ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

	:	
Nummer		
Datum voorstel	:	20 oktober 2026
Evt. opmerking	:	[redacted]
Samenvatting	:	Voorstel om het voorkeursrecht in het gebied Kleine Bottel uit te breiden door een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast de gemeenteraad te adviseren om voorkeursrecht voor een langere periode te vestigen (ex artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet) op onroerende zaken voor de gebiedsontwikkeling van de Kleine Bottel.

1. Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Kleine Bottel Deurne: uitbreiding vestigen (voorlopig) voorkeursrecht

2. Inleiding

Op 25 november 2025 heeft u voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het gebied Kleine Bottel (3389623). Op 27 januari 2026 is de gebiedsvisie Kleine Bottel door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2026 (Nr. 09a / 3430458) dit voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie jaar.

[redacted] De perceelsgedeelten waarop nu een voorlopig voorkeursrecht wordt gevestigd, liggen buiten de op 27 januari 2026 vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel, maar zijn volgens de verdere planuitwerking nodig voor een goede verkeersontsluiting van het plangebied. [redacted]

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie B, nummers 3072 gedeeltelijk, 3101 gedeeltelijk en 3103 gedeeltelijk is nog geen voorkeursrecht gevestigd. Hoewel deze perceelsgedeelten buiten de begrenzing van de vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel liggen, zijn zij op basis van de verdere uitwerking nodig voor een goede verkeersontsluiting van het plangebied. Zoals ook blijkt uit het voorbereidingsbesluit voor de locatie Helmondseweg 105 en 105a, passen de nog onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende omgevingsplan niet bij de beoogde ontwikkeling. Het voorbereidingsbesluit beschermt de locatie tegen ongewenste planologische ontwikkelingen tijdens de voorbereiding van het nieuwe omgevingsplan, maar voorkomt niet dat de gronden aan derden worden verkocht. Om te voorkomen dat nieuwe grondposities ontstaan die de aanleg van de verkeersontsluiting en daarmee de samenhangende gebiedsontwikkeling kunnen bemoeilijken, en om de gemeentelijke regie op de verwerving en ontwikkeling te behouden, is het noodzakelijk het voorkeursrecht uit te breiden met de genoemde perceelsgedeelten.

Voorkeursrecht voorkomt grondspeculatie en prijsopdrijving en zorgt ervoor dat de gemeente regie kan voeren. De gemeenteraad wordt geadviseerd om binnen drie maanden een voorkeursrecht voor vijf jaar te vestigen op de percelen kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie B, nummers 3072 gedeeltelijk, 3101 gedeeltelijk en 3103 gedeeltelijk. Sinds 1 juli 2026 geldt een zelfstandig door de gemeenteraad gevestigd voorkeursrecht maximaal vijf jaar in plaats van drie jaar. De termijn van maximaal drie maanden voor een voorlopig voorkeursrecht van het college blijft ongewijzigd.

De voorkeursrechtbeschikking voldoet aan de vormvereisten van artikel 7.1 van het Omgevingsbesluit. De kadastrale aanduidingen, de totale perceelgroottes, de grootte van de betrokken perceelsgedeelten en de gegevens van de eigenaren en beperkt gerechtigden zijn opgenomen in de perceellijst (Bijlage 3). De begrenzing en ligging van de betreffende perceelsgedeelten zijn weergegeven op de grondtekening (Bijlage 2). De wettelijke grondslag en de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht zijn opgenomen in het collegebesluit (Bijlage 4).

Aanleiding voor het uitbreiden van het eerder gevestigde voorkeursrecht is dat de betrokken perceelsgedeelten nodig zijn voor de verkeersontsluiting van de beoogde woningbouwontwikkeling Kleine Bottel. Hoewel deze perceelsgedeelten buiten de vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel liggen, is uit de verdere planuitwerking gebleken dat zij noodzakelijk zijn voor een goede en samenhangende ontsluiting van het plangebied. Het voorkeursrecht belemmert het huidige gebruik van de gronden niet, maar beperkt wel de mogelijkheid van de eigenaren om de gronden vrij aan derden te vervreemden. Daarom mag dit instrument niet lichtvaardig worden ingezet. De inzet is hier gerechtvaardigd vanwege het belang van de verkeersontsluiting voor de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de noodzaak voor de gemeente om regie te houden op de verwerving van de daarvoor benodigde gronden.

3. Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie B, nummers 3072 gedeeltelijk, 3101 gedeeltelijk en 3103 gedeeltelijk, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (Bijlage 2) en perceellijst (Bijlage 3), zodat de gemeente regie houdt op de verwerving van de gronden die nodig zijn voor de woningbouwontwikkeling Kleine Bottel en de daarbij behorende verkeersontsluiting;
2. Te bepalen dat aan de in beslispunt 1 bedoelde perceelsgedeelten een niet-agrarische functie wordt toegedacht, te weten een woonfunctie en een daarmee samenhangende verkeersfunctie, en vast te stellen dat het huidige gebruik van deze gronden daarvan afwijkt;
3. Gelet op de vereiste spoed en het belang om te voorkomen dat het met de beschikking beoogde doel wordt doorkruist, op grond van artikel 4:11, onder a en c, van de Algemene wet bestuursrecht af te zien van het vooraf bieden van gelegenheid aan belanghebbenden om een zienswijze naar voren te brengen;
4. Kennis te nemen van het feit dat het voorlopige voorkeursrecht op grond van artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet van rechtswege vervalt drie maanden na het tijdstip van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers, of eerder zodra voor de betreffende perceelsgedeelten een opvolgende voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking treedt;
5. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken overeenkomstig artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht, deze overeenkomstig artikel 16.82a van de Omgevingswet in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster en kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad overeenkomstig

artikel 16.32b van de Omgevingswet in samenhang met artikel 12, eerste lid, van de Bekendmakingswet;

6. De eigenaren en beperkt gerechtigden met de bijgevoegde conceptbrief (Bijlage 5) in kennis te stellen van dit besluit;
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op dit voorstel en de bijlagen tot het moment waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en daarmee in werking is getreden, ter bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente en ter voorkoming van speculatieve grondaankopen;
8. In te stemmen met het ontwerp-raadsvoorstel (Bijlage 6) en het ontwerp-raadsbesluit (Bijlage 7), waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om binnen drie maanden na inschrijving van het collegebesluit op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een zelfstandig voorkeursrecht voor maximaal vijf jaar te vestigen op de in beslispunt 1 genoemde perceelsgedeelten.
9. Belanghebbenden op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende drie weken, met ingang van de dag na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking, in de gelegenheid te stellen hun zienswijze over het ontwerpraadsvoorstel en het ontwerpraadsbesluit naar voren te brengen.

4. Beoogd effect

Het veiligstellen van de gemeentelijke regie op de verwerving van de perceelsgedeelten die nodig zijn voor de woningbouwontwikkeling Kleine Bottel en de daarbij behorende verkeersontsluiting. Daarmee wordt voorkomen dat verkoop aan derden de samenhangende ontwikkeling van de woningbouw en de aanleg van de ontsluiting belemmert en wordt bijgedragen aan de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

5. Argumenten

1.1. Een samenhangende gebiedsontwikkeling is noodzakelijk.
De ontwikkeling van Kleine Bottel omvat woningbouw, openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur en een goede verkeersontsluiting. Deze onderdelen zijn onderling afhankelijk en kunnen niet los van elkaar worden gerealiseerd. De betrokken perceelsgedeelten liggen weliswaar buiten de vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel, maar zijn volgens de verdere planuitwerking nodig voor de woningbouwontwikkeling en de daarbij behorende ontsluiting. Een samenhangende aanpak is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling ruimtelijk, technisch en financieel uitvoerbaar te houden.

1.2. Gemeentelijke regie is nodig om de ontwikkeling en ontsluiting te waarborgen.
De gemeente moet regie houden op de verwerving en inzet van de gronden die nodig zijn voor de woningbouw en de verkeersontsluiting. De gronden zijn door de eigenaren aangeboden en de gemeente heeft bij brief van 26 januari 2026 aangegeven onderhandelingen te willen starten, maar er is nog geen koopovereenkomst gesloten en geen eigendom overgedragen. Zonder aanvullende bescherming bestaat het risico dat de gronden alsnog aan derden worden vervreemd en de samenhangende gebiedsontwikkeling wordt bemoeilijkt.

1.3. Een voorlopig voorkeursrecht is nodig om nieuwe grondposities en prijsopdrijving te voorkomen.
Het voorbereidingsbesluit beschermt de locatie tegen ongewenste bouw- en gebruiksontwikkelingen tijdens de voorbereiding van het omgevingsplan, maar verhindert niet dat de gronden aan derden worden verkocht. Het voorlopige voorkeursrecht vult deze bescherming aan door de gemeente gedurende maximaal drie maanden het eerste recht van koop te geven. Daarmee wordt voorkomen dat derden grondposities innemen die de

woningbouwontwikkeling of de verkeersontsluiting kunnen belemmeren en wordt het risico op prijsopdrijving beperkt. De gemeenteraad wordt voorgesteld om binnen deze termijn een opvolgend zelfstandig voorkeursrecht voor maximaal vijf jaar te vestigen.

1.4. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop.
Op grond van artikel 9.7 van de Omgevingswet moet een eigenaar of beperkt gerechtigde die tot vervreemding wil overgaan, de betrokken onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. Alleen wanneer de gemeente het aanbod afwijst of niet binnen de wettelijke termijn tot aankoop wil overgaan, kan vervreemding aan een derde aan de orde zijn. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet tot verkoop en verplicht de gemeente niet tot aankoop. Vrijwillige overeenstemming tegen een marktconforme prijs blijft het uitgangspunt.

1.5. Er is een wettelijke grondslag voor het voorkeursrecht.
De gemeenteraad heeft op 27 januari 2026 de Gebiedsvisie Kleine Bottel vastgesteld. De betrokken perceelsgedeelten vallen buiten de begrenzing van die gebiedsvisie. De gebiedsvisie vormt voor deze gronden daarom geen zelfstandige grondslag voor het voorkeursrecht. Ook de wijziging van het omgevingsplan is nog in voorbereiding. Het college kan op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht vestigen door in de beschikking aan de perceelsgedeelten een niet-agrarische woonfunctie en daarmee samenhangende verkeersfunctie toe te denken. Voor de voortzetting wordt de gemeenteraad voorgesteld een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

1.6. De toegedachte functies wijken af van het huidige gebruik.
Aan de perceelsgedeelten wordt een niet-agrarische woonfunctie en een daarmee samenhangende verkeersfunctie toegedacht. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch en wijkt daarmee af van de toegedachte functies. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet voor het vestigen van een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht.

1.7. De vestiging van het voorkeursrecht is financieel beheersbaar.
De vestiging van het voorkeursrecht leidt niet automatisch tot aankoop en brengt daarom op zichzelf geen aankoopverplichting mee. Wanneer de gronden aan de gemeente worden aangeboden, wordt afzonderlijk beoordeeld of aankoop wenselijk en financieel verantwoord is. De financiële gevolgen van een eventuele verwerving en de ontwikkeling van de woningbouw en verkeersontsluiting worden betrokken bij de grondexploitatie voor Kleine Bottel en de daarvoor geldende besluitvorming.

6. Kanttekeningen

1.1. Het voorlopige voorkeursrecht geldt maximaal drie maanden.
Het voorlopige voorkeursrecht treedt in werking op het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster en vervalt van rechtswege drie maanden later. Om het voorkeursrecht te laten voortduren, moet de gemeenteraad binnen die termijn een opvolgende zelfstandige voorkeursrechtbeschikking nemen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. Voor een eerste vestiging vanaf 1 juli 2026 geldt deze beschikking maximaal vijf jaar.

1.2. Het voorkeursrecht werkt pas na bekendmaking en inschrijving.
De voorkeursrechtbeschikking wordt overeenkomstig artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Vervolgens wordt zij op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving. Daarnaast wordt overeenkomstig artikel 16.32b van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 12, eerste lid, van de Bekendmakingswet, in het Gemeenteblad kennisgegeven van de terinzagelegging.

1.3. Vooraf horen kan vanwege spoed en het doel van de beschikking achterwege blijven.
Bij een ambtshalve voorkeursrechtbeschikking is artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel van toepassing. Op grond van artikel 4:11, onder a en c, van die wet kan het vooraf bieden van gelegenheid tot het geven van een zienswijze achterwege blijven wanneer de vereiste spoed zich daartegen verzet of wanneer voorafgaande kennisgeving het doel van de beschikking kan doorkruisen. Dat is hier aan de orde, omdat vroegtijdige bekendheid kan leiden tot vervreemding aan derden voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken na bekendmaking bezwaar maken. Een bezwaar of beroep tegen het voorlopige collegebesluit wordt, wanneer een opvolgende raadsbeschikking in werking treedt, op grond van de Omgevingswet mede geacht tegen die opvolgende beschikking te zijn gericht.

1.4. Het voorkeursrecht verplicht niet tot verkoop of aankoop.
Het voorkeursrecht verplicht de eigenaren niet om hun gronden te verkopen en verplicht de gemeente niet om tot aankoop over te gaan. Wanneer een eigenaar wil vervreemden, moet de grond eerst aan de gemeente worden aangeboden. Vrijwillige overeenstemming blijft het uitgangspunt. Als partijen geen overeenstemming bereiken over de prijs, voorziet de Omgevingswet in een procedure voor rechterlijke prijsvaststelling.

7. Relatie Ontwikkelagenda

De gebiedsontwikkeling Kleine Bottel draagt bij aan de ambities uit de Ontwikkelagenda voor ‘betaalbaar en divers wonen’ en ‘gezond wonen en leven’. De ontwikkeling voorziet in een substantieel woningbouwprogramma met verschillende woningtypen en prijssegmenten en levert daarmee een bijdrage aan de lokale en regionale woningbouwopgave. De op 27 januari 2026 vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel zet in op een groene, klimaatbestendige en leefbare woonomgeving, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie, waterberging en ontmoeting. Een goede verkeersontsluiting is een randvoorwaarde voor de bereikbaarheid, veiligheid en uitvoerbaarheid van deze samenhangende gebiedsontwikkeling. Door het voorkeursrecht uit te breiden naar de daarvoor benodigde perceelsgedeelten, kan de gemeente actief regie voeren op de verwerving en uitvoering en daarmee bijdragen aan de realisatie van de doelen uit de Ontwikkelagenda en de Woon-zorg-welzijn-visie 2024.

8. Financiën

Voor de gebiedsontwikkeling Kleine Bottel is een voorbereidingskrediet beschikbaar. De kosten voor de voorbereiding van de uitbreiding van het voorkeursrecht en de verdere planuitwerking, waaronder de voorbereiding van de woningbouwontwikkeling en de daarbij behorende verkeersontsluiting, worden ten laste van dit krediet gebracht. Voor de gebiedsontwikkeling zal een grondexploitatie (GREX) worden geopend. Na vaststelling worden de daarvoor in aanmerking komende voorbereidingskosten en de financiële gevolgen van eventuele grondaankopen in de GREX verwerkt. De vestiging van het voorkeursrecht leidt niet tot een verplichting tot aankoop. Over een eventuele verwerving van de betrokken gronden wordt afzonderlijk besloten.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **ja.**

9. Juridische aspecten

Het voorlopige voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet. Omdat de betrokken perceelsgedeelten buiten de vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel liggen en de wijziging van het omgevingsplan nog in voorbereiding is, wordt de gemeenteraad voorgesteld binnen drie maanden een opvolgende zelfstandige voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. Aan de gronden wordt daarbij een niet-agrarische woonfunctie en een daarmee samenhangende verkeersfunctie toegedacht, die afwijken van het huidige overwegend agrarische gebruik.
De voorkeursrechtbeschikking is opgesteld overeenkomstig artikel 7.1 van het Omgevingsbesluit. De vereiste perceelsgegevens en gegevens van rechthebbenden zijn

opgenomen in de perceellijst (Bijlage 3), de begrenzing van de perceelsgedeelten is weergegeven op de grondtekening (Bijlage 2) en de wettelijke grondslag en eerst mogelijke vervaldatum zijn opgenomen in het collegebesluit (Bijlage 4). De beschikking wordt bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken; bezwaar en beroep schorsen de werking van de beschikking niet.

Dit advies is afgestemd met een [redacted] van team Juridische Zaken: **ja**.

10. Communicatie

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken perceelsgedeelten worden direct na de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking bij het Kadaster schriftelijk over het collegebesluit geïnformeerd. In de brief wordt toegelicht wat het voorkeursrecht inhoudt, wanneer het in werking is getreden, hoe lang het voorlopige voorkeursrecht geldt en welke mogelijkheden voor bezwaar en een voorlopige voorziening bestaan. Ook wordt duidelijk gemaakt dat het voorkeursrecht geen verplichting tot verkoop of aankoop inhoudt.

De voorkeursrechtbeschikking wordt overeenkomstig de Omgevingswet ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad. [redacted]

Vervolgcommunicatie

Na het collegebesluit volgen inschrijving bij het Kadaster, bekendmaking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden en publicatie van de kennisgeving in het Gemeenteblad. Vervolgens wordt het voorstel voor de opvolgende vestiging tijdig aan de gemeenteraad voorgelegd. Na het raadsbesluit worden de betrokken rechthebbenden opnieuw geïnformeerd en vindt de wettelijk vereiste bekendmaking en inschrijving plaats.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **ja.**

11. Vervolg en evaluatie

Na het collegebesluit wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden.

De betrokken eigenaren en andere rechthebbenden kunnen vóór het raadsbesluit een zienswijze indienen over het ontwerp-raadsvoorstel. Het college beoordeelt de ingediende zienswijzen. Daarna stelt het college het definitieve raadsvoorstel vast. De gemeenteraad ontvangt de zienswijzen en de reactie van het college en betrekt deze bij zijn besluit.

Binnen drie maanden na inschrijving wordt de gemeenteraad voorgesteld een opvolgende zelfstandige voorkeursrechtbeschikking voor maximaal vijf jaar te nemen.

[redacted]

12. Bijlagen

1. Gebiedsvisie Kleine Bottel

2. Grondtekening voorlopig voorkeursrecht, met de begrenzing en kadastrale aanduidingen van de betrokken perceelsgedeelten
3. Perceellijst voorlopig voorkeursrecht, met de gegevens van de eigenaren en beperkt gerechtigden 14 oktober 2026
4. Collegebesluit tot vestiging van het voorlopige voorkeursrecht
5. Conceptbrief aan de eigenaren en beperkt gerechtigden over collegebesluit tot vestiging van het voorlopig voorkeursrecht
6. Ontwerp-raadsvoorstel tot vestiging van het opvolgende voorkeursrecht
7. Ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van het opvolgende voorkeursrecht
8. Conceptbrief aan de eigenaren en beperkt gerechtigden over het raadsbesluit tot vestiging van het opvolgende voorkeursrecht
9. Conceptkennisgeving Gemeenteblad van het voorlopige voorkeursrecht
10. Conceptkennisgeving Gemeenteblad van het opvolgende voorkeursrecht door de gemeenteraad
11. Raadsinformatiebrief