

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Voorkeursrechtbeschikking Aardbrandsven – Kuikensven

Inleiding

Met een besluit van 23 juni 2026 heeft het college een voorkeursrechtbeschikking genomen over percelen in het gebied dat wordt begrensd door de A2, de Randweg-Oost, en natuurlijke waterlopen De Boschloop en De Weergraaf in Budel. De gemeenteraad (hierna ‘*de raad*’) dient nu een voorkeursrechtbeschikking te nemen om het voorkeursrecht te bestendigen. Het voorstel voor dat besluit staat op de agenda van de raadsvergadering op 22 september 2026.

Belanghebbenden hebben de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het tegelijk met de voorkeursrechtbeschikking van het college ter inzage gelegde ontwerp-raadsbesluit.

Zienswijzen

- Zienswijze 1:
 - Op 15 juli 2026 is een zienswijze ontvangen van indiener 1;
 - Op 20 juli 2026 is een eerste aanvulling op de zienswijze ontvangen;
 - Op 1 augustus 2026 is een tweede aanvulling op de zienswijze ontvangen, waarbij als bijlage is bijgevoegd een afschrift uit het Gemeenteblad 2026 nr. 367695.
- Zienswijze 2:
 - Op 20 juli 2026 is een zienswijze ontvangen van indiener 2 en mede-indiener.

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep van 25 juni 2026 tot en met 23 juli 2026. De zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de raad.

Een belanghebbende is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 lid 1 Awb).

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) dat alleen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van het perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd een rechtstreeks belang hebben bij het besluit tot vestiging van dat voorkeursrecht.

Een voorkeursrecht beperkt de vervreemder van (een recht op) een onroerende zaak in de mogelijkheden tot vervreemding. De eigenaar van een onroerende zaak en de eigenaar van een beperkt recht hierop worden door een voorkeursrecht rechtstreeks geraakt. De wetgever heeft ervoor gekozen

deze rechthebbenden omwille van de leesbaarheid in de wettekst samen te vatten in het begrip ‘vervreemders’. De vervreemders zijn limitatief opgesomd in de bijlage bij artikel 1.1 Ow: eigenaren, rechthebbenden op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik en vereffenaren van een gemeenschap waarin de onroerende zaak valt.

Zowel indiener 1 als indiener 2 is grondeigenaar in het gebied. Hiermee staat vast dat hun belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Daarmee zijn zij belanghebbenden en zijn hun zienswijzen ontvankelijk.

De mede-indiener is geen eigenaar van gronden of zakelijke rechten in het gebied en is daarmee geen belanghebbende. Deze zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.

De zienswijzen van indiener 1 worden beantwoord onder de punten 1 tot en met 20.

De zienswijzen van indiener 2 worden beantwoord onder de punten 21 tot en met 24.

Beantwoording zienswijzen

Nr.	Zienswijze	Reactie op zienswijze	Conclusie
1	De totale Gecombineerde Opgave van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd is groter dan de opgetelde kadastrale grootte van de individuele percelen. De totale oppervlakte van de percelen van één eigenaar waarop het voorkeursrecht is gevestigd is 5,2840 hectare. Echter bedraagt de totale gecombineerde opgave van deze eigenaar van de gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is 5,3765 hectare. Dit verschil van 925m2 komt doordat de optelsom van de kadastrale percelen niet gelijk staat aan de landbouwkundige betekenis. De eigenaar is van mening dat naast de kadastrale eigendomssituatie ook de feitelijke landbouwkundige gebruikssituatie, de RVO-opgave, GLB-verplichtingen, gewaspercelen, bufferstroken, sloten, landschapselementen en teeltplanning meegerekend moeten worden. Daarmee komt zijn gecombineerde opgave uit op 5,3765 hectare i.p.v. de 5,2840 hectare welke door de gemeente is vastgesteld.	Op grond van artikel 7.1 lid 1 onder a en c van het Omgevingsbesluit bevat een voorkeursrechtbeschikking de kadastrale grootte van elk van de in de beschikking opgenomen percelen of, als een gedeelte van een perceel in de beschikking wordt opgenomen, de grootte van dat gedeelte. Hoewel een gecombineerde opgave van een grondeigenaar groter kan zijn dan de totale oppervlakte van de kadastrale grootte, is slechts de kadastrale grootte van de percelen relevant voor het vestigen van het voorkeursrecht. Een gecombineerde opgave is een administratief landbouwformulier voor subsidies en dierlijke rechten bij de RVO en is niet relevant voor het vestigen van een voorkeursrecht.	Geen wijziging benodigd.
2	Er wordt onvoldoende aan de juridische voorwaarden voor toepassing van het voorkeursrecht voldaan. Hiervoor moet namelijk de noodzaak, omvang, begrenzing en gevolgen van het voorkeursrecht kenbaar, controleerbaar en evenredig gemotiveerd worden. Dat is hier onvoldoende gebeurd. De gemeente moet op grond van artikel 3:2 Awb de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en belangen. Op grond van artikel 3:4 Awb moet zij de betrokken belangen daadwerkelijk en evenwichtig afwegen. Op grond van artikel 3:46 Awb moet zij haar besluit deugdelijk motiveren. Daarnaast raakt het besluit aan artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM, omdat het een inmenging vormt in de eigendomspositie. De eigenaar onderkent dat bij een voorkeursrecht nog niet ieder detail van de latere planologische invulling hoeft vast te staan. Dat ontslaat de gemeente echter niet van de verplichting om de noodzaak, omvang, begrenzing en gevolgen van het voorkeursrecht kenbaar, controleerbaar en evenredig te motiveren. Dat is hier onvoldoende gebeurd.	Bij de vestiging van het voorkeursrecht zijn de belangen en persoonlijke omstandigheden van de eigenaren en rechthebbenden betrokken. Deze geven in dit geval geen aanleiding om van het vestigen van het voorkeursrecht af te zien. Tegenover de belangen van de eigenaren en rechthebbenden staat namelijk het algemene en maatschappelijk belang van de doelstelling van de gemeente om te voorzien in een locatie voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van bedrijvigheid in de vorm van bedrijf (bedrijventerrein) alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals openbare ruimte, verkeer, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing en energievoorziening ten behoeve van een grootschalige werklocatie. Een en ander ingevolge de Regionale Programmeringsafspraken Werklocaties Zuidoost Brabant en in dat licht meer concreet van belang voor het voorkeursrecht: het behoud van de regierol van de gemeente en het voorkomen van grondspeculatie en prijsopdrijving. In de zienswijze zijn geen omstandigheden genoemd die maken dat van het vestigen van een voorkeursrecht moet worden afgezien, althans dat niet aan de juridische voorwaarden voor toepassing van het voorkeursrecht is voldaan. Uit vaste rechtspraak volgt voorts dat bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar	Geen wijziging benodigd.

		sprake is van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht (als bedoeld in artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM), maar deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Omgevingswet. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat hij - indien hij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen (o.a. ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666). Een verdere concretisering van de toekomstige planologische invulling is, zoals indiener terecht stelt, op dit moment nog niet vereist. Dit geldt in het bijzonder wanneer de raad gebruik maakt van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9 eerste lid, onder c van de Omgevingswet zoals hier het geval. Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Inherent aan de toepassing van een voorkeursrecht in dit stadium is immers dat van de toekomstige functie nog slechts een globaal beeld bestaat en bovendien is niet vereist voor de vestiging van een voorkeursrecht dat dit op dit moment al op perceelsniveau is uitgewerkt (zie bijvoorbeeld ABRvS 13 mei 2026, ECLI:NL:RVS:2026:2761, r.o. 5.1.) De noodzaak voor een grootschalige werklocatie is gebaseerd op de prognoses vanuit de MRE en de actuele vraag vanuit (lokale) ondernemers aan de gemeente Cranendonck voor uitbreidingsruimte. Daarnaast is de noodzaak, omvang en begrenzing van een grootschalige werklocatie toegelicht in de notitie “Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie	
--	--	--	--

		Cranendonck". Aan de vestigingseisen voor het voorkeursrecht wordt daarmee reeds voldaan.	
3	Diverse zienswijzen vanuit één eigenaar: 1. de gemeente erkent zelf dat de locatie nog slechts een zoekrichting is en dat nader onderzoek noodzakelijk is; 2. voor 70 hectare netto bedrijventerrein noemt de gemeente zelf een bruto ruimtebehoefte van 120 tot 140 hectare, maar zij brengt circa 166 hectare onder voorkeursrecht zonder kwantitatieve onderbouwing van het extra ruimtebeslag; 3. netcongestie en een mogelijke eigen energievoorziening worden gebruikt als argument voor extra ruimte, terwijl bedrijvenprofiel, energievraag, ruimtebeslag en locatie van die energievoorziening volgens de gemeentelijke stukken nog onbekend zijn; 4. de gemeente erkent zelf dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein vanwege onder meer hoogspanning, ondergrondse pijpleidingen, woningen, natuurnetwerken, Natura 2000, stikstof en Defensie; 5. de gemeente heeft mijn individuele bedrijfsbelang onvoldoende onderzocht; voor zover zij stelt dat geen specifieke individuele belangen bekend waren, komt dit mede doordat voorafgaand aan het collegebesluit geen gelegenheid is geboden om die belangen kenbaar te maken; 6. de verwijzing naar een marktconforme prijs biedt onvoldoende bescherming tegen willekeur, waardedruk en ongelijke behandeling van warme en koude grond binnen hetzelfde gebied; 7. de samenloop met Defensie, het eerdere zonneparkinitiatief en mogelijke gereserveerde netcapaciteit is onvoldoende transparant gemaakt; 8. de feitelijke gevolgen reiken verder dan de gemeente in algemene bewoordingen voorhoudt, onder meer door de gevolgen voor zakelijke rechten.	Alle aangestipte punten worden hierna in deze nota inhoudelijk van een reactie voorzien. 1. Correct. Voor een planologische wijziging is nader onderzoek nodig, gevolgd door besluitvorming. Verder wordt het aangehaalde punt toegelicht in de notitie Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck. Ook wordt dit toegelicht onder het antwoord op zienswijze nr. 2. 2. In de notitie Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck wordt toegelicht dat het additionele ruimtebeslag onder meer een gevolg is van het rekening houden met ruimte voor energieoplossingen. Daarnaast zijn natuurlijke begrenzingen zoveel als mogelijk aangehouden. 3. Dit is toegelicht onder het antwoord op zienswijze nr. 6. 4. Dat een perceel niet kan verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein betekent niet dat het perceel niet van nut kan zijn voor de grotere gebiedsontwikkeling, te weten het werklandschap van de toekomst, zoals toegelicht wat dat inhoudt in de notitie Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck. 5. Dit is toegelicht onder het antwoord op zienswijze nr. 11. 6. Dit is toegelicht onder het antwoord op zienswijze nr. 13. 7. Dit is toegelicht onder het antwoord op zienswijze nrs. 6, 7 en 10. 8. Dit is toegelicht onder het antwoord op zienswijze nr. 12.	Geen wijziging benodigd.
4	Het besluit is prematuur: geen definitief oordeel over geschiktheid. In de gemeentelijke notitie "Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck" staat uitdrukkelijk dat de inventarisatie geen definitief oordeel geeft over de	Zoals hierboven onder punt 2 toegelicht is in dit stadium van de planvorming voor het vestigen van een voorkeursrecht nog niet vereist dat op perceelsniveau is uitgewerkt welke functies daar mogelijk wel of niet zullen worden	Geen wijziging benodigd.

	geschiktheid van locaties en geen besluit inhoudt over de daadwerkelijke ontwikkeling van een grootschalige werklocatie. Volgens de notitie zijn vervolgstappen nodig, waaronder aanvullend onderzoek, ruimtelijke, economische en maatschappelijke onderbouwingen, actualisatie van behoefteramingen, bestuurlijke en politieke keuzes, planologische procedures, participatie en inspraak. Dit betekent dat de gemeente nog niet heeft vastgesteld of het gebied daadwerkelijk geschikt is, welke gronden voor welke functies nodig zijn en welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor eigenaren, gebruikers, natuur, water, landbouw, energie, verkeer en Defensie. Een eigenaar vindt het opleggen van het voorkeursrecht op dit moment daarom ook te prematuur. Er wordt erkend dat een voorkeursrecht in een vroege fase mogelijk kan zijn, maar juist dan moet de gemeente zorgvuldig motiveren waarom deze vroege ingreep op precies deze percelen noodzakelijk en evenredig is. De stukken bevatten op dit punt vooral algemene beleidsambities en geen concrete, perceelsgerichte of bedrijfsgerichte beoordeling.	gerealiseerd. De verdere uitwerking zal de komende jaren plaatsvinden in het gebruikelijke planologische proces met bijhorende inspraakmomenten en belangenafwegingen. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat in dat kader en met het oog op die ontwikkeling de gemeente de regierol behoudt en dat grondspeculatie en prijsopdrijving wordt voorkomen. Vast staat dat alle percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd vooralsnog onderdeel uitmaken van het ontwikkelgebied. Onderdeel van de verdere planologische ontwikkeling is mede de beoordeling van de geschiktheid en gevolgen voor eigenaren. Het voorkeursrecht is daarmee niet prematuur en juist bij uitstek bedoeld om de verdere planologische uitwerking mogelijk te maken. Door te hebben aangeboden open te staan voor een informeel gesprek hoopt de gemeente het gesprek aan te gaan met de eigenaren in het gebied om meer zicht te krijgen op hun persoonlijke situatie en samen te kijken naar de (on)mogelijkheden op de percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Dit was voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht niet mogelijk zonder de kans op grondspeculatie. Dat is tevens de reden waarom er op dit moment nog geen concrete, perceelsgerichte of bedrijfsgerichte beoordelingen uitgevoerd zijn. Dit is logisch en onderdeel van de vervolgstappen die nog door de gemeente genomen moeten worden in het kader van de planologische ontwikkeling en de daarbij betrokken individuele belangen.	
5	Onvoldoende onderbouwing omvang De gemeente stelt dat zij onderzoekt of 70 hectare netto bedrijventerrein voor grootschalige werklocaties kan worden gerealiseerd. In de inventarisatienotitie staat dat voor een duurzaam en toekomstbestendig werklandschap wordt uitgegaan van een verhouding van 50 tot 60 procent netto uitgeefbaar oppervlak. De gemeente noemt daarom zelf een totaal te ontwikkelen gebied van 120 tot 140 hectare bruto. Tegen die achtergrond is onvoldoende gemotiveerd waarom een gebied van circa 166 hectare volledig onder voorkeursrecht wordt gebracht. De gemeente maakt niet inzichtelijk waarom bovenop de door haarzelf genoemde 120 tot 140 hectare nog eens circa 26 tot 46 hectare extra onder voorkeursrecht nodig is. Evenmin is inzichtelijk gemaakt welk deel daarvan nodig is voor	Er zijn meerdere, weloverwogen redenen om uit te gaan van het gekozen voorkeursrecht gebied van ca 166 hectare. Wij lichten dit hier nader toe: - De 70 hectare netto bedrijventerrein is gebaseerd op een eerdere regionale raming. De gemeente voorziet dat bij een actualisatie, ten gevolge van de snelle groei van de regio, een grotere vraag. Dat betekent dat bij afrondingen sprake is van een afronding naar boven in plaats van naar beneden. - Actuele maatschappelijke inzichten, regelgeving en belangen én wijziging van klimatologische situatie, leiden tot een andere kijk op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en een hogere ambitie om een toekomstbestendig werklandschap te creëren. Dat leidt tot een	Raadsvoorstel wijzigen op gebied van de benoemde totale oppervlakte waarop het voorkeursrecht is gevestigd op pagina 4 van het concept raadsvoorstel.

	infrastructuur, water, natuur, landschappelijke inpassing, energievoorziening, fasering of overige functies. Daarbij valt op dat in het raadsvoorstel op één plaats wordt gesproken over 1.638.686 m² terwijl de perceellijst en andere stukken uitgaan van 1.659.046 m². Dit verschil is op zichzelf wellicht niet doorslaggevend, maar onderstreept dat de exacte omvang en begrenzing van het gebied niet eenduidig en zorgvuldig zijn onderbouwd. Mijn standpunt is niet dat een bruto gebied altijd exact gelijk moet zijn aan het netto bedrijventerrein. Mijn standpunt is dat de gemeente het aanzienlijke verschil tussen 70 hectare netto, 120 tot 140 hectare bruto en circa 166 hectare voorkeursrechtgebied onvoldoende concreet en controleerbaar motiveert.	groter ruimtegebruik. Zo is aanvullende ruimte nodig voor natuurontwikkeling en natuurcompensatie en ruimte voor waterberging tijdens droge en natte periodes. Maar ook ruimte voor blusvoorzieningen en ruimte voor duurzame energie opwekking. Dit laatste is omdat er ook ruimte moet worden ingecalculeerd voor lokaal opgewekte energie in het gebied om daarmee de problematiek van netcongestie (deels) te omzeilen, nu er voor het bedrijventerrein extra stroomvoorzieningen zullen zijn benodigd. - Voor een goede ruimtelijke inpassing en de beoogde landschappelijke ontwikkeling als werklandschap dient rekening gehouden te worden met de huidige afbakening en natuurlijke begrenzing van percelen, bijvoorbeeld in geval van bestaande waterlopen en wegen. Daarom is op de door de gemeente genoemde benodigde reguliere 120 tot 140 hectare bruto oppervlakte voor een 70 hectare netto bedrijventerrein nog extra ruimte à 26 tot 46 hectare toegevoegd bij het vestigen van het voorkeursrecht. Daarmee wordt het mogelijk om te ontwikkelen conform het principe van Werklandschappen van de Toekomst, zoals toegelicht in de notitie “Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck”, waarbij de totale gebiedsgrootte uitkomt op c.a. 166 hectare. Op pagina 4 van het concept raadsvoorstel staat benoemd dat het gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd wordt een grootte heeft van 1.638.686 m². Dit is een verschrijving en zal gecorrigeerd worden in het definitieve raadsvoorstel.	
6	Netcongestie en energievoorziening zijn onvoldoende uitgewerkt en kunnen de brede aanwijzing niet dragen. De gemeente gebruikt netcongestie nadrukkelijk als argument om energievoorziening als bijbehorende voorziening in de ontwikkeling op te nemen. In de gemeentelijke stukken staat dat ruimte op het energienet van netstation Maarheeze realistisch gezien niet vóór 2035 wordt verwacht. Ook staat in de stukken dat bedrijvigheid in het prioriteringskader van de ACM geen	Het is correct dat nu nog niet bekend is welke exacte energiebehoefte bestaat. Dat kan je namelijk alleen weten als vooraf bekend is wie de gebruiker wordt en welke energiebehoefte deze heeft. Net als bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen voor algemeen belang, houd je vanuit zorgvuldigheid rekening met benodigde ruimte voor de benodigde energievoorzieningen. Op dit moment is nog niet met zekerheid te stellen hoeveel ruimte exact benodigd is voor de energievraag voor de toekomst, ook van het bedrijventerrein. Dit is onderdeel	Geen wijziging benodigd.

	prioriteit heeft en dat beschikbare netruimte eerst naar andere functies kan gaan, zoals congestieverzachtende energieopslag, veiligheidsfuncties, wonen en onderwijs. Vervolgens stelt de gemeente dat een bedrijventerrein van deze omvang gepaard zal moeten gaan met een eigen decentraal energiesysteem, met een combinatie van opwek, opslag en back-up. Tegelijk erkent de gemeente dat het exacte bedrijvenprofiel en de exacte energievraag nog niet bekend zijn. Ook schrijft de gemeente dat de exacte intensiteit van de bedrijvigheid bepaalt hoe groot het ruimtebeslag voor energie zal worden en dat een bijbehorende energievoorziening nog niet te duiden is in de verhouding bruto/netto uitgeefbaar ontwikkeloppervlak. Dat is een wezenlijk motiveringsprobleem. De gemeente gebruikt een onzekere toekomstige energiebehoefte als rechtvaardiging voor een groter voorkeursrechtgebied, maar maakt niet duidelijk hoeveel ruimte daarvoor nodig is, waar die ruimte komt, of de percelen van deze eigenaar daarvoor nodig zijn en waarom die onzekerheid nu al een voorkeursrecht op zijn agrarische gronden rechtvaardigt. Voor zover netcongestie een reëel probleem is, kan dat juist aanleiding zijn om terughoudender te zijn met een breed voorkeursrecht. Zolang niet duidelijk is of en hoe de ontwikkeling energetisch uitvoerbaar is, is onvoldoende gemotiveerd waarom het noodzakelijk en evenredig is om zijn gronden nu al onder voorkeursrecht te brengen.	van de verdere vervolgstudies die uitgevoerd moeten worden in het kader van de verdere planologische ontwikkeling. Dit is onder meer afhankelijk van hoe en waar de energieopwekking precies vormgegeven wordt. Hiervoor zal naar verwachting in ieder geval ruimte benodigd zijn. Op dit moment van de planvorming is nog niet met zekerheid te zeggen waar op de grond deze opwek het beste kan plaatsvinden, en of dit dus is op de gronden van de zienswijze-indiener. Ook dit is onderdeel van verdere vervolgstappen (onderzoek) en aanbieders van (lokale) energieopwekking en voorzieningen. De percelen van indiener maken om die reden op dit moment deel uit van de ontwikkellocatie. Het is tevens onwenselijk om eerst op een kleiner gebied waarover eventueel al meer zekerheid bestaat een voorkeursrecht te plaatsen, om dit op een later moment uit te breiden naar aanliggende gronden pas als daarover ook meer zekerheid bestaat. Op die manier zou grondspeculatie namelijk juist in de hand worden gewerkt, waarmee grip op het gebied verloren raakt. Iets wat de gemeente met het onderhavige voorkeursrecht juist wil voorkomen. Daarbij is inherent aan de toepassing van een voorkeursrecht in dit stadium dat van de toekomstige functie nog slechts een globaal beeld bestaat en bovendien is niet vereist voor de vestiging van een voorkeursrecht dat dit op dit moment al op perceelsniveau is uitgewerkt (zie bijvoorbeeld ABRvS 13 mei 2026, ECLI:NL:RVS:2026:2761, r.o. 5.1.) Tevens is het wachten met het voortzetten van ontwikkelingen tot alles omtrent netcongestie is opgelost of duidelijk is, onwenselijk. Hiermee zouden er namelijk kostbare jaren verloren gaan, wat niet alleen de economische groei van gemeente Cranendonck, maar ook de groei van de Metropoolregio Eindhoven zou schaden.	
7	Onvoldoende transparantie over zonnepark initiatief, netcapaciteit en mogelijke voorkeurspositie van derden. In de inventarisatienotitie wordt het eerdere initiatief voor zonnepark Aardbrandsven nadrukkelijk betrokken bij de verdere afweging. De gemeente schrijft dat het beoogde gebied voor de realisatie van zonnepark Aardbrandsven beide zoekgebieden verbindt en dat, nadat het planologische besluit voor het zonnepark door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad	Afwegingen en besluitvorming over van het eerdere initiatief voor het zonnepark staan los van de besluitvorming over het voorkeursrecht. Met initiatiefnemer van het eerdere zonnepark wordt overleg gevoerd over de ontstane situatie na het besluit door de Raad van State, net zoals met andere belanghebbenden in het gebied gesproken zal worden. Op dit moment kan bevestigd noch uitgesloten worden dat dit zou kunnen leiden tot één van de	Geen wijziging benodigd.

van State is vernietigd, ook dit gebied in de beleidsopgave kan worden betrokken. Verder schrijft de gemeente dat op een grootschalige werklocatie energie nodig is, dat met het oog op netcongestie naar slimme oplossingen moet worden gekeken, dat binnen het gebied ruimte kan worden gereserveerd voor energie en dat met de initiatiefnemer van zonnepark Aardbrandsven de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling kunnen worden verkend. Juist gelet op deze passages is onvoldoende transparant welke rol de initiatiefnemer van het eerdere zonnepark in de toekomstige gebiedsontwikkeling krijgt of kan krijgen. Voor zover deze initiatiefnemer reeds beschikt over gereserveerde netcapaciteit, contractuele posities, vooroverleggen, intentieafspraken of andere feitelijke voordelen ten aanzien van energieopwekking of energie-infrastructuur, had de gemeente dit kenbaar moeten maken en bij de besluitvorming moeten betrekken. Ik stel niet zonder meer dat sprake is van bevoordeling of van reeds gemaakte afspraken. Wel stel ik dat de gemeente hierover onvoldoende openheid geeft, terwijl netcongestie en energievoorziening kennelijk mede worden gebruikt ter onderbouwing van de omvang van het voorkeursrecht. Als de toekomstige ontwikkeling feitelijk afhankelijk wordt van door een private partij gereserveerde netcapaciteit, kan die partij een bijzondere positie krijgen bij de realisatie van het plan. De gemeente heeft niet inzichtelijk gemaakt hoe zij in dat geval transparantie, gelijke behandeling, marktconformiteit en het voorkomen van ongeoorloofde bevoordeling waarborgt. Ik verzoek de gemeente daarom expliciet inzichtelijk te maken: 1. of er overleg, correspondentie, intentieafspraken, voorovereenkomsten of andere afspraken bestaan met de initiatiefnemer van zonnepark Aardbrandsven; 2. of deze initiatiefnemer beschikt over gereserveerde netcapaciteit of andere relevante energieposities; 3. of die positie een rol heeft gespeeld bij de keuze voor dit gebied of bij de omvang van circa 166 hectare; 4. of de gemeente voornemens is deze partij een rol te geven bij de energievoorziening of integrale ontwikkeling van het gebied; 5. hoe de gemeente voorkomt dat één private partij door eerdere posities feitelijk een voorkeurspositie krijgt binnen een publiek gestuurde gebiedsontwikkeling.	mogelijke initiatieven tot energieopwekking binnen het gebied. Bij het maken van afspraken met individuele partijen neemt de gemeente de daarvoor geldende regels in acht. Overigens is het voorgaande niet relevant voor het vestigen van het voorkeursrecht. De mogelijke belangen van individuele initiatiefnemers staan niet in de weg aan het vestigen van het voorkeursrecht. In zoverre is de stelling van indiener dat als de gemeente daarover geen inzicht verschaft de besluitvorming over het voorkeursrecht onvoldoende zorgvuldig en gemotiveerd is, dus onjuist. In relatie tot de door indiener gestelde vragen 1 tot en met 5 beperkt de gemeente zich tot de volgende beantwoording: • De positie van initiatiefnemer heeft geen rol gespeeld in de keuze en/of in de omvang van het gebied. • De gemeente staat ervoor open om met alle belanghebbenden en eigenaren die een rol kunnen spelen in overleg te treden. De uitkomst is afhankelijk van de bereidheid van partijen en keuzes die de gemeente hier vervolgens zelf in maakt. • Mocht blijken dat een partij door een ingenomen positie of bijvoorbeeld door een hard eigendom of gevestigde rechten een rechtmatige belanghebbende is, dan heeft de gemeente daar rekening mee te houden.	
--	--	--

	Zonder beantwoording van deze vragen is de besluitvorming onvoldoende transparant, onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.		
8	Lagenbenadering, bodem- en watersturend ontwerpen en fysieke belemmeringen. De gemeente schrijft dat voor de ruimtelijke inventarisatie gebruik is gemaakt van de ontwerpprincipes bodem- en watersturend en van de lagenbenadering. Daarbij noemt de gemeente onder meer geomorfologie, water, bodem, ecologie, natuurbeleid, cultuurhistorie, infrastructuur, bereikbaarheid, hydrologie, milieubelemmeringen, afstand tot wonen en beleid in ontwikkeling. Ook vermeldt de gemeente dat relatief hoge grondwaterstanden op lokaal niveau bij bijna iedere locatie een aandachtspunt zijn. Voor het gebied Aardbrandsven - Kuikensven benoemt de gemeente zelf onder meer natte gedeelten, beperkingen door een hoogspanningstracé, beperkingen door een olieleiding of ondergrondse pijpleiding, de mogelijke ontwikkeling van zonnepark Aardbrandsven, Defensie, Natura 2000, stikstof en beschermde natuurnetwerken. De gemeente schrijft bovendien dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar een mogelijke bestemming bedrijf of bedrijventerrein. Deze erkenningen zijn wezenlijk. Zij maken duidelijk dat het gebied niet zonder meer beschikbaar of geschikt is voor bedrijventerrein. Juist daarom had de gemeente moeten motiveren welke betekenis deze fysieke en juridische belemmeringen hebben voor de noodzaak en doelmatigheid van het voorkeursrecht op mijn specifieke percelen. Als niet alle percelen kunnen verkleuren, is onvoldoende duidelijk waarom alle percelen volledig onder voorkeursrecht worden gebracht. De gemeente heeft niet inzichtelijk gemaakt welke delen naar verwachting bedrijventerrein worden, welke delen nodig zijn voor energie, groen, water, natuur of infrastructuur en welke delen door belemmeringen mogelijk niet of slechts beperkt ontwikkelbaar zijn.	Zoals reeds toegelicht onder punt 2 en 6 is in dit stadium van de planvorming voor het vestigen van een voorkeursrecht nog niet vereist dat op perceelsniveau is uitgewerkt wat daar mogelijk wel of niet zal worden gerealiseerd. De verdere uitwerking zal plaatsvinden in het gebruikelijke planologische proces. Dit staat aan de rechtmatige vestiging van het voorkeursrecht niet in de weg. Elke grootschalige gebiedsontwikkeling zal hedendaags bepaalde belemmeringen in zich hebben. Binnen de gemeente Cranendonck zijn voor het onderzoeken van geschikte locaties inderdaad de principes toegepast zoals toegelicht door de indiener van de zienswijze. Dat er mogelijk hindernissen bestaan binnen het gebied staat vast. Dat betekent echter niet dat het gebied niet geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de toegedachte functies. Binnen het gebied zijn meerdere percelen waarop zakelijke rechten rusten van diverse partijen. In overleg met deze partijen zal in de loop van de ontwikkeling duidelijk moeten worden welke belemmering(en) dit mogelijk opwerpt voor de realisatie van een werklandschap. Op de percelen die kansrijk zijn voor transformatie naar een werklandschap binnen dit gebied is het voorkeursrecht gevestigd. In de komende periode zal door verder onderzoek duidelijker moeten worden hoe dit werklandschap eruit zal komen te zien, welke exacte percelen kunnen verkleuren naar een werklandschap en welke percelen geschikter zijn voor natuurlijke inpassing, infrastructuur, waterberging, energie, of door belemmeringen wellicht niet (volledig) benut kunnen worden. Voor het vestigen van het voorkeursrecht is het niet vereist om alle beoogde toekomstige functies van de percelen al te duiden.	Geen wijziging benodigd.
9	Onduidelijke en mogelijk inconsistent toegepaste begrenzing van het voorkeursrecht Daarnaast valt op dat enkele percelen binnen of direct grenzend aan het door de gemeente aangeduide gebied niet in de perceellijst van het voorkeursrecht zijn opgenomen. Voor zover de reden zou zijn dat de buiten het voorkeursrecht gelaten percelen een bos-, groen-, natuur- of	De gemeente heeft percelen met een huidige functie “natuur” die meer midden in het gebied liggen, wel meegenomen in het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De percelen die aan de randen liggen waarnaar de indiener verwijst zijn niet meegenomen omdat het onwaarschijnlijk is dat de functie “natuur” zal	Geen wijziging benodigd.

	landschappelijke functie hebben, is dat zonder nadere motivering onvoldoende begrijpelijk. Uit de gemeentelijke stukken blijkt immers dat ook gronden met een bos-, groen- of natuurkarakter binnen het voorkeursrechtgebied zijn meegenomen. Daarmee is niet kenbaar op basis van welke objectieve criteria sommige bos-, groen-, natuur- of particuliere percelen buiten het voorkeursrecht zijn gehouden, terwijl andere bos-, groen-, natuur-of agrarische percelen wel volledig onder het voorkeursrecht zijn gebracht. Dit roept vragen op over de consistentie, objectiviteit en evenredigheid van de gekozen begrenzing. Ik stel niet op voorhand dat de genoemde percelen ten onrechte buiten het voorkeursrecht zijn gehouden. Wel verzoek ik de gemeente uitdrukkelijk te motiveren waarom deze percelen buiten de begrenzing zijn gelaten en waarom mijn percelen daarentegen volledig zijn meegenomen. Zonder die motivering is niet controleerbaar of de begrenzing van het voorkeursrecht zorgvuldig, gelijkwaardig en niet-willekeurig is bepaald.	kunnen wijzigen naar bedrijventerrein en deze percelen met hun bestaande bestemming in een grotere gebiedsontwikkeling kunnen worden ingepast. Zo blijft er sprake van een logische afbakening van het ontwikkelgebied. Daar waar sprake is van een perceel met een gedeeltelijke natuurbestemming, is het perceel wel meegenomen in het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd omdat de bestemming van een deel van dat perceel wel gewijzigd zou kunnen worden.	
10	Onvoldoende onderzoek naar landbouwbelangen, bedrijfscontinuïteit en samenloop met Defensie. Het gebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden. De gemeente noemt het gebied zelf een zeer grootschalig agrarisch landschap en vermeldt dat het gebied bekendstaat als waardevolle landbouwgrond. Toch wordt de landbouwkundige betekenis van het gebied niet concreet onderzocht. Er ontbreekt een analyse van de gevolgen voor agrarische bedrijfsstructuur, verkaveling, grondmobiliteit, compensatiemogelijkheden, voedselproductie en bedrijfscontinuïteit. Daarbij komt dat Defensie in dezelfde regio een aanzienlijke ruimtelijke en grondverwervingsopgave heeft. De gemeentelijke notitie benoemt zelf dat mogelijke invloed en koppelkansen met de ontwikkeling van Defensie in de nadere afweging moeten worden beschouwd. Desondanks blijkt uit de besluitstukken niet dat de gemeente de cumulatieve druk van Defensie en het gemeentelijke voorkeursrecht op de regionale landbouwgrondmarkt daadwerkelijk heeft onderzocht. Voor agrarische ondernemers zijn deze ontwikkelingen niet afzonderlijk merkbaar. Zij leiden gezamenlijk tot minder vrij beschikbare landbouwgrond, minder mogelijkheden voor vervangende grond, minder mogelijkheden voor vrijwillige kavelruil en meer onzekerheid over investeringen. Dat had in de belangenafweging kenbaar moeten worden betrokken.	De door indiener naar voren gebrachte gevolgen van de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de belangen die daarbij zijn betrokken staan niet in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht en dienen in de benodigde besluitvorming voor de planologische ontwikkeling naar voren te worden gebracht. Dan vindt een bredere belangenafweging plaats. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat de eigenaar, of beperkt gerechtigde, van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat hij - indien hij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen. Voorts heeft het voorkeursrecht geen gevolgen voor het voortzetten van het ter plaatse planologisch toegestane gebruik. De door indiener gestelde omstandigheden en algemene belangen van agrariërs bij vrij beschikbare landbouwgrond staan aldus in ieder geval niet in de weg aan de rechtmatige vestiging van het voorkeursrecht. Eventuele samenloop met ontwikkelingen van Defensie maken onderdeel uit van de nadere planologische besluitvorming, en staan thans niet aan de vestiging van het voorkeursrecht in de weg.	Geen wijziging benodigd.

11	Mijn individuele bedrijfsbelang is onvoldoende onderzocht. De gemeente stelt dat op voorhand geen specifieke individuele belangen of omstandigheden bekend zijn. Dat is onvoldoende. De gemeente kan niet enerzijds voorafgaand aan het collegebesluit afzien van horen wegens spoed en geheimhouding, en anderzijds stellen dat geen specifieke individuele belangen bekend zijn. Dat die belangen niet bekend waren, komt mede doordat zij niet vooraf zijn onderzocht. Mijn situatie is niet gelijk aan die van een eigenaar die volledig wordt verworven en mogelijk volledig wordt uitgekocht of verplaatst. Mijn bedrijfslocatie ligt buiten het voorkeursrechtgebied, terwijl meerdere percelen die ik voor mijn agrarische bedrijfsvoering gebruik binnen het gebied liggen. Daardoor dreigt mijn bedrijf gedeeltelijk areaal te verliezen zonder dat sprake is van een volledige bedrijfsverplaatsing of een vanzelfsprekende integrale compensatie. Voor een agrarisch bedrijf is grond niet alleen een vermogensbestanddeel, maar een productiemiddel. Verlies van circa 5,284 hectare bedrijfsgrond kan niet zonder meer worden opgelost met een geldbedrag. Het raakt de omvang van de bedrijfsvoering, de verkaveling, de benutting van machines, de teeltplanning, de mogelijkheid tot ruil of aankoop van vervangende grond en de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Dit klemmt temeer omdat uit mijn Gecombineerde Opgave blijkt dat de feitelijk landbouwkundig relevante oppervlakte afwijkt van de kadastrale oppervlakte waarop de gemeente zich baseert. Daarbij speelt concreet dat ik reeds vóór het voorkeursrecht belang had bij verbetering van mijn bedrijfsstructuur, waaronder de mogelijkheid om een aangrenzend perceel van een buurperceeleigenaar aan te kopen om de verkaveling en ontsluiting te verbeteren. Door het voorkeursrecht en de door de gemeente zelf gecreëerde verwachting van toekomstige ontwikkeling kan de bereidheid tot vrijwillige grondtransacties verminderen. In mijn concrete situatie belemmert dat reeds de normale agrarische bedrijfsontwikkeling en de mogelijkheid om mijn verkaveling te verbeteren, al voordat sprake is van verkoop aan de gemeente.	Voorafgaand aan het raadsbesluit tot het nemen van een voorkeursrecht is aan belanghebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen, zodat de individuele belangen en persoonlijke omstandigheden van belanghebbenden bij de besluitvorming kunnen worden betrokken. Daarbij geldt echter wel dat de wetgever bij de totstandkoming van de voorkeursrechtregeling het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen heeft tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (ABRvS 13 mei 2026, ECLI:NL:RVS:2026:2761). Daarbij komt dat de wet waarborgen bevat voor de eigenaren bij vervreemding. Bij verkoop aan de gemeente is het uitgangspunt dat de percelen worden verworven voor een marktconforme prijs. Bij minnelijke aankoop/ verkoop onderhandelingen heeft iedere eigenaar het recht om zijn of haar eigen belangen te melden waarbij de gemeente begrijpt dat er sprake kan zijn van een eventuele samenhang tussen percelen en bedrijfsvoering. Gedurende de verdere planologische ontwikkeling ontstaat geleidelijk meer duidelijkheid over de invulling van het gebied. Daarvoor gaat de gemeente graag in gesprek met de eigenaren in het gebied, om duidelijkheid over hun situatie te krijgen. In de bekendmakingsbrief van 23 juni 2026 en in een aanvullende brief, gestuurd op 3 augustus 2026, heeft de gemeente een handreiking gedaan om het gesprek aan te gaan met de eigenaren in het gebied. Voor wat betreft de verschillen in omvang tussen de Gecombineerde Opgave en de optelsom van de kadastrale grootte van de percelen is het antwoord te vinden bij de beantwoording van zienswijze nummer 1. Voorts behelst de vestiging van een voorkeursrecht geenszins een verplichting tot verkoop, of beperking van het reeds planologisch toegestane gebruik ter plaatse, maar slechts een aanbiedingsplicht aan de gemeente in het geval de eigenaar wenst over te gaan tot verkoop.	Geen wijziging benodigd.
12	Lopende gesprekken over het vestigen van zakelijk rechten illustreert dat het voorkeursrecht in de praktijk verder werkt dan alleen verkoop.	Het klopt dat indiener in enige mate wordt beperkt in zijn vrijheid om de percelen waarop het voorkeursrecht rust te vervreemden (waaronder valt het	Geen wijziging benodigd.

	De gemeente stelt in algemene bewoordingen dat het voorkeursrecht geen invloed heeft op het huidige gebruik en vooral betekenis heeft wanneer een eigenaar wil vervreemden. Tegelijk blijkt uit de gemeentelijke toelichting dat onder vervreemding niet alleen eigendomsoverdracht valt, maar ook de vestiging of overdracht van bepaalde beperkte rechten, waaronder een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Mijn stukken illustreren concreet dat dit geen louter theoretisch punt is. Partij wilde een stroomleiding over mijn percelen aanleggen en werkte daarbij met tekeningen, werkstroken en een zakelijk recht/opstalrecht. Nadat duidelijk werd dat de gemeente een voorkeursrecht had gevestigd, werd door de betrokken rentmeester aangegeven dat eerst duidelijkheid of toestemming van de gemeente nodig werd geacht. Ook uit de verdere correspondentie over dit leidingtracé blijkt dat het gevestigde voorkeursrecht in de praktijk onzekerheid veroorzaakt. Er wordt niet alleen gesproken over de ligging van de leiding, maar ook over de vraag welke gevolgen het voorkeursrecht, de toekomstige bestemming en de mogelijke gebiedsontwikkeling kunnen hebben voor de aanleg, instandhouding, waarde, verkoopbaarheid, schadeloosstelling, gebruiksbeperkingen en toekomstschade. Daarmee is dit geen zuiver theoretisch of toekomstig effect. Het voorkeursrecht werkt nu al door in concrete onderhandelingen over zakelijke rechten, bodemonderzoek, betreding en voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend. Daarnaast is in de Staatscourant van 9 juli 2026 een kennisgeving gepubliceerd van een melding voor het leggen van kabels en leidingen in het beperkingengebied van de Rijksweg A2 te Maarheeze, zaaknummer RWSZ2026-00011267. Ook dit onderstreept dat sprake is van een concreet leidingproject waarvoor duidelijkheid over tracé, rechten, toestemmingen, schade en toekomstschade noodzakelijk is. Dit voorbeeld laat zien dat het voorkeursrecht in de praktijk onzekerheid veroorzaakt bij derden en normale rechtshandelingen rondom het gebruik van mijn gronden kan belemmeren. De gevolgen beperken zich dus niet tot een eventuele toekomstige verkoop. De gemeente heeft deze feitelijke effecten onvoldoende onderzocht en onvoldoende in de belangenafweging betrokken.	vestigen van een beperkt recht). Deze beperking is inherent aan het voorkeursrecht en bewerkstelligt dat de gemeente niet de grip op de ontwikkeling ter plaatse verliest doordat, onder andere, andere initiatieven de ontwikkeling doorkruisen of onmogelijk maken. 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. Het voorgaande is nog daargelaten de mogelijkheden die de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet biedt om bepaalde vervreemdingen toch toe te laten, zoals de wettelijke uitzonderingen op de aanbiedingsplicht en de mogelijkheid tot het verlenen van een ontheffing op de aanbiedingsplicht. Hierover gaat gemeente op verzoek van partijen in overleg. De gemeente pretendeert niet dat het vestigen van een voorkeursrecht voor eventuele reeds bestaande voornemens om zakelijke rechten te vestigen alleen theoretische of toekomstige impact heeft en erkent ook dat het voorkeursrecht in de praktijk tot onzekerheid kan leiden in een gebied. Maar dit gevolg is inherent aan het vestigen van een voorkeursrecht en juist de reden dat de raad het voorkeursrecht vestigt, althans dit gevolg staat aan de rechtmatige vestiging daarvan niet in de weg. Deze belangen zijn in zoverre in ieder geval ondergeschikt aan het belang van de raad om de ontwikkeling van de grootschalige bedrijfslocatie ter plaatse tot uitvoering te brengen, het voorkeursrecht is daarvoor een noodzakelijk middel.	
13	Marktconforme prijs biedt onvoldoende bescherming: risico op warme/koude grond en rechterlijke prijsvaststelling.	De door indiener gemaakte opmerkingen over het recht op een marktconforme prijs hebben geen betrekking op de vestiging van het voorkeursrecht als zodanig, maar maken onderdeel uit van een latere onderhandeling over de	Geen wijziging benodigd.

De gemeente verwijst naar de mogelijkheid dat eigenaren bij eventuele verkoop een marktconforme prijs ontvangen. Dat is onvoldoende als antwoord op mijn bezwaren. Marktconform ten opzichte van welke uitgangspunten? Agrarisch gebruik, verwachtingswaarde bedrijventerrein, energievoorziening, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing of infrastructuur? De gemeente erkent zelf dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein. Zolang niet duidelijk is welke percelen uiteindelijk bedrijventerrein worden en welke percelen later worden toegerekend aan energie, groen, water, natuur of landschappelijke inpassing, bestaat een concreet risico op ongelijke waardering binnen hetzelfde voorkeursrechtgebied. De gemeente kan later stellen dat bepaalde percelen “warm” zijn omdat zij voor bedrijventerrein in aanmerking komen, terwijl andere percelen minder waard zouden zijn omdat zij worden toegerekend aan water, natuur, energie of beperkingen door leidingen en hoogspanning. De enkele verwijzing naar marktconformiteit voorkomt dit risico niet. De gemeente heeft niet kenbaar gemaakt welke waarderingsgrondslag zij zal hanteren, hoe zij willekeur voorkomt, hoe zij gelijke behandeling tussen eigenaren waarborgt en hoe zij voorkomt dat mijn gronden door een latere interne functietoedeling lager worden gewaardeerd dan andere gronden binnen hetzelfde gebied. Ook de eventuele mogelijkheid om in het kader van een verkooptraject een rechterlijke prijsvaststelling te vragen, biedt hiervoor geen afdoende bescherming. Die mogelijkheid speelt pas wanneer sprake is van een voorgenomen vervreemding en ziet primair op de prijs van de grond. Zij biedt geen oplossing voor de nadelige gevolgen die het voorkeursrecht reeds nu heeft voor mijn bedrijfsontwikkeling, grondmobiliteit, verkaveling, investeringsbeslissingen en de mogelijkheid om vervangende landbouwgrond te verwerven. Bovendien blijft ook in een prijsvaststellingsprocedure van belang vanuit welke functie, verwachting of waarderingsgrondslag de gronden worden beoordeeld. Juist daarover heeft de gemeente onvoldoende duidelijkheid gegeven. Bovendien neemt een marktconforme prijs bij eventuele verkoop de bedrijfseconomische gevolgen van gedeeltelijk areaalverlies niet weg. Mijn zienswijze ziet niet uitsluitend op de verkoopprijs, maar ook op verlies van productieareaal, verslechtering van verkaveling, beperking van grondmobiliteit, onzekerheid voor derden en het moeilijker kunnen verwerven van vervangende landbouwgrond.	verkoop van de percelen, nadat de percelen eventueel aan de gemeente zijn aangeboden en wanneer daaropvolgend is besloten dat de gemeente in beginsel bereid is om de percelen aan te kopen. Indien er na onderhandeling met de gemeente geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs en de voorwaarden van verkoop, dan kan de eigenaar de gemeente vragen om een prijsvaststellingsprocedure te starten bij de rechtbank. Voor de bedrijfseconomische gevolgen voor indiener wordt verwezen naar wat daarover hierboven reeds is opgemerkt onder punt 11. Voor de stelling van indiener dat de ontwikkeling nog niet op perceelsniveau is uitgewerkt wordt verwezen naar wat daarover hierboven onder punt 2 en 6 is opgenomen. De door indiener gestelde omstandigheden staan niet in de weg aan de vestiging van het voorkeursrecht. Voor wat betreft het benoemde verlies van productieareaal, verslechtering van verkaveling, beperking van grondmobiliteit, onzekerheid voor derden en het moeilijker kunnen verwerven van vervangende landbouwgrond geldt dat dit onderdeel kan vormen bij de waardebeoordeling van de individuele percelen indien deze aan de gemeente worden aangeboden en besloten wordt om in beginsel tot aankoop over te gaan.	
--	---	--

14	Speculatie en gemeentelijke regie zijn onvoldoende concreet toegespitst op mijn percelen. De gemeente beroept zich op het voorkomen van speculatie, prijsopdrijving en het behouden van regie. Dat kunnen in algemene zin legitieme doelen zijn. Daarmee is echter nog niet gemotiveerd waarom een voorkeursrecht op deze omvang, met deze begrenzing en op mijn specifieke percelen noodzakelijk en evenredig is. Ik stel niet dat de gemeente eerst concrete speculanten bij naam moet aanwijzen. Wel moet zij inzichtelijk maken waarom het risico op speculatie een voorkeursrecht op het volledige gebied van circa 166 hectare rechtvaardigt, terwijl de gemeente zelf nog niet weet welke gronden uiteindelijk welke functie krijgen. Een algemene verwijzing naar regie en prijsopdrijving is onvoldoende om het volledige landbouwgebied onder voorkeursrecht te brengen. Ook het argument dat de gemeente na verwerving via een uitgifteprotocol kan sturen, rechtvaardigt niet zonder meer dat alle gronden nu al onder voorkeursrecht worden gebracht. Dat argument ziet op een latere uitgiftefase en niet op de vraag of de vestiging van het voorkeursrecht op mijn percelen nu noodzakelijk is.	Voor de rechtmatige vestiging van een voorkeursrecht hoeft niet afzonderlijk per eigenaar, laat staan per perceel, gemotiveerd te worden dat en in welke mate mogelijk een risico op speculatie bestaat. Voorts hoeft niet op perceelsniveau reeds uitgewerkt te zijn welke functie exact wordt toegedacht. Deze onzekerheid is inherent aan dit stadium van de planvorming. Ook de omstandigheid dat op een later moment kan blijken dat een specifiek perceel niet nodig is voor de beoogde ontwikkeling staat op dit moment niet aan de rechtmatige vestiging van het voorkeursrecht in de weg. De gekozen begrenzing van het gebied is in de eerdere beantwoording van onder meer punt 9 toegelicht. Wij verwijzen hiernaar. De gemeente stelt dat het voorkeursrecht op het gehele gebied gerechtvaardigd is. Wanneer initieel slechts op delen van het gebied het voorkeursrecht geplaatst zou worden, bestaat de kans dat aangrenzende percelen onder speculatie komen, waarna ze in de toekomst moeilijker, of onmogelijk, te verwerven zouden worden voor de gemeente. Waarom een dergelijk groot gebied benodigd is, is toegelicht in de notitie “Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck” en bij de antwoorden op punten 5 en 6 in deze nota van zienswijzen. De onder het voorkeursrecht begrepen percelen zijn aldus noodzakelijk voor de integrale ontwikkeling van de in het ontwikkelgebied voorziene functies.	Geen wijziging benodigd.
15	Bestaande of voorziene bedrijvigheid: In of nabij het gebied liggen gronden die bestemd zijn voor bestaande of voorziene bedrijvigheid. De gemeente heeft onvoldoende duidelijk gemaakt hoe deze bestaande of voorziene bedrijvigheid zich verhoudt tot de regionale programmering, de beoogde 70 hectare netto bedrijventerrein en het totale voorkeursrechtgebied. Ik verzoek de gemeente daarom te verduidelijken of deze gronden en activiteiten worden meegeteld binnen de 70 hectare netto bedrijventerrein, of zij daarbuiten vallen en welke betekenis dit heeft voor de omvang en begrenzing van het voorkeursrecht.	De gronden zijn gelegen binnen het gebied met de in de voorkeursrechtbeschikking toegedachte functies. In dit stadium van de planvorming is nog niet bekend wat er ter plaatse exact zal worden gerealiseerd. De beoogde 70 hectare netto bedrijventerrein betreft een toevoeging aan hetgeen binnen het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd al als bedrijventerrein bestemd is.	Geen wijziging benodigd.

16	Milieuzonering, woningen en ongelijke behandeling van burgerwoningen en bedrijfswoningen. De gemeentelijke inventarisatie gaat uit van grootschalige productie en grootschalige distributie, met milieucategorieën 4.1 of mogelijk 4.2. Daarbij noemt de gemeente indicatieve richtafstanden tot rustige woonomgevingen en gemengd gebied. Tegelijk is nog niet inzichtelijk gemaakt hoe deze milieuzonering zich verhoudt tot bestaande woningen, bedrijfswoningen en de gekozen begrenzing van het voorkeursrechtgebied. Voor zover uit de ter inzage gelegde stukken en kaarten blijkt dat burgerwoningen geheel of grotendeels buiten het voorkeursrechtgebied zijn gehouden, terwijl agrarische bedrijfswoningen en bedrijfsperven wel binnen de begrenzing zijn betrokken, moet de gemeente objectief en kenbaar motiveren op basis van welke criteria dit onderscheid is gemaakt. Zonder die motivering is onvoldoende controleerbaar of gelijke gevallen gelijk worden behandeld en of de begrenzing zorgvuldig is gekozen.	De door indiener gestelde keuzes met betrekking tot milieuzonering en afstand tot woningen en de keuze om woningen buiten het aangewezen ontwikkelgebied te houden zijn argumenten die betrekking hebben op de door de gemeente ter plaatse beoogde ontwikkeling, en dienen in de toekomstige planologische besluitvormingsprocedures naar voren te worden gebracht. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het voorkeursrecht geen grondslag voor de toekomstige ontwikkeling behelst, maar slechts voorziet in het beschermen van de regiefunctie van de gemeente met betrekking tot de gronden benodigd voor die toekomstige ontwikkeling. De betreffende woningen zijn in het kader van de (financiële) uitvoerbaarheid buiten de toekomstige planologische ontwikkeling gelaten, omdat deze vooralsnog geen deel uitmaken van de door de gemeente beoogde ontwikkeling ter plaatse. Daarom bestaat geen reden deze onder het voorkeursrecht te scharen.	Geen wijziging benodigd.
17	Procedurele zorgvuldigheid, individueel gesprek, integrale behandeling en volledige doorgeleiding aan de raad. Inmiddels heeft de gemeente per e-mail bevestigd dat het aangeboden gesprek informeel en vrijblijvend is, geen formele status binnen de procedure heeft, geen vervanging vormt van een zienswijze of bezwaar en dat niet-deelname niet in mijn nadeel wordt uitgelegd. Ik neem deze bevestiging voor kennisgeving aan. Daarbij merk ik op dat in de stukken richting de gemeenteraad niet de indruk mag worden gewekt dat met het aanbieden van dit informele gesprek reeds sprake is van een volledige inventarisatie of beoordeling van de individuele belangen van grondeigenaren. Voor zover in de stukken wordt gesproken over overleg met eigenaren of belanghebbenden, dient duidelijk te worden gemaakt dat het gaat om een vrijblijvend informeel gesprek en niet om een formeel onderdeel van de zienswijze-, bezwaar- of besluitvormingsprocedure. Een dergelijk informeel gesprek kan daarom niet in de plaats komen van een volledige schriftelijke beoordeling van mijn zienswijze en, voorzover van toepassing, mijn bezwaar. Evenmin mag het aanbieden van of niet deelnemen aan zo'n gesprek worden gebruikt als argument dat mijn individuele bedrijfsbelang voldoende is onderzocht of dat ik geen nadere belangen naar voren zou hebben gebracht.	De volledige zienswijze van de indiener, inclusief de aanvullingen daarop, is aan de gemeenteraad aangeboden. De opgesomde punten zijn individueel beantwoord in de antwoorden op de argumenten hierboven.	Geen wijziging benodigd.

	Uit de gemeentelijke stukken blijkt dat ingediende zienswijzen worden samengevat in een Nota van zienswijzen en daarin van een standpunt worden voorzien voor de gemeenteraad. Omdat mijn zienswijze omvangrijke en onderling samenhangende juridische, feitelijke en bedrijfsmatige bezwaren bevat, verzoek ik de gemeente uitdrukkelijk mijn volledige zienswijze, inclusief bijlagen, integraal beschikbaar te stellen aan de gemeenteraad. Een samenvatting mag niet in de plaats komen van mijn volledige zienswijze. Ik verzoek de raad mijn zienswijze in haar geheel bij de besluitvorming te betrekken en niet uitsluitend af te gaan op een door of namens het college opgestelde samenvatting. Indien onderdelen worden samengevat, verzoek ik dat dit zorgvuldig, volledig en zonder afzwakking van de kern van mijn standpunten gebeurt. Daarnaast verzoek ik de gemeente om in de Nota van zienswijzen afzonderlijk, kenbaar en inhoudelijk te reageren op de wezenlijke onderdelen van mijn zienswijze, waaronder in ieder geval: • de gevolgen voor mijn percelen binnen het gebied; • de gevolgen voor mijn agrarische bedrijfsvoering en bedrijfscontinuïteit; • de omvang van circa 166 hectare tegenover 70 hectare netto bedrijventerrein en het door de gemeente zelf genoemde uitgangspunt van 120 tot 140 hectare bruto; • de onduidelijkheid over netcongestie, energievoorziening, gereserveerde netcapaciteit, eigen energiesysteem en het ruimtebeslag daarvoor; • de waarderingsrisico's en het onderscheid tussen gronden die wel of niet kunnen verkleuren naar bedrijventerrein; • de fysieke belemmeringen, waaronder hoogspanning, leidingen, water, natuur, Natura 2000, stikstof en Defensie; • de positie van het eerdere zonneparkinitiatief, mogelijke energieposities van derden en de vraag hoe transparantie, gelijke behandeling en het voorkomen van bevoordeling worden gewaarborgd; • de gevolgen van het voorkeursrecht voor beperkte rechten, waaronder opstalrechten, zoals geïllustreerd; • de samenloop met andere ruimtelijke opgaven, waaronder Defensie; • de vraag waarom mijn percelen volledig onder het voorkeursrecht worden gebracht terwijl de gemeente zelf erkent dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein.		
--	---	--	--

18	Ontbreken van relevante stukken. Ik verzoek de raad tevens om alle stukken over netcongestie, energievoorziening, zonnepark Aardbrandsven, overleg met de zonneparkinitiatiefnemer, eventuele gereserveerde netcapaciteit, overleg met Defensie, grondexploitatie, fasering, waarderingsuitgangspunten en eventuele afspraken met private partijen aan het dossier toe te voegen en bij de besluitvorming te betrekken.	Per onderwerp wordt kort toegelicht waarom dit niet toegevoegd wordt aan het dossier: Op diverse onderwerpen is in eerdere punten al ingegaan. Hiernaar wordt verwezen. • Netcongestie: situatie is algemeen bekend en informatie is openbaar, bv. op website van de netleverancier en in een openbare brief vanuit de Metropoolregio Eindhoven; • Energievoorziening: hier is nog geen uitgewerkt plan voor opgesteld. Dit dient te gebeuren in de komende periode; • Zonnepark Aardbrandsven: informatie is te vinden op de website van initiatiefnemer; • Overleg met de zonneparkinitiatiefnemer zal plaats vinden; • Eventuele gereserveerde netcapaciteit: de gemeente heeft nog geen netcapaciteit gereserveerd; • Overleg met Defensie: er zullen gesprekken met Defensie gaan plaatsvinden over het beoogde bedrijventerrein. Daarnaast zijn de percelen waarop door Defensie zelf het voorkeursrecht is gevestigd openbaar raadpleegbaar; • Grondexploitatie: dient nog opgesteld te worden; • Fasering: dient nog bepaald te worden; • Waarderingsuitgangspunten: dienen nog opgesteld te worden; • Eventuele afspraken met private partijen: Hier is nog geen sprake van.	Geen wijziging benodigd.
19	Gevraagde inzage aan de gemeente over: 1. of en hoe de recente vergunningverlening, aanvraag en intrekking van vergunningen zijn betrokken bij de voorbereiding van het voorkeursrecht; 2. of betreffende locatie wordt gezien als onderdeel van, of direct relevant voor, de toekomstige grootschalige werklocatie; 3. of deze locatie, bestaande bedrijfsontwikkelingen of omliggende private initiatieven een rol hebben gespeeld bij de begrenzing van het voorkeursrechtgebied;	De door indiener gevraagde inzage betreft onderwerpen die niet relevant zijn voor de beoordeling van de rechtmatigheid van de vestiging van het voorkeursrecht. Voor de vestiging van een voorkeursrecht is uitsluitend van belang of is voldaan aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet. Ten overvloede gaat de raad hieronder kort in op de gestelde vragen. Beantwoording per punt:	Geen wijziging benodigd.

	4. of deze gronden of activiteiten worden meegeteld binnen de beoogde 70 hectare netto bedrijventerrein; 5. of er overleg, correspondentie, vooroverleg, intentieafspraken of andere contacten zijn geweest met eigenaren, initiatiefnemers of bedrijven rond deze locatie over toekomstige ontwikkeling, bedrijfsverplaatsing, uitbreiding, grondverwerving of aansluiting op het beoogde bedrijventerrein; 6. hoe wordt gewaarborgd dat grondeigenaren binnen het voorkeursrechtgebied gelijk worden behandeld ten opzichte van eigenaren of initiatiefnemers op locaties waar recent vergunningstrajecten hebben gespeeld; 7. hoe wordt voorkomen dat bepaalde private partijen door eerdere vergunningen, aanvragen, eigendomsposities of overleg met de gemeente feitelijk een betere uitgangspositie krijgen dan andere grondeigenaren; 8. voor zover sprake is van persoonlijke, zakelijke of bestuurlijke betrokkenheid bij gronden, bedrijven of ontwikkelingen binnen of direct grenzend aan het voorkeursrechtgebied: hoe wordt gewaarborgd dat de besluitvorming onafhankelijk, transparant en zonder schijn van belangenverstrengeling plaatsvindt.	1. Vergunningsaanvragen- en verleningen in het gebied zijn niet relevant voor en daarom ook niet betrokken bij de voorbereiding van het voorkeursrecht; 2. Genoemde locatie maakt deel uit van het gebied waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd en wordt beschouwd als onderdeel van de beoogde grootschalige werklocatie. Welke concrete functie uiteindelijk aan deze gronden wordt toegekend, moet in het vervolg van het planvormingsproces nader worden bepaald. Daarbij kan sprake zijn van een bedrijfsbestemming, maar ook van andere functies die noodzakelijk zijn voor een evenwichtige gebiedsontwikkeling; 3. De begrenzing van het voorkeursrechtgebied is gebaseerd op de beoogde integrale gebiedsontwikkeling van de grootschalige werklocatie. De genoemde locatie is om die reden binnen het gebied opgenomen. Bestaande bedrijfsontwikkelingen en private initiatieven hebben geen zelfstandige rol gespeeld bij de begrenzing van het gebied, behoudens voor zover deze samenhangen met de ruimtelijke uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling. 4. De betreffende gronden liggen binnen het gebied waarvoor in de voorkeursrechtbeschikking toekomstige functies zijn toegedacht. In dit stadium van de planvorming staat nog niet vast welke functies exact op welke locaties zullen worden gerealiseerd. Daarom kan op dit moment niet worden aangegeven in hoeverre deze gronden zullen meetellen binnen een eventueel toekomstig netto uitgeefbaar bedrijventerrein; 5. Eventuele contacten, overleggen of correspondentie tussen de gemeente en eigenaren, initiatiefnemers of ondernemingen vormen geen onderdeel van de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht. Dergelijke contacten, voor zover deze hebben plaatsgevonden, doen dan ook niet af aan de rechtmatigheid van het besluit. De gemeente onderhoudt in het kader van haar reguliere	
--	--	---	--

		werkzaamheden doorlopend contact met inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen; 6. Alle grondeigenaren binnen het voorkeursrechtgebied worden gelijk behandeld. De aanwezigheid van lopende of eerder doorlopen vergunningprocedures leidt niet tot een andere rechtspositie onder het gevestigde voorkeursrecht. Voor de toepassing van het voorkeursrecht gelden voor alle betrokken eigenaren dezelfde wettelijke regels; 7. Eerdere vergunningprocedures, eigendomsposities of contacten tussen de gemeente en private partijen maken geen onderdeel uit van de afweging die ten grondslag ligt aan de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht wordt op uniforme wijze toegepast op alle gronden waarvoor het is gevestigd. Van een voorkeurspositie voor bepaalde private partijen als gevolg van het voorkeursrecht is derhalve geen sprake; 8. De vraag naar persoonlijke, zakelijke of bestuurlijke betrokkenheid staat los van de beoordeling van de rechtmatigheid van de vestiging van het voorkeursrecht. De besluitvorming heeft plaatsgevonden overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke procedures en waarborgen. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat sprake is van belangenverstrengeling of de schijn daarvan.	
20	Aanvullende gevraagde inzage aan de gemeente over vergunningaanvragen in het gebied waarop voorkeursrecht is gevestigd.	Deze door indiener gestelde vragen zien niet op de thans aan de orde zijnde vestiging van een voorkeursrecht en staan daar los van. Als de indiener van de zienswijze meer informatie wenst over een specifieke vergunning, dan is deze via de gebruikelijke wijze direct na verlening in te zien en kan hiervoor aanvullend eventueel een verzoek om informatie worden ingediend, zoals bedoeld op grond van de Wet open overheid,	Geen wijziging benodigd.

21	Ondanks het vernietigen van het besluit voor de aanleg van Zonnepark Aardbrandsven door de Raad van State bij uitspraak van 8 april 2026 is de procedure nog niet beëindigd. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt dit project onevenredig vertraagd en daarmee worden de belangen van de indiener van de zienswijze onevenredig geschaad.	De gemeente gaat in gesprek met initiatiefnemer over de ontstane situatie. In zoverre is dit voor de rechtmatige vestiging van het voorkeursrecht overigens niet relevant.	Geen wijziging benodigd.
22	Er wordt getwijfeld aan of er door gemeente gehandeld wordt in overeenstemming met de bepalingen uit de Omgevingswet.	De gemeente stelt dat er gehandeld wordt overeenkomstig de bepalingen uit de Omgevingswet.	Geen wijziging benodigd.
23	Er wordt getwijfeld aan of de stukken op de juiste wijze ter inzage zijn gelegd.	De gemeente stelt dat de stukken op de juiste wijze ter inzage zijn gelegd, te weten: fysiek op het gemeentehuis bij de balie, toegestuurd aan de eigenaren en beperkt gerechtigden in het gebied per reguliere én per aangetekende post en digitaal raadpleegbaar via de officiële publicatie op www.overheid.nl .	Geen wijziging benodigd.
24	Er wordt getwijfeld of aan de vereisten is voldaan om op de eigenaars grond een voorkeursrecht te vestigen.	De gemeente stelt dat aan deze vereisten is voldaan.	Geen wijziging benodigd.

Ambtshalve wijzigingen

Wijziging wettelijke geldingsduur voorkeursrecht van 3 naar 5 jaar.

De verlenging van de geldigheidsduur van het voorkeursrecht vindt plaats op grond van artikel 9.4 Omgevingswet, zoals gewijzigd door de Wet versterking regie volkshuisvesting, welke per 1 juli 2026 in werking is getreden.