



Verweerschrift n.a.v. een bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad van 24 februari 2026 tot het vestigen van voorlopig voorkeursrecht op de percelen, kadastraal gemeente Deurne, sectie B, nummers 32515, 2652 (gedeeltelijk), 3035 (gedeeltelijk), 3044.

Bezwaarschrift is ingediend [REDACTED]
[REDACTED] en [REDACTED] (hierna: bezwaarmakers).

Geachte commissie,

Aanleiding

Op 11 maart 2026, hebben bezwaarmakers per brief bezwaar aangetekend tegen het vestigen van voorkeursrecht op (een gedeelte van) de percelen van bezwaarmakers.

Inhoud van het bezwaarschrift

Bezwaarmakers hebben bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht is gevestigd.

Beknopt weergegeven luiden de bezwaargronden als volgt:

1. Het voorkeursrecht is gevestigd op de gronden van bezwaarmakers waar op 23 december 2023 de gemeenteraad van de Deurne het bestemmingsplan voor woningbouw is geweigerd.
2. Het vestigen van voorkeursrecht is een instrument voor het voeren van grondbeleid. Bezwaarmakers stellen dat dit instrument in dit geval niet noodzakelijk is, omdat op hun gronden reeds woningbouw had kunnen worden gerealiseerd indien het bestemmingsplan zou zijn vastgesteld.
3. Het voorkeursrecht belemmert of vertraagt de woningbouw.
4. Er heeft geen belangenafweging in het kader van het voorkeursrecht plaatsgevonden.

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) gestelde termijn ingediend. Het bezwaarschrift voldoet verder ook aan de eisen van artikel 6:5 Awb. Het bezwaarschrift is dus ontvankelijk.

Reactie op het bezwaarschrift

Primair verwijzen wij haar het gestelde in ons besluit.

Verweer

Hieronder vindt u per bezwaargrond het verweer.

1. *Het voorkeursrecht is gevestigd op de gronden van bezwaarmakers waar op 23 december 2023 de gemeenteraad van de Deurne het bestemmingsplan voor woningbouw is geweigerd.*

Reactie raad:

Voor zover de bezwaren betrekking hebben op het niet vastgestelde bestemmingsplan "Kleine Bottel", wordt daarop in het kader van deze procedure niet ingegaan, nu daarover een afzonderlijke beroepsprocedure aanhangig is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dit beroep is aanhangig onder de naam "Deurne, niet vaststellen bestemmingsplan t.b.v. woningbouw Kleine Bottel te Deurne", zaaknummer 202406756/1/R. Het beroepschrift is ingediend op 5 november 2024. Ten tijde van het opstellen van dit verweerschrift heeft nog geen inhoudelijke behandeling plaatsgevonden en is geen zittingsdatum vastgesteld.

2. *Het vestigen van voorkeursrecht is een instrument voor het voeren van grondbeleid. Bezwaarmakers stellen dat dit instrument in dit geval niet noodzakelijk is, omdat op hun gronden reeds woningbouw had kunnen worden gerealiseerd indien het bestemmingsplan zou zijn vastgesteld.*

Reactie raad:

Voor de toepassing van artikel 9.1 van de Omgevingswet is bepalend of het feitelijk bestaande gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Aan de betrokken gronden is een woonfunctie toegedacht, terwijl deze nu niet voor woondoeleinden worden gebruikt. Daarmee is aan dit vereiste voldaan. De door bezwaarmakers gestelde oorzaak van het huidige gebruik is in dit verband juridisch niet relevant.

Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Kleine Bottel is sprake van een voldoende concreet ontwikkelingsperspectief voor de beoogde functiewijziging. Voor de vestiging van een voorkeursrecht is niet vereist dat reeds een onherroepelijk planologisch regime van kracht is.

Het voorkeursrecht is een instrument ter ondersteuning van het gemeentelijk grondbeleid en strekt ertoe de regierol van de gemeente te waarborgen, prijsopdrijving en speculatie tegen te gaan en een samenhangende en planmatige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

De stelling van bezwaarmakers dat het voorkeursrecht niet nodig is, omdat zij zelf woningbouw willen realiseren, wordt niet gevolgd. De noodzaak om een voorkeursrecht te vestigen wordt niet bepaald door een individueel initiatief, maar door het belang van een integrale gebiedsontwikkeling en de behoefte aan regie op gebiedsniveau. Ook als individuele partijen bereid zijn tot ontwikkeling, is het voorkeursrecht gerechtvaardigd, onder meer ter voorkoming van versnippering en ongecoördineerde ontwikkeling.

3. *Het voorkeursrecht belemmert of vertraagt de woningbouw.*

Reactie raad:

Het voorkeursrecht is juist bedoeld om tijdig te kunnen sturen op de beoogde gebiedsontwikkeling, zodat deze op een samenhangende en planmatige wijze kan plaatsvinden.

Het voorkeursrecht brengt geen verplichting tot verkoop met zich, maar beperkt uitsluitend de wijze van vervreemding, in die zin dat bij voorgenomen verkoop de gronden eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden. Het bestaande gebruik en de exploitatiemogelijkheden van de gronden blijven daarbij ongewijzigd.

Van een zodanige belemmering of vertraging van de woningbouw als door bezwaarmakers gesteld, is daarom geen sprake.

4. *Er heeft geen belangenafweging in het kader van het voorkeursrecht plaatsgevonden.*

Reactie raad:

De raad heeft bij het nemen van het besluit wel degelijk een belangenafweging verricht.

Daarbij is onder meer betrokken dat wordt gestreefd naar een integrale gebiedsontwikkeling in het gebied Kleine Bottel, waarin circa 200 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor het realiseren van deze ontwikkeling acht de raad een centrale regierol noodzakelijk. Tevens is in de afweging betrokken dat het voorkeursrecht ertoe strekt prijsopdrijving en speculatie te voorkomen en een samenhangende en planmatige uitvoering van de ontwikkeling te waarborgen.

De hiermee gemoeide belangen zijn naar hun aard zwaarwegend en rechtvaardigen de met het voorkeursrecht gepaard gaande, beperkte inbreuk op de belangen van de betrokken grondeigenaren. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid tot het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht kunnen komen.

Conclusie

De gemeenteraad verzoekt de commissie te adviseren om het bezwaar ongegrond te verklaren en het primaire besluit in stand te laten.

Deurne, 6 mei 2026

Namens de gemeenteraad van Deurne,

Namens dezen,



Projectleider