

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Vestiging voorkeursrecht Wanssum Oost
<b>Zaaknummer</b>	
<b>B&amp;W datum</b>	2 juli 2024
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Wim de Schryver

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 20 juni 2024

### Openbaarheid

TOT 3 juli 2024 14.00 UUR ZEER VERTROUWELIJK.

### Bevoegd orgaan

B en W

---

### Advies

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 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 202405311 d.d. 2 juli 2024 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locaties waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Bedrijventerrein' 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.

### Inleiding

De Venrayse gemeenteraad heeft begin 2021 de wens uitgesproken om te onderzoeken hoeveel nieuwe ruimte op bedrijventerreinen nodig is om het lokale bedrijfsleven goed te kunnen faciliteren op de korte (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030). Buck Consultants International (BCI) heeft onderzoek gedaan naar de verwachte omvang van de lokale vraag tot 2030 en hoe deze vraag zich verhoudt tot het (beschikbaar te maken) aanbod, en heeft hierover in april 2022 een rapport uitgebracht. Dit rapport is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Uit het rapport van BCI blijkt dat vanuit het lokale bedrijfsleven van Venray duidelijke signalen klinken dat er extra ruimte is benodigd voor economische ontwikkeling. De mogelijkheden van intensiever ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen zijn beperkt. De bandbreedte voor de verwachte lokale marktbehoefte voor de periode 2022- 2031 komt uit op 20 tot 27 hectare. In het

rapport is Wanssum-Oost reeds als zacht plan meegenomen. De verwachte lokale marktbehoefte komt hier dus nog eens bovenop.

In het rapport van BCI wordt onderscheid gemaakt tussen direct beschikbare kavels (hard aanbod), geschikt te maken kavels (zacht aanbod) en aanbod van bestaande bedrijfsruimten (leegstand). Het harde aanbod was ten tijde van het onderzoek 6,8 hectare, verdeeld over (overwegend) kleinschalige kavels. Inmiddels is van dit harde aanbod nog 2 a 3 hectare over. Ook de leegstand is beperkt.

Al met al is er duidelijk behoefte aan uitbreidingslocaties voor bedrijven. De oostzijde van het Wanssumse bedrijventerrein is een geschikte uitbreidingslocatie.

Om het proces met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen waarborgen en daarop regie te kunnen houden heeft het college bij besluit van 2 juli 2024 een voorlopig voorkeursrecht op de betrokken gronden gevestigd. 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 'Bedrijventerrein' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch.

#### *Eerdere besluiten*

Op een aantal van de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken is al eerder een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Het betreft de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie C, nummers 278, 279, 1736 en 1740. Bij besluit van 12 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Venray op deze percelen een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht is in werking getreden op 16 maart 2019 en van rechtswege vervallen op 16 maart 2022.

Op grond van artikel 9.3 van de Omgevingswet heeft het van rechtswege vervallen van een voorkeursrecht tot gevolg dat op de bij het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken gedurende twee jaar niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd op dezelfde grondslag. Deze tweejaarstermijn is inmiddels verstreken. Het is dus mogelijk om op de gronden een voorkeursrecht te vestigen.

#### **Beoogd resultaat**

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op een aantal onroerende zaken gelegen binnen de voorziene ontwikkelingslocatie in Wanssum. 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 uitbreiding van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente dient een maatschappelijk urgent belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om grip te kunnen houden op de ontwikkeling en om 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 vestiging 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 aanbiedingsprocedure 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 locatie Wanssum Oost is een geschikte uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid. In de gemeente en ook in Wanssum zijn er meerdere bedrijven die nu "op slot" zitten voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden terwijl de behoefte er wel is.
- 1.2 De beoogde ontwikkeling aan de oostzijde van Wanssum is goed in te passen in de gemengde omgeving, zowel qua landschappelijke inpassing als qua verkeersbelasting. Ten aanzien van andere functies in het gebied levert de ontwikkeling geen beperkingen op.
- 1.3 Voor het vergroten van verwervingskansen van gronden is het nodig om meer greep op de markt te krijgen. Daartoe biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid.
- 1.4 De gemeente wil grondspeculatie in het gebied voorkomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling en kunnen ongewenste en speculatieve transacties worden voorkomen.
- 1.5 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 bedrijventerrein. 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 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**

