghebbenden geïnformeerd over de terinzagelegging van het collegebesluit en de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen over het voorstel aan de raad.

8.1 Het is van belang dat voor het bekendmaken van het besluit de eigenaren en rechthebbenden geen kennis hebben van het voornemen.

Dit gaat ongewenste vervreemding van de onroerende zaken tegen. Zodra het besluit is ingeschreven bij het Kadaster treedt het besluit in werking (artikel 16.82a lid 2 Omgevingswet) en kan vervreemding niet meer plaatsvinden zonder eerst de onroerende zaken bij de gemeente aan te bieden.

5) Risico's:

- Zonder het voorkeursrecht en de verwerving van de gronden kan de gemeente de regie kwijtraken op de bedrijven, die zich in de toekomst gaan vestigen in het gebied.
- Zonder het voorkeursrecht kan er grondspeculatie plaatsvinden en prijsontwikkelingen die boven de normale marktwaarde uitgaan.
- Het nemen van het besluit kan ook schadeclaimprocedures van belanghebbenden tot gevolg hebben.
- De vestiging van een voorkeursrecht is geen verplichting tot verkoop.
- Eigenaren van percelen met daarop een gemeentelijk voorkeursrecht kunnen ook een procedure in gang zetten waarmee de rechter regie en besluiten neemt.

6) Vervolgproces:

Zijn er vervolgstappen die beschreven moeten worden, benoem ze hier.

- Bekendmaking van het besluit bij eigenaren en rechthebbenden vindt plaats met een voorkeursrechtbeschikkingsbrief.
- In het gemeenteblad (op officiële bekendmakingen.nl) wordt een kennisgeving gepubliceerd over ter inzagelegging van het collegebesluit en de mogelijkheid van indienen van zienswijzen bij de raad.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt ingeschreven bij het Kadaster.
- De raad moet binnen drie maanden ook een voorkeursrechtbeschikking nemen.

7) Bedrijfsvoering:

Financiële consequenties

Zodra de gronden daadwerkelijk worden aangeboden wordt een collegebesluit genomen over de verwerving. Voor de verwerving van gronden is een krediet strategische gronden beschikbaar. Daarnaast bestaat er ook een grondexploitatie Airpark waar de gronden in worden opgenomen.

Communicatie

De kennisgeving over terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De terinzagelegging vindt plaats in het gemeentehuis en op de website van de gemeente.

I&A consequenties

Niet van toepassing.

Juridische consequenties

Na het besluit van de raad geldt het voorkeursrecht drie jaar, waarin de toebedachte functie in een omgevingsvisie of omgevingsplan moet worden vastgesteld voor automatische verlenging van het voorkeursrecht. Een omgevingsvisie verlengt het voorkeursrecht met drie jaar en een omgevingsplan verlengt het daarna met 5 jaar. Zonder deze vaststellingen vervalt het voorkeursrecht.

Personele consequenties

Niet van toepassing.

8) Burgerparticipatie:

Burgerparticipatie is niet van toepassing.

9) Duurzaamheid:

Het voorgestelde besluit heeft geen relatie met duurzaamheid

10) Bijlagen:

- Grondtekening Budel Airpark
- Concept- voorkeursrechtbeschikkingsbrief met bijlagen
- Voorstel aan de raad
- Concept-raadsbesluit