



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
Datum raadsvergadering: 26 februari 2026
Portefeuillehouder: Wethouder F. Potters

Onderwerp:

Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling
Kromstraat – Mozaïek te Valkenswaard

1. Voorstel:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op elf percelen ten westen van de kern van Valkenswaard, tussen de straten Goorkes en Kromstraat zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk 25.8096.GPN0001 van 5 december 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 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 zienswijzen zijn ingediend.

2. Inleiding:

Het gebied ten westen van de kern van Valkenswaard is door de gemeente Valkenswaard als kansrijke locatie voor een integrale gebiedsontwikkeling aangewezen. Het gebied kent een versnipperd eigendomsbeeld, waarbij meerdere ontwikkelaars actief zijn. Twee percelen zijn reeds in eigendom van de gemeente, wat een goede uitgangspositie biedt voor regie op de ruimtelijke ontwikkeling. Om het gebied van de Kromstraat – Mozaïek als één

samenhangend ontwikkelgebied te behouden en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, is het van belang om juist op de noordwestelijke gronden het voorkeursrecht te vestigen. Dit instrument stelt de gemeente in staat om strategisch te sturen op grondverwerving, samenwerking met marktpartijen te faciliteren en grip te houden op het ontwikkelproces. De eerste quickscan bevestigt de potentie van deze locatie, waarmee een belangrijke stap gezet kan worden richting een haalbare en kwalitatieve woningbouwontwikkeling. De huidige functie van de percelen kunnen de toebedachte functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen – niet zijnde agrarisch – niet vervullen. Om regie te kunnen voeren op de ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkeling van het gebied als één samenhangend geheel te waarborgen, acht de gemeente het noodzakelijk om op deze locatie het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast kunnen mede door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht ongewenste transacties worden voorkomen. Na vestiging van het voorkeursrecht zullen de ruimtelijke kaders verder worden uitgewerkt en volgt aanvullend onderzoek.

3. Beoogd effect:

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden in het gebied ten westen van de kern van Valkenswaard beoogt de gemeente regie te voeren op de toekomstige gebiedsontwikkeling Kromstraat – Mozaïek. 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.

4. 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 Kromstraat – Mozaïek. Binnen het plangebied wordt uitgegaan van een woningbouwdichtheid van circa 20 tot 30 woningen per hectare. Dit betekent, bij een oppervlakte van circa 3 hectare, een indicatieve woningbouwopbrengst van circa 59-89 woningen. Naast woningbouw wordt ook voorzien in groen en waterberging als essentiële onderdelen van het plangebied. Deze elementen dragen bij aan een klimaatadaptieve inrichting, versterken de leefkwaliteit en zorgen voor een robuuste ruimtelijke structuur. De

integratie van groen en water maakt het mogelijk om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren dat aansluit bij de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De exacte invulling van het programma en de ruimtelijke kaders zal in de vervolgfase nader worden uitgewerkt, waarbij ook de verhouding tussen bebouwing, openbare ruimte en ecologische functies wordt meegenomen.

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 is 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 toegedacht 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 toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

3.1 Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken, met ingang van 18 december 2025, hun zienswijze naar voren te brengen tegen het voorgenomen raadsbesluit tot het vestigen van een opvolgende voorkeursrechtbeschikking.

Tegen het raadsvoorstel zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen bevatten meerdere onderdelen, die hieronder afzonderlijk zijn samengevat en beantwoord. Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijzen heeft het college het volgende overwogen.

	Zienswijze	Aantal	Overweging College	Aanpassing besluit
1	Onzorgvuldigheid. Volgens indiener is het besluit onzorgvuldig voorbereid vanwege een aanvankelijk onvolledige publicatie, onvoldoende anonimisering en het niet gelijktijdig ontvangen van aangetekende brieven	1	Het college is van oordeel dat het besluit zorgvuldig is voorbereid en bekendgemaakt. De rectificatie van de publicatie heeft uitsluitend tot doel gehad de volledigheid van de bekendmaking te waarborgen en heeft de rechtspositie van belanghebbende niet geschaad. Temeer om het besluit van het college met de voorkeursrechtbeschikking en alle overige documenten aan belanghebbenden is verzonden en ter inzage is gelegd op het gemeentehuis Ten aanzien van de anonimisering geldt het volgende. Bij de openbaarmaking van de stukken is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) als uitgangspunt gehanteerd. Natuurlijke personen zijn geanonimiseerd, conform de AVG. Rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd, aangezien de AVG daarop niet van toepassing is. De gevolgde werkwijze is in overeenstemming met de geldende regelgeving inzake openbaarheid en privacybescherming. Van een onzorgvuldige anonimisering of schending van de privacyregels is dan ook geen sprake.	Geen aanpassing van het besluit
2	Onzorgvuldigheid. Niet ieder huisadres aan de Kromstraat heeft een brief van de gemeente ontvangen over de werking van het voorkeursrecht.	1	De gemeente heeft aan alle belanghebbenden – zijnde de eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd – een aangetekende brief gestuurd met bijlage over de inhoud en gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht	Geen aanpassing van het besluit

3	Rechtsongelijkheid. Niet het gehele gebied is aangewezen en andere percelen in de omgeving zijn buiten beschouwing gelaten. Tevens wordt gewezen op tegenstrijdigheid in de motivering.	1	De percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd maken onderdeel uit van een concreet begrensd en samenhangend gebied, waarvoor de gemeente de regie wil voeren ten behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling. De percelen waarop geen voorkeursrecht is gevestigd maken ook geen deel uit van het plangebied. De huidige (woon-)functie kan dan ook in stand blijven. Dat binnen de gebiedsontwikkeling meerdere functies worden nagestreefd, waaronder wonen en recreatie, maakt de motivering niet tegenstrijdig, maar geeft juist invulling aan het beoogde integrale karakter van de ontwikkeling	Geen aanpassing van het besluit
4	Willekeur. Volgens indiener is sprake van willekeur bij de selectie van percelen en de afbakening van het gebied.	1	De aanwijzing van de betrokken percelen is gebaseerd op de ruimtelijke samenhang, strategische ligging en functionele rol van deze percelen binnen de beoogde gebiedsontwikkeling. Daarbij is niet bepalend of een perceel afzonderlijk gezien als klein of groot kan worden aangemerkt, noch of het perceel (gedeeltelijk) wordt gebruikt voor wonen. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument en houdt geen wijziging van het toegestane gebruik in. De percelen met de woonhuizen van Kromstraat 50,52,58, 60 en 62 maken geen deel uit van het gebied van de beoogde gebiedsontwikkeling. De vestiging van het voorkeursrecht op deze percelen treft dan geen doel.	Geen aanpassing van het besluit

	Zienswijze	Aantal	Overweging College	Aanpassing besluit
1	Noodzaak voorkeursrecht. Belanghebbende stelt dat het vestigen van het voorkeursrecht een zwaar middel is en niet noodzakelijk. Overleg met belanghebbende had volstaan	1	Het vestigen van het voorkeursrecht sluit het gesprek met belanghebbende niet uit. Het gemeentelijk voorkeursrecht is een beschermings- instrument die de gemeente in de gelegenheid stelt om de plannen verder uit te werken en te concretiseren zonder dat ongewenste verkopen, prijs- opdrijvende grondposities worden ingenomen en grondspeculaties ontstaan. Het voorkeursrecht waarborgt de regierol die de gemeente wenst in te nemen in het gebied. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht waarborgt de gemeente haar belangen in de toekomstige ontwikkeling van de toebedachte functie van het gebied.	Geen aanpassing van het besluit
2	Beroep op zelfrealisatie. Belanghebbende geeft aan bereid en in staat te zijn de ontwikkeling zelf ter hand te nemen.	1	De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht vormt geen belemmering voor overleg of samenwerking en sluit zelfrealisatie niet uit. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument dat uitsluitend ziet op het moment van vervreemding en beoogt de gemeentelijke regierol tijdens de verdere planuitvoering te waarborgen.	Geen aanpassing van het besluit

5. 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 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 worden 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 woningbouwlocatie 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.

6. 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.

7. Participatie:

Niet van toepassing

8. 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.

9. 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. Lijst van aangewezen gronden
3. Grondtekening (kadastrale kaart betreffende percelen)
4. Publicatietekst
5. Zienswijzen