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**

Het op basis van artikel 9.2 Ow door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is een raadsbesluit nodig, waarin de gemeenteraad op de betreffende onroerende zaken een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

1. Concept 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 202405311 d.d. 2 juli 2024 (maakt onderdeel uit van de voorkeursrechtbeschikking);

5. Concept kennisgeving in het Gemeenteblad;
6. **NIET OPENBAAR** Vijf brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
7. Concept raadsvoorstel en-besluit.

**Naslagwerk**

n.v.t.

---

**Onderwerp**

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet

**Datum** 2 juli 2024

**Pagina** 1 van 2

---

**De college van burgemeester en wethouders van Venray,**

In aanmerking nemende dat:

- in verband met de ontwikkeling van de oostzijde van het Wanssumse bedrijventerrein 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 ontwikkellocatie aan de oostzijde van het Wanssumse bedrijventerrein een niet agrarische functie moet worden toegedacht en dat concreet de functie bedrijventerrein wordt toegedacht;
- het huidige gebruik van deze locatie afwijkt van de toegedachte functie;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet (Ow);

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

**Besluit:**

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 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 nummer 202405311 d.d. 2 juli 2024 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locatie waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Bedrijventerrein' 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.

**Eerst mogelijke vervaldatum voorkeursrecht**

Op grond van artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Omgevingswet ingaat.

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**

Op een aantal van de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken is al eerder een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Het betreft de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie C, nummers 278, 279, 1736 en 1740. Bij besluit van 12 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Venray op deze percelen een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht is in werking getreden op 16 maart 2019 en van rechtswege vervallen op 16 maart 2022. Het eerdere voorkeursrecht staat er niet aan in de weg dat er opnieuw een voorkeursrecht wordt gevestigd.

Venray, 2 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Venray,

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

### **Bijlagen**

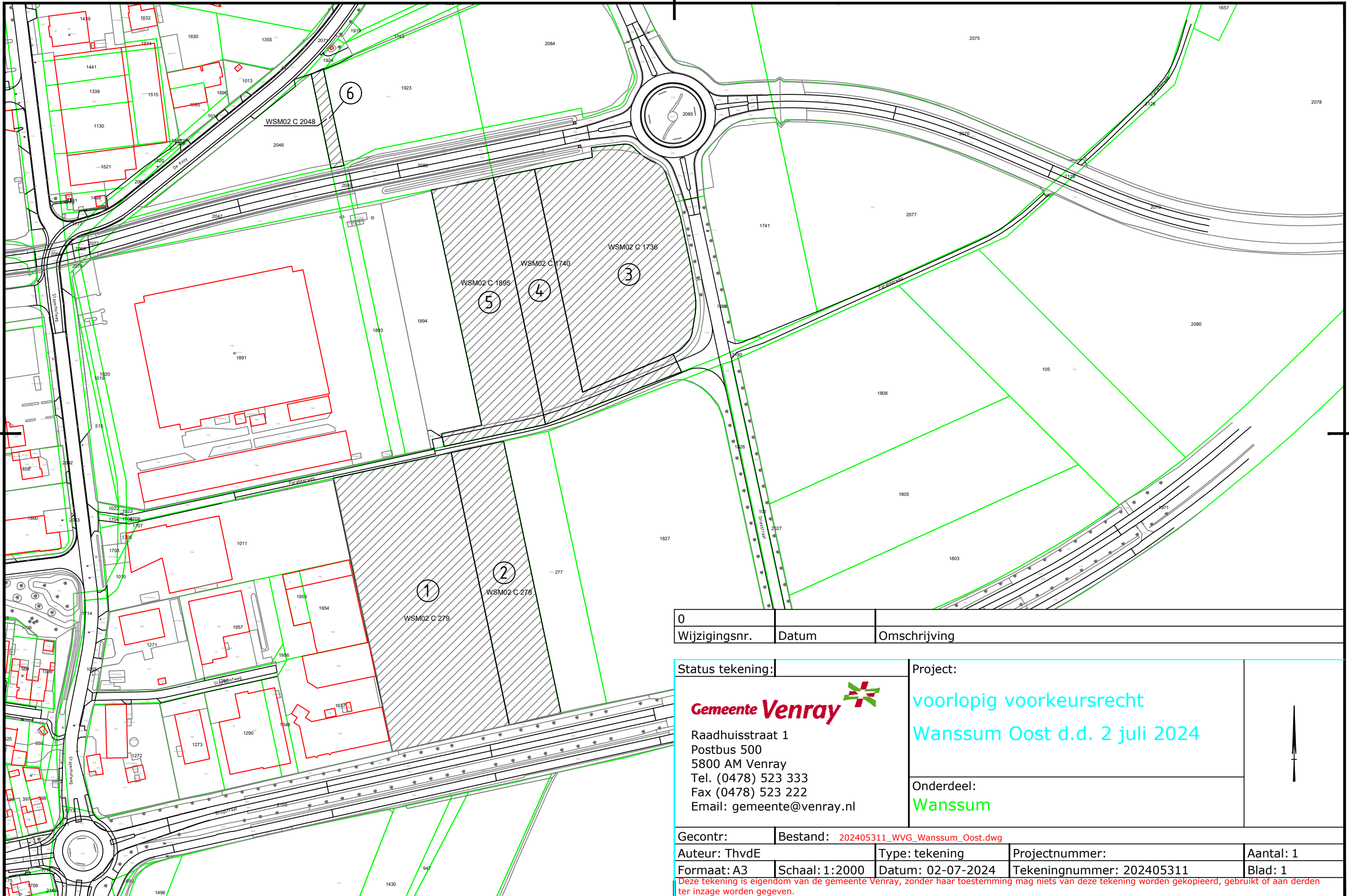
1. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit);
2. Grondtekening met nummer 202405311, d.d. 2 juli 2024 (maakt onderdeel uit van het besluit).

## Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voorkeursrecht Wanssum-Oost

Vastgesteld bij besluit (artikel 9.1 lid 2 Ow) van burgemeester en wethouders van Venray d.d. 2 juli 2024, naar de stand van de kadastrale registers per 28 juni 2024.

Kadastrale gemeente Wanssum						
Volgnr.	aan te wijzen oppervlakte		ter grootte van	sectie	nummer	op naam van
		m2	m2			
1	Geheel		11.920	C	279	Eigendom (1/1):
2	Geheel		5.305	C	278	Eigendom (1/2): Eigendom (1/2):
3	Geheel		9.865	C	1736	Eigendom (1/2): Eigendom (1/2):
4	Geheel		4.410	C	1740	Eigendom (1/1): Provincie Limburg
5	Geheel		5.880	C	1895	Eigendom (1/1): Provincie Limburg
6	Geheel		460	C	2048	Eigendom (1/1): Provincie Limburg





0		
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving
<b>Status tekening:</b>  Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl		<b>Project:</b> voorlopig voorkeursrecht <b>Wanssum Oost d.d. 2 juli 2024</b>  <b>Onderdeel:</b> Wanssum
<b>Gecontr:</b>	<b>Bestand:</b> 202405311_WVG_Wanssum_Oost.dwg	
<b>Auteur:</b> ThvdE	<b>Type:</b> tekening	<b>Projectnummer:</b>
<b>Formaat:</b> A3	<b>Schaal:</b> 1:2000	<b>Datum:</b> 02-07-2024
	<b>Tekeningnummer:</b> 202405311	<b>Aantal:</b> 1
		<b>Blad:</b> 1

Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.

Platdatum: 20-06-2024 vnr1089

# Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet locatie Wanssum–Oost

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venray geven op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet (Ow) kennis van de terinzagelegging van hun besluit van 2 juli 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht.

## **Omschrijving voorkeursrechtbeschikking**

### **Locatie**

De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op meerdere percelen aan de oostzijde van Wanssum. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door De Kooy, aan de oostzijde door de Driesstraat, aan de zuidzijde door de Brugstraat en aan de westzijde door de Stayerhofweg. De percelen zijn gelegen langs de Boomkensweg, de Parakkerweg en de Brugstraat.

