

B&W Adviesnota

Onderwerp	Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet/ Brabander Noord
Zaaknummer	
B&W datum	13 mei 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 7 mei 2025

Openbaarheid

Deze adviesnota is openbaar m.u.v. bijlage 2 wegens privacy

Bevoegd orgaan

B en W

Advies

1. Bijgevoegd raadsvoorstel, met bijbehorende bijlagen, ter advisering en besluitvorming toe te zenden aan de gemeenteraad.

Inleiding

In uw vergadering van 25 maart 2025 bent u op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet overgegaan tot het bij voorkeursrechtbeschikking vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die zijn vermeld op de als bijlagen bijgevoegde kadastrale tekening met nummer 202502313 en percelenlijst.

Uw besluit is gepubliceerd, ingeschreven in de openbare registers en toegezonden naar de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betreffende percelen en perceelsgedeelten.

Uw besluit betreft een voorlopige aanwijzing. Dat betekent dat uw besluit na drie maanden vervalt tenzij de gemeenteraad de aanwijzing verlengt/bestendigt. Na het raadsbesluit en de inschrijving daarvan in de openbare registers geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

Tegen uw aanwijzingsbesluit kunnen belanghebbenden tot 9 mei as een bezwaarschrift indienen. Tot op heden is er één bezwaarschrift ontvangen. Deze worden behandeld conform het reguliere proces. Als de gemeenteraad besluit het voorkeursrecht te verlengen, geldt het bezwaar tegen het collegebesluit ook als een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Tot 17 april 2025 konden belanghebbenden hun zienswijzen indienen tegen het concept raadsbesluit tot aanwijzing van percelen en perceelsgedeelten. Tegen het ontwerp raadsbesluit is één zienswijze ingebracht. De reactie hierop vindt u in bijlage 5 bij het raadsvoorstel. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

Beoogd resultaat

Bestendiging/ verlenging van het gevestigde voorkeursrecht.

Argumenten

- 1.1 De betreffende locatie is een geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw ten noorden van De Brabander en biedt ruimte voor ca 600-700 woningen
- 1.2 Voor het vergroten van de verwervingskansen van gronden is het nodig om meer greep op de markt te krijgen. Daartoe biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid.
- 1.3 De gemeente wil grondspeculatie binnen de locatie voorkomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling en kunnen ongewenste en speculatieve transacties worden voorkomen.
- 1.4 De belangen van de grondeigenaren worden niet onevenredig geschaad.
- 2 Aanwijzing is toegestaan bij gronden waaraan in de toekomst een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toekomstige bestemming.
De wettelijke grondslag voor verlenging van het voorkeursrecht wordt met betrekking tot de aan te wijzen onroerende zaken gevormd door artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Artikel 9.1 lid 1 sub c Ow voorziet erin dat gronden door de gemeenteraad kunnen worden aangewezen mits bij het daartoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht gevestigd is. Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet-agrarische functie toegedacht, te weten 'woongebied'. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden, voornamelijk agrarisch.
- 3 Betreft een wettelijk vereiste.
- 4 Betreft een wettelijk vereiste.

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

Na het raadsbesluit vindt kennisgeving van de terinzagelegging plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden wederom een brief waarin kennis wordt gegeven van het besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht. Verder wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan ingeschreven in de openbare registers.

Financiële gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen; die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van de gronden. Op dat moment zal dat in een nota aan uw college worden voorgelegd.

Vervolgtraject besluitvorming

Na uw besluit en de inschrijving daarvan in de openbare registers geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn

toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan, anders vervalt het voorkeursrecht.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Concept raadsvoorstel en-besluit.
2. **NIET OPENBAAR** Lijst van de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen percelen (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
3. Geanonimiseerde Lijst van de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen percelen (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
4. Grondtekening met nummer 202405309 d.d. 24 september 2024 (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
5. Concept kennisgeving in het Gemeentebld;
6. Concept brief aan eigenaren en beperkt gerechtigden.

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp	Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet/ Brabander Noord		
Zaaknummer		Steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	24 juni 2025	Teammanager	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Openbaarheid
Ja, Per direct.
Ter advisering/kennisneming/bespreking
Ter advisering

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet over te gaan tot het bij voorkeursrechtbeschikking vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 202502313 d.d. 27 februari 2025 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locaties waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Woongebied' toe te denken, terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

Raadsvoorstel

Inleiding

Een van de hoofddoelen uit ons Omgevingsprogramma Wonen is het bouwen van voldoende passende woningen in elke kern. Hiervoor bewaken we proactief de voortgang van alle woningbouwplannen en sturen we bij, indien nodig. Uit het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt dat er sprake is van een zeer grote toename van de woningbehoefte, waarbij rekening is gehouden met de trend van de afgelopen 5 jaar (toename migratie).

De huishoudensgroei in de gemeente bedraagt + 1.570 huishoudens tot 2031 en + 2.820 huishoudens tot 2041. Omdat we rekenen met 130% plancapaciteit in relatie tot de behoefte (vanwege het risico op planuitval of -vertraging), gaan we uit van een benodigde plancapaciteit van 130% van 2.820 = 3.666 woningen. De huidige plancapaciteit bevat ongeveer 2.400 woningen.. Dit leidt tot een tekort aan plannen voor ca. 1.250 woningen.

Om tegemoet te komen aan en in te spelen op deze (lange termijn)behoefte is het noodzakelijk om een keuze te maken voor nieuwe woningbouwlocaties.

In het conceptraadsvoorstel 'Nieuwe woningbouwlocaties', welke vandaag eveneens aan u voorligt, wordt voorgesteld het hele gebied aangrenzend aan de woonwijk De Brabander (tot aan het beekdal) aan te wijzen voor verdere verstedelijking. Dit gebied biedt ruimte voor extra woningbouw (ca. 600-700 woningen) en de aanleg van een centrale groenzone waardoor een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving kan ontstaan, met aandacht voor een natuurlijke overgang naar het beekdal van de Loobeek.

Daarnaast wordt voorgesteld om ook het gebied Oostrumsveld, tussen de kernen Venray en Oostrum, aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied. Ook hier is voldoende ruimte voor woningbouw (400-500 woningen) én de aanleg van een groenzone die zal dienen als buffer tussen de twee kernen.

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid in 2023 heeft de raad uitgesproken meer regie te willen voeren op bepaalde maatschappelijke opgaven, zoals de grote (sociale) woningbouwopgave. Daarom liggen vandaag, tegelijkertijd met de adviesnota 'Nieuwe woningbouwlocaties', ook twee voorstellen aan u voor tot vestigen van een voorkeursrecht. Onderhavig voorstel heeft betrekking op de locatie aangrenzend aan de woonwijk De Brabander: Brabander Noord.

Een voorkeursrecht wordt gevestigd om het proces met betrekking tot de ontwikkeling van de beoogde uitbreidingslocatie te kunnen waarborgen, daarop regie te kunnen houden en prijsopdrijving tegen te gaan. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Aan de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen onroerende zaken moet een niet-agrarische functie worden toegedacht. Het advies is om aan de onroerende zaken de functie 'Woongebied' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch.

Raadsvoorstel

Zienswijzen

Tegen het ontwerpraadsbesluit is één zienswijze ingebracht.

De reactie hierop vindt u in bijlage 5: Zienswijzennota

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet bestendiging van het onderhavige voorkeursrecht.

Toegedachte functie als grondslag voorkeursrecht

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet.

Vestiging van het voorkeursrecht op deze grondslag is mogelijk wanneer in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op de beoogde uitbreidingslocatie waarin de onroerende zaken zijn gelegen is op dit moment het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Buitengebied Venray 2010' van toepassing. Dit plan voorziet niet in de toegedachte woonfunctie.

Op de Visiekaart van de Omgevingsvisie Venray heeft de uitbreidingslocatie de aanduiding 'Agrarische gebieden'. In de Omgevingsvisie staat met betrekking tot deze aanduiding vermeld dat de gemeente nieuwe woningen in het agrarische gebied alleen toestaat in de kernrandzones en bestaande woonclusters.

De beoogde uitbreidingslocatie Brabander Noord kan worden aangemerkt als een kernrandzone. De toegedachte woonfunctie is daarom niet in strijd met de Omgevingsvisie Venray. Tegelijkertijd wordt de uitbreidingslocatie voor woningbouw niet als zodanig toegedacht in de Omgevingsvisie. Om die reden biedt de Omgevingsvisie Venray geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

In het Omgevingsprogramma Wonen wordt de voorziene uitbreidingslocatie Brabander Noord niet als zodanig toegedacht. Om die reden biedt ook het Omgevingsprogramma Wonen geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Omdat het omgevingsplan, de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma geen grondslag bieden voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt het voorkeursrecht gevestigd op basis van de toegedachte functie zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet.

Eerdere besluiten

Het college heeft bij besluit van 25 maart 2025 op de betrokken onroerende zaken een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een voorlopig karakter, en vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat het door de raad te vestigen voorkeursrecht ingaat.

Raadsvoorstel

Beoogd resultaat

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op een aantal onroerende zaken gelegen binnen de voorziene woningbouwlocatie aan de noordzijde van De Brabander. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Belangenafweging

Het vestigen van een voorkeursrecht behoeft een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de betrokken eigenaren/zakelijk gerechtigden.

Tegenover het belang van de eigenaren/zakelijk gerechtigden om hun eigendom/zakelijke rechten vrijelijk te kunnen vervreemden staat het algemeen belang. De gemeente staat voor een grote woningbouwplank, waarin de voorziene uitbreidingslocaties een sleutelrol kunnen vervullen. Daarmee dient het een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om greep te kunnen houden op de ontwikkeling en om ongewenste speculatie en prijsopdrijving tegen te gaan.

Uit de rechtspraak blijkt dat de wetgever bij de invoering van het instrument van het voorkeursrecht het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Dit financiële belang hoeft dus niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is in de jurisprudentie geoordeeld dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is, waarbij een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

Als bescherming van de eigenaren en beperkt gerechtigden geldt dat zij niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden. Verder bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder de prijsvaststelling door de rechter en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. De aan het voorkeursrecht gekoppelde aanbestedingsprocedure voorziet erin dat de vervreemder zijn eigendom of beperkt recht kan verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs. Indien de gemeente besluit dat zij niet bereid is om het aangeboden goed voor een marktconforme prijs te verwerven staat het de vervreemder gedurende drie jaren vrij om het aangeboden goed te vervreemden aan derden.

Wij menen op grond van het bovenstaande dat de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemene belang dat de gemeente dient met de vestiging van het voorkeursrecht.

Argumenten

- 1.1 De betreffende locatie is een geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw ten noorden van De Brabander en biedt ruimte voor ca 600-700 woningen
- 1.2 Voor het vergroten van de verwervingskansen van gronden is het nodig om meer greep op de markt te krijgen. Daartoe biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid.
- 1.3 De gemeente wil grondspeculatie binnen de locatie voorkomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling en kunnen ongewenste en speculatieve transacties worden voorkomen.

Raadsvoorstel

- 1.4 De belangen van de grondeigenaren worden niet onevenredig geschaad.
- 2 Aanwijzing is toegestaan bij gronden waaraan in de toekomst een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toekomstige bestemming.
De wettelijke grondslag voor verlenging van het voorkeursrecht wordt met betrekking tot de aan te wijzen onroerende zaken gevormd door artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Artikel 9.1 lid 1 sub c Ow voorziet erin dat gronden door de gemeenteraad kunnen worden aangewezen mits bij het daartoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht gevestigd is. Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet-agrarische functie toegedacht, te weten 'woongebied'. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden, voornamelijk agrarisch.
- 3 Betreft een wettelijk vereiste.
- 4 Betreft een wettelijk vereiste.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Communicatie

Na uw besluit vindt kennisgeving van de terinzagelegging plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van uw besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent. Verder wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan ingeschreven in de openbare registers.

Financiële gevolgen

Het vestigen/verlengen van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen. Die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan tot de aankoop van de onroerende zaken. Op dat moment zal dat in een nota aan het college worden voorgelegd.

Vervolgtraject besluitvorming

Na uw besluit en de inschrijving daarvan in de openbare registers geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan, anders vervalt het voorkeursrecht.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit/voorkeursrechtbeschikking;
2. **NIET OPENBAAR** Lijst van de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen percelen (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
3. Geanonimiseerde Lijst van de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen percelen (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);
4. Grondtekening met nummer 202502313 d.d. 27 februari 2025 (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);

Raadsvoorstel

5. Zienswijzennota;
6. Concept kennisgeving in het Gemeentebblad;
7. **NIET OPENBAAR** brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c
Omgevingswet Brabander Noord

Datum 24 juni 2025

Pagina 1 van 2

De raad van Venray,

In aanmerking nemende dat:

- in verband met de ontwikkeling van de beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de noordzijde van de woonwijk De Brabander de vestiging van een voorkeursrecht gewenst is;
- de gemeente door de vestiging van het voorkeursrecht een actieve rol kan nemen bij het verwerven van de onroerende zaken die deel uitmaken van de beoogde ontwikkellocatie en de regie op de ontwikkeling behoudt;
- het publieke belang van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn afgewogen, waarbij is geconcludeerd dat de publieke belangen van de gemeente zwaarder wegen;
- aan de beoogde uitbreidingslocatie aan de noordzijde van de woonwijk De Brabander een niet agrarische functie moet worden toegedacht en dat concreet de functie Woongebied wordt toegedacht;
- dat het huidige gebruik van deze locatie afwijkt van de toegedachte functie;

gelezen het advies van Burgemeester en Wethouders,

gelezen het advies van de commissie Wonen,

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet,

besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 202502313 d.d. 27 februari 2025 en de bij dit besluit behorende percelenlijst;
2. Aan de locaties waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Woongebied' toe te denken terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie;
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

4. Dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

Eerst mogelijke vervaldatum voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4 lid 1 sub a van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma dan wel is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 16.82a lid 2 van de Omgevingswet gaat het voorkeursrecht in op het tijdstip dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers

Eerdere besluiten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray heeft bij besluit van 25 maart 2025 op de bij dit besluit betrokken onroerende zaken een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een voorlopig karakter, en vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat het door de raad bij dit besluit te vestigen voorkeursrecht ingaat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025

De griffier,

S.A. Boere

BIJLAGE 3 Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voorkeursrecht Brabander Noord (geanonimiseerd)

Vastgesteld bij besluit (artikel 9.1 lid 1 sub c Ow) van de gemeenteraad van Venray van 24 juni 2025, naar de stand van de kadastrale registers per 2 mei 2025.

Kadastrale gemeente Venray								
Volgnr.	aan te wijzen oppervlakte		ter grootte van m2	sectie	nummer	op naam van	Zakelijk recht	
		m2						
1	36.955		36.955	V	129	██████████ (1/2) ██████████ (1/2)		
2	24.677		24.677	V	128	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
3	31.080		31.080	V	127	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
4	752		2.732	V	104	Waterschap Limburg		
5	4.470		4.470	C	12249	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
6	5.099		5.099	V	101	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
7	2.395		2.395	C	12328	Keizersberg Vastgoed B.V.		
8	14.545		14.545	C	10222	Keizersberg Vastgoed B.V.		
9	34.650		34.650	C	10223	Keizersberg Vastgoed B.V.		
10	35.715		35.715	C	10224	Keizersberg Vastgoed B.V.		
11	3.120		3.120	C	5232	██████████		
12	1.130		1.130	C	5233	██████████		
13	2.700		2.700	C	5234	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
14	4.535		4.535	C	12465	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
15	1.045		1.045	C	12466	Keizersberg Vastgoed B.V.		
16	3.480		3.480	C	3581	BPD Ontwikkeling B.V.		
17	1.670		1.670	C	3582	BPD Ontwikkeling B.V.		
18	885		885	C	12463	BPD Ontwikkeling B.V.		
19	795		795	C	12464	Keizersberg Vastgoed B.V.		
20	10.930		10.930	C	10002	Keizersberg Vastgoed B.V.		
21	34.255		34.255	C	10215	Keizersberg Vastgoed B.V.		
22	4.140		4.140	C	11284	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
23	6.926		6.926	C	11281	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
24	6.735		6.735	C	12800	Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek bv (2/3) Jansen Bouwontwikkeling B.V. (1/3)		
25	23.210		23.210	C	11289	██████████		
26	7.624		7.624	C	9912	██████████		
27	9.045		9.045	C	10527	██████████		

28	2.400	2.400	C	11680	████████████████████	Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel. Gerechtigde: KPN B.V.
29	20.340	20.340	C	10059	████████████████████	
30	10.680	10.680	C	10968	████████████████████	
31	9.280	9.280	C	10525	████████████████████	
32	511	511	C	12667	Keizersberg Vastgoed B.V.	
33	525	525	C	12310	Keizersberg Vastgoed B.V.	

