

Betreft: **Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven**
Zaaknummer: 0000494214
Contactpersoon: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Datum: 23 juni 2026
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): Bijlage 1: collegebesluit met bijlagen
Bijlage 2: toelichting voorkeursrecht

Geachte [geadresseerde],

Met deze brief berichten wij u over het vestigen van een voorkeursrecht door ons college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het collegebesluit met bijlagen van 23 juni 2026 is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn weergegeven op de bij deze voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening (bijlage 1 bij het collegebesluit) en op de bijbehorende perceellijst (bijlage 2 bij het collegebesluit).

Op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet hebben wij, in onze vergadering van 23 juni 2026, besloten een voorkeursrecht te vestigen in de gemeente Cranendonck, onder meer op de percelen kadastraal bekend [REDACTED], die volgens het Kadaster bij u in eigendom zijn / waarop u een beperkt recht heeft.

Hoewel het voorkeursrecht geen invloed heeft op het gebruik dat u maakt van de gronden, erkent de gemeente dat het uw (eigendoms)rechten beperkt. De gemeente is echter van mening dat het algemeen belang het vestigen van het voorkeursrecht in dit geval rechtvaardigt. Het voorkeursrecht is bedoeld om speculatie tegen te gaan en de gemeente meer controle te geven bij de verwerving van de gronden, wat noodzakelijk is om de ontwikkeling van het voorgenomen bedrijventerrein met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van een grootschalige werklocatie te waarborgen. Het

voorkomt prijsopdrijving en zorgt voor een stabiele financiële basis voor de ontwikkeling. Welke gevolgen de vestiging van het voorkeursrecht voor u heeft, leest u hierna.

Betekenis van het voorkeursrecht voor u

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. U bent niet verplicht om de onroerende za(a)k(en) /beperkte rechten daarop te verkopen, maar als u uw onroerende za(a)k(en) of beperkte rechten daarop wenst te verkopen dan moet u deze eerst aan de gemeente te koop aanbieden.

De vestiging van het voorkeursrecht heeft voor u dus alleen betekenis wanneer u van plan bent de onroerende za(a)k(en) of het beperkte recht te vervreemden. Onder ‘vervreemden’ wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, recht van erfpacht of recht van vruchtgebruik. Wanneer u de onroerende za(a)k(en) of beperkte rechten aan een ander dan de gemeente wilt vervreemden, dan zal de notaris vanwege het gevestigde voorkeursrecht niet meewerken aan de notariële overdracht.

Grondslag en motivering van het besluit

De grondslag voor het nemen van het besluit is deze voorkeursrechtbeschikking (artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet). In de voorkeursrechtbeschikking is aan de percelen de functie bedrijf (bedrijventerrein) alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing en energievoorziening aan de betreffende percelen toegedacht. Het huidige gebruik van de percelen wijkt af van die functie als bedrijf (bedrijventerrein) met de genoemde daarbij behorende voorzieningen.

De gemeente Cranendonck heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om te onderzoeken of 70 hectare (netto) bedrijventerrein voor grootschalige werklocaties met de daarbij behorende voorzieningen in Cranendonck kan worden ontwikkeld. Afspraken hierover zijn gemaakt in de Regionale Programmeringsafspraken Werklocaties Zuidoost-Brabant, en nader uitgewerkt in de Visie op de Werklocaties, de Uitvoeringsstrategie en de Uitvoeringsagenda. Naar aanleiding van deze opgave heeft vanuit de gemeente een onderzoek plaatsgevonden naar potentieel geschikte locaties. Hieruit blijkt dat de locatie

Aardbrandsven – Kuikensven, waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, in potentie geschikt is voor de ontwikkeling van een dergelijk bedrijventerrein met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van een grootschalige werklocatie. Het gaat om een bedrijventerrein met ruimte voor zowel economische functies en landschappelijke functies zoals natuur en water. Het totale gebied wordt aangeduid met een bruto oppervlak. Het bruto oppervlak is dus aanzienlijk groter dan het netto

zoekgebied van 70 hectare. Het betreft een totaal te ontwikkelen gebied van 166 hectare bruto, bij voorkeur een aaneengesloten gebied. Deze opgave geeft aanleiding voor het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht.

De gemeente wil regie voeren, in volgorde en vorm, over de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de bijbehorende voorzieningen, de inpassing daarvan en de aard van de bedrijven die zich daar zullen vestigen. Om verstoring van de doelen door derde partijen, bijvoorbeeld door prijsopdrijving, te voorkomen wordt een voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht voorkomt dat de financiële positie van de gemeente onnodig nadelig wordt aangetast. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht

Over de vestiging van het voorkeursrecht is besloten door het college van burgemeester en wethouders. Het voorkeursrecht treedt in werking na inschrijving hiervan in de registers van het Kadaster. Deze inschrijving is voorzien op woensdag 24 juni 2026. Het college doet een voorstel aan de raad om een voorkeursrechtbeschikking te nemen in de raadsvergadering van 22 september 2026. De eerst mogelijke vervaldatum van het door het college gevestigde voorkeursrecht is drie maanden na het ingaan ervan, dan wel op 22 september 2026.

Terinzagelegging en zienswijzen raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit

Omdat de voorkeursrechtbeschikking van het college na drie maanden vervalt is het nodig dat de raad binnen die termijn een besluit neemt over het vestigen van het voorkeursrecht. Het college heeft hiervoor een raadsvoorstel vastgesteld en een ontwerp raadsbesluit voorbereid. Dit raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden vanaf 25 juni 2026 ter inzage gelegd in het gemeentehuis aan Capucijnerplein 1 in Budel en digitaal via een link op www.cranendonck.nl. Vanaf 25 juni 2026 heeft u vier weken gelegenheid om zienswijzen in te dienen over het raadsvoorstel en het concept raadsbesluit, tot en met 23 juli 2026.

Uw zienswijzen kunt u op twee manieren indienen.

1. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen bij:

De raad van de gemeente Cranendonck,
Postbus 2090,
6020 AB Budel.

2. Een mondelinge zienswijze kunt u - op afspraak - indienen bij de balie van het gemeentehuis. Voor het maken van een afspraak kunt u een e-mail sturen aan [REDACTED],

[REDACTED].

Bezwaar en voorlopige voorziening

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt tegen het besluit, binnen een termijn van zes weken, vanaf 24 juni 2026 (de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt), een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

1. de naam en adres van de indiener;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van het bezwaar.

Stuur uw bezwaarschrift aan:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck,
Postbus 2090,
6020 AB Budel.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via www.cranendonck.nl/bezwaar-maken. Hiervoor heeft u een Digid nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) niet. Indien een bezwaarschrift is ingediend, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, een en ander ingevolge artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht. De voorzieningenrechter zal het verzoek alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

Ter informatie wijzen wij u erop dat het indienen van een zienswijze niet is vereist om later bezwaar te kunnen maken tegen het besluit van de gemeenteraad waarbij een voorkeursrecht wordt gevestigd. Met het indienen van een zienswijze op dit moment kunt u de gemeente wijzen op feiten en omstandigheden die eventueel bij de gemeente nog niet bekend zijn, maar waarmee naar uw mening wel rekening dient te worden gehouden.

Nadat de gemeenteraad een besluit inzake het voorkeursrecht heeft genomen, ontvangt u de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad en kunt u hiertegen ook bezwaar maken. Indien u

kiest om nu reeds bezwaar te maken tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders (de onderhavige voorkeursrechtbeschikking), dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht bekend is gemaakt, op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken.

Uitnodiging individueel gesprek

Wij vinden het belangrijk om met u in gesprek te gaan over dit besluit. Daarom nodigen wij u uit voor een informeel gesprek met een afvaardiging van de projectgroep in week 35, van 24 tot en met 28 augustus. Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u vóór 1 augustus 2026 contact opnemen met [REDACTED] via [REDACTED] voor het maken van een afspraak.

Dit gesprek staat los van de mogelijkheid om zienswijzen en bezwaar in te dienen tegen het besluit.

Toelichting en vragen over deze brief

Bij deze brief vindt u een toelichting over het voorkeursrecht en wat dit in de praktijk betekent. Als u vragen heeft over deze brief of de bijgevoegde toelichting kunt u daarvoor contact opnemen met [REDACTED]. U kunt hen bereiken via e-mail [REDACTED] of [REDACTED].

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, wordt deze aan u zowel per aangetekende als per gewone post toegezonden.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck

De secretaris,

De burgemeester,

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel

Gemeente Cranendonck | Capucijnerplein 1, 6021 CA Budel | www.cranendonck.nl | 14 0495 | info@cranendonck.nl