



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Beslissing op bezwaar – voorkeursrecht gemeenten

Gegevens steller:

Naam: Vera Weling
Telefoonnummer: 040 208 3616
Emailadres: vera.weling@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000504799
Datumraadsvergadering: 17 september 2026
Portefeuillehouder: R. Pijnenburg

Onderwerp:

Beslissing op bezwaar inzake voorkeursrecht Kromstraat - Mozaïek

1. Voorstel:

1. Het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van de A2-Gemeenten (hierna: de Adviescommissie) gedateerd 26 mei 2026, met inbegrip van de daaraan ten grondslag gelegde overwegingen, integraal over te nemen;
2. De ingediende bezwaren ongegrond te verklaren;
3. Het bestreden besluit van 26 februari 2026 te handhaven, met inachtneming van het advies van de Adviescommissie.

2. Inleiding:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard heeft op 16 december 2025 besloten tot het voor een bepaalde periode van drie maanden vestigen van een voorkeursrecht op elf percelen binnen de gebiedsontwikkeling Kromstraat-Mozaïek, tussen de straten Goorkes en Kromstraat te Valkenswaard. Vervolgens heeft gemeenteraad op 26 februari 2026 besloten om het voorkeursrecht te bestendigen. De voorkeursrechtbeschikking van de raad is op 2 maart 2026 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving. Het

voorkeursrecht van het college is van rechtswege vervallen door het ingaan van het voorkeursrecht door de raad.

Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in het college- en raadsbesluit betrokken onroerende zaken) zijn in de gelegenheid gesteld om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van zowel het college als de raad.

Op 21 januari 2026 is het bezwaarschrift (d.d. 21 januari 2026), geregistreerd onder zaaknummer 454896 en bijgevoegd als bijlage 1 van hierna te noemen: "bezwaarmakers 1" ontvangen.

Op 28 januari 2026 is het bezwaarschrift (d.d. 28 januari 2026), geregistreerd onder zaaknummer 454896 en bijgevoegd als bijlage 2 van hierna te noemen: "bezwaarmaker 2" ontvangen.

Deze bezwaarschriften zijn gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard van 16 december 2025, waarbij op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd voor een periode van drie maanden op elf percelen binnen de gebiedsontwikkeling Kromstraat-Mozaïek, gelegen tussen de straten Goorkes en Kromstraat te Valkenswaard.

Door het van rechtswege vervallen van de voorkeursrechtbeschikking van het college als gevolg van het in werking treden van de voorkeursrechtbeschikking van de raad, worden deze bezwaarschriften geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Op 10 april 2026 is tevens een bezwaarschrift (d.d. 10 april 2026), geregistreerd onder zaaknummer 475680 en bijgevoegd als bijlage 3 van hierna gezamenlijk te noemen "bezwaarmakers" ontvangen.

Dit bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van Valkenswaard van 26 februari 2026, waarbij is besloten het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet te bestendigen voor een periode van drie jaar op elf percelen binnen de gebiedsontwikkeling Kromstraat-Mozaïek, gelegen tussen de straten Goorkes en Kromstraat te Valkenswaard.

De bezwaarschriften zijn behandeld door de Adviescommissie bezwaarschriften tijdens de hoorzittingen van 14 april 2026 en 26 mei 2026. De Adviescommissie heeft een advies opgesteld, gedateerd 26 mei 2026, dat op 16 juni 2026 door de gemeente is ontvangen. Dit advies is als bijlage 5 bijgevoegd. De gemeenteraad dient vervolgens een beslissing op bezwaar te nemen.

3. Beoogd effect:

Voldoen aan de wettelijke verplichting om te beslissen op het ingediende bezwaar tegen de bestendiging van het voorkeursrecht Kromstraat (Mozaïek),

waardoor rechtszekerheid ontstaat voor de bezwaarmakers en andere betrokkenen.

Nadat de gemeenteraad de beslissing op bezwaar heeft genomen zal de beslissing bekendgemaakt worden door toezending van een brief met bijlagen aan de indieners van het bezwaar. Tegen de beslissing op bezwaar kan door de indieners beroep worden ingediend gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop de beslissing aan hen is toegezonden.

4. Argumenten:

De bezwaarschriften zijn behandeld door de Adviescommissie. Het advies van de Adviescommissie is opgenomen als bijlage 5 bij dit voorstel. De Adviescommissie is van oordeel dat de bezwaarschriften van bezwaarmakers ongegrond dienen te worden verklaard. Daartoe is door de Adviescommissie als volgt overwogen.

4.1. Aan de wettelijke voorwaarden voor het voorkeursrecht wordt voldaan

De Adviescommissie merkt op dat door de gemeenteraad terecht is geconcludeerd dat aan de voorwaarden voor het vestigen van een voorkeursrecht wordt voldaan. Vaststaat dat er nog geen sprake is van een omgevingsplan dan wel gemeentelijke omgevingsvisie of programma waarin aan de ontwikkelingslocatie een niet-agrarische functie is toebedacht, waarvan het huidige gebruik afwijkt.

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 Omgevingswet 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.

Aan het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht ligt onder meer de 'Verkenkende ontwikkelvisie Valkenswaard' ten grondslag. Deze visie is opgesteld ter voorbereiding op de Omgevingsvisie 2.0 en brengt mogelijke locaties voor wonen, werken en leisure in beeld. Daarbij zijn de locaties beoordeeld aan de hand van de impact op de bestaande omgevingskwaliteiten, de aansluiting op de bestaande kern en omgeving en de kansen voor een brede ruimtelijke meerwaarde. Het gebied Kromstraat-Mozaïek is hierin betrokken en benoemd als afweegbare ontwikkellocatie voor woningbouw. De betrokken

gronden zijn opgenomen op de lijst van aangewezen gronden behorend bij de voorkeursbeschikking van 26 februari 2026. Daaruit volgt onder meer dat de percelen nabij en aan de Kromstraat 48 en 48A, met beschrijvingen als 'Terrein (akkerbouw)', 'Erf – tuin', 'Bedrijvigheid (kantoor)', 'Wonen/wegen', 'Terrein (grasland)', 'Bedrijvigheid (industrie)' en 'Terrein (grasveld)'.

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan ontwikkellocaties voor woningbouw. Om te komen tot een doelmatige en samenhangende gebiedsontwikkeling en de realisatie van de gemeentelijke woningbouwopgave mogelijk te maken, is sturing op de grondverwerving noodzakelijk. 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.

4.2 Conclusie van de Adviescommissie

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 5.

5. Kanttekeningen:

5.1 Tegen de beslissing op bezwaar kan beroep worden ingesteld

Indien de raad besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en de beslissing op bezwaar overeenkomstig dit voorstel vaststelt, staat voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank. De mogelijkheid bestaat dat de bezwaarmakers van deze beroepsmogelijkheid gebruikmaken. Een beroepsprocedure kan leiden tot aanvullende juridische inzet en mogelijk gevolgen hebben voor de verdere voortgang van het dossier. De gemeente acht de voorgenomen beslissing op bezwaar juridisch houdbaar, mede gelet op het advies van de Adviescommissie.

5.2. Voor een beslissing op bezwaar gelden beslistermijnen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht gelden voor het nemen van een beslissing op bezwaar wettelijke beslistermijnen. De wettelijke beslistermijn verstrijkt op 13 augustus 2026. Aangezien besluitvorming door de gemeenteraad is voorzien op 17 september 2026, zal sprake zijn van een termijnoverschrijding. Verdere vertraging van de besluitvorming kan leiden tot procedurele en financiële risico's voor de gemeente. Om deze risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt voorgesteld de besluitvorming op 17 september 2026 te laten plaatsvinden.

6. Financiën:

N.v.t.

7. Participatie:

N.v.t.

8. Communicatie

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen, worden de beslissingen op bezwaar ondertekend en toegezonden aan bezwaarmakers.

9.Vervolg

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

Bijlage(n)

1. Bezwaarschrift d.d. 21 januari 2026
2. Bezwaarschrift d.d. 28 januari 2026
3. Bezwaarschrift d.d. 10 april 2026
4. Bestreden besluit d.d. 26 februari 2026
5. Advies Adviescommissie d.d. 26 mei 2026
6. Concept beslissing op bezwaar bezwaarmakers 1
7. Concept beslissing op bezwaar bezwaarmaker 2
8. Concept beslissing op bezwaar bezwaarmakers