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 'Schevelingen' in de kern Aarle-Rixtel'

Ontwerp Raadsvoorstel	zaaknummer 14436-2025:056297
Ontwerp Raadsbesluit	zaaknummer 14436-2025:814501

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	16 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: 14436-2025:084095

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

Indiener verwijst naar de in 2023 vastgestelde Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost, dat zij op basis daarvan had begrepen dat verdere woningbouw niet meer mogelijk is binnen het gebied (globaal omsloten door de Bosscheweg, natuurgebied Brukelem, de Schevelings Loop, een deel van de Helmondseweg, en de Malthezer Hoeve en Hoeve van Berckel).

Indiener verkeert hierdoor in onzekerheid over wat te kunnen verwachten van de plannen uit de omgevingsvisie en hoe deze zich verhoudt tot de eerder vastgestelde gebiedsvisie. Indiener hoopt om diverse redenen dat er geen woningbouw wordt overwogen in het gebied gelegen achter de woning van indiener.

Standpunt Gemeente

De Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost is op 9 februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding voor deze visie was de provinciale eis om woningbouwplan De Malthezer Hoeve en de ideeën over de ontwikkeling van de Hoeve van Berckel in een breder stedenbouwkundig en planologisch perspectief te plaatsen.

In de Omgevingsvisie Kernen is het vertrekpunt evenwel breder dan in de gebiedsvisie, namelijk programmatisch. Met het woningbouwprogramma tot 2040 als leidraad zijn alle buitenranden van Aarle-Rixtel (en de overige kernen) nogmaals afgegraasd op basis van landschappelijke kwaliteiten en de sturende eigenschappen van water en bodem. Daarbij zijn we tot de conclusie gekomen dat de gemeente het gebied Schevelingen dringend nodig heeft om aan de woningbehoefte in Aarle-Rixtel te kunnen voldoen.

Bij de planuitwerking worden de belanghebbenden van het gebied betrokken. In dit proces wordt de geschiktheid van het gebied als woningbouw verder onderzocht. De door belanghebbende aangedragen gronden van haar zienswijze passen dan ook uitsluitend in de fase van planuitwerking waarin de discussie wordt gevoerd over de kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage van het gebied aan deze woningbehoefte. Tegen het juridische-planologisch proces waarin de planuitwerking wordt vervat, staat vanzelfsprekend bezwaar en beroep open.

Conclusie
Ten aanzien van de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven om het voorkeursrecht niet te vestigen of er anderszins aanpassingen aan te doen.

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 deze Nota van Zienswijzen (voor het voorkeursrecht) als ook 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.