

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Beslissing op bezwaar tegen het gevestigd voorkeursrecht Kleine Bottel te Deurne
Zaaknummer:	3415728
Datum collegevergadering:	28 april 2026
Datum raadsvergadering:	2 juni 2026
Portefeuillehouder:	Tom Oomen

Voorgesteld besluit

1. Het bezwaar ongegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit in stand te laten;
3. Het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Samenvatting

Op 5 januari 2026 (dagtekening 30 december 2025) is een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift is in beginsel gericht tegen het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders op 25 november 2025. Op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet wordt een bezwaarschrift dat is ingediend tegen een collegebesluit van rechtswege mede geacht te zijn gericht tegen het daaropvolgende besluit van de raad, voor zover belanghebbenden daarbij belang hebben. Dit betekent dat het bezwaar automatisch mede betrekking heeft op het raadsbesluit van 24 februari 2026, waardoor het voorkeursrecht voor een periode van 3 jaar is bestendig.

Tegen dit besluit is een bezwaar ontvangen. Het voorstel is om het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 24 februari 2026 overeenkomstig het advies van de Commissie bezwaarschriften in stand te laten. Het bestreden besluit voldoet aan de toetsingskaders uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Bijlagen

1. Verweerschrift Wvg Kleine Bottel
2. Commissieadvies op bezwaar inclusief bijlagen
3. Conceptbrief beslissing op bezwaar

AAN DE RAAD,

1. Voorgesteld besluit

1. Het bezwaar ongegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit in stand te laten;
3. Het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

2. Inleiding

Op 5 januari 2026 (dagtekening 30 december 2025) is een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift is in beginsel gericht tegen het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders op 25 november 2025. Op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet wordt een bezwaarschrift dat is ingediend tegen een collegebesluit van rechtswege mede geacht te zijn gericht tegen het daaropvolgende besluit van de raad, voor zover belanghebbenden daarbij belang hebben. Dit betekent dat het bezwaar automatisch mede betrekking heeft op het raadsbesluit van 24 februari 2026, waardoor het voorkeursrecht voor een periode van 3 jaar is bestendig.

Tegen dit besluit is een bezwaar ontvangen. Het voorstel is om het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 24 februari 2026 overeenkomstig het advies van de Commissie bezwaarschriften in stand te laten. Het bestreden besluit voldoet aan de toetsingskaders uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

3. Beoogd effect

Een beslissing op het bezwaar te nemen dat standhoudt wanneer daartegen beroep bij de rechtbank wordt ingesteld.

4. Argumenten

1.1 De gemeenteraad in dit geval een beslissing moet nemen. In de meeste gevallen is het college het bevoegd orgaan om een beslissing op een bezwaar te nemen, omdat zij ook het besluit genomen hebben waartegen bezwaar gemaakt kan worden. Het voorkeursrecht vormt hierop een uitzondering. Het besluit om voorkeursrecht te vestigen is met een voorlopige aanwijzing door het college genomen. Vervolgens heeft de gemeenteraad het besluit van het college bestendig. Tegen het besluit van het college en de gemeenteraad kon bezwaar gemaakt worden. Een bezwaar tegen het besluit van het college moet ook als bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad aangemerkt worden. Omdat de gemeenteraad dus het uiteindelijke besluit voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft genomen, is zij het bevoegd orgaan om een beslissing te nemen op de ingekomen bezwaren.

1.2 In het verweerschrift wordt uitgebreid ingegaan op de ontvangen bezwaren. Er is een bezwaar ingediend. Het bezwaar is op een zorgvuldige wijze van een standpunt voorzien. Dit zoals verwoord in het verweerschrift zoals bijgevoegd in bijlage 1. Ook is gemotiveerd of aan het bezwaar tegemoet moet worden gekomen. Bij het bezwaar is het verzoek aan de commissie om het bezwaar ongegrond te verklaren.

1.3 Het advies van de Commissie bezwaarschriften over te nemen. De commissie komt in haar advies tot de conclusie dat het besluit waarmee het voorkeursrecht is gevestigd op

de percelen van bezwaarmakers op juiste gronden en op correcte wijze is genomen. Het college en vervolgens de gemeenteraad hebben terecht gebruik gemaakt van de aanwijzingsbevoegdheid. De door bezwaarmakers aangevoerde gronden worden door de commissie ongegrond geacht. Het advies van de commissie bezwaarschriften is als bijlage 2 bijgevoegd.

5. Kanttekeningen

1.1 De termijn voor het nemen van een beslissing op het bezwaar wordt overschreden. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is de termijn voor het nemen van een beslissing op het bezwaar verlopen. Bij de gebruikelijke afhandeling van bezwaren door het college zou dit niet tot problemen hebben geleid. Echter vormt de Wet voorkeursrecht hierin een uitzondering omdat de bezwaren afgehandeld moeten worden door de gemeenteraad. Het advies van de bezwaarschriften zijn op 28 maart 2026 ontvangen. De eerste mogelijkheid voor behandeling in gemeenteraad is 2 juni 2026. Dit is na de beslistermijn. Op grond van de Wet dwangsom en beroep kan bij een te late beslissing aanspraak gemaakt worden op een dwangsom.

6. Juridische aspecten

Tegen de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na verzending van de beschikking beroep instellen bij de rechtbank.

7. Relatie raadsprogramma

Uitgangspunt volgens onze Woon-zorg-welzijn-visie is dat we als gemeente op een actieve wijze passende woningbouw-initiatieven faciliteren. En dat alle verschillende wooncategorieën in bepaalde verhoudingen (percentages uit de Woon-zorg-welzijn visie 2024) worden gebouwd.

Mede gezien de SchaaSprong / Deurne 3.0 heeft de gemeente een enorme woning-Bouwopgave in de komende jaren.

Met vestiging van het voorkeursrecht ontstaan er voor de gemeente meer mogelijkheden om een actieve en regisserende rol te pakken voor de invulling van haar visie en ambities.

8. Communicatie en participatie

Na de besluitvorming wordt de bezwaarmaker geïnformeerd over het advies van de commissie bezwaarschriften en het raadsbesluit.

9. Vervolg en evaluatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad worden bezwaarmakers over de beslissing geïnformeerd. Dit betreft een brief met bijlagen zoals opgenomen in bijlage 4. Bezwaarmaker heeft vervolgens de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halffman G.T. Buter