Betreft:	**Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven**
Zaaknummer:	0000494214
Contactpersoon:	[redacted]
Email:	[redacted]@cranendonck.nl
Datum:	23 september 2026
Uw kenmerk:	-
Bijlage(n):	Bijlage 1: raadsbesluit incl. bijlagen Bijlage 2: toelichting voorkeursrecht

Geachte [geadresseerde],

Met deze brief berichten wij u over het vestigen van een voorkeursrecht door onze gemeenteraad van de gemeente Cranendonck op basis van artikel 9.1 eerste lid onder c van de Omgevingswet (Ow). Het raadsbesluit met bijlagen van 22 september 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 raadsbesluit) en op de bijbehorende perceellijst (bijlage 2 bij het raadsbesluit).

Op basis van artikel 9.1 eerste lid onder c van de Ow hebben wij, in onze vergadering van 22 september 2026, besloten een voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen gelegen binnen locatie Aardbrandsven – Kuikensven in de gemeente Cranendonck, onder meer op de percelen kadastraal bekend [@@], 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 eerste lid onder c Ow). 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. Door de beperkte ruimte op het energienet wordt eveneens rekening gehouden met ruimte voor energieoplossingen in het gebied. Het totale gebied wordt aangeduid met een bruto oppervlak. Het bruto oppervlak is als gevolg daarvan 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 is 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 de gemeenteraad. Het voorkeursrecht treedt in werking na inschrijving hiervan in de registers van het Kadaster. Deze inschrijving is voorzien op donderdag 24 september 2026.

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, vijf 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. De eerst mogelijke vervaldatum is daarom 24 september 2031, of zoveel eerder als de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. In dat geval loopt de geldingsduur van het voorkeursrecht door op grondslag van een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of het omgevingsplan.

Terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking

Na inschrijving in de registers van het Kadaster leggen wij de voorkeursrechtbeschikking ter inzage in het gemeentehuis aan Capucijnerplein 1 in Budel. Daarnaast leggen wij de voorkeursrechtbeschikking ook digitaal ter inzage via een link op www.cranendonck.nl. De terinzagelegging is vanaf 25 september 2026.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Het besluit van de gemeenteraad 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 september 2026 (de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt), een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad 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:
De raad 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.

Als u bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders om een voorkeursrecht te vestigen op voorliggende percelen, wordt dit bezwaar op grond van artikel 16.32c, eerste lid Omgevingswet geacht te zijn gericht aan de gemeenteraad. U hoeft in dat geval niet opnieuw een bezwaarschrift in te dienen.

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.

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] en [redacted] U kunt hen bereiken via e-mail [redacted]@cranendonck.nl of [redacted]@cranendonck.nl.

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 de gemeenteraad van Cranendonck

De secretaris, De burgemeester,

[redacted]

E. Jacobs F.A.P. van Kessel