

	
Ingek. 13 JULI 2026	
No.	
B S	

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Aan de gemeenteraad van Cranendonck
 Postbus 2090
 6020 AB Budel

Budel, 13 juli 2026

Betreft: Zienswijze tegen het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven"

Zaaknummer: 0000494214

Inhoudsopgave

1. Inleiding, belanghebbendheid en uitdrukkelijk voorbehoud.....	1
2. Juridisch uitgangspunt: bevoegdheid, zorgvuldigheid, motivering en evenredigheid.....	2
3. Kern van mijn bezwaren.....	3
4. Het besluit is prematuur: geen definitief oordeel over geschiktheid.....	3
5. Onvoldoende onderbouwing omvang: 70 hectare netto, 120-140 hectare bruto en circa 166 hectare.....	3
6. Netcongestie en energievoorziening zijn onvoldoende uitgewerkt en kunnen de brede aanwijzing niet dragen.....	4
7. Onvoldoende transparantie over zonneparkinitiatief, netcapaciteit en mogelijke voorkeurspositie van derden.....	4
8. Lagenbenadering, bodem- en watersturend ontwerpen en fysieke belemmeringen.....	5
9. Onduidelijke en mogelijk inconsistent toegepaste begrenzing van het voorkeursrecht.....	5
10. Onvoldoende onderzoek naar landbouwbelangen, bedrijfscontinuïteit en samenloop met Defensie.....	6
11. Mijn individuele bedrijfsbelang is onvoldoende onderzocht.....	6
12. [REDACTED] illustreert dat het voorkeursrecht in de praktijk verder werkt dan alleen verkoop.....	7
13. Marktconforme prijs biedt onvoldoende bescherming: risico op warme/koude grond en rechterlijke prijsvaststelling... ..	7
14. Speculatie en gemeentelijke regie zijn onvoldoende concreet toegespitst op mijn percelen.....	8
15. Bestaande of voorziene bedrijvigheid: [REDACTED].....	8
16. Milieuzonering, woningen en ongelijke behandeling van burgerwoningen en bedrijfswoningen.....	8
17. Procedurele zorgvuldigheid, individueel gesprek, integrale behandeling en volledige doorgeleiding aan de raad.....	8
18. Conclusie en verzoek.....	9

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Inleiding, belanghebbendheid en uitdrukkelijk voorbehoud

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet voor het gebied Aardbrandsven - Kuikensven. Deze zienswijze richt zich in ieder geval tegen het opnemen van mijn percelen gemeente Budel, [REDACTED], [REDACTED] in het voorkeursrechtgebied.

Deze zienswijze moet zelfstandig en volledig bij de besluitvorming worden betrokken. Voor zover de raad behoefte heeft aan een nadere toelichting, ben ik bereid die te geven, maar deze schriftelijke zienswijze blijft leidend. Een eventuele mondelinge toelichting mag niet worden opgevat als beperking, wijziging of relativering van de hierin opgenomen schriftelijke gronden.

Volgens de gemeentelijke perceellijsten gaat het om de volgende bij mij in eigendom zijnde percelen:

Perceel	Oppervlakte betrokken in besluit	Relevantie voor dit document
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Daarbij merk ik op dat de kadastrale oppervlakte uit de perceellijst niet zonder meer gelijk is aan de landbouwkundig opgegeven en feitelijk voor mijn bedrijfsvoering relevante oppervlakte zoals die in de Gecombineerde Opgave/RVO-systematiek wordt gehanteerd. Volgens de kadastrale perceellijst bedraagt de betrokken oppervlakte van mijn percelen circa [REDACTED] hectare. Uit mijn Gecombineerde Opgave blijkt echter dat de betrokken landbouwkundige gebruiksoppervlakte voor deze gronden circa [REDACTED] hectare bedraagt. Dat is circa [REDACTED] hectare, oftewel [REDACTED] m², meer dan de kadastraal genoemde oppervlakte.

Dit verschil onderstreept dat de gemeente niet had mogen volstaan met een verwijzing naar kadastrale percelen en globale oppervlakten. Voor de gevolgen voor mijn agrarische bedrijf is niet alleen de kadastrale eigendomssituatie relevant, maar ook de feitelijke landbouwkundige gebruikssituatie, de RVO-opgave, GLB-verplichtingen, gewaspercelen, bufferstroken, sloten, landschapselementen en teeltplanning. Uit het besluit blijkt niet dat de gemeente deze feitelijke landbouwkundige betekenis van de gronden voor mijn bedrijf heeft onderzocht.

