



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie:

Gegevens stellers:

Naam: Eric de Bruin en Nina Dielemans
Telefoonnummer: 06-22757452 en 06-48716805
Emailadres: eric.de.bruin@valkenswaard.nl en
nina.dielemans@valkenswaard.nl

Gegevens Agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 431183
Datumraadsvergadering: 26 februari 2026
Portefeuillehouder: Wethouder F. Potters

Onderwerp:

Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van gebiedsontwikkeling
Lage Heide Zuid te Valkenswaard

Voorstel:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op zes percelen ten zuiden van Dommelen, tussen de straten Westparallel, Keizerstraat, Het Broek en de Luikerweg zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 25.8088.GPN001 van 5 december 2025 en de lijst van aangewezen gronden vermeldende hun kadastrale aanduiding en 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 6 januari 2026;
2. Aan de onderhavige percelen de functies van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen toe te denken;
3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

1. Inleiding:

Het gebied ten zuiden van Dommelen is door de gemeente Valkenswaard aangewezen als kansrijke locatie voor een integrale gebiedsontwikkeling. Binnen dit gebied komen wonen, cultuur, landschap en recreatie samen in een robuust landschappelijk raamwerk dat aansluit bij de ambities uit de Toekomstvisie 2040 en het Collegeprogramma 2022-2026. De plannen voor de noordelijke gronden omvatten een natuurinclusieve woonwijk met circa 350-450 woningen, een wijkpark met maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool. De inrichting is gebaseerd op sociale stedenbouw, met aandacht voor ontmoeting, klimaatadaptatie en betaalbare woningbouw. De zuidelijke gronden zijn bedoeld voor een recreatief knooppunt en een leisurecluster, met ruimte voor verblijfsrecreatie, horeca en landschappelijke versterking. Daarnaast is er een agrarische bufferzone voorzien, met ruimte voor natuurinclusieve landbouw, waterberging en extensieve recreatie. Om regie te houden op de grondpositie, ongewenste transacties te voorkomen en de haalbaarheid van de ontwikkeling te vergroten, wordt voorgesteld om op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de noordelijke gronden binnen dit plangebied.

2. Beoogd effect:

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden in het gebied ten zuiden van Dommelen beoogt de gemeente regie te voeren op de toekomstige gebiedsontwikkeling Lage Heide Zuid. 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. Het uiteindelijke doel van deze gebiedsontwikkeling is het realiseren van een duurzaam, samenhangend en multifunctioneel buitengebied dat voorziet in de woningbouwopgave van Valkenswaard, de leefkwaliteit versterkt voor bewoners, bijdraagt aan ecologische waarden en klimaatadaptatie en recreatieve mogelijkheden.

3. 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.

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeursrechtpositie 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 gronden. Eigenaren dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf regie te voeren op de verdere uitwerking en realisatie van de gebiedsontwikkeling Lage Heide II, waarin wonen, natuur, landschap en recreatie samenkomen in een robuust landschappelijk raamwerk. De plannen voor de noordelijke gronden omvatten een natuurinclusieve woonwijk met circa 350-450 woningen, een wijkpark en maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool. De inrichting is gebaseerd op sociale

stedenbouw, met aandacht voor ontmoeting, klimaatadaptatie en betaalbare woningbouw. De zuidelijke gronden zijn bestemd voor een recreatief knooppunt en een leisurecluster, met ruimte voor verblijfsrecreatie, horeca en landschappelijke versterking. Daarnaast is een agrarische bufferzone voorzien, gericht op natuurinclusieve landbouw, waterberging en extensieve recreatie.

Het voorkeursrecht voorkomt dat andere partijen zich in het gebied een positie verschaffen die de gemeentelijke regierol kan verstoren en daarmee de integrale ontwikkeling van het gebied onevenredig kan beïnvloeden.

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen zijn de volgende:

- 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, ondersteunt het verwervingsbeleid en stelt de gemeente in staat een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van het 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 maakt het mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen het gebied. Bij voorgenomen verkoop is de gemeente als eerste aan zet, waardoor langdurige en kostbare verwervingsprocedures of onteigening mogelijk kunnen worden voorkomen.
- De gemeente heeft de wens om actief grondbeleid te voeren en de plannen onder haar regie tot stand te laten komen. Indien het voorkeursrecht niet wordt benut, bestaat het risico dat strategisch gelegen gronden in handen komen van marktpartijen, waardoor een evenwichtige en samenhangende ontwikkeling van het gebied in het gedrang kan komen.

1.2 Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren worden 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 bereiden over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

2.1 Binnen de huidige agrarische functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen – zijnde niet agrarisch-niet mogelijk

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen. De percelen zijn op dit moment in gebruik als agrarische percelen. Aan de onderhavige percelen worden de functies van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

4. Kanttekeningen:

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 die 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 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. 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.

5. 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 een krediet voor de aankoop worden gevraagd.

6. Participatie:

Niet van toepassing.

7. Communicatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Valkenswaard en voorts op de gebruikelijke wijze. Verder worden de eigenaren op het 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.

8. Vervolg

1. Donderdag 26 februari 2026 raadsbesluit;
2. Vrijdag 27 februari 2026 aangetekende verzending brieven aan belanghebbenden;
3. Maandag 2 maart 2026 publicatie gemeenteblad;
4. Inschrijving Kadaster 2 maart 2026.

Bijlage(n)

1. Verkennende ontwikkelvisie Valkenswaard (deel A en B)
2. Ruimtelijk kader Lage Heide Zuid
3. Lijst van aangewezen gronden
4. Grondtekening (kadastrale kaart betreffende percelen)
5. Publicatietekst