

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 6 oktober 2026

Voorstel: 2026-089

Zaaknummer: 1894/2025/3246494

Documentnummer: 1894/2025/3249843

Datum collegebesluit: 14 juli 2026

Onderwerp

Vestigen voorkeursrecht

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versie van de lijst aan te wijzen percelen

Voorstel

1

De rechtsgevolgen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 14 juli 2026, ingeschreven in het kadaster in register hyp 4 deel 91290, nr. 74, welke van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, te bestendigen door voor het verstrijken van de werkingsduur op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie K nummers 1249 (geheel), 1250 (geheel) en 2814 (gedeeltelijk), gelegen nabij de Westeringlaan te Maasbree, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening, gedateerd 22 juli 2026 en percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster bijgewerkt tot 22 juli 2026, welke onroerende zaken percelen betreft, waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, namelijk een bestemming wonen. Bij de kadastrale registratie van het onderhavige raadsbesluit zullen door het kadaster bij dit raadsbesluit behorende deelnummers worden toegekend. De aanwijzing vervalt ten aanzien van de aangewezen zaak drie jaar na het ingaan van dit besluit, tenzij voor dat tijdstip de functie, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan dat kan dienen als grondslag voor de continuering van het voorkeursrecht.

Inleiding

Door het college van burgemeester en wethouders is op 14 juli 2026 het besluit genomen een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Dit voorkeursrecht heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie K, nummers 1249 (geheel), 1250 (geheel) en 2814 (gedeeltelijk). Dit besluit is op 16 juli 2026 ingeschreven in het kadaster in register hyp 4 deel 91290, nr. 74 en daarmee op die dag in werking getreden. De belanghebbenden zijn geïnformeerd, publicatie in het Gemeenteblad heeft plaatsgevonden, de stukken hebben ter inzage gelegen en de mogelijkheid om bezwaar te maken is geboden. Het besluit van het college heeft een geldingsduur van maximaal 3 maanden en loopt derhalve 16 oktober 2026 af.

Om dit voorkeursrecht te laten doorlopen is een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van de gronden nodig om de aanwijzing te laten voortduren. Het college heeft op 14 juli 2026 besloten aan de gemeenteraad voor te stellen om dit aanwijzingsbesluit te nemen, waardoor het gevestigde voorkeursrecht gecontinueerd wordt.

Aanleiding vestiging voorkeursrecht

Voor het gebied Meuleveld is een woningbouwontwikkeling voorzien en al in voorbereiding. Het voorlopig stedenbouwkundig plan is gereed en voorziet in 86 woningen. Begin 2027 zal het omgevingsplan voor de eerste fase van Meuleveld worden vastgesteld.

Met de voornoemde 86 woningen wordt nog niet volledig voorzien in de woningbouwbehoefte in Maasbree. Om ook in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien, is verdere uitbreiding noodzakelijk. De aan de eerste fase grenzende gronden lenen zich het beste voor een verdere uitbreiding van de woningbouw, doordat deze ruimtelijk en stedenbouwkundig naadloos aansluiten op de eerste fase. Bovendien betreft het een logische afronding van de kern. Tot slot kan met een tweede ontwikkelingsfase van Meuleveld een betere verkeerskundige structuur mogelijk gemaakt worden. De gronden voor de tweede fase van Meuleveld zijn in eigendom van particulieren. De onderhandelingen, gericht op aankoop, zijn al gestart. Inmiddels is over de verwerving van één van de benodigde percelen overeenstemming over aankoop bereikt.

De beoogde ontwikkeling dient meerdere publieke belangen en beleidsdoelstellingen, waaronder het benutten van ruimtelijke ontwikkelkansen, het verbeteren van de verkeerskundige structuur en het realiseren van een samenhangende gebiedsontwikkeling.

Gezien dit grote algemene belang is het heel belangrijk dat de gemeente tijdig regie kan houden op de ontwikkeling in het gebied. Om deze reden is door het college van burgemeester en wethouders op 14 juli 2026 het besluit genomen een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet te vestigen op de kadastrale percelen, bekend Maasbree, sectie K nummers 1249 (geheel), 1250 (geheel) en 2814 (gedeeltelijk).

Beoogd effect

Voor regie op de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk dat de gemeente haar positie in het gebied behoudt en versterkt. Daarvoor is bij collegebesluit van 14 juli 2026 een voorkeursrecht gevestigd. Dit heeft een werkingsduur van drie maanden en dient bestendig te worden voor de percelen kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie K, nummers 1249 (geheel), 1250 (geheel) en 2814 (gedeeltelijk), een en ander zoals aangegeven op de bijgevoegde lijst.

Met het voorkeursrecht op basis van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Dit betekent dat wanneer eigenaren de betreffende grond willen verkopen, ze deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Door deze voorkeurspositie voorkomt de gemeente dat de gronden versnipperd in eigendom komen of worden vervreemd aan partijen met andere belangen of ontwikkelrichtingen, waardoor de gewenste ontwikkeling wordt bemoeilijkt, vertraagd, duurder of wellicht onmogelijk wordt. Het voorkeursrecht versterkt de regiepositie van de gemeente en stelt haar in staat om de beoogde ontwikkelingen op een doelmatige en samenhangende wijze tot stand te brengen.

Argumenten

1.1 Belang gemeentelijke regie voor gebiedsontwikkeling Meuleveld fase II

De ontwikkeling van Meuleveld fase II dient diverse belangen en ambities, waaronder het bereiken van optimalisaties in ontwikkelkansen en op verkeerskundig gebied. Om deze belangen integraal, doelmatig en samenhangend te kunnen dienen, is het belangrijk dat de gemeente de eigen regie heeft en zelf hierop kan sturen. Het voorkeursrecht helpt de gemeente deze rol ook daadwerkelijk te kunnen pakken.

1.2 Aanwezigheid van het risico op inmenging door andere marktpartijen

Vanwege de ontwikkelingen in Meuleveld fase I, ligt er een focus op het gehele gebied. Ook andere marktpartijen zien de meerwaarde van de in fase II gelegen gronden en daarmee de aantrekkelijkheid van eigendomsverwerving. Er is een gerede kans op inmenging van derden in de onderhandelingen, die de gemeente met de eigenaren voert en daarmee een risico dat het behalen van de gemeentelijke doelstellingen wordt vertraagd, bemoeilijkt, beperkt of zelfs onmogelijk wordt. Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt de gemeente in staat

gesteld om tijdig en doelgericht te sturen op de eigendomssituatie binnen het gebied en de realisatie van de publieke opgaven veilig te stellen.

1.3 *Één perceel is reeds minnelijk verworven*

Het feit dat één van de vier te verwerven percelen al minnelijk verworven is, is een extra motivatie om ook de andere drie, in het gebied gelegen percelen, aan te kopen.

1.4 *Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht*

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop artikel 9.1 van de Omgevingswet van toepassing wordt verklaard. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

- a. Aan de gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht of gegeven en
- b. Het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

Het door de gemeente beoogde gebruik, te weten de realisatie van een woningbouwlocatie, wijkt af van de huidige functie van de percelen waar het voorkeursrecht is gevestigd, zijnde agrarisch.

1.5 *Het algemeen belang staat voorop, waarbij ook zorgvuldig wordt omgegaan met de belangen van de eigenaren*

Het vestigen van een voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het algemeen belang dat met de beoogde gebiedsontwikkeling wordt gediend, staat voor de gemeente voorop. Tegelijkertijd hecht de gemeente grote waarde aan een zorgvuldige omgang met de belangen van de betrokken eigenaren. Het voorkeursrecht wordt ingezet als een proportioneel instrument om de verwezenlijking van de publieke opgaven te ondersteunen en de noodzakelijke regie op de ontwikkeling te houden. De gemeente hecht waarde aan de bestaande goede verstandhouding met de eigenaren en zal de reeds ingezette gesprekken en onderhandelingen op constructieve wijze voortzetten. De gemeente blijft zich inspannen om, met in achtneming van wederzijdse belangen, in goed overleg tot verwerving te komen.

1.6 *Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen bezwaar indienen*

De dag na de dag dat het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht bekend is gemaakt, is het op grond van de Algemene wet bestuursrecht voor belanghebbenden, gedurende een termijn van zes weken, mogelijk om bezwaar in te dienen op het raadsbesluit.

1.7 *Het besluit dient te worden bekendgemaakt*

Een vestigingsbesluit van het voorkeursrecht moet binnen vier dagen worden ingeschreven bij het kadaster en op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt worden door middel van publicatie en mededeling aan de eigenaren van het bij het besluit betrokken percelen.

Kanttekeningen

1.1 *Uitzonderingen:*

Ingevolge het bepaalde in artikel 9.7 van de Omgevingswet kan een eigenaar (vervreemder) eerst tot vervreemding overgaan, nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende onroerende goed te verkrijgen. In artikel 9.8 Omgevingswet zijn echter een aantal uitzonderingen benoemd.

Het voorkeursrecht geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;

- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, tweede lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop, zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd, niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen, of;
- f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Ook geldt het voorkeursrecht niet als een voorlopige koopovereenkomst tussen partijen is ingeschreven in de kadastrale registers voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en de verkoop wordt afgewikkeld binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Tenslotte geldt het voorkeursrecht niet als uw raad op aanvraag van een vervreemder om gewichtige redenen van het voorkeursrecht afziet. Uw raad kan dan overigens wel beperkingen opleggen.

1.2 Geen garantie

Het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden kunnen met een voorkeursrecht niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden, voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over gaat, en blijkt dat uitvoering van de opgave dit vereist, dan kunnen andere publiekrechtelijke middelen worden ingezet om de gronden te verkrijgen.

1.3 Krediet:

Als de eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden hun grond aan de gemeente aanbieden, gaan partijen in onderhandeling over aankoop. Voor aankoop dient tijdig een krediet beschikbaar te worden gesteld. Als de gemeente niet overgaat tot aankoop vervalt het voorkeursrecht.

Alternatieven

De gemeente zet zich in om de benodigde gronden zoveel mogelijk langs minnelijke weg te verwerven en zal de onderhandelingen met de eigenaren in de bestaande goede verstandhouding voortzetten. Desondanks biedt uitsluitend voortzetting van het minnelijk overleg onvoldoende waarborgen voor het behoud van gemeentelijke regie op de beoogde gebiedsontwikkeling. Andere instrumenten bieden evenmin dezelfde mate van zekerheid dat de benodigde gronden beschikbaar blijven voor de realisering van de gemeentelijke doeleinden. Het voorkeursrecht is daarvoor het enige instrument en daarmee noodzakelijk om de gemeentelijke regiepositie veilig te stellen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Kosten voor een mogelijke aankoop zijn eerst aan de orde als daadwerkelijk door een eigenaar/zakelijk gerechtigde in het voorkeursgebied zijn onroerend goed te koop wordt aangeboden. Voor het ter beschikking stellen van krediet wordt bij een dergelijke verwerving separaat een voorstel opgesteld.

Juridische afwegingen

Dit voorstel en alle bijbehorende stukken zijn gecheckt door de juridisch medewerker omgevingsontwikkeling evenals in een eerder stadium door een extern bureau met expertise in het vestigen van een voorkeursrecht.

Communicatie

De betrokkenen zijn al schriftelijk en persoonlijk geïnformeerd over de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht door het college.

Over de bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad zullen zij schriftelijk, en desgewenst nogmaals ook mondeling, worden geïnformeerd.
Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd middels de daarvoor bekende kanalen.
Om te voorkomen dat het voorkeursrecht komt te vervallen, dient er binnen drie jaar een opvolgend omgevingsrechtelijk besluit worden genomen, waarin de functie, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd (wonen), is opgenomen. Dit kan door toedeling van de functie in een omgevingsplan of toe te denken in een omgevingsvisie of programma.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlagen:

- Grondtekening
- Lijst aan te wijzen percelen (geanonimiseerde versie)
- Publicatie vestiging voorkeursrecht

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Lijst aan te wijzen percelen (integrale versie)