De totale oppervlakte van deze vier percelen bedraagt circa [REDACTED] m², oftewel circa [REDACTED] hectare. Deze gronden maken onderdeel uit van mijn agrarische bedrijfsvoering. Mijn bedrijfslocatie ligt buiten het voorkeursrechtgebied, terwijl een wezenlijk deel van mijn productieareaal daarbinnen wordt gebracht. Daardoor word ik niet volledig uitgekocht of verplaatst, maar wel structureel geraakt in mijn bedrijfsvoering.

Voor zover nodig ga ik uitsluitend veronderstellenderwijs ervan uit dat de gemeente in abstracto over een wettelijke bevoegdheid kan beschikken om een voorkeursrecht te vestigen. Ik betwist uitdrukkelijk dat in dit concrete geval aan de voorwaarden voor toepassing, omvang, begrenzing, noodzaak, zorgvuldigheid, motivering en evenredigheid is voldaan.

Deze brief mag niet worden opgevat als instemming met de locatiekeuze, de toegedachte niet-agrarische functie, de toekomstige functiewijziging, een eventuele verkoop, een bepaalde waarderingsgrondslag of het prijsbeleid van de gemeente. Ook wanneer ik primair verzoek mijn percelen buiten het voorkeursrecht te laten, betekent dit niet dat ik instem met het voorkeursrecht voor de overige gronden.

2. Juridisch uitgangspunt: bevoegdheid, zorgvuldigheid, motivering en evenredigheid

Een voorkeursrecht is geen administratieve formaliteit. Het beperkt de vrije overdraagbaarheid van eigendom en van bepaalde beperkte rechten. De gemeente erkent zelf dat het voorkeursrecht de rechten van eigenaren en beperkt gerechtigden beperkt. Juist daarom mag het voorkeursrecht niet lichtvaardig worden ingezet.

De gemeente moet op grond van artikel 3:2 Awb de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en belangen. Op grond van artikel 3:4 Awb moet zij de betrokken belangen daadwerkelijk en evenwichtig afwegen. Op grond van artikel 3:46 Awb moet zij haar besluit deugdelijk motiveren. Daarnaast raakt het besluit aan artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM, omdat het een inmenging vormt in de eigendomspositie. De juridische en beleidsmatige kaders zijn samengevat in Bijlage 2.

Ik onderken dat bij een voorkeursrecht nog niet ieder detail van de latere planologische invulling hoeft vast te staan. Dat ontslaat de gemeente echter niet van de verplichting om de noodzaak, omvang, begrenzing en gevolgen van het voorkeursrecht kenbaar, controleerbaar en evenredig te motiveren. Dat is hier onvoldoende gebeurd.

3. Kern van mijn bezwaren

- de gemeente erkent zelf dat de locatie nog slechts een zoekrichting is en dat nader onderzoek noodzakelijk is;
- voor 70 hectare netto bedrijventerrein noemt de gemeente zelf een bruto ruimtebehoefte van 120 tot 140 hectare, maar zij brengt circa 166 hectare onder voorkeursrecht zonder kwantitatieve onderbouwing van het extra ruimtebeslag;
- netcongestie en een mogelijke eigen energievoorziening worden gebruikt als argument voor extra ruimte, terwijl bedrijvenprofiel, energievraag, ruimtebeslag en locatie van die energievoorziening volgens de gemeentelijke stukken nog onbekend zijn;
- de gemeente erkent zelf dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein vanwege onder meer hoogspanning, ondergrondse pijpleidingen, woningen, natuurnetwerken, Natura 2000, stikstof en Defensie;
- de gemeente heeft mijn individuele bedrijfsbelang onvoldoende onderzocht; voor zover zij stelt dat geen specifieke individuele belangen bekend waren, komt dit mede doordat voorafgaand aan het collegebesluit geen gelegenheid is geboden om die belangen kenbaar te maken;
- de verwijzing naar een marktconforme prijs biedt onvoldoende bescherming tegen willekeur, waardedruk en ongelijke behandeling van warme en koude grond binnen hetzelfde gebied;
- de samenloop met Defensie, het eerdere zonneparkinitiatief en mogelijke gereserveerde netcapaciteit is onvoldoende transparant gemaakt;
- de feitelijke gevolgen reiken verder dan de gemeente in algemene bewoordingen voorhoudt, onder meer door de gevolgen voor zakelijke rechten zoals het door [REDACTED] gewenste opstalrecht.

4. Het besluit is prematuur: geen definitief oordeel over geschiktheid

In de gemeentelijke notitie "Inventarisatie mogelijke locaties grootschalige werklocatie Cranendonck" staat uitdrukkelijk dat de inventarisatie geen definitief oordeel geeft over de geschiktheid van locaties en geen besluit inhoudt over de daadwerkelijke ontwikkeling van een grootschalige werklocatie. Volgens de notitie zijn vervolgstappen nodig, waaronder aanvullend onderzoek, ruimtelijke, economische en maatschappelijke onderbouwingen, actualisatie van behoefteramingen, bestuurlijke en politieke keuzes, planologische procedures, participatie en inspraak.

Die eigen formulering van de gemeente is wezenlijk. Zij betekent dat de gemeente nog niet heeft vastgesteld of het gebied daadwerkelijk geschikt is, welke gronden voor welke functies nodig zijn en welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor eigenaren, gebruikers, natuur, water, landbouw, energie, verkeer en Defensie. Toch worden mijn gronden nu al volledig onder voorkeursrecht gebracht.

Een voorkeursrecht kan in een vroege fase mogelijk zijn, maar juist dan moet de gemeente zorgvuldig motiveren waarom deze vroege ingreep op precies deze percelen noodzakelijk en evenredig is. De stukken bevatten op dit punt vooral algemene beleidsambities en geen concrete, perceelsgerichte of bedrijfsgerichte beoordeling.

5. Onvoldoende onderbouwing omvang: 70 hectare netto, 120-140 hectare bruto en circa 166 hectare

De gemeente stelt dat zij onderzoekt of 70 hectare netto bedrijventerrein voor grootschalige werklocaties kan worden gerealiseerd. In de inventarisatienotitie staat dat voor een duurzaam en toekomstbestendig werklandschap wordt uitgegaan van een verhouding van 50 tot 60 procent netto uitgeefbaar oppervlak. De gemeente noemt daarom zelf een totaal te ontwikkelen gebied van 120 tot 140 hectare bruto.

Tegen die achtergrond is onvoldoende gemotiveerd waarom een gebied van circa 166 hectare volledig onder voorkeursrecht wordt gebracht. De gemeente maakt niet inzichtelijk waarom bovenop de door haarzelf

genoemde 120 tot 140 hectare nog eens circa 26 tot 46 hectare extra onder voorkeursrecht nodig is. Evenmin is inzichtelijk gemaakt welk deel daarvan nodig is voor infrastructuur, water, natuur, landschappelijke inpassing, energievoorziening, fasering of overige functies.

Daarbij valt op dat in het raadsvoorstel op één plaats wordt gesproken over 1.638.686 m², terwijl de perceellijst en andere stukken uitgaan van 1.659.046 m². Dit verschil is op zichzelf wellicht niet doorslaggevend, maar onderstreept dat de exacte omvang en begrenzing van het gebied niet eenduidig en zorgvuldig zijn onderbouwd.

Mijn standpunt is niet dat een bruto gebied altijd exact gelijk moet zijn aan het netto bedrijventerrein. Mijn standpunt is dat de gemeente het aanzienlijke verschil tussen 70 hectare netto, 120 tot 140 hectare bruto en circa 166 hectare voorkeursrechtgebied onvoldoende concreet en controleerbaar motiveert.

6. Netcongestie en energievoorziening zijn onvoldoende uitgewerkt en kunnen de brede aanwijzing niet dragen

De gemeente gebruikt netcongestie nadrukkelijk als argument om energievoorziening als bijbehorende voorziening in de ontwikkeling op te nemen. In de gemeentelijke stukken staat dat ruimte op het energienet van netstation Maarheeze realistisch gezien niet vóór 2035 wordt verwacht. Ook staat in de stukken dat bedrijvigheid in het prioriteringskader van de ACM geen prioriteit heeft en dat beschikbare netruimte eerst naar andere functies kan gaan, zoals congestieverzachtende energieopslag, veiligheidsfuncties, wonen en onderwijs.

Vervolgens stelt de gemeente dat een bedrijventerrein van deze omvang gepaard zal moeten gaan met een eigen decentraal energiesysteem, met een combinatie van opwek, opslag en back-up. Tegelijk erkent de gemeente dat het exacte bedrijvenprofiel en de exacte energievraag nog niet bekend zijn. Ook schrijft de gemeente dat de exacte intensiteit van de bedrijvigheid bepaalt hoe groot het ruimtebeslag voor energie zal worden en dat een bijbehorende energievoorziening nog niet te duiden is in de verhouding bruto/netto uitgeefbaar ontwikkeloppervlak.

Dat is een wezenlijk motiveringsprobleem. De gemeente gebruikt een onzekere toekomstige energiebehoefte als rechtvaardiging voor een groter voorkeursrechtgebied, maar maakt niet duidelijk hoeveel ruimte daarvoor nodig is, waar die ruimte komt, of mijn percelen daarvoor nodig zijn en waarom die onzekerheid nu al een voorkeursrecht op mijn agrarische gronden rechtvaardigt.

Voor zover netcongestie een reëel probleem is, kan dat juist aanleiding zijn om terughoudender te zijn met een breed voorkeursrecht. Zolang niet duidelijk is of en hoe de ontwikkeling energetisch uitvoerbaar is, is onvoldoende gemotiveerd waarom het noodzakelijk en evenredig is om mijn gronden nu al onder voorkeursrecht te brengen.

7. Onvoldoende transparantie over zonneparkinitiatief, netcapaciteit en mogelijke voorkeurspositie van derden

In de inventarisatienotitie wordt het eerdere initiatief voor zonnepark Aardbrandsven nadrukkelijk betrokken bij de verdere afweging. De gemeente schrijft dat het beoogde gebied voor de realisatie van zonnepark Aardbrandsven beide zoekgebieden verbindt en dat, nadat het planologische besluit voor het zonnepark door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd, ook dit gebied in de beleidsopgave kan worden betrokken. Verder schrijft de gemeente dat op een grootschalige werklocatie energie nodig is, dat met het oog op netcongestie naar slimme oplossingen moet worden gekeken, dat binnen het gebied ruimte kan worden gereserveerd voor energie en dat met de initiatiefnemer van zonnepark Aardbrandsven de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling kunnen worden verkend.

Juist gelet op deze passages is onvoldoende transparant welke rol de initiatiefnemer van het eerdere zonnepark in de toekomstige gebiedsontwikkeling krijgt of kan krijgen. Voor zover deze initiatiefnemer reeds beschikt over gereserveerde netcapaciteit, contractuele posities, vooroverleggen, intentieafspraken of andere feitelijke voordelen ten aanzien van energieopwekking of energie-infrastructuur, had de gemeente dit kenbaar moeten maken en bij de besluitvorming moeten betrekken.

Ik stel niet zonder meer dat sprake is van bevoordeling of van reeds gemaakte afspraken. Wel stel ik dat de gemeente hierover onvoldoende openheid geeft, terwijl netcongestie en energievoorziening kennelijk mede

worden gebruikt ter onderbouwing van de omvang van het voorkeursrecht. Als de toekomstige ontwikkeling feitelijk afhankelijk wordt van door een private partij gereserveerde netcapaciteit, kan die partij een bijzondere positie krijgen bij de realisatie van het plan. De gemeente heeft niet inzichtelijk gemaakt hoe zij in dat geval transparantie, gelijke behandeling, marktconformiteit en het voorkomen van ongeoorloofde bevoordeling waarborgt.

Ik verzoek de gemeente daarom expliciet inzichtelijk te maken:

1. of er overleg, correspondentie, intentieafspraken, voorovereenkomsten of andere afspraken bestaan met de initiatiefnemer van zonnepark Aardbrandsven;
2. of deze initiatiefnemer beschikt over gereserveerde netcapaciteit of andere relevante energieposities;
3. of die positie een rol heeft gespeeld bij de keuze voor dit gebied of bij de omvang van circa 166 hectare;
4. of de gemeente voornemens is deze partij een rol te geven bij de energievoorziening of integrale ontwikkeling van het gebied;
5. hoe de gemeente voorkomt dat één private partij door eerdere posities feitelijk een voorkeurspositie krijgt binnen een publiek gestuurde gebiedsontwikkeling.

Zonder beantwoording van deze vragen is de besluitvorming onvoldoende transparant, onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.

8. Lagenbenadering, bodem- en watersturend ontwerpen en fysieke belemmeringen

De gemeente schrijft dat voor de ruimtelijke inventarisatie gebruik is gemaakt van de ontwerpprincipes bodem- en watersturend en van de lagenbenadering. Daarbij noemt de gemeente onder meer geomorfologie, water, bodem, ecologie, natuurbeleid, cultuurhistorie, infrastructuur, bereikbaarheid, hydrologie, milieubelemmeringen, afstand tot wonen en beleid in ontwikkeling. Ook vermeldt de gemeente dat relatief hoge grondwaterstanden op lokaal niveau bij bijna iedere locatie een aandachtspunt zijn.

Voor het gebied Aardbrandsven - Kuikensven benoemt de gemeente zelf onder meer natte gedeelten, beperkingen door een hoogspanningstracé, beperkingen door een olieleiding of ondergrondse pijpleiding, de mogelijke ontwikkeling van zonnepark Aardbrandsven, Defensie, Natura 2000, stikstof en beschermde natuurnetwerken. De gemeente schrijft bovendien dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar een mogelijke bestemming bedrijf of bedrijventerrein.

Deze erkenningen zijn wezenlijk. Zij maken duidelijk dat het gebied niet zonder meer beschikbaar of geschikt is voor bedrijventerrein. Juist daarom had de gemeente moeten motiveren welke betekenis deze fysieke en juridische belemmeringen hebben voor de noodzaak en doelmatigheid van het voorkeursrecht op mijn specifieke percelen. Dat geldt te meer omdat bij perceel [REDACTED] volgens de perceellijst reeds een zakelijk recht van [REDACTED] is vermeld.

Als niet alle percelen kunnen verkleuren, is onvoldoende duidelijk waarom alle percelen volledig onder voorkeursrecht worden gebracht. De gemeente heeft niet inzichtelijk gemaakt welke delen naar verwachting bedrijventerrein worden, welke delen nodig zijn voor energie, groen, water, natuur of infrastructuur en welke delen door belemmeringen mogelijk niet of slechts beperkt ontwikkelbaar zijn.

9. Onduidelijke en mogelijk inconsistent toegepaste begrenzing van het voorkeursrecht

Daarnaast valt op dat enkele percelen binnen of direct grenzend aan het door de gemeente aangeduide gebied niet in de perceellijst van het voorkeursrecht zijn opgenomen. Voor zover ik kan beoordelen gaat het onder meer om de percelen Budel, sectie K, nummers [REDACTED]. Deze percelen komen niet voor op de perceellijst van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, terwijl mijn percelen [REDACTED] en [REDACTED] wel volledig zijn opgenomen.

Voor zover de reden zou zijn dat de buiten het voorkeursrecht gelaten percelen een bos-, groen-, natuur- of landschappelijke functie hebben, is dat zonder nadere motivering onvoldoende begrijpelijk. Uit de gemeentelijke stukken blijkt immers dat ook gronden met een bos-, groen- of natuurkarakter binnen het voorkeursrechtgebied zijn meegenomen. Zo is perceel [REDACTED] eigendom van [REDACTED] wel

opgenomen in het voorkeursrechtgebied. Ook zijn, voor zover mij bekend, de percelen [] en [] bospercelen en wel opgenomen in het voorkeursrechtgebied. Voor zover uit het ter inzage gelegde kaartmateriaal blijkt, hebben ook de percelen [] en [] geheel of gedeeltelijk een bos- of groen karakter, terwijl ook deze percelen in de perceellijst van het voorkeursrecht zijn opgenomen.

Daarmee is niet kenbaar op basis van welke objectieve criteria sommige bos-, groen-, natuur- of particuliere percelen buiten het voorkeursrecht zijn gehouden, terwijl andere bos-, groen-, natuur- of agrarische percelen wel volledig onder het voorkeursrecht zijn gebracht. Dit roept vragen op over de consistentie, objectiviteit en evenredigheid van de gekozen begrenzing.

Ik stel niet op voorhand dat de genoemde percelen ten onrechte buiten het voorkeursrecht zijn gehouden. Wel verzoek ik de gemeente uitdrukkelijk te motiveren waarom deze percelen buiten de begrenzing zijn gelaten en waarom mijn percelen daarentegen volledig zijn meegenomen. Zonder die motivering is niet controleerbaar of de begrenzing van het voorkeursrecht zorgvuldig, gelijkwaardig en niet-willekeurig is bepaald.

10. Onvoldoende onderzoek naar landbouwbelangen, bedrijfscontinuïteit en samenloop met Defensie

Het gebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden. De gemeente noemt het gebied zelf een zeer grootschalig agrarisch landschap en vermeldt dat het gebied bekendstaat als waardevolle landbouwgrond. Toch wordt de landbouwkundige betekenis van het gebied niet concreet onderzocht. Er ontbreekt een analyse van de gevolgen voor agrarische bedrijfsstructuur, verkaveling, grondmobiliteit, compensatiemogelijkheden, voedselproductie en bedrijfscontinuïteit.

Daarbij komt dat Defensie in dezelfde regio een aanzienlijke ruimtelijke en grondverwervingsopgave heeft. De gemeentelijke notitie benoemt zelf dat mogelijke invloed en koppelkansen met de ontwikkeling van Defensie in de nadere afweging moeten worden beschouwd. Desondanks blijkt uit de besluitstukken niet dat de gemeente de cumulatieve druk van Defensie en het gemeentelijke voorkeursrecht op de regionale landbouwgrondmarkt daadwerkelijk heeft onderzocht.

Voor agrarische ondernemers zijn deze ontwikkelingen niet afzonderlijk merkbaar. Zij leiden gezamenlijk tot minder vrij beschikbare landbouwgrond, minder mogelijkheden voor vervangende grond, minder mogelijkheden voor vrijwillige kavelruil en meer onzekerheid over investeringen. Dat had in de belangenafweging kenbaar moeten worden betrokken.

11. Mijn individuele bedrijfsbelang is onvoldoende onderzocht

De gemeente stelt dat op voorhand geen specifieke individuele belangen of omstandigheden bekend zijn. Dat is onvoldoende. De gemeente kan niet enerzijds voorafgaand aan het collegebesluit afzien van horen wegens spoed en geheimhouding, en anderzijds stellen dat geen specifieke individuele belangen bekend zijn. Dat die belangen niet bekend waren, komt mede doordat zij niet vooraf zijn onderzocht.

Mijn situatie is niet gelijk aan die van een eigenaar die volledig wordt verworven en mogelijk volledig wordt uitgekocht of verplaatst. Mijn bedrijfslocatie ligt buiten het voorkeursrechtgebied, terwijl meerdere percelen die ik voor mijn agrarische bedrijfsvoering gebruik binnen het gebied liggen. Daardoor dreigt mijn bedrijf gedeeltelijk areaal te verliezen zonder dat sprake is van een volledige bedrijfsverplaatsing of een vanzelfsprekende integrale compensatie.

Voor een agrarisch bedrijf is grond niet alleen een vermogensbestanddeel, maar een productiemiddel. Verlies van circa [] hectare bedrijfsgrond kan niet zonder meer worden opgelost met een geldbedrag. Het raakt de omvang van de bedrijfsvoering, de verkaveling, de benutting van machines, de teeltplanning, de mogelijkheid tot ruil of aankoop van vervangende grond en de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Dit klemmt temeer omdat uit mijn Gecombineerde Opgave blijkt dat de feitelijk landbouwkundig relevante oppervlakte afwijkt van de kadastrale oppervlakte waarop de gemeente zich baseert.

Daarbij speelt concreet dat ik reeds vóór het voorkeursrecht belang had bij verbetering van mijn bedrijfsstructuur, waaronder de mogelijkheid om een aangrenzend perceel van een buurperceeleigenaar aan te kopen om de verkaveling en ontsluiting te verbeteren. Door het voorkeursrecht en de door de gemeente zelf gecreëerde verwachting van toekomstige ontwikkeling kan de bereidheid tot vrijwillige grondtransacties

verminderen. In mijn concrete situatie belemmert dat reeds de normale agrarische bedrijfsontwikkeling en de mogelijkheid om mijn verkaveling te verbeteren, al voordat sprake is van verkoop aan de gemeente.

12. ██████ illustreert dat het voorkeursrecht in de praktijk verder werkt dan alleen verkoop

De gemeente stelt in algemene bewoordingen dat het voorkeursrecht geen invloed heeft op het huidige gebruik en vooral betekenis heeft wanneer een eigenaar wil vervreemden. Tegelijk blijkt uit de gemeentelijke toelichting dat onder vervreemding niet alleen eigendomsoverdracht valt, maar ook de vestiging of overdracht van bepaalde beperkte rechten, waaronder een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

Mijn ██████-stukken illustreren concreet dat dit geen louter theoretisch punt is. ██████ wilde een stroomleiding over mijn percelen aanleggen en werkte daarbij met tekeningen, werkstroken en een zakelijk recht/opstalrecht. De stukken hebben onder meer betrekking op percelen ██████ en ██████. Nadat duidelijk werd dat de gemeente een voorkeursrecht had gevestigd, werd door de betrokken rentmeester aangegeven dat eerst duidelijkheid of toestemming van de gemeente nodig werd geacht. De relevante ██████-stukken voeg ik toe als Bijlage 1.

Ook uit de verdere correspondentie over dit leidingtracé blijkt dat het gevestigde voorkeursrecht in de praktijk onzekerheid veroorzaakt. Er wordt niet alleen gesproken over de ligging van de leiding, maar ook over de vraag welke gevolgen het voorkeursrecht, de toekomstige bestemming en de mogelijke gebiedsontwikkeling kunnen hebben voor de aanleg, instandhouding, waarde, verkoopbaarheid, schadeloosstelling, gebruiksbeperkingen en toekomstschade. Daarmee is dit geen zuiver theoretisch of toekomstig effect. Het voorkeursrecht werkt nu al door in concrete onderhandelingen over zakelijke rechten, bodemonderzoek, betreding en voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend.

Daarnaast is in de Staatscourant van 9 juli 2026 een kennisgeving gepubliceerd van een melding voor het leggen van kabels en leidingen in het beperkingengebied van de Rijksweg A2 te Maarheeze, zaaknummer RWSZ2026-00011267. Ook dit onderstreept dat sprake is van een concreet leidingproject waarvoor duidelijkheid over tracé, rechten, toestemmingen, schade en toekomstschade noodzakelijk is.

Dit voorbeeld laat zien dat het voorkeursrecht in de praktijk onzekerheid veroorzaakt bij derden en normale rechtshandelingen rondom het gebruik van mijn gronden kan belemmeren. De gevolgen beperken zich dus niet tot een eventuele toekomstige verkoop. De gemeente heeft deze feitelijke effecten onvoldoende onderzocht en onvoldoende in de belangenafweging betrokken.

13. Marktconforme prijs biedt onvoldoende bescherming: risico op warme/koude grond en rechterlijke prijsvaststelling

De gemeente verwijst naar de mogelijkheid dat eigenaren bij eventuele verkoop een marktconforme prijs ontvangen. Dat is onvoldoende als antwoord op mijn bezwaren. Marktconform ten opzichte van welke uitgangspunten? Agrarisch gebruik, verwachtingswaarde bedrijventerrein, energievoorziening, groen, water, natuur, landschappelijke inpassing of infrastructuur?

De gemeente erkent zelf dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein. Zolang niet duidelijk is welke percelen uiteindelijk bedrijventerrein worden en welke percelen later worden toegerekend aan energie, groen, water, natuur of landschappelijke inpassing, bestaat een concreet risico op ongelijke waardering binnen hetzelfde voorkeursrechtgebied. De gemeente kan later stellen dat bepaalde percelen "warm" zijn omdat zij voor bedrijventerrein in aanmerking komen, terwijl andere percelen minder waard zouden zijn omdat zij worden toegerekend aan water, natuur, energie of beperkingen door leidingen en