ZIENSWIJZEN NOTA

Behorend bij raadsvoorstel: Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet/ Brabander Noord

Inleiding

Burgemeester en wethouders zijn in hun vergadering van 25 maart 2025 op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet overgegaan tot het bij voorkeursrechtbeschikking vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen Brabander Noord.

Deze aanwijzing vervalt na drie maanden tenzij de gemeenteraad de aanwijzing verlengt/bestendigt. Tot 17 maart 2025 konden belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen tegen het concept raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er is één schriftelijke reactie binnengekomen. Hieronder wordt deze samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit leidt.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 14 april 2025, ontvangen op 16 april 2025.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

1. De indieners hebben bezwaar tegen de voorgenomen woningbouwontwikkeling omdat dit een belemmering dan wel bedreiging vormt voor de exploitatie en verdere ontwikkeling van hun melkveehouderijbedrijf met aanverwante bedrijfsactiviteiten. De aangewezen percelen zijn nodig in de bedrijfsvoering voor de winning van voedergewassen voor hun dieren.
2. De indieners vinden het opmerkelijk dat de onderhavige percelen niet zijn meegenomen bij de eerdere aanwijzing van hun naastgelegen percelen vorig jaar (raadsbesluit krachtens artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet d.d. 24 september 2024). Nu wéér een aanwijzing zou getuigen van bestuurlijk onvermogen en onbetrouwbaarheid.
3. De gemeente heeft nog geen contact opgenomen naar aanleiding van de eerdere aanwijzing. Ook is er nog geen omgevingsdialoog gevoerd.
4. Ingeval van woningbouwontwikkeling op de aangewezen grond zullen de indieners een beroep doen op zelfrealisatie.

Standpunt gemeente

De voorgenomen vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet voldoet aan de formele eisen die de daaraan wet stelt. Er is een niet-agrarische functie toegedacht, namelijk 'Woongebied'. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden, dat overwegend agrarisch is. De functie is niet al toegedacht in het omgevingsplan of in

een gemeentelijke omgevingsvisie of programma. Er is niet al eerder een voorkeursrecht gevestigd op de betrokken gronden.

1. De belangen van de indieners wegen minder zwaar dan het algemene belang dat de gemeente dient met de vestiging van het voorkeursrecht. De gemeente wijst erop dat het voorkeursrecht zelf geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering; deze kan onverminderd worden voortgezet. Het enige effect van het voorkeursrecht is dat als indieners de percelen willen verkopen, zij deze eerst aan de gemeente moeten indienen. De verdere planologische uitwerking moet nog plaatsvinden; deze heeft mogelijk inderdaad gevolgen voor de bedrijfslocatie. Dat staat los van deze voorkeursrechtbeschikking.
2. Een van de hoofddoelen uit het Omgevingsprogramma Wonen is het bouwen van voldoende passende woningen in elke kern. Uit recent bekend geworden woningbehoeftecijfers blijkt dat er sprake is van een zeer grote toename van de woningbehoefte, waardoor er een tekort aan plannen voor ca. 1.250 woningen is. Omdat het daarom noodzakelijk is om een keuze te maken voor nieuwe woningbouwlocaties, is nu het hele gebied aangrenzend aan de woonwijk De Brabander (tot aan het beekdal) aangewezen voor verdere verstedelijking. Dit gebied biedt ruimte voor extra woningbouw (ca. 600-700 woningen) en de aanleg van een centrale groenzone waardoor een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving kan ontstaan, met aandacht voor een natuurlijke overgang naar het beekdal van de Loobeek. Dit was bij de aanwijzing vorig jaar nog niet bekend en niet aan de orde.
3. De vestiging van een voorkeursrecht is een eerste instrument om als gemeente de regie op een voorgenomen ontwikkeling te houden. Zoals onder 1. al is gemeld moet de verdere planologische ontwikkeling nog plaatsvinden. Logischerwijs zal dit nu gebeuren voor beide aangewezen gebieden, Brabander West en Brabander Noord. Verder in dit proces zal de gemeente met de indieners in gesprek (kunnen) gaan.
4. Wordt ter kennisgeving aangenomen. Zelfrealisatie is in dit stadium niet aan de orde; de uitwerking van de beoogde functie moet nog plaatsvinden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet bestendiging van het onderhavige voorkeursrecht.

Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet locatie Brabander Noord

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venray maken op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet (Ow) bekend dat de gemeenteraad op 24 juni 2025 een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

Omschrijving voorkeursrechtbeschikking

Locatie

De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op meerdere percelen gelegen aan de noordzijde van de wijk de Brabander in Venray.

Toegedachte functie

Aan de percelen wordt een niet agrarische functie toegedacht, te weten de functie 'Woongebied'. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch en wijkt af van de toegedachte functie. De functie is niet toebedeeld in het omgevingsplan van de gemeente Venray.

Gevolgen vestiging voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en de beperkt gerechtigden van de betrokken percelen, wanneer zij de percelen of de erop gevestigde beperkte rechten willen vervreemden, deze eerst aan de gemeente Venray te koop moeten aanbieden.

Looptijd / duur van het voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4 lid 1 sub a van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma dan wel is toegedeeld in een omgevingsplan.

Bekendmaking

Op grond van artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de voorkeursrechtbeschikking bekendgemaakt door toezending van een brief met de daarbij gevoegde voorkeursrechtbeschikking en overige relevante stukken aan de belanghebbenden. Belanghebbenden zijn de eigenaren en alle rechthebbenden op de onroerende zaak die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht. Het gaat dan om de eigenaren en houders van beperkte rechten die in de perceellijst zijn vermeld.

Inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking na inschrijving in het openbaar register van het Kadaster.

De percelen zijn niet eerder betrokken geweest bij een aanwijzing ingevolge het voorkeursrecht, behoudens het besluit van het college van 25 maart 2025 tot het nemen van de voorkeursrechtbeschikking om de gronden voorlopig aan te wijzen voor een periode van drie maanden.

Terinzagelegging

De stukken liggen gedurende zes weken ter inzage, gerekend vanaf de bekendmaking. De stukken liggen op het gemeentehuis van Venray, Raadhuisstraat 1 te Venray. U kunt de stukken hier op afspraak inzien.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen uiterlijk binnen zes weken na de datum van de bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Venray. U kunt uw bezwaarschrift toesturen naar:

burgemeester en wethouders van de gemeente Venray,
t.a.v. afdeling SDW, team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 500
5800 AM Venray

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste vermelden:

1. De naam en adres van de indiener;
2. De dagtekening;
3. Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is;
4. De gronden van het bezwaar.

Toelichting bezwaar maken

Tegen de voorkeursrechtbeschikking kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen.

Belanghebbenden zijn de eigenaar en alle rechthebbenden op de onroerende zaak die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

Na de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank. Daarna staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor beroep en hoger beroep zijn griffierechten verschuldigd. Als het beroep gegrond wordt verklaard, wordt dat griffierecht vergoed.

Voorlopige voorziening

Het indienen van bezwaar schorst de werking van de voorkeursrechtbeschikking niet. Dat betekent dat de gevolgen van het besluit niet worden gepauzeerd; de voorkeursrechtbeschikking blijft dus gelden.

Een belanghebbende die bezwaar heeft ingediend, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om de voorkeursrechtbeschikking te schorsen (voorlopige voorziening). Voor een verzoek tot een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Als het verzoek wordt toegewezen, wordt dat griffierecht vergoed.

Nadere inlichtingen

Voor nadere inhoudelijke informatie kunt u op werkdagen contact opnemen met Margo van der Meer, margo.van.der.meer@venray.nl of Lieke van Lieshout, lieke.van.lieshout@venray.nl, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 523 333.

Venray, 26 juni 2025

Het college van burgemeester en wethouders.