

AANTEKENEN

<...>

Uw kenmerk

Briefnummer

716976

Zaaknummer

711741

Inlichtingen: De heer D. (Dirk) Breure
Bijlagen: 6

Boekel, 9 september 2026

Verzonden: 9 september 2026

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht 'Peelstraat'

Geachte Beste «heermevrouwdirectiebestuur»,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u «mede-eigenaargerechtigde» van/tot «het_perceelde_percelenhet_perceelsgede» kadastraal bekend gemeente «Gemeente», sectie «sectie», «nummernummers» «nummers_samengevoegd», groot «kadastrale_groottes_samengevoegd» m², hierna «tezamen» te noemen: 'het perceel' of 'de onroerende zaak'.

«Genoemd_genoemde» «percelenperceelgedeeltenappartements» «is zijn» «geheelgedeeltelijk» begrepen in een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel op 8 september 2026 om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een onroerende zaak die deel uitmaakt van de locatie 'Peelstraat'. De voorkeursrechtbeschikking wordt middels deze brief aan u bekendgemaakt.

In deze brief gaan we verder in op de betekenis en inhoud van deze beschikking.

Waarom vestigt de gemeente het voorkeursrecht?

Net als in de rest van Nederland staat de woonruimte in Boekel onder druk. De gemeente wil de bestaande woningbouwcapaciteit aanvullen om ervoor te zorgen dat ook op langere termijn voldoende passende woningen kunnen worden gerealiseerd om te voorzien in de grote behoefte van woningzoekenden. Eén van de potentieel kansrijke uitbreidingslocaties betreft de locatie 'Peelstraat' waar wonen hand in hand gaat met voorzieningen die bijdragen aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. Om betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van de - maatschappelijke en bestuurlijke - ambities voor deze locatie zet de gemeente het instrument van het voorkeursrecht in. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van deze plannen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste

recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Daarmee verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties op deze locatie.

Inwerkingtreding en duur van het voorkeursrecht

De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. U kunt alle informatie over beperkingen en bijbehorende brondocumenten raadplegen via een kadastraal bericht, aan te vragen via de website van het Kadaster (www.kadaster.nl).

Drie maanden na het ingaan van dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) vervalt de voorlopige aanwijzing ten aanzien van uw onroerende zaak, tenzij de gemeenteraad voor dat tijdstip een nieuwe voorkeursrechtbeschikking neemt.

Rechtsgevolg van het voorlopig voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot rechtsgevolg dat uw onroerende zaak niet langer vrij overdraagbaar is. Bent u van plan om de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen? Dan bent u verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De vestiging van een voorkeursrecht betekent dus niet dat u op dit moment verplicht bent om uw onroerende zaak te verkopen. ~~Voor niet onder het voorkeursrecht vallende onroerende zaken en/of de daarop gevestigde beperkte rechten geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.~~

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw aanbieding moeten wij (het college van burgemeester en wethouders) binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden wij deze termijn of delen wij u mede dat wij niet geïnteresseerd zijn? Dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling, de door u eerst aan ons aangeboden onroerende zaak aan een derde vervreemden. Delen wij u mede dat wij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen? Dan treedt de 'onderhandelingsfase' in werking.

Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met ons tot overeenstemming te komen. Als wij geïnteresseerd zijn in uw onroerende zaak (en derhalve een positief beginselbesluit hebben genomen), dan is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de onroerende zaak zou rusten.

Oordeel van de rechter over de prijs

Het kan voorkomen dat de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen of met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt. U kunt dan te allen tijde aan ons (het college van burgemeester en wethouders) verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift doet de rechtbank alsdan in beginsel uitspraak bij beschikking.

Verplichting tot aankoop door de gemeente

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij de beschikking bepaalde prijs. Als u nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, moet u schriftelijk de wens hiertoe te kennen geven.

Termijnen

Het niet in acht nemen van de voorgeschreven termijnen kan zowel voor u als voor de gemeente grote gevolgen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend te worden gezonden.

Bezwaar tegen voorlopig voorkeursrecht en voorlopige voorziening

Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open gedurende zes weken ingaande op de dag na de verzenddatum van deze brief, waarmee het besluit van het college van burgemeester en wethouders bekend wordt gemaakt.

Uw bezwaar kunt u uiterlijk 21 oktober 2026 richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel, Postbus 99, 5427 ZH Boekel. Het bezwaar moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van bezwaar.

Indien u ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders kan het voorkomen dat die beschikking vervalt, omdat tussentijds voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden. Daarvoor bevat de Omgevingswet een regeling. Het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college wordt dan geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. U kunt daarom ook wachten met het maken van bezwaar totdat de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad is genomen. De hiervoor gemelde regeling wil namelijk voorkomen dat u twee keer bezwaar moet maken.

Indien u bezwaar heeft ingediend, kunt u tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Zienswijze tegen voorgenomen beschikking gemeenteraad

Om het voorkeursrecht voort te zetten is er binnen drie maanden na het ingaan ervan een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig van de gemeenteraad. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding kunt u uw zienswijze ten aanzien van de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad uiterlijk 7 oktober 2026 schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad naar voren brengen. Voor het maken van een afspraak om uw zienswijze mondeling toe te lichten kunt u contact opnemen via het algemene telefoonnummer: (0492) 326800.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders ligt met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende bijlagen met ingang van 11 september 2026 voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis, St. Agathaplein 2 te Boekel. U kunt hiervoor een afspraak maken via het algemene telefoonnummer: (0492) 326800. De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende bijlagen zijn gedurende deze periode ook te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: <https://www.boekel.nl/....>

Heeft u vragen?

Wij begrijpen dat de vestiging van het voorkeursrecht een complex onderwerp is en dat u graag wilt weten wat dit voor uw specifieke situatie betekent. U Laat het ons gerust weten. U kunt hiervoor dan contact opnemen met de heer D. (Dirk) Breure, verbonden aan Breure Advies, via info@breure-advies.nl of telefoonnummer: 06 - 15135965. Hij komt graag bij u langs om al uw vragen te beantwoorden en een nadere toelichting te geven.

Wij verzoeken u om Wilt u bij alleeventuele correspondentie over deze zaak steeds het in het briefhoofd vermelde zaaknummer te vermelden gebruiken?

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Boekel,

De secretaris

De burgemeester

J.G. MarcieE.Z. Frank

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen:

1. Voorkeursrechtbeschikking d.d. 8 september 2026 inclusief collegevoorstel
2. Grondtekening
3. Percelenlijst
4. Masterplantekening
5. Concept raadsvoorstel
6. Concept raadsbesluit