

	<p>Collegevoorstel</p> <p>Zaaknummer 0000494214</p>
<p>█ Economie & Duurzaamheid</p>	<p>Geheim</p>
<p>Datum B&W vergadering: 23 juni 2026</p>	<p>Portefeuillehouder: W. Boelens en G. Rijkers Heeft afstemming plaatsgevonden: Ja</p>
<p>Heeft nog meer afstemming plaatsgevonden? Ja</p>	<p>Met: Extern juridisch advies, concern control, beleidsadviseur energie</p>
<p>In raadsvergadering op:</p>	<p>22 september 2026</p>
<p>In commissievergadering op:</p>	<p>8 september 2026</p>
<p>Onderwerp: Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven</p>	
<p>Voorstel:</p> <p>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;</p> <p>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</p>	

inpassing en energievoorziening, en derhalve van een afwijkend gebruik dan het huidige gebruik sprake is, waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toedachte functie;

3. Om, gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzeprocedure);

4. Kennis te hebben genomen van het feit dat het voorkeursrecht gevestigd met het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad voor de betreffende percelen een besluit ex artikel 9.1 eerste lid, onder c, van de Ow, is genomen;




5. Dit besluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad te publiceren;

6. Geheimhouding op te leggen op dit voorstel, het bijbehorende besluit, alle bijlagen (inclusief het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, tot en met het ingaan van het (voorlopig) voorkeursrecht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen ter voorkoming van speculatieve grondaankopen;

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.

	Conform	Bespreken	
Secretaris			
Burgemeester			
W. Boelens			

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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  E. Jacobs </div> <div style="text-align: center;">  F.A.P. van Kessel </div> </div>			

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 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 inpassing en energievoorziening, en derhalve van een afwijkend gebruik dan het huidige gebruik sprake is, waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie;
3. Om, gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzeprocedure);
4. Kennis te hebben genomen van het feit dat het voorkeursrecht gevestigd met het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad voor de betreffende percelen een besluit ex artikel 9.1 eerste lid, onder c, van de Ow, is genomen;
5. Dit besluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad te publiceren;
6. Geheimhouding op te leggen op dit voorstel, het bijbehorende besluit, alle bijlagen (inclusief het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, tot en met het ingaan van het (voorlopig) voorkeursrecht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen ter voorkoming van speculatieve grondaankopen;

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,

landschappelijke inpassing en energievoorziening voor een dergelijke grootschalige werklocatie.

Om een zorgvuldige en volledige afweging te kunnen maken of en in hoeverre dit gebied daadwerkelijk geschikt is voor de beoogde functie, is het belangrijk dat speculanten geen grip krijgen op het gebied en dat de gemeente de regie kan behouden. Grondpolitiek, waaronder het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is hiervoor één van de instrumenten. Dit voorstel gaat over het vestigen van een voorkeursrecht, waarmee een weg wordt ingezet om te komen tot uitgeefbare bedrijfskavels. De mogelijke consequenties van de toekomstige aanduiding van de locatie Aardbrandsven - Kuikensven voor een grootschalige werklocatie voor bedrijventerrein en het gaandeweg verkrijgen van meer inzicht in de feitelijke uitvoering en planologische besluitvorming van de voorgenomen ontwikkeling leiden ertoe dat het thans wenselijk en noodzakelijk is om over te gaan tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen de betreffende locatie. De betreffende onroerende zaken zijn aangegeven op de als bijlage 1 bij dit besluit behorende grondtekening met kenmerk GT_S.001 en de daarbij behorende perceellijst met kenmerk 494214_P.001 in bijlage 2. Dit voorstel is in nauwe samenwerking met een externe juridisch adviseur opgesteld.

Beoogd effect:

Van dit collegevoorstel

Grip en regie verkrijgen op het gebied Aardbrandsven - Kuikensven, om een zorgvuldige en volledige afweging te kunnen maken of en in hoeverre het gebied daadwerkelijk geschikt is voor de beoogde ontwikkeling van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing en energievoorziening.

Bij de realisatie van het Kompas voor Cranendonck 2040

Het Kompas voor Cranendonck geeft focus voor economische ontwikkeling in Budel. Beoogd effect van dit voorstel is deze economische ontwikkeling in gang te zetten.

Eerdere besluitvorming:

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

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

wordt onderworpen. Een beperkt gerechtigde mag het beperkte recht dus niet overdragen zonder dit eerst aan de gemeente aan te bieden.

Door de voorkeurspositie kan de gemeente voorkomen dat de prijs wordt opgedreven door tegen elkaar opbiedende marktpartijen of dat de grond in handen komt van speculanten. Als gevolg van de voorgenomen functiewijziging voor een grootschalige werklocatie voor bedrijventerrein is een stijging van de lokale (grond)prijs niet uit te sluiten en is de verwachting dat potentiële kopers meer voor de (bouw)grond willen betalen, als gevolg waarvan de ontwikkeling van een grootschalige werklocatie voor bedrijventerrein ter plaatse wellicht onmogelijk of financieel onuitvoerbaar wordt gemaakt. Door middel van een voorkeursrecht houdt de gemeente grip op die ontwikkeling.

Als de gemeente de grond in eigendom heeft dan kan zij vervolgens 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 Metropoolregio Eindhoven (MRE), de provincie en de waterschappen over de programmering van werklocaties. Regie en grip op het gebied, de ontwikkeling en verkoop van bedrijfskavels is dan ook nodig om te voldoen aan de profielafspraken met de regio.

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. Met het gemeentelijk voorkeursrecht heeft de wetgever juist in dit soort gevallen beoogd om de regierol van gemeenten bij de verwezenlijking van ruimtelijk beleid te behouden en te versterken bij de grondverwerving ten behoeve van ruimtelijke plannen. Toepassing van het voorkeursrecht op de locatie Aardbrandsven - Kuikensven is gelet op het voorgaande noodzakelijk.

1.2 Het voorkeursrecht is een beschermingsinstrument

Gedurende de besluitvorming en het ontwikkelingsproces voor het realiseren van de grootschalige werklocatie voor bedrijventerrein op de locatie Aardbrandsven - Kuikensven is het voorkeursrecht een ondersteunend instrument. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op (middel)lange termijn een

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.

Gelet op de inspanningsverplichting van de gemeente om te onderzoeken of 70 hectare grootschalige werklocatie in Cranendonck kan worden ontwikkeld conform de afspraken in de Regionale Programmeringsafspraken Werklocaties en de door de raad vastgestelde Visie op de werklocaties heeft onderzoek plaatsgevonden naar een geschikte locatie. Daaruit volgt dat de locatie Aardbrandsven – Kuikensven, gelegen in Budel tussen de Rijksweg en de Randweg-Oost en de natuurlijke begrenzing van de waterlopen de Boschloop en de Weergraaf potentieel geschikt is. Om een kwalitatief goed en toekomstbestendig grootschalig bedrijventerrein te kunnen realiseren, zijn een aantal factoren van belang. De locatie Aardbrandsven - Kuikensven met de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, heeft de volgende kenmerken die maken dat de locatie Aardbrandsven – Kuikensven geschikt wordt geacht:

- Het Kompas voor Cranendonck, met daarin de strategische visie (vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2024), geeft focus voor economische ontwikkeling in Budel;
- Om netto 70 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren inclusief daarbij behorende voorzieningen in de openbare ruimte, is een effectief te ontwikkelen gebied nodig van in totaal 120 tot 140 hectare, uitgaande van een verhouding van 50 tot 60 procent uitgeefbaar oppervlak;
- Om daadwerkelijk kwaliteit in het gebied toe te voegen, is dit gebied bij voorkeur aaneengesloten;
- Aanvullend op de gebruikelijke bijbehorende functies, biedt het gebied ruimte voor energievoorziening/ energieoplossingen. Gezien de urgente situatie rondom netcongestie is dit een evidente extra bijbehorende voorziening;
- Vanwege de hoeveelheid vervoersbewegingen, drukte op het wegennet en de invloed op kwetsbare natuur ligt het gebied bij voorkeur dicht bij de snelweg A2.

Ook andere locaties binnen de gemeente zijn verkend in de 'Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck' (bijlage 6). Hiervoor gelden echter meerdere bezwaren vanwege de nabijheid van wonen, bestaande reguliere bedrijvigheid, natuur, defensie of qua oppervlak van gronden. Vooralsnog is de onderhavige locatie Aardbrandsven - Kuikensven een potentieel goede mogelijkheid voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

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

haar plannen voor de locatie ter plaatse bekend zal maken, en gedurende de nadere planologische besluitvorming ten behoeve van deze ontwikkeling, bestaat er een aanmerkelijke kans dat de betrokken percelen van eigenaar wisselen, wat, mede door de betrokkenheid van bijvoorbeeld speculanten of projectontwikkelaars, een prijsopdrijvend effect zal hebben. Als gevolg hiervan kan de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van de beoogde functie in het geding komen. Het voorkeursrecht wordt gevestigd om de gemeente een beter uitgangspunt te verschaffen op de onroerend goed markt en om grip te houden op de ontwikkeling. Het is dan ook in het algemeen belang om de regiefunctie van de gemeente bij het realiseren van de aan de betrokken gronden toegedachte functie te waarborgen middels de vestiging van het voorkeursrecht. Het vestigen van een voorkeursrecht is een noodzakelijk middel om de ontwikkeling van de grootschalige bedrijfslocatie ter plaatse tot uitvoering te brengen. Daarbij biedt de voorkeursrechtregeling de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden onder andere met artikel 16.122 van de Ow een wettelijke waarborg voor het verkopen van hun betrokken percelen voor een marktconforme prijs.

2.2 Noodzaak betrekken energievoorziening in deze ontwikkeling

Door de beperkte ruimte op het centrale energienet (netcongestie) is het niet waarschijnlijk dat een ontwikkeling van deze omvang aangesloten kan worden. Ruimte op het energienet van netstation Maarheeze wordt realistisch gezien niet voor 2035 verwacht. Daarbovenop kent bedrijvigheid in het prioriteringskader van ACM (2026) géén prioriteit. Beschikbare ruimte op het energienet zal eerst worden toebedeeld aan andere functies zoals congestieverzachtende energieopslag, veiligheidsfuncties, wonen en onderwijs.

Wil een bedrijventerrein van de grond komen, dan zal de ontwikkeling gepaard moeten gaan met het opzetten van een eigen, decentrale, energiesysteem. Een combinatie van opwek, opslag en back-up zal het gebied dan jaarrond van stroom voorzien. Bij het moment van besluiten is het exacte bedrijvenprofiel en dus de exacte energievraag van het bedrijventerrein nog niet bepaald. Maar, gezien de omvang van het bedrijventerrein zal er serieus werk gemaakt moeten worden van de energievoorziening. De exacte intensiteit van de bedrijvigheid (bijv. meer fabricage dan kantoorfuncties) zal bepalen hoe groot het ruimtebeslag voor energie gaat worden. De voorgestelde ruimteverdeling tussen

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 níet 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

van artikel 9.1, tweede lid, van de Ow betreft immers een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit. Dit geldt eveneens voor het later door de gemeenteraad te vestigen/bestendigen voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow. Indien bezwaar aanhangig is tegen een besluit van uw college tot vestiging van een (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot vestiging/bestending van het voorkeursrecht is ingegaan, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit (artikel 16.32c, eerste lid, van de Ow). Eventuele bezwaren tegen het collegebesluit en tegen het raadsbesluit zullen daarom gecombineerd worden behandeld.

Het is derhalve (nog) niet noodzakelijk om voorafgaand aan of bij de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad op de eventueel ingediende bezwaren tegen uw collegebesluit in te gaan. Gedurende zes weken, ingaande op de dag nadat het collegebesluit bekend is gemaakt, kunnen belanghebbenden daartegen bezwaar maken.

Nadat het collegebesluit is genomen, zal de voorkeursrechtbeschikking ingevolge artikel 3:41 van de Awb aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door middel van een (aangetekende) brief bekend worden gemaakt. Direct daarna wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inschrijving aangeboden bij de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (inwerkingtreding).

Verder moet ingevolge artikel 16.32b van de Ow kennis worden gegeven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking (en de daarbij behorende stukken) door publicatie in het Gemeenteblad. De voorkeursrechtbeschikking (en de daarbij behorende stukken) worden ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De stukken zijn eveneens digitaal te raadplegen in het Gemeenteblad via de link behorende bij die publicatie.

4.1 Een raadsbesluit ingevolge artikel 9.1, eerste lid, van de Ow is nodig om de voorkeursrechtbeschikking van het college te bestendigen/verlengen.

Ingevolge artikel 9.1, tweede lid, van de Ow kan uw college op een onroerende zaak een voorlopig (tijdelijk) voorkeursrecht vestigen. Het door uw college gevestigde

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 (tijdelijk) voorkeursrecht van uw college te bestendigen/verlengen, dient de gemeenteraad, zoals aangegeven, zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen drie maanden) een vestigingsbesluit te nemen en dit besluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster. De voorbereiding van het raadsbesluit wordt daarom gelijktijdig met het besluit van uw college gestart. Op grond van artikel 4:8 van de Awb worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 25 juni 2026 en eindigende op 23 juli 2026 hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling, naar voren te brengen. Het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit zullen, gelijktijdig met de bekendmaking van het besluit van uw college, aan de eigenaren en rechthebbenden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd worden toegestuurd.

Na afloop van de termijn van vier weken zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat in een "Nota van zienswijzen" en daarin van een standpunt voor de gemeenteraad worden voorzien. Indien van toepassing zal vervolgens een voorstel aan uw college worden voorgelegd waarbij de gemeenteraad wordt voorgesteld om in haar vergadering van 22 september 2026 op de betreffende onroerende zaken op de locatie Aardbrandsven - Kuikensven het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow. De "Nota van zienswijzen" maakt dan onderdeel uit van het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit.

Daarnaast worden belanghebbenden vanaf 25 juni 2026 gedurende een termijn vier weken (derhalve tot en met 23 juli 2026) in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen (lees: hun mening te geven over) het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit. De zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend.

Het door uw college gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden na het ingaan (in werking treden) daarvan. Binnen deze termijn zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen en laten ingaan om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen/bestendigen. Gelet op deze wettelijke termijn is het derhalve noodzakelijk dat de gemeenteraad in haar vergadering van 22 september 2026 hierover een besluit neemt. Als de gemeenteraad niet tijdig een besluit neemt tot het vestigen van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, dan wel besluit

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).

- Naast de wettelijk vereiste communicatie worden belanghebbenden uitgenodigd voor een individueel gesprek over het besluit.

Bedrijfsvoering

Financiële consequenties:

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft op zichzelf geen directe financiële consequenties. Enkel eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zullen kosten met zich meebrengen. Zodra de gronden daadwerkelijk worden aangeboden worden voorstellen aangeboden ter besluitvorming aan college en raad over de mogelijke verwerving.

In de P&C-cyclus leggen wij verantwoording af over de financiële situatie van de gemeente, conform de vereisten in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. In de begroting voor 2027 - 2031 wordt de beoogde ontwikkeling van een grootschalige werklocatie beschouwd. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de invulling van de potentiële ontwikkeling en de mogelijke fasering hiervan, wordt een of meerdere grondexploitatie(s) geopend.

Personele consequenties:

Niet van toepassing.

Communicatie:

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

Informatisering en Automatisering (I&A) consequenties:

Niet van toepassing.

Juridische consequenties:

Het college besluit geldt voor drie maanden. Na het besluit van de raad geldt het voorkeursrecht drie jaar, waarin de toebedachte functie in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma 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 vijf

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

