Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: A. Huijs datum vergadering: 14 december 2026 zaaknummer: 467754
Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling aan de zuidzijde van de Broeklaan te Reuver.	

Samenvatting

De gemeente Beesel werkt aan de ontwikkeling van het gebied Broeklaan tot een toekomstbestendige woonomgeving. Uit de eerste stedenbouwkundige en ruimtelijke verkenningen blijkt dat het plangebied een belangrijke bijdrage kan leveren aan de gemeentelijke woningbouwopgave en aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de dubbelkern Reuver / Offenbeek. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is gekozen voor een actieve gemeentelijk regierol, waarbij voor de gronden aan de zuidzijde van de Broeklaan actief grondbeleid wordt gevoerd.

Het vestigen van het voorkeursrecht ziet de gemeente als eerste stap om regie te houden in de toekomstige uitvoering van deze gebiedsontwikkeling. Hiermee wordt voorkomen dat derden strategische grondposities innemen die de belangen van de gemeente in de ontwikkeling kunnen belemmeren. Daarnaast versterkt het voorkeursrecht de positie van de gemeente op de grondmarkt en biedt het de mogelijkheid om de voor de ontwikkeling benodigde gronden bij voorgenomen verkoop als eerste aangeboden te krijgen.

Voorgesteld wordt daarom een voorkeursrecht te vestigen op de percelen aan de zuidzijde van de Broeklaan.

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet voor de duur van maximaal vijf jaar een voorkeursrecht te vestigen op zes percelen gelegen tussen de Broeklaan, Sint Annastraat en Mariastraat te Reuver met de kadastrale aanduiding bekend als gelegen in de gemeente Beesel, sectie K, met de nummers 2579, 1736, 1500, 2584, 2494 en 2023 zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met tekeningnummer 0210.592881GPN01 van 22 oktober 2026 en de lijst van aangewezen gronden vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 21 oktober 2026.
2. Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van vijf jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder a van de Omgevingswet. Deze voorkeursrechtbeschikking vijf jaar na het ingaan ervan te laten vervallen, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn toegedeeld in een omgevingsplan of het voorkeursrecht is verlengd.
3. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
   a. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
   b. De voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad van de gemeente Beesel; en
   c. De voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
4. Te concluderen dat er geen zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en -besluit hierop aan te passen.
5. De bevoegdheid tot het intrekken van het voorkeursrecht voor de onroerende zaken waarvoor dat recht te zijner tijd niet langer nodig is, te mandateren aan het college.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

De gemeente Beesel onderzoekt de transformatie van het gebied Broeklaan naar een woningbouwlocatie die kan bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit van de dubbelkern Reuver / Offenbeek. Het gebied ligt tussen de Sint Annastraat, Bergerhofweg, Mariastraat en Industriestraat. De Broeklaan doorsnijdt het gebied en verdeelt het gebied in een noordzijde en zuidzijde. Uit de eerste ruimtelijke en stedenbouwkundige verkenningen volgt dat het gebied Broeklaan kansen biedt voor de realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma. Met het voornemen om het gebied te transformeren tot een toekomstig woningbouwgebied streeft de gemeente naar een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. Dit wordt bereikt doordat het gebied langzaam transformeert tot een aantrekkelijk woongebied.

De gemeente wenst regie te houden op de verdere uitwerking van de plannen. In de toekomst wil zij de zuidzijde van het plangebied in ontwikkeling nemen. Dit is een complexe transformatieopgave, mede vanwege het versnipperde eigendom. Met de gronden ten zuiden van de Broeklaan wil de gemeente de gebiedsontwikkeling in de toekomst aanjagen.

Het vestigen van het voorkeursrecht vormt hierin de eerste stap. Op 6 oktober 2026 is door het college van b&w reeds een voorkeursrecht voor de duur van drie maanden gevestigd. Belanghebbenden zijn daarover op 7 oktober 2026 geïnformeerd. U wordt voorgesteld een voorkeursrecht te vestigen voor een periode van maximaal vijf jaar.

Voor de percelen aan de noordzijde heeft de gemeente niet gekozen om het voorkeursrecht te vestigen. De percelen worden intensief bedrijfsmatig gebruikt en vraagt een andere aanpak om tot ontwikkeling te komen.

2. Doelstelling

Het doel van het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is het behouden van regie op de verdere planuitwerking en eventuele ontwikkeling van het plangebied Broeklaan. De gemeente heeft voor het plangebied gekozen voor een actieve rol aan de zuidzijde van de Broeklaan, waarbij door middel van actief grondbeleid wordt gestuurd op de eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling. Het voorkeursrecht ondersteunt deze strategie door te voorkomen dat marktpartijen strategische grondposities innemen die de uitvoering van de ontwikkelstrategie kunnen belemmeren. Daarnaast versterkt het voorkeursrecht de positie van de gemeente op de grondmarkt en biedt het de mogelijkheid om tijdig de voor de ontwikkeling benodigde gronden te verwerven

3. Uitgangssituatie

De gemeente Beesel werkt aan de planvorming voor de herontwikkeling van het gebied Broeklaan. Het plangebied betreft een verouderd bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 7 hectare en wordt gekenmerkt door een versnipperende eigendomssituatie, bestaande uit bedrijfsactiviteiten en uiteenlopende belangen van eigenaren en gebruikers. Binnen het plangebied is de gemeente eigenaar van een beperkt deel van de gronden, ter grootte van circa 0,3 ha. Uit de ruimtelijke verkenning blijkt dat het gebied potentie heeft voor woningbouwontwikkeling, gecombineerd met een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving en de ruimtelijke structuur van de dubbelkern Reuver / Offenbeek. Tegelijkertijd streeft de gemeente Beesel het principe ‘juiste bedrijf op de juiste plaats’ na.

Het huidige planologische regime voorziet niet in de beoogde woningbouwontwikkeling. De gemeente werkt daarom aan een verdere uitwerking van de ruimtelijke verkenning. Dit proces wil de gemeente doorlopen zonder afhankelijk te zijn van de belangen van marktpartijen. In dit gebied voorziet de gemeente een actieve rol om de gebiedsontwikkeling te kunnen aanjagen.

De gemeente Beesel staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. De locatie Broeklaan vormt één van de belangrijkste uitbreidingslocaties binnen de gemeente. Het gebied biedt ruimte voor de realisatie van woningen en draagt daarmee rechtstreeks bij aan:

- de gemeentelijke woningbouwopgave;
- de huisvesting van verschillende doelgroepen;
- de doorstroming op de lokale woningmarkt;
- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied door onder andere minder versnippering in gebruik;
- de transformatie van gronden met een overwegend agrarisch en bedrijfsmatig karakter naar een toekomstbestendig woongebied.

Het voorkeursrecht is noodzakelijk om deze publieke doelen op integrale wijze te kunnen realiseren en om te voorkomen dat de benodigde grondposities versnipperd blijven.

4. Rol gemeente

De gemeente Beesel wenst een actieve rol bij de ontwikkeling van het plangebied Broeklaan. Voor de gronden aan de zuidzijde van de Broeklaan betekent dit dat zij grip wil houden op de grondmarkt met het oog om in de toekomst de gronden zelf te verwerven. Daarmee wil de gemeente sturing geven aan de verdere uitwerking van de plannen, fasering, programmering en kwaliteit van de toekomstige woningbouwontwikkeling.

Het vestigen van een voorkeursrecht vormt een essentieel onderdeel van deze aanpak. Hiermee verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt en wordt voorkomen dat de uitvoering van de ontwikkelstrategie wordt doorkruist door ongewenste verkopen of grondspeculatie.

5. Toelichting

Argumenten

1.1. Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op (de haalbaarheid van) het plan, hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.

De argumenten op het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1 Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale sturende rol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
2 Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.
3 Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is de gemeente als eerste aan zet om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
4 Het voorkeursrecht ondersteunt de uitvoering van de gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in het coalitieakkoord 2026-2030, Kaders Nieuwbouw 2025, Toekomstvisie 2050 en de (ontwerp) omgevingsvisie. Door tijdig regie te nemen, kan de gemeente sturen op een transformatie richting wonen.

1.2. De aangewezen percelen zijn essentieel voor de uitvoering van de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

De gemeente kiest voor actief grondbeleid aan de zuidzijde van de Broeklaan. Deze gronden vormen de basis om een ruimtelijk en financieel vliegwiel tot stand te brengen voor de integrale gebiedsontwikkeling op zowel de zuidkant als noordkant van het plangebied. Wanneer derden op deze percelen strategische

grondposities verwerven kan dit de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de gemeentelijke regierol aanzienlijk beperken. Door het vestigen van een voorkeursrecht behoudt de gemeente grip op de voor de ontwikkeling benodigde gronden en houdt zij koers op een uitvoerbare gebiedsontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke woonzorgvisie, de vastgestelde beleidsdoelstellingen voor woningbouw en de ruimtelijke koers zoals uitgewerkt in de Ontwikkelstrategie Broeklaan.

De aanwijzing van de gronden vormt daarmee geen op zichzelf staande maatregel, maar maakt onderdeel uit van een bredere en reeds ingezette beleidsontwikkeling gericht op uitbreiding van de woningvoorraad binnen de gemeente Beesel.

1.3. Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken, door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

1 De vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
2 De vestiging van het voorkeursrecht reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
3 Eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
4 De gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

De belangen van de betrokken eigenaren zijn afgewogen tegen het publieke belang van de beoogde gebiedsontwikkeling.

Het voorkeursrecht leidt niet tot een verplichting om de gronden te verkopen en beperkt het gebruik van de gronden niet. De eigenaar behoudt gedurende de looptijd van het voorkeursrecht het eigendom, het gebruik en de exploitatiemogelijkheden van de betrokken gronden. De beperking bestaat uitsluitend uit de verplichting om de gronden bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden.

Gelet op de beperkte inbreuk op het eigendomsrecht en het zwaarwegende belang van de woningbouwontwikkeling wordt deze maatregel evenredig geacht.

Eigenaren kunnen onder omstandigheden zelf tot ontwikkeling van hun gronden overgaan. Het voorkeursrecht beoogt niet dergelijke mogelijkheden uit te sluiten. Het instrument heeft uitsluitend tot doel te waarborgen dat de gemeente haar sturende rol kan behouden indien eigenaren besluiten hun gronden te vervreemden. De vestiging van het voorkeursrecht staat derhalve niet aan eventuele mogelijkheden voor zelfrealisatie in de weg.

1.4. Binnen de huidige functies van agrarisch gebruik, grondverzet en opslagactiviteiten is een transformatie naar een woonfunctie niet mogelijk.

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. De aangewezen percelen aan de zuidzijde van de Broeklaan worden momenteel gebruikt voor onder meer agrarische doeleinden, grondverzet en opslagactiviteiten. Aan de onderhavige percelen wordt een woonfunctie toebedacht als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Broeklaan, allen niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte functie ‘wonen’.

2.1 De duur van het voorkeursrecht is geregeld in de Omgevingswet.

De voorkeursrechtbeschikking gaat in op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers. De werkingsduur is vijf jaar met de mogelijkheid tot verlenging. De eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht is vijf jaar nadat het voorkeursrecht is ingegaan. Dat is op 15 december 2031.

Wordt tijdig een omgevingsplan vastgesteld dan wordt de termijn van rechtswege met vijf jaar verlengd na inwerkingtreding van dat omgevingsplan. Daarnaast kan de termijn met vijf jaar worden verlengd als de gemeenteraad daartoe tijdig opnieuw besluit. Bij overschrijding van deze termijnen vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Kanttekening
Het vestigen van het voorkeursrecht kent een kanttekening; de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval dat het college beslist om met de grondeigenaar in onderhandeling te treden, zal de aankoop geschieden op basis van normen en procedures die de Omgevingswet geeft.
Daarnaast hoeft een grondeigenaar zijn grond niet te vervreemden. Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet dat de gemeente de gronden ook verwerft.

Financieel
Het vestigen van een voorkeursrecht heeft in beginsel geen financiële gevolgen. Zodra de gronden daadwerkelijk aangeboden worden, wordt een collegebesluit genomen over de verwerving, conform de mandaten als beschreven in de Nota Grondbeleid. Als tot verwerving wordt overgegaan, dient hiervoor financiële dekking te zijn. Eventueel dient hiervoor een aanvullend raadsvoorstel gemaakt te worden, afhankelijk van het bedrag dat met de aankoop gemoeid is.

Juridisch
Belanghebbenden zijn in de periode van 8 oktober 2026 tot en met 5 november 2026 in de gelegenheid gesteld een zienswijze uit te brengen op het ontwerp-raadsvoorstel en -raadsbesluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen de beslissing op bezwaar tegen het vestigen van voorkeursrecht staat beroep open bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Risico’s
De risico’s van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Een eventuele aankoop van gronden heeft uiteraard wel financiële consequenties en de gebruikelijke risico’s die actieve grondpolitiek met zich meebrengt. In het kort gaat het er dan om dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de ontwikkeling van de locatie niet doorgaat en de gemeente een eventuele waardevermindering van de verworven gronden moet verwerken.

Als het college niet binnen de termijn van 6 weken, na ontvangst van de uitnodiging van de eigenaar om in onderhandeling te treden, een besluit neemt om in onderhandeling te treden, dan is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden. Verder is het van belang dat de termijnen van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd. De termijnen zijn namelijk fataal: een overschrijding betekent dat het voorkeursrecht vervalt en de grondeigenaar vrij is om zijn grond aan te bieden aan andere dan de gemeente.

6. Visie Leef Beesel

De ontwikkeling van het gebied Broeklaan draagt bij aan de ambities van de gemeente Beesel op het gebied van wonen, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Met de transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een toekomstbestendige woonomgeving wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave en wordt de kwaliteit van de leefomgeving in Reuver versterkt.

7. Inclusie

Dit thema krijgt invulling bij de verdere uitwerking van de planvorming

8. Duurzaamheid

Dit thema krijgt invulling bij de verdere uitwerking van de planvorming

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Kadastrale kaart
3. Lijst van aangewezen gronden (geanonimiseerd)
4. Bekendmaking