

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 0000286380
Datum raadsvergadering : 20 mei 2025
Datum B&W besluit : 22 april 2025
Portefeuillehouder : J. Drieman
Programma : Werk en economie
Behandelaar : G. Mennen

Onderwerp:

Beslissing op bezwaar – voorkeursrecht gemeenten

Aan de raad

Voorstel:

1. de bezwaren van bezwaarmakers 1 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. het verzoek om proceskostenvergoeding van bezwaarmakers 1 af te wijzen;
3. de bezwaren van de overige bezwaarmakers ongegrond te verklaren;
4. het bestreden besluit te handhaven, met inachtneming van het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van de A2-Gemeenten (hierna: de Adviescommissie).

Inleiding:

Er zijn bezwaren ingediend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck (hierna te noemen: het college) van 3 december 2024, waarbij is besloten om op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet

(hierna te noemen: Ow) een voorkeursrecht te vestigen op meerdere percelen in de gemeente Cranendonck.

De bezwaarschriften zijn behandeld door de Adviescommissie in hun vergadering van 18 maart 2025. De Adviescommissie heeft op 15 april het advies (bijlage 6) beschikbaar gesteld. Het is belangrijk dat de gemeenteraad vóór 22 mei 2025 een beslissing op bezwaar neemt. Onder juridische consequenties is dit verder uitgelegd.

Het advies gaat over de volgende bezwaarschriften:

Op 27 december 2024 is ingekomen het bezwaarschrift (d.d. 27 december 2024), geregistreerd onder zaaknummer 220400 en bijgevoegd als bijlage 1 (hierna te noemen: overige bezwaarmakers).

Op 27 december 2024 is ingekomen het bezwaarschrift (d.d. 27 december 2024), geregistreerd onder zaaknummer 218731 en bijgevoegd als bijlage 2 (hierna te noemen: overige bezwaarmakers).

Op 3 januari 2025 is ingekomen het bezwaarschrift (d.d. 3 januari 2025), geregistreerd onder zaaknummer 230117 en bijgevoegd als bijlage 3 (hierna te noemen: overige bezwaarmakers).

Op 14 januari 2025 is ingekomen het bezwaarschrift (d.d. 14 januari 2025), welke is geregistreerd onder zaaknummer 234901 en bijgevoegd als bijlage 4 (hierna te noemen: bezwaarmakers 1).

Eerdere besluitvorming:

Op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Ow heeft het college op 3 december 2024 besloten een voorkeursrecht te vestigen op de volgende percelen in de gemeente Cranendonck:

- Het perceel, gelegen te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 1393, groot 4 hectare, 35 are en 10 centiare, gelegen nabij de Van der Puttenstraat in Budel;

- Het perceel, gelegen te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 563, groot 76 are en 20 centiare, gelegen nabij de Van der Puttenstraat in Budel;
- Het perceel, gelegen te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 1464, groot 21 are en 55 centiare, gelegen nabij de Van der Puttenstraat in Budel;
- Het perceel, gelegen te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 446, groot 19 are en 20 centiare, gelegen Van der Puttenstraat 1 in Budel;
- Het perceel, gelegen te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 441, groot 2 hectare, 10 are en 20 centiare, gelegen Heikantstraat 10 in Budel;

Een voorkeursrechtbeschikking van het college geldt maximaal drie maanden. Binnen deze drie maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen. Het besluit van de gemeenteraad is drie jaar geldig. In casu heeft de gemeenteraad op 4 februari 2025 een voorkeursrechtbeschikking genomen (bestreden besluit, bijlage 5).

Ingevolge artikel 16 lid 32 c van de Omgevingswet geldt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad (hierna te noemen: de raad).

Argumenten:

De bezwaarschriften zijn behandeld door de Adviescommissie. Het advies van de Adviescommissie is opgenomen als bijlage 6 bij dit voorstel.

De Adviescommissie is van oordeel dat het bezwaarschrift van bezwaarmakers 4 niet-ontvankelijk dient te worden verklaard en de overige bezwaarschriften ongegrond. Daartoe is door de Adviescommissie als volgt overwogen.

2.1 Bezwaarmakers 1 zijn niet ontvankelijk in hun bezwaren.

De Adviescommissie komt tot het oordeel dat bezwaarmakers 1 niet zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. Derhalve zijn zij niet ontvankelijk in hun bezwaren.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de bezwaarschriften moeten bezwaarmakers ook aan te merken zijn als belanghebbenden als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: de Afdeling) dat alleen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van het perceel een rechtstreeks belang hebben bij een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op dat perceel.

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 van de Ow: eigenaren, rechthebbenden op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik en vereffenaren van een gemeenschap waarin de onroerende zaak valt. (Potentiële) kopers van percelen (zoals bezwaarmakers) die wel een koopovereenkomst of optieovereenkomst hebben gesloten, maar aan wie nog niet is geleverd hebben een afgeleid belang maar geen rechtstreeks belang bij het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083).

3.1 Nu de Adviescommissie niet adviseert het bestreden besluit te herroepen, is er naar het oordeel van de Adviescommissie geen plaats voor een kostenvergoeding.

Door gemachtigde van bezwaarmakers 1 is verzocht om vergoeding van proceskosten. Er bestaat grondslag voor een proceskostenvergoeding, wanneer het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid (zie artikel 7:15, tweede lid, van de Awb).

Overige bezwaarmakers

4.1 De bezwaren van de overige bezwaarmakers dienen ongegrond te worden verklaard.

De Adviescommissie merkt op dat volgens vaste rechtspraak blijkt dat de wetgever heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven

waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.

Voorts brengt de systematiek van de Ow met zich mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij de wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

In de gemeente Cranendonck is behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. Aan vragen van ondernemers die zich nieuw willen vestigen in de gemeente, die willen verhuizen of hun onderneming willen uitbreiden kan, wegens gebrek aan bedrijfskavels, nu niet worden tegemoet gekomen. Bij de A2-programmeringsafspraken werklocaties van 2021 is vastgesteld dat Cranendonck netto 5,6 hectare bedrijventerrein bij Airpark gaat ontwikkelen voor de vraag in de A2 gemeenten. In de prognose die de Provincie Noord-Brabant in 2022 heeft gemaakt wordt tot 2030 een vraag voor de A2 gemeenten (Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard) voorzien, die ligt tussen 21 hectare en 32 hectare. Onderhavige percelen grenzen aan het bestaande bedrijventerrein Airpark. De ontsluiting van een uitbreiding is voorbereid met de rotonde aan de Randweg-Zuid en de Miel Davitsstraat. Om te komen tot uitgeefbare bedrijfskavels is het van belang dat de gemeente kan sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op het bestaande bedrijventerrein (Airpark II). Daarom is op onderhavige percelen een voorkeursrecht gevestigd. Hiermee worden ongewenste verkopen, grondspeculatie en prijsopdrijvingen voorkomen en kan de gemeente regie houden op samenhang en tempo van uitvoering.

De vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de raad. De raad komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de raad toegekende bevoegdheid een voorkeursrecht te vestigen, beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. Zoals uit rechtspraak blijkt, geldt het evenredigheidsbeginsel voor alle besluiten waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft. Het evenredigheidsbeginsel kent vervolgens twee zogenoemde ijkpunten, aan de ene kant het met het besluit beoogde doel en aan de andere kant de (nadelige) gevolgen van het besluit. Hierbij geldt dat het doel van het evenredigheidsbeginsel niet het tegengaan van nadelige gevolgen van een

besluit is, maar het voorkomen van onnodig nadelige gevolgen. De vraag rijst of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen (zie ook ECLI: NL:RBGEL:2024:2469).

De Adviescommissie is van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht niet leidt tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmakers. Zoals uit rechtspraak blijkt is het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat bezwaarmakers als eigenaren niet langer het hun toekomende eigendomsrecht zouden kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat zij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de percelen te kopen. Dat is ook in dit geval zo. Het gaat juridisch gezien om een beperkte inbreuk die door de raad is afgezet tegen het algemene belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht. Van onevenredige gevolgen is niet gebleken.

5.1 De Adviescommissie komt tot de conclusie dat de raad het bestreden besluit terecht en op goede gronden heeft genomen.

Voor een volledig overzicht van de overwegingen wordt verwezen naar het advies van de Adviescommissie in bijlage 6.

Risico's:

Er bestaat een kans dat er beroep wordt ingesteld tegen de beslissing op bezwaar.

Vervolgproces:

De beslissing op bezwaar moet na besluitvorming door de gemeenteraad aan de bezwaarmakers worden toegezonden inclusief het advies van de Adviescommissie.

Financiële consequenties:

N.v.t.

Communicatie:

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen, worden de beslissingen op bezwaar (bijlagen 7 en 8) ondertekend en toegezonden aan bezwaarmakers.

I&A consequenties

N.v.t.

Juridische consequenties

De gemeenteraad moet een beslissing op bezwaar nemen vóór 22 mei 2025.

Als een beslissing wordt genomen na afloop van de beslistermijn, kunnen bezwaarmakers een ingebrekestelling sturen. De gemeente is dan dwangsommen verschuldigd.

Een beslissing op bezwaar moet binnen 18 weken na afloop van de bezwaartermijn genomen worden door het betreffende bestuursorgaan. Omdat de gemeenteraad op 4 februari een voorkeursrechtbesluit heeft genomen, is de beschikking van het college inmiddels vervallen. Volgens de wet (artikel 16 lid 32c Ow) geldt in dit geval dat het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. De wet regelt niet dat de termijn wordt aangepast naar het latere beslismoment van de raad, waardoor deze termijn tot 22 mei blijft staan.

Tegen de beslissing op bezwaar kan beroep worden ingesteld.

Burgerparticipatie:

N.v.t.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Bijlagen:

- Bijlage 1: bezwaarschrift met zaaknummer 220400
- Bijlage 2: bezwaarschrift met zaaknummer 218731
- Bijlage 3: bezwaarschrift met zaaknummer 230117
- Bijlage 4: bezwaarschrift met zaaknummer 234901
- Bijlage 5: bestreden besluit
- Bijlage 6: Advies Adviescommissie
- Bijlage 7: Concept beslissing op bezwaar bezwaarmakers 1
- Bijlage 8: Concept beslissing op bezwaars overige bezwaarmakers

Commissiebehandeling:

Ja, op 6 mei 2025

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris,

De voorzitter,

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel