

Raadsvergadering d.d.	: 25 september 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M. Van Dalen
Onderwerp	: Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van de Waterlaat 8 te Bergeijk
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Het voorkeursrecht biedt de mogelijkheid om de gronden voor de ontwikkeling van fase 8 van bedrijventerrein De Waterlaat te verwerven. Met deze actieve grondpolitiek krijgt de gemeente meer mogelijkheden om te sturen op deze ontwikkeling en regie te houden op de uitgifte en de doelstellingen die zij hierbij wenst te bereiken. Uiteindelijk doel van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Waterlaat is te voorzien in de toenemende lokale vraag naar een kleinschalig bedrijventerrein, waarvoor tot 2030 een netto-oppervlakte nodig is van ten minste 5,4 ha. Daarnaast bestaat bij de gemeente de wens om de uitbreiding van het bedrijventerrein landschappelijk kwalitatief goed in te kleden. Deze inrichting kent ook een ruimtebeslag. Aan de zuidkant van het gebied verkent de gemeente bovendien of de bestaande lintbebouwing kan worden doorgetrokken.

Voorstel:

- Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op negen percelen nabij het bestaande bedrijventerrein De Waterlaat, tussen de straten Oude Postelweg en Weebosserweg in dorpskern 't Loo zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 0210.25.4099-GPN van 5 augustus 2025 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 1 augustus 2025.
- 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:
 - de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Bergeijk; en
 - de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
- Te concluderen dat er geen zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit hierop aan te passen.

Argumenten

- De locatie De Waterlaat fase 8 is de meest geschikte uitbreidingslocatie om te voorzien in de behoefte naar kleinschalige bedrijventerrein voor lokale ondernemers met een groei- en startambitie.*

In de gemeente Bergeijk is er een lokale behoefte aan bedrijfskavels. Het huidige aanbod is niet toereikend om de vraag naar lokaal kleinschalige bedrijventerrein tot 2030 te bedienen. Om aan de vraag te kunnen voldoen is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Waterlaat met fase 8 een logische keuze. Hiermee kan de gemeente de behoefte naar bedrijfskavel tot 5.000 m² invullen in de periode tot 2030. Het zoekgebied laat ruimte om extra vraagcapaciteit op te vangen. Daarnaast biedt het zoekgebied de mogelijkheid om de uitbreiding van het bedrijventerrein landschappelijk goed in te passen.

Kortom, voorstelbaar is dat de functie bedrijventerrein op deze locatie goed inpasbaar is. Het grenst aan stedelijk gebied en het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Waterlaat. De gemeente zet in op een actieve regie op de ontwikkeling en uitvoering van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit is vooral belangrijk omdat de gemeente dan grip blijft houden op de uitgifte van bedrijfskavels voor de lokale behoefte: ondernemers die willen groeien of starten. Bovendien gaat de ontwikkeling van het bedrijventerrein verder. In de verkenning in de haalbaarheid en verdere uitwerking van de plannen is ook aandacht voor de landschappelijk inpassing van het terrein, met als thema's duurzaamheid, gezondheid, aanleg van groen en waterberging. De gemeente vindt het daarnaast van belang dat de wensen van de inwoners van de kern 't Loo in de plannen zoveel mogelijk worden meegenomen.

De huidige functie van de percelen kunnen de toebedachte functie van het bedrijventerrein met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen - zijnde niet agrarisch - niet vervullen.

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

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen die geen eigendom van de gemeente zijn, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf volledig de regie te houden op de verdere uitwerking en realisatie van het bedrijventerrein De Waterlaat fase 8 met de toebedachte functie van werken met bijbehorende voorzieningen en landschappelijke elementen, zijnde niet agrarisch. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed.

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

- Het voorkeursrecht verschafft 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 regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
- 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.
- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Het voorkeursrecht maakt het in deze 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 in deze als eerste de gemeente aan bod 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.
- De gemeente heeft de wens actief grondbeleid te voeren en de plannen onder haar regie tot stand te laten komen. Als de mogelijkheden van het voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de overige te ontwikkelen gronden in het gebied voor een

deel in handen van marktpartijen komen. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen door de gemeente worden verstoord.

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:

- De vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- 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;
- 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;
- 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.

1.4 Binnen de huidige agrarische functie is bedrijventerrein voor de lokale behoefte niet mogelijk.

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van werken met bijbehorende voorzieningen en landschappelijke elementen. De percelen zijn op dit moment in gebruik als boomkwekerij en overige agrarische percelen.

Aan de onderhavige percelen worden de functies van bedrijventerrein met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Kantttekeningen

1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht kent risico's; als een grondeigenaar zijn grond aan de gemeente te koop aanbiedt zal de gemeente over die aankoop in overleg moeten treden en beslissen over het al dan niet aankopen van de grond.

De risico's van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop wordt aangeboden. In geval dat het college besluit om met de grondeigenaar in onderhandeling te treden, zal de aankoop geschieden op basis van normen en procedures die de Omgevingswet geeft. De eventuele aankoop 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 het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken. Als het college niet binnen de termijn van 6 weken 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.

Financiën

Los van de ambtelijke en advieskosten heeft de vestiging van het voorkeursrecht geen directe financiële consequenties. De financiële gevolgen treden op wanneer de met voorkeursrecht belaste gronden door de grondeigenaar aan de gemeente worden aangeboden. Op dat moment neemt het college daarover een apart besluit en zal aan uw gemeenteraad eventueel een krediet voor de aankoop worden gevraagd.

In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft en de gebruikelijke risico's omtrent actieve grondpolitiek met zich meebrengt (in het kort: dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de ontwikkeling van de woningbouwlocatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de agrarische waarde moet afboeken).

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Bergeijk en voorts op de gebruikelijke wijze.

Verder worden de eigenaren van de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, over de vestiging van het voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Uitvoering

De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, te zijn opgenomen in een omgevingsvisie, een programma of te zijn toegedeeld in het omgevingsplan. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

De gemeente organiseert onderzoeken en voorbereidingen voor de omgevingsvisie, of de wijziging van het omgevingsplan, nodig voor de wijziging van de functie.

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 4 september 2025 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 september 2025.

Bijlagen

- Concept raadsbesluit met bijlagen:
 - o Grondtekening Bedrijventerrein Waterlaat fase 8 te Bergeijk met kenmerk 0210.25.4099-GPN van 5 augustus 2025
 - o Lijst van aangewezen gronden behorende bij voorkeursrechtsbeschikking (geanonimiseerd)
 - o Lijst van aangewezen gronden behorende bij voorkeursrechtsbeschikking (niet-geanonimiseerd inzage via griffie)

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)