Aangetekend

NAAM
STRAAT
POSTCODE PLAATS

datum:	4 juli 2025	**uw brief:**		**kenmerk:**	@@@
verzonden op:	4 juli 2025	**zaaknummer:**	@@@	**bijlage(n):**	div.
onderwerp:	Voorkeursrecht-beschikking Lieshout - Vogelenzang	**behandeld door:**	H. van Veghel	**afschrift:**	

Geachte heer/mevrouw @@@,

De gemeenteraad van Laarbeek heeft op 3 juli 2025 besloten om voor een termijn van 3 jaar een voorkeursrecht op uw onderstaande onroerende zaken te vestigen.

Motivatie
Dit besluit heeft de gemeenteraad genomen omdat in de gemeente Laarbeek behoefte is aan nieuwe woningbouwlocaties om te kunnen voorzien in voldoende (betaalbare) woningen voor de komende jaren. Inwoners van de gemeente zijn op zoek naar goede en betaalbare woningen. De woonbehoefte wordt bovendien versterkt door de regionale woningkrapte.

Om aan de lokale woningbouwbehoefte en de regionale taakstelling vanuit de Beethovendeal te kunnen voldoen, zet de gemeente eerst in op inbreidingslocaties. Dit is echter niet voldoende gebleken, de gemeente zet daarom ook in op transformatie (grijs voor grijs), dorpse hoogbouw en uitbreidingslocaties.

Voor de kern Lieshout kijkt de gemeente Laarbeek naar het gebied ‘Vogelenzang’ gelegen nabij de Den Houw – Schutsstraat en Vogelenzang. Dit gebied wordt gezien als mogelijke uitbreidinglocatie voor woningen. Deze locatie kent goede ontsluitingsmogelijkheden en woningbouw is hier goed inpasbaar.

De gemeenteraad heeft een voorkeursrechtbeschikking genomen, om het voorkeursrecht te vestigen op uw onderstaande onroerende zaak:

[TABEL INVOEGEN]

Uw onroerende zaak -waarop het voorkeursrecht is gevestigd- ligt in het gebied dat wordt gezien als uitbreidingsgebied ‘Vogelenzang’.

De aanwijzing geldt voor een termijn van drie jaar. Indien binnen deze termijn door de gemeenteraad een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld, dan wel het college een omgevingsprogramma heeft vastgesteld, wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd: bij een omgevingsvisie of omgevingsprogramma met drie jaar, en bij een omgevingsplan met vijf jaar. Indien aan deze vereisten niet wordt voldaan, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

De toegedachte functies voor de locatie zijn: wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?
Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf de regie te houden op de verdere uitwerking en realisatie van het uitbreidingsgebied met de toebedachte functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed. Met het vestigen van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

De gemeente heeft de bij dit besluit betrokken percelen nodig voor de invulling van de woonbehoefte binnen de gemeente. De percelen vallen binnen een potentiële uitbreidingslocatie die kan voorzien in de woningbouwopgave die de gemeente heeft voor de korte en middellange termijn. De huidige functie van de percelen kunnen de toebedachte functie -zijnde niet agrarisch- niet vervullen.

Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van gemeld perceel als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw grond aan anderen vervreemden. Als u uw grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust.

De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In de toelichting (bijlage 1) bij deze voorkeursrechtbeschikking geven wij verder aan hoe de procedure er uit ziet als u uw grond/het daarop gevestigde beperkte recht wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Kenbaarheid
Het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2025 is gepubliceerd in het Gemeenteblad van Laarbeek op 7 juli 2025 en te raadplegen via https://www.officielebekendmakingen.nl.

Met ingang van 7 juli 2025 ligt het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing met de bijbehorende grondtekening en overige bijbehorende stukken gedurende zes weken tijdens openingstijden kosteloos ter inzage op het gemeentehuis van Laarbeek, Koppelstraat 37, 5741 GA Beek en Donk.

De voorkeursrechtbeschikking wordt binnen vier dagen na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Daarmee is het voorkeursrecht op genoemde percelen in werking getreden.

Bezwaar
Tegen het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2025 tot aanwijzing van de in de aanhef bedoelde grond tot gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift open gedurende zes weken, ingaande op 7 juli 2025.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek, Koppelstraat 37, 5741 GA Beek en Donk aangezien het college belast is met de behandeling van bezwaarschriften tegen besluiten van de gemeenteraad.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA ‘s-Hertogenbosch. Het verzoek om een voorlopige voorziening kan ook worden ingediend via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor dient wel over een elektronische handtekening (DigiD) beschikt te worden. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Meer informatie
Voor vragen over deze brief (voorkeursrechtbeschikking), de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht kunt u meer lezen op onze website (zie hieronder de twee QR-codes naar 'veelgestelde vragen' en de pagina over de Omgevingsvisie Kernen). Ook kunt u contact opnemen via het gemeentelijk klantencontactcentrum via 0492-469 700.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,
afdelingshoofd Leefomgeving,

C. Boode

Bijlagen

1. Toelichting bij de voorkeursrechtbeschikking
2. Kopie raadsvoorstel én – besluit dd. 3 juli 2025
3. Grondtekening behorende bij voorkeursrechtbeschikking kenmerk 20250429-05 dd 2 juni 2025
4. Lijst van aangewezen gronden behorende bij voorkeursrechtbeschikking
5. Kopie publicatie in het Gemeenteblad van Laarbeek

N.B.
Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen.
Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Informatie

Kijk hier voor meer informatie over de Omgevingsvisie Kernen:

Wilt u meer uitleg over het voorkeursrecht? Bekijk dan onze veelgestelde vragen op: