



Collegevoorstel

Zaaknummer 0000494214

Gwen Mennen

Economie & Duurzaamheid

Geheim

Datum B&W vergadering: 23 juni 2026

Portefeuillehouder: W. Boelens en G. Rijkers

Heeft afstemming plaatsgevonden: Ja

Heeft nog meer afstemming plaatsgevonden?

Ja

Met:

Extern juridisch advies, concern control, beleidsadviseur energie

In raadsvergadering op:

22 september 2026

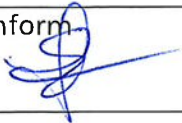
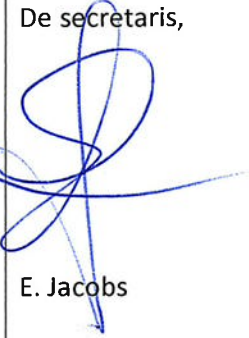

In commissievergadering op:

8 september 2026

Onderwerp: Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven

Voorstel:

1. Om op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow) over te gaan tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken voor de toegedachte functie bedrijf (bedrijventerrein) met de daarbij behorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing en energievoorziening, op de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met kenmerk GT_S.001 (bijlage 1) en de bijbehorende perceellijst met kenmerk 494214_P.001 (bijlage 2), vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie Kadaster naar de stand per 22 juni 2026 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen;
2. Om te bepalen dat aan de onroerende zaken op de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met kenmerk GT_S.001 en de bijbehorende perceellijst 494214_P.001, een niet-agrarische functie wordt toegedacht, te weten bedrijf (bedrijventerrein) alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke

J. Ploos van Amstel			
G. Rijkers			
Besluit:	Conform 	Aangehouden	Anders
Aanvulling op besluit door secretaris:			
<p>BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,</p> <p>De secretaris, De burgemeester,</p>   L.B. E. Jacobs F.A.P. van Kessel			

7. In te stemmen met bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit waarin aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow;

8. Met betrekking tot het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb, en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen gedurende vier weken, ingaande op de dag na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking, hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen.

Inleiding:

De gemeente Cranendonck heeft in de Regionale Programmeringsafspraken Werklocaties Zuidoost Brabant een inspanningsverplichting op zich genomen om te onderzoeken of in totaal netto 100 hectare aan nieuwe werklocaties (bedrijventerrein) kunnen worden gerealiseerd in Cranendonck. Hiervan is 30 hectare geprogrammeerd voor reguliere werklocaties (bedrijventerrein) voor de vraag van lokale ondernemers uit Cranendonck, Valkenswaard en Heeze-Leende. Daarnaast is 70 hectare geprogrammeerd voor bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen voor grootschalige werklocaties, zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing en energievoorziening, voor de regionale vraag op grond van de Regionale Programmeringsafspraken Werklocaties Zuidoost Brabant. De gemeenteraad heeft op 15 oktober 2024 de Visie op de werklocaties vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij besluit van 16 december 2025 de Uitvoeringsagenda Regionaal Programma Werklocaties vastgesteld. Vanuit de totale inspanningsverplichting is een inventarisatie uitgevoerd naar mogelijke locaties binnen de gemeentegrenzen voor de ontwikkeling van bedrijventerrein (werklocaties). In de notitie 'Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck', vastgesteld door uw college op 23 juni 2026 worden de potentiële locaties om invulling te kunnen geven aan de ontwikkeling van (netto) 70 hectare ten behoeve van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen voor een grootschalige werklocatie onderzocht. Deze notitie is bij dit voorstel gevoegd als bijlage 6.

Uit dit onderzoek blijkt dat de onderhavige locatie waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd in potentie geschikt is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur,

Argumenten:

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente een wettelijk kader om een eerste recht van koop te krijgen.

De gemeente Cranendonck heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om te onderzoeken of 70 hectare (netto) bedrijventerrein 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 een potentieel geschikte locatie. Hieruit blijkt dat de onderhavige locatie waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd in potentie geschikt is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing en energievoorziening ten behoeve van een grootschalige werklocatie. Het gaat dus om een werklandschap met ruimte voor zowel economische functies als landschappelijke functies zoals hiervoor omschreven. Het totale gebied wordt aangeduid met een bruto oppervlak. Het bruto oppervlak is daarom aanzienlijk groter dan het netto zoekgebied van 70 hectare. Het betreft een totaal te ontwikkelen gebied van (uiteindelijk) circa 166 hectare bruto, bij voorkeur een aaneengesloten gebied. Deze opgave geeft aanleiding voor het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht.

In artikel 9.1, eerste lid, aanhef van de Ow is opgenomen dat de gemeenteraad op een onroerende zaak een voorkeursrecht kan vestigen. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de gemeenteraad (ingevolge artikel 9.1, eerste lid, van de Ow) kan uw college op een onroerende zaak een (tijdelijk) voorkeursrecht vestigen. Dit is vastgelegd in artikel 9.1, tweede lid, van de Ow.

Kort gezegd geeft het vestigen van een voorkeursrecht de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Een eigenaar van een onroerende zaak kan niet overgaan tot vervreemding van die zaak dan nadat hij de gemeente in de gelegenheid heeft gesteld de onroerende zaak te verkrijgen. Naast dat het voorkeursrecht geldt voor de eigenaar van de onroerende zaak, geldt dit ook voor andere beperkt gerechtigden (zoals bijvoorbeeld opstalhouders, erfpachters en vruchtgebruikers). Onder vervreemding wordt ook verstaan de overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is of

passief verwervingsinstrument. Tevens dient het voorkeursrecht als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan.

1.3 Een besluit tot vestigen van een voorkeursrecht moet worden bekendgemaakt en worden ingeschreven in het Kadaster

Het rechtsgevolg (vestiging van het voorkeursrecht door het college) van artikel 9.1, tweede lid van de Ow, gaat in nadat het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (inwerkingtreding). Dit volgt uit artikel 16.82a van de Ow. De voorkeursrechtbeschikking kan worden ingeschreven nadat deze is bekendgemaakt. De bekendmaking geschiedt op de wijze als bedoeld in artikel 3:41 van de Awb. Dit betekent dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) met bijlagen, waaronder de daarbij behorende grondtekening en perceellijst per (aangetekende) post toegestuurd krijgen.

2.1 Het voorkeursrecht kan door het college worden gevestigd op onroerende zaken waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie

Door uw college kan een voorkeursrecht worden gevestigd indien er aan de onroerende zaken een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte toekomstige functie. Dit volgt uit de vereisten van artikel 9.1, tweede lid van de Ow. Ook wanneer de nieuwe functie voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik is het mogelijk een voorkeursrecht te vestigen.

Met deze voorkeursrechtbeschikking wordt de toekomstige ruimtelijke invulling van de locatie Aardbrandsven - Kuikensven toegedacht voor een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen voor een grootschalige werklocatie. Deze toegedachte functie is een niet-agrarische functie en wijkt af van het huidige feitelijke gebruik en het huidige planologisch toegestane gebruik, te weten 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden', en een klein gedeelte 'Bos'. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Hoewel het voorkeursrecht het bestaande gebruik van de gronden door de eigenaren en beperkt gerechtigden niet belemmert, realiseren wij ons dat het voorkeursrecht de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden wel beperkt in zoverre dat de percelen en/of beperkte rechten niet zonder meer aan een derde mogen worden vervreemd zonder deze eerst aan te bieden aan de gemeente. Derhalve mag het voorkeursrecht niet lichtvaardig worden ingezet. Het algemeen belang rechtvaardigt in dit geval het vestigen van het voorkeursrecht. Met het voorkeursrecht wordt beoogd om de positie van de gemeente bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse te versterken omdat dit bij uitstek het middel is waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Voor de locatie Aardbrandsven - Kuikensven geldt dat het gebied op natuurlijke wijze wordt begrensd door de wegen Rijksweg en Randweg-Oost en door de waterlopen de Boschloop en de Weegraaf. In het gebied hebben de meeste percelen een agrarische bestemming. Aan de zijde van de Randweg-Oost is tevens een strook bos die zorgt voor een natuurlijke inbedding van het gebied. Het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is in totaal 1.659.046 m² groot. De betrokken percelen vormen samen één geheel, deels vanwege een natuurlijke begrenzing en zijn potentieel zeer geschikt voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen voor een grootschalige werklocatie zoals omschreven in de notitie in bijlage 6. Hiermee kan één locatie (mogelijk gefaseerd) tot ontwikkeling worden gebracht en vindt er geen versnippering van grootschalige werklocaties over de gemeente plaats. Het voorkeursrecht wordt niet gelegd op percelen in het gebied welke in eigendom zijn van gemeente Cranendonck.

Daarnaast moeten de belangen van de vestiging worden afgewogen tegen de individuele belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden. Er zijn op voorhand geen specifieke individuele belangen of omstandigheden van individuele of beperkt gerechtigden bekend. Alle percelen binnen het betrokken gebied zijn geheel meegenomen in deze voorkeursrechtbeschikking en het gebied wordt begrensd door infrastructuur (de Rijksweg en de Randweg-Oost) en natuurlijke begrenzing (waterlopen). Voor het kunnen realiseren van de toegedachte functie voor een grootschalige bedrijfslocatie met bijbehorende voorzieningen moet de functie in het omgevingsplan ter plaatse worden aangepast en moeten de gronden verworven worden. Vanaf het moment dat de gemeente

bedrijventerrein en energie gaat uit van een lage energievraag. Wanneer er grotere energievragers naar het gebied komen zal de ruimtevraag voor energie moeten toenemen.

Gezien de recente, urgente situatie rondom netcongestie en de hoeveelheid variabelen rond de beoogde ontwikkeling, is een bijbehorende energievoorziening nog niet te duiden in de verhouding bruto/netto uitgeefbaar ontwikkeloppervlak. Duidelijk is wel dat op een andere wijze gezorgd moet worden voor de energievoorziening voor een bedrijventerrein dan we nu gewend zijn. Daarom is in dit kader energievoorziening opgenomen als bijbehorende voorziening voor een bedrijventerrein.

3.1 Geen zienswijzen tegen collegebesluit voorlopige aanwijzing.

Bij de voorbereiding van de vestiging van een voorkeursrecht speelt in beginsel artikel 4:8 van de Awb een rol. Dit artikel verplicht om, voordat een beschikking wordt gegeven waartegen een belanghebbende, die de beschikking niet heeft aangevraagd, naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen, indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en die gegevens niet door de belanghebbende zijn verstrekt.

Vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht door uw college valt hieronder. Artikel 4:11, onder a en c, Awb biedt echter de mogelijkheid om in bepaalde gevallen toepassing van de hoorplicht van artikel 4:8 achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij vereiste spoed zich daartegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Deze situatie doet zich bij uitstek voor bij de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door uw college op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Ow. Immers, als voorafgaand aan uw besluit eerst gedurende enige tijd zienswijzen tegen dat voorgenomen besluit kunnen worden ingediend, zal het met het collegebesluit beoogde doel worden doorkruist en hebben perceeleigenaren en beperkt gerechtigden de mogelijkheid hun percelen of beperkte recht te vervreemden voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht.

Dit betekent niet dat het daarmee voor belanghebbenden niet meer mogelijk is om in rechte op te komen tegen de vestiging van het voorkeursrecht. Het collegebesluit op basis

voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid van de Ow ingaat. Dit betekent dat om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen de gemeenteraad tijdig (lees: binnen drie maanden) een besluit moet nemen om op de onroerende zaken op de locatie Aardbrandsven - Kuikensven het voorkeursrecht te vestigen én dat besluit moet worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het ontwerp raadsvoorstel (bijlage 4) en ontwerp raadsbesluit (bijlage 5) hiertoe treft u bij dit collegeadvies aan.

Omdat de beoogde functie voor de functie bedrijf, een bedrijventerrein met daarbij behorende voorzieningen nog niet is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, zal de gemeenteraad worden voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow. Dit wordt een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking genoemd. Dat wil zeggen dat de beschikking niet is gebaseerd op een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, maar dat in de voorkeursrechtbeschikking zelf aan de gronden een niet-agrarische functie wordt toegedacht waarvan het gebruik afwijkt van die functie. Het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow heeft, na het ingaan daarvan, een geldingsduur van drie jaar. Wanneer binnen deze termijn van drie jaar een omgevingsvisie of programma wordt vastgesteld waarin de beoogde functie aan de locatie wordt toegedacht geldt vanaf dat moment opnieuw een termijn van drie jaar. Vervolgens geldt vanaf het moment waarop daarna het omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de betreffende functie wordt toegedeeld een termijn van vijf jaar. Deze termijn van vijf jaar kan nog eenmaal met vijf jaar worden verlengd.

5.1 Er kunnen door belanghebbenden zienswijzen tegen het voorgenomen raadsbesluit worden ingediend.

Als gevolg van het onderhavige collegebesluit kan de gemeenteraad in alle openbaarheid het raadsbesluit voor het vestigen/bestendigen van het voorkeursrecht nemen. Voor de besluitvorming door de raad hoeft geen gebruik te worden gemaakt van artikel 4:11 van de Awb. Met uw collegebesluit – de vestiging van het (tijdelijk) voorkeursrecht – is het doel immers al (tijdelijk) bereikt, namelijk het tegengaan van ongewenste (speculatieve) verkopen. Dat doel wordt dus niet meer doorkruist door het raadsbesluit in het openbaar voor te bereiden en te nemen.

om het voorkeursrecht niet te vestigen, komt het door uw college gevestigde voorkeursrecht te vervallen.

Het besluit van de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, vervalt ingevolge artikel 9.4, eerste lid, onder a van de Ow, drie jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. In dat geval blijft het voorkeursrecht, na toedeling van de functie in een omgevingsvisie of programma, voor een periode van drie jaar voortduren. In het geval de functie wordt toegedeeld in een omgevingsplan blijft het voorkeursrecht vijf jaar na het ingaan daarvan voortduren. Na die periode van vijf jaar kan het voorkeursrecht eenmaal met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

Risico's:

- Zonder het voorkeursrecht en de verwerving van de gronden kan de gemeente de regie kwijtraken op de ontwikkeling, waaronder de bedrijven (aard en categorie) 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 en prijsopdrijving tot gevolg kan 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 een oordeel geeft over de prijs van de percelen.

Vervolgproces:

- Bekendmaking van het besluit bij eigenaren en rechthebbenden vindt plaats door middel van een (aangetekende) brief (bijlage 3).
- In het gemeenteblad (op officiële bekendmakingen.nl) wordt een kennisgeving gepubliceerd over ter inzagelegging van het collegebesluit met bijlagen en de mogelijkheid van indienen van zienswijzen bij de raad.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt tijdig ingeschreven bij het Kadaster.
- De raad moet binnen drie maanden ook een voorkeursrechtbeschikking nemen om het voorkeursrecht in stand te houden (te bestendigen).

jaar met een eenmalige mogelijkheid tot verlenging van nog eens vijf jaar. Zonder voornoemde tijdig opvolgende stappen vervalt het voorkeursrecht.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Grondtekening met kenmerk GT_S.001
- Bijlage 2: Perceellijst met kenmerk 494214_P.001
- Bijlage 3: Voorkeursrechtbeschikkingsbrief met bijlagen (bekendmaking)
- Bijlage 4: Ontwerp raadsvoorstel Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven
 - o Rv bijlage 1: Grondtekening met kenmerk GT_S.002
 - o Rv bijlage 2: Perceellijst met kenmerk 494214_P.002 Rb
 - o Rv bijlage 3: Voorkeursrechtbeschikkingsbrief met bijlagen (bekendmaking)
 - o Rv bijlage 4: Notitie Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie
- Bijlage 5: Ontwerp raadsbesluit Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven
- Bijlage 6: Notitie Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie