

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 december 2025
Voorstel: 2025-092

Zaaknummer: 1894/2025/3255450
Documentnummer: 1894/2025/3255486
Datum collegebesluit: 4 november 2025

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 13 oktober 2025, ingeschreven in het kadaster in register hyp 4 deel 92143, nr. 45, 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 D nummer 4709, gelegen nabij de Raayerveldlaan/Napoleonsbaan Zuid te Baarlo, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening, gedateerd 3 november 2025 en percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaak, de grootte, alsmede de namen van de eigenaar en rechthebbende op de beperkte rechten, waaraan die onroerende zaak is onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster bijgewerkt tot 3 november 2025, welke onroerende zaak een perceel betreft, waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, namelijk een maatschappelijke bestemming.

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 13 oktober 2025 het besluit genomen een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 onder 2 van de Omgevingswet. Dit voorkeursrecht heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie D, nr. 4709. Dit besluit is op 15 oktober 2025 ingeschreven in het kadaster in register hyp 4 deel 92143, nr. 45 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 geldigheidsduur van maximaal 3 maanden en loopt derhalve 13 januari 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 4 november 2025 besloten aan de gemeenteraad voor te stellen om dit aanwijzingsbesluit te nemen, waardoor het gevestigde voorkeursrecht gecontinueerd wordt.

Aanleiding vestiging voorkeursrecht

Een belangrijk onderdeel in de ontwikkelvisie Baarlo is de realisatie van een Kindcentrum (KC). Reden hiervoor is dat de huidige basisscholen vanwege de slechte staat van het gebouw of gebrek aan voldoende capaciteit niet meer voldoen. Daarnaast is binnensportaccommodatie De Kazing technisch en economisch afgeschreven. We zien dat het gebied rond De Kazing veel functies heeft en erg versteend is. Door (een deel van) het onderwijs en de binnensportaccommodatie te verplaatsen naar een andere plek, komt er ruimte vrij in dit gebied. Een combinatie tussen binnensportaccommodatie en basisonderwijs heeft hierbij de voorkeur.

De raad heeft uitgangspunten vastgesteld voor een businesscase voor de realisatie van de onderwijshuisvesting/KC. Hierin worden de scenario's voor de nieuwe binnensportaccommodatie meegenomen. Ter uitvoering hiervan is onderzoek gedaan naar een voorkeurslocatie voor nieuwbouw. In samenwerking met een extern adviesbureau zijn verschillende scenario's onderzocht, waarbij ruimtelijke, financiële en onderwijskundige criteria zorgvuldig zijn gewogen. Gaandeweg dit proces is gebleken dat het perceel grond, sectie D nummer 4709, gelegen aan de Raayerveldlaan/Napoleonsbaan Zuid, de enige overgebleven geschikte locatie is om Baarlo te voorzien van het KC en de binnensportaccommodatie.

Het betreffende perceel is eigendom van een particuliere eigenaar. De onderhandelingen, gericht op aankoop, zijn gestart. Gezien het grote maatschappelijke en algemene belang van realisering van de voornoemde nieuwbouw, is het belangrijk dat de gemeente regie kan houden. Om deze reden is door het college van burgemeester en wethouders op 13 oktober 2025 het besluit genomen een voorkeursrecht conform artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet te vestigen op het voornoemde perceel.

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 13 oktober 2025 een voorkeursrecht gevestigd. Dit heeft een werkingsduur van drie maanden en dient bestendig te worden voor het perceel kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie D, nummer 4709, een en ander zoals aangegeven op de bijgevoegde lijst.

Met het voorkeursrecht conform 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 en beperkt-gerechtigden de betreffende grond of beperkte rechten daarop willen verkopen, ze deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Door deze voorkeurspositie voorkomt de gemeente dat de prijs wordt opgedreven door tegen elkaar opbiedende partijen of dat de grond in handen komt van speculanten waardoor de uitvoering van de doelstellingen wellicht onmogelijk wordt.

Argumenten

1.1 Het aan te wijzen perceel, zoals aangegeven op de grondtekening, gedateerd 3 november 2025, is benodigd voor de realisering van een Kindcentrum en een binnensportaccommodatie.

Het betreffende perceel is benodigd voor onderwijshuisvesting en een binnensportaccommodatie. Aan de in dit besluit opgenomen gronden is een niet-agrarische functie toegedacht en het huidige gebruik, namelijk agrarisch, wijkt af van de toegedachte functie.

1.2 Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursbesluit een beschermingsmechanisme.

Om te komen tot de noodzakelijke onderwijshuisvesting en een binnensportaccommodatie is een stevige regierol noodzakelijk. Door de vestiging van een voorkeursrecht krijgt de gemeente meer regie.

1.3 De gemeente verschaft zich een betere uitgangspositie bij de verwerving van de aangewezen grond.

De betreffende eigenaar dient, bij verkoop, eerst het perceel aan de gemeente aan te bieden. De aanbestedingsprocedure en vaststelling van de koopsom zijn in de Omgevingswet vastgelegd

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 onderwijshuisvesting en een binnensportaccommodatie, wijkt af van de huidige functie van het perceel waar het voorkeursrecht is gevestigd, zijnde agrarisch.

1.5 Het maatschappelijk belang staat voorop, waarbij ook zorgvuldig wordt omgegaan met de belangen van eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen hebben. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot de realisatie van de gewenste ontwikkeling, hetgeen een zwaarwegend algemeen en maatschappelijk belang is. Naast dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde van het perceel van de locatie. Als de eigenaar van het perceel dit wil verkopen, is hij verplicht om deze grond aan te bieden aan de gemeente.

1.6 Eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde 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 eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde van het bij het besluit betrokken perceel.

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 ingevolge:

- 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.
 - g. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in [artikel 166 van Boek 3 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 eigenaar en/of beperkt zakelijk gerechtigde 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 eigenaar 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. Indien de gemeente niet overgaat tot aankoop vervalt het voorkeursrecht.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

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 een extern bureau met expertise in het vestigen van een voorkeursrecht.

Communicatie

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

Over de bestending 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 nieuw omgevingsplan door uw raad te worden vastgesteld.

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

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Lijst aan te wijzen percelen (integrale versie)