Nota van zienswijzen

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze(n) tegen het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit;

'Vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Vogelenzang' in de kern Lieshout.

Ontwerp Raadsvoorstel	zaaknummer 14246-2025:607610
Ontwerp Raadsbesluit	zaaknummer 14246-2025:681291

Aanleiding
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 april 2025 een voorkeursrechtbeschikking[1] genomen op grond van het bepaalde in artikel 9.1 tweede lid omgevingswet, waardoor op diverse onroerende zaken een voorkeursrecht is gevestigd. Deze voorkeursrechtbeschikking heeft een maximale werkingsduur van 3 maanden. Binnen deze periode dient de gemeenteraad een nieuwe voorkeursrechtbeschikking te nemen.

Het besluit van de gemeenteraad is voorbereid conform de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp raadsvoorstel en -besluit hebben vanaf 1 mei 2025 gedurende een termijn van 4 weken ter inzage gelegen en belanghebbenden hebben in die periode een mondelinge of schriftelijke zienswijze kunnen indienen.

Daarvan is gebruik gemaakt door:

Nummer	Naam	Ontvangen
1.	Indiener 1	27 mei 2025

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en om die reden als ontvankelijk te worden beschouwd.

Belanghebbende
Op grond van het bepaalde in artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht is in de kennisgeving van de terinzagelegging aangegeven dat alleen belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Op grond van artikel 1.1 van de Omgevingswet zijn bij een voorkeursrechtbeschikking vervreemders als belanghebbenden aan te merken. Een vervreemder is, voor zover voor de ingediende zienswijze van belang, de eigenaar van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd, die tot vervreemding daarvan wil overgaan, een rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is onderworpen en die tot vervreemding daarvan wil overgaan, of

[1] Zaaknummer: 14436-2025:025771

degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en die tot vervreemding van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd wil overgaan;

De indiener van zienswijze 1. is rechthebbende/eigenaar van een onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Indiener is om die reden belanghebbende.

Inhoudelijke reactie naar aanleiding van de ontvangen zienswijze

Indiener 1

Standpunt indiener

1. Belangenschade
    a.
        i. Het voorkeursrecht belemmert onze eigendomsrechten, waaronder het recht op vrije verkoop. Dit kan financiële schade en beperking van onze investeringsvrijheid tot gevolg hebben.
        ii. De woonhoeve zelf valt niet onder voorkeursrechtbeschikking, maar de toegangsweg wel.
        iii. Het is een eis dat ook de toegangsweg met asfaltbestrating en poorten naar de woonhoeve buiten de voorkeursrecht beschikking valt.
    b. Om dezelfde argumenten moet ook de koetshuis / garage (ten westen van de woonhoeve) buiten het voorkeursrecht beschikking vallen
    c. De aangelegde en aanwezige infrastructuur op ons perceel
    d. De boomgaard met hoogstambomen is voor ons gezin/erven, familie en ook voor Lieshout uniek en daardoor cultuurhistorisch erfgoed.
2. Planschade
    a. Wens om hier te wonen, op een rustige locatie aan de aan de rand van de kom Lieshout met een riant vrijelijk uitzicht op en in de natuur.
    b. De westelijke bebouwing (koetshuis/garage) is door eigenaar altijd gezien als mantelzorgwoning. Dit is ook besproken met gemeente en is ook deels als woning aangepast.
    c. De overdracht van de woonhoeve/gronden/percelen aan onze twee dochters is zeer in de nabije toekomst en in onderzoek bij een fiscalist
    d. Ook is het altijd gepland een deels reeds voorzien om het geheel te verkopen aan een andere ondernemende eigenaar, eventueel met paardenstalling en -wei.
    e. De huidige wei en boomgaard (noordwestelijke van de woonhoeve) is gepland als paardenwei / stal voor onze kinderen en kleinkinderen
    f. Behoud energievoorziening. Op de stal / haardhout opslag en huidige schapenstal (noordwestelijke van het perceel) zijn reeds lang zonnepanelen aangebracht en de erfafscheiding is tevens voorzien voor teelt van toekomstig haardhout
3. De bestemming van dit perceel, …….., is naast bewoning en agrarisch gebruik, ook het gebruik van de woning en bedrijfsgebouwen voor andere soorten ondernemingen….

4. Aantasting psychische beleving van ons allen
5. Onvoldoende motivering
    a. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd
    b. Onevenredige benadeling
    c. Geen concrete plannen
6. Verdere zienswijzen en opmerkingen;
    a. Bij een herziend plan kunnen nieuwe motiveringen en bezwaren komen en eventueel ook andere bezwaren, bijv. in strijd met het huidige bestemmingsplan of gebrekkige procedure
    b. De gemeente Laarbeek heeft op 13 mei een brief gestuurd, dat er op 4 juni 2025 een informatiebijeenkomst is. Dit is echter 4 dagen na de laatste dag van de mogelijkheid om een zienswijze of bezwaarschrift te kunnen indienen. Mogelijk kunnen hierdoor weer nieuwe zienswijzen of bezwaren ontstaan, die we later nog willen toevoegen.
    c. Tevens willen we dat alle kosten, die we voor deze toekomstige onderzoeken, bezwaren en zienswijzen gemaakt hebben (intern en extern, inclusief rechtshulp, adviesorganen en bedrijven en tijd) compleet vergoed hebben.
7. Verzoek om af te zien van het definitieve besluit tot voorkeursrechtbeschikking of het besluit zorgvuldig op ons perceel te herovergen.

<u>Standpunt Gemeente</u>

1.
    a.
        i. Vestiging van het voorkeursrecht beperkt enkel de vrije verkoop van de onroerende zaak, maar heeft geen invloed op de waarde ervan. De eigenaar kan de grond nog steeds verkopen, alleen moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden.
        Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet om de grond te verkopen. Er is dus geen sprake van een gedwongen vervreemding waardoor directe financiële schade niet aannemelijk is.
        De wet is zo ingericht dat de vestiging van een voorkeursrecht geen financiële schade voor u als eigenaar veroorzaakt. Hiervoor zijn meerdere waarborgen opgenomen, waaronder het recht om de onroerende zaak onder marktconforme voorwaarden aan de gemeente aan te bieden, in geval van gedeeltelijke aanwijzing van het eigendom het recht van eigenaar om gemeente te eisen het geheel aan te kopen en de mogelijkheid tot schadevergoeding indien achteraf blijkt dat het voorkeursrecht onterecht gevestigd is.
        ii. Er is door gemeente bewust voor een gedeeltelijke aanwijzing van de percelen waarop zich een woning bevindt. Insteek hierbij is dat gemeente een woningbouwontwikkeling in dit gebied wenst te onderzoeken waarbij zij in basis de bestaande woningen willen inpassen in de planvorming. En dus niet de woningen ‘te niet’ wil doen en daarom ook buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht heeft gehouden.
        Waar de exacte begrenzing komt te liggen tussen privé percelen en te

ontwikkelen gebied is nu nog niet bekend, dit zal bij een verdere planuitwerking steeds duidelijker. In het licht van de vestiging van het voorkeursrecht – om speculatie tegen te gaan – is er nu gekozen voor een strakke begrenzing.

iii. Naar aanleiding van de gestelde eis is de begrenzing van het voorkeursrecht op dit punt heroverwogen en besloten de toegangsweg met toebehoren bij nader inzien buiten de vestiging van het voorkeursrecht te houden.

b. Voor punt 1b. geldt dezelfde beantwoording als hiervoor onder 1.a.ii.
c. Onduidelijk is wat indiener met dit punt beoogt met oog op de vestiging van het voorkeursrecht.
d. Onduidelijk is wat indiener met dit beoogt punt beoogt met oog op de vestiging van het voorkeursrecht.

Meer in algemene zin geldt dat gemeente gedurende de verdere planuitwerking uitwerking, in samenspraak met de huidige eigenaren, onderzoekt wat uiteindelijk een passende planbegrenzing is.

2. Planschade
   a. Dit punt richt zich op ruimtelijke aspecten die thuis horen in de procedure van de omgevingsvisie. Zie nadere toelichting hierover in de conclusie.
   b. Of het gestelde en beoogde gebruik van de bebouwing als mantelzorgwoning overeenstemt met de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan dan wel dat hiervoor de benodigde vergunningen / ontheffingen voor zijn verleend is in het licht van de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad niet nader onderzocht. Dit laat onverlet dat de gemeente haar bevoegdheden behoudt ten aanzien van eventuele handhaving.
      Het ingebrachte punt vormt geen reden om het voorkeursrecht niet, dan wel op andere wijze, te vestigen.
   c. In de omgevingswet zijn een aantal uitzonderingen opgenomen op de aanbiedingsplicht. Onder andere verkoop aan familie (tot en met de tweede graad) valt hieronder. Vestiging van dit voorkeursrecht staat dit dus niet in de weg.
   d. Dit valt niet binnen de uitzonderingen zoals deze zijn voorzien in de omgevingswet.
   e. Het voorkeursrecht beperkt enkele vrije verkoop, het verplicht de eigenaar niet de grond te verkopen. Het door u boogde gebruik wordt door de vestiging van het voorkeursrecht niet belemmerd.
   f. Zie beantwoording onder 1.a.ii als ook 2.e.

3. De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen gevolgen op de bestemming en gebruiksmogelijkheden van het perceel.

4. Onduidelijk is wat indiener met dit punt beoogt met oog op de vestiging van het voorkeursrecht. Aanbeveling is om dit punt in de aanstaande procedure voor Omgevingsvisie – kernen (en later volgend een omgevingsplan) dit punt in te

brengen.

5. Onvoldoende motivering
   a. Het besluit is zorgvuldig voorbereid en voldoet aan de eisen van het motiveringsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. De motivering berust op een gedegen belangenafweging, waarbij relevante feiten en omstandigheden zijn meegewogen. Daarnaast is in de besluitvorming expliciet rekening gehouden met de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet. De argumenten en overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit zijn helder uiteengezet in de besluitvormingsdocumenten. Hierdoor is het besluit voldoende inzichtelijk en navolgbaar voor belanghebbenden. Eventuele bezwaren kunnen binnen de daarvoor geldende procedures worden ingediend, waarbij een verdere toetsing van de motivering mogelijk is.
   b. De vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente leidt niet tot een onevenredige benadeling van de eigenaar. Het voorkeursrecht beperkt de eigenaar niet in het gebruik van de onroerende zaak, noch legt het een verplichting tot verkoop op. De eigenaar behoudt het recht om de grond te verkopen, met als enige voorwaarde dat deze eerst aan de gemeente wordt aangeboden.
      In geval van eventuele verkoop aan gemeente vindt verkoop plaats onder marktconforme voorwaarden, waardoor er geen sprake is van financiële benadeling.
      Daarnaast is de vestiging van het voorkeursrecht gebaseerd op een zorgvuldige belangenafweging en een ruimtelijke en maatschappelijke noodzaak. Dit proces voldoet aan de wettelijke vereisten en biedt juridische waarborgen, waaronder de mogelijkheid tot bezwaar en beroep. Hierdoor kunnen belanghebbenden hun standpunten kenbaar maken en laten toetsen.
      Gezien deze juridische en feitelijke waarborgen kan niet worden gesteld dat er sprake is van een onevenredige benadeling als gevolg van het voorkeursrecht.
   c. De vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente is gebaseerd op een zelfstandige bevoegdheid die de wetgever expliciet biedt (grondslag art 9.1, lid 1 sub c van de Omgevingswet). Dit instrument wordt ingezet in de aanloop naar de procedure van de Omgevingsvisie, waarin verdere onderbouwing en planvorming plaatsvinden.
      Hoewel de plannen zich momenteel nog in een onderzoekende fase bevinden, is er een duidelijke juridische grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht. Dit recht dient onder meer om speculatieve verkopen te voorkomen en om binnen het door de wetgever gestelde tijdspad de noodzakelijke vervolgstappen te doorlopen. De gemeente hanteert een gefaseerde aanpak, waarbij de vaststelling van de Omgevingsvisie dit najaar een belangrijke mijlpaal vormt. De wetgever biedt hier overigens 3 jaar de ruimte voor vanaf moment van vestiging van het voorkeursrecht. Nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld dient de gemeente binnen 3 jaar de benodigde vervolgstappen te zetten, opstellen van een omgevingsplan (opvolger van het bestemmingsplan). Gezien deze gefaseerde en juridische onderbouwde werkwijze kan niet worden gesteld dat er

sprake is van onvoldoende concrete plannen op basis waarvan de gemeenteraad het voorkeursrecht kan vestigen.

6. Verdere zienswijzen en opmerkingen;
   a. De herziening van een plan verloopt volgens de daarvoor geldende wettelijke procedures. Dit betekent dat belanghebbenden op het juiste moment in de planvorming de mogelijkheid hebben om bezwaar en beroep in te dienen. De vestiging van het voorkeursrecht is een zelfstandige bevoegdheid en staat los van eventuele toekomstige herzieningen van het plan. Het argument dat er in de toekomst nieuwe bezwaren kunnen ontstaan, vormt dan ook geen reden om het voorkeursrecht nu niet te vestigen.
   Daarnaast biedt de wet verschillende mogelijkheden voor belanghebbenden om een vermeende gebrekkige procedure aan te kaarten. Tegen de voorkeursrechtbeschikking kan bezwaar worden gemaakt op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indien een belanghebbende meent dat er sprake is van een procedurefout, kan dit worden aangevoerd in bezwaar en eventueel in beroep bij de rechtbank. In hoger beroep kan de zaak worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
   Gezien deze juridische waarborgen en de gefaseerde planvorming is er geen grond om te stellen dat het voorkeursrecht niet gevestigd zou moeten worden.
   b. De informatiebijeenkomst op 4 juni 2025 is een aanvullende gelegenheid voor belanghebbenden om geïnformeerd te worden over de beoogde ontwikkelingen voor de gebieden waar de gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd.
   Deze bijeenkomst staat los van de wettelijke verplichting om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen op het voorgenomen besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht. Met de terinzagelegging van het ontwerp-raadsvoorstel en -besluit is hier al aan voldaan.

   De keuze voor de datum van 4 juni hangt samen met het openbaar worden van het Ontwerp-omgevingsvisie. Binnen die procedure bestaat eveneens de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
   c. De vestiging van een voorkeursrecht door de gemeente is een wettelijke instrument dat binnen de kaders van de Omgevingswet wordt toegepast. Dit instrument brengt geen verplichting met zich mee voor de gemeente om kosten te vergoeden die voortvloeien uit onderzoeken, zienswijzen, bezwaren die door belanghebbenden worden ingediend.
   Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om bezwaar en beroep in te stellen tegen de vestiging van het voorkeursrecht, maar de kosten die zij daarbij maken, vallen onder hun eigen verantwoordelijkheid. De wet voorziet in een algemene vergoeding van juridische of advieskosten in dit kader.
   Gezien deze juridische uitgangspunten is er geen grondslag om de gevraagde kosten te vergoeden.
7. Zie beantwoording onder het kopje Conclusie

Conclusie

Ten aanzien van de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven om het voorkeursrecht niet te vestigen, wel is er besloten de begrenzing hiervan aan te passen.

Delen van deze zienswijze richten zich op ruimtelijke aspecten, die beter passen in de procedure van de omgevingsvisie. Daarom wordt deze, naast verwerking in deze procedure voor vestiging van het voorkeursrecht, ook meegenomen in de procedure ontwerp-omgevingsvisie Kernen die start op 2 juni 2025. Dit wordt vermeld in zowel de Nota van Zienswijzen voor het voorkeursrecht als in de Nota van Zienswijzen voor de omgevingsvisie Kernen, zodat alle input zorgvuldig wordt meegenomen.

Belanghebbenden, inclusief indiener, kunnen in die procedure (omgevingsvisie) uiteraard ook opnieuw een zienswijze indienen.