

Aantekenen

Onderwerp: voorkeursrechtbeschikking

Geachte heer,

De gemeenteraad van Reusel-De Mierden heeft op 3 juli 2025 besloten om voor een termijn van 3 jaar een voorkeursrecht te vestigen op het uitbreidingsgebied Braaksche Akkers. Hiermee neemt zij een voorkeursrechtbeschikking om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op uw onderstaande eigendom. De voorkeursrechtbeschikking heeft de gemeenteraad genomen omdat in de gemeente Reusel-De Mierden behoefte is aan nieuwe woningbouwlocaties. Zo kan de gemeente blijven voorzien in voldoende (betaalbare) woningen voor haar eigen inwoners en regionale behoefte de komende jaren.

Om de woningbehoefte te vervullen zet de gemeente eerst in op inbreidingslocaties. Dit is echter niet voldoende gebleken om de huidige woonbehoefte op te lossen. De gemeente kijkt daarom ook buiten de grenzen van haar stedelijk gebied voor potentiële woningbouwlocaties.

De gemeente kijkt naar het gebied dat wordt begrensd door Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat in Reusel. Dit gebied Braaksche Akkers wordt gezien als mogelijke uitbreidinglocatie voor woningen.

De gemeenteraad van Reusel-De Mierden heeft bij besluit van 3 juli 2025 een voorkeursrechtbeschikking genomen, inhoudende dat uw onroerende zaak, waarvan eigenaar bent, kadastraal bekend:

[tabel]

Is aangewezen als grond waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Hiermee bestendigt de gemeenteraad de voorkeursrechtbeschikking van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 april 2025.

Uw onroerende zaak -waarop het voorkeursrecht is gevestigd- ligt in het gebied wat wordt gezien als uitbreidingsgebied Braaksche Akkers.

De voorkeursrechtbeschikking geldt voor ten hoogste drie jaar van af het genomen besluit op 3 juli 2025 en vervalt van rechtswege indien voor afloop van de termijn geen omgevingsprogramma, omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld.

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 u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In bijlage 1 bij deze brief 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 Reusel-De Mierden op 4 juli 2025 en te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Met ingang van 4 juli 2025 ligt het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken gedurende zes weken tijdens openingstijden kosteloos ter inzage op het gemeentehuis van Reusel-De Mierden, Kerkplein 3, 5541 KB Reusel.

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 het nemen van de voorkeursrechtbeschikking ten aanzien van de vestiging van het voorkeursrecht op uw eigendom zoals genoemd in deze brief, staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift open gedurende zes weken, ingaande op 4 juli 2025

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden, Postbus 11, 5540 AA Reusel..

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 onverwijld 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.

Voor vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht kunt u contact opnemen met mevrouw E. van Loon, onder telefoonnummer 0497 - 650650.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN REUSEL-DE MIERDEN,

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlagen:

Notitie over de voorkeursrechtbeschikking.

Kopie besluit gemeenteraad 3 juli 2025

Kopie publicatie in het Gemeentebld van Reusel-De Mierden

Lijst van aangewezen onroerende zaken

Grondplantekening

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.