### **Toegedachte functie**

Aan de percelen wordt een niet agrarische functie toegedacht, te weten de functie 'Bedrijventerrein'. 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. Een eerder gevestigd voorkeursrecht is in maart 2022 vervallen.

### **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 3 van de Omgevingswet geldt het voorkeursrecht voor de duur van maximaal drie maanden. Het voorkeursrecht treedt in werking na inschrijving in het openbaar register van het Kadaster.

Om het voorkeursrecht te laten voortduren is een raadsbesluit nodig, waarin de gemeenteraad op de betreffende onroerende zaken een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow.

### **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 van het college treedt in werking na inschrijving in het openbaar register van het Kadaster.

### **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 zich op werkdagen contact opnemen met Margo van der Meer, [margo.van.der.meer@venray.nl](mailto:margo.van.der.meer@venray.nl) of Lieke van Lieshout, [lieke.van.lieshout@venray.nl](mailto:lieke.van.lieshout@venray.nl), telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 523 333.

Venray, 4 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders.

---

**Onderwerp**

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

**Datum** 24 september 2024

**Pagina** 1 van 2

---

**De raad van Venray,**

In aanmerking nemende dat:

- in verband met de ontwikkeling van de oostzijde van het Wanssumse bedrijventerrein 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;
- er een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de publieke belangen van de gemeente zwaarder wegen;
- aan de beoogde ontwikkellocatie aan de oostzijde van het Wanssumse bedrijventerrein de functie bedrijventerrein is toegedacht;
- dat het huidige gebruik van deze locatie afwijkt van de toegedachte functie;

gelezen het advies van Burgemeester en Wethouders,

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 grondtekening met nummer 202405311, d.d. 2 juli 2024 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Aan de locaties waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Bedrijventerrein' 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.

### **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**

Op een aantal van de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken is al eerder een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Het betreft de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie C, nummers 278, 279, 1736 en 1740. Bij besluit van 12 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Venray op deze percelen een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht is in werking getreden op 16 maart 2019 en van rechtswege vervallen op 16 maart 2022.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray heeft bij besluit van 2 juli 2024 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 september 2024.

, voorzitter

, raadsgriffier

### **Bijlagen**

1. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit);
2. Grondtekening met nummer 202405311, d.d. 2 juli 2024 (maakt onderdeel uit van het besluit).

---

**Onderwerp** Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet/  
Wanssum Oost

---

<b>Zaaknummer</b>		<b>Steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Raad datum</b>	24 september 2024	<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
		<b>Portefeuillehouder</b>	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 een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 202405311 d.d. 2 juli 2024 en de bij dit besluit behorende percelenlijst;
2. Aan de locatie waarvan de hiervoor bedoelde onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Bedrijventerrein' 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.

# Raadsvoorstel

## Inleiding

De Venrayse gemeenteraad heeft begin 2021 de wens uitgesproken om te onderzoeken hoeveel nieuwe ruimte op bedrijventerreinen nodig is om het lokale bedrijfsleven goed te kunnen faciliteren op de korte (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030). Buck Consultants International (BCI) heeft onderzoek gedaan naar de verwachte omvang van de lokale vraag tot 2030 en hoe deze vraag zich verhoudt tot het (beschikbaar te maken) aanbod, en heeft hierover in april 2022 een rapport uitgebracht. Dit rapport is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Uit het rapport van BCI blijkt dat vanuit het lokale bedrijfsleven van Venray duidelijke signalen klinken dat er extra ruimte is benodigd voor economische ontwikkeling. De mogelijkheden van intensiever ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen zijn beperkt. De bandbreedte voor de verwachte lokale marktbehoefte voor de periode 2022- 2031 komt uit op 20 tot 27 hectare. In het rapport is Wanssum-Oost reeds als zacht plan meegenomen. De verwachte lokale marktbehoefte komt hier dus nog eens bovenop.

In het rapport van BCI wordt onderscheid gemaakt tussen direct beschikbare kavels (hard aanbod), geschikt te maken kavels (zacht aanbod) en aanbod van bestaande bedrijfsruimten (leegstand). Het harde aanbod was ten tijde van het onderzoek 6,8 hectare, verdeeld over (overwegend) kleinschalige kavels. Inmiddels is van dit harde aanbod nog 2 a 3 hectare over. Ook de leegstand is beperkt.

Al met al is er duidelijk behoefte aan uitbreidingslocaties voor bedrijven. De oostzijde van het Wanssumse bedrijventerrein is een geschikte uitbreidingslocatie.

Om het proces met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen waarborgen en daarop regie te kunnen houden heeft het college bij besluit van 2 juli 2024 een voorlopig voorkeursrecht op de betrokken gronden gevestigd. 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 'Bedrijventerrein' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden. Het huidige gebruik is overwegend agrarisch.

## *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpraadsbesluit zijn wel/ geen zienswijzen ingebracht.

Reactie op eventuele zienswijzen.

## *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 en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegevoegd in een omgevingsplan.

Op de beoogde ontwikkellocatie waarin de onroerende zaken zijn gelegen is op dit moment het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Buitengebied-Oost gemeente Venray' van toepassing. Dit plan voorziet niet in de toegedachte functie van de locatie als bedrijventerrein. Om die reden biedt het omgevingsplan geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet.



# Raadsvoorstel

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

## *Eerdere besluiten*

Op een aantal van de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken is al eerder een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Het betreft de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie C, nummers 278, 279, 1736 en 1740. Bij besluit van 12 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Venray op deze percelen een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht is in werking getreden op 16 maart 2019 en van rechtswege vervallen op 16 maart 2022.

Op grond van artikel 9.3 van de Omgevingswet heeft het van rechtswege vervallen van een voorkeursrecht tot gevolg dat op de bij het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken gedurende twee jaar niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd op dezelfde grondslag. Deze tweejaarstermijn is inmiddels verstreken. Het is dus mogelijk om op de betrokken gronden een voorkeursrecht te vestigen.

Het college heeft bij besluit van 2 juli 2024 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 voorlopige 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.

## **Beoogd resultaat**

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op een aantal onroerende zaken gelegen binnen de voorziene ontwikkelingslocatie in Wanssum. 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 uitbreiding van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente dient een maatschappelijk urgent belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om greep te kunnen houden op de ontwikkeling en om 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.

# Raadsvoorstel

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 aanbiedingsprocedure 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 locatie Wanssum Oost is een geschikte uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid. In de gemeente en ook in Wanssum zijn er meerdere bedrijven die nu "op slot" zitten voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden terwijl de behoefte er wel is.
- 1.2 De beoogde ontwikkeling aan de oostzijde van Wanssum is goed in te passen in de gemengde omgeving, zowel qua landschappelijke inpassing als qua verkeersbelasting. Ten aanzien van andere functies in het gebied levert de ontwikkeling geen beperkingen op.
- 1.3 Voor het vergroten van verwervingskansen van gronden is het nodig om meer greep op de markt te krijgen. Daartoe biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid.
- 1.4 De gemeente wil grondspeculatie in het gebied voorkomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling en kunnen ongewenste en speculatieve transacties worden voorkomen.
- 1.5 De belangen van de grondeigenaren worden niet onevenredig geschaad.
- 1.6 Op de betrokken gronden is op dit moment een voorlopig voorkeursrecht van kracht. Indien de raad de gronden niet binnen drie maanden heeft aangewezen komt het voorlopig voorkeursrecht te vervallen.
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 bedrijventerrein. 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.

# Raadsvoorstel

## Financiële gevolgen

Het vestigen/verlengen van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen, die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van de onroerende zaken.

## 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.

## Evaluatie

n.v.t.

## Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit);
3. Grondtekening met nummer 202405311 d.d. 2 juli 2024 (maakt onderdeel uit van het besluit);
4. Concept brief aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
5. Concept kennisgeving terinzagelegging in Gemeenteblad.

## Naslagwerk

n.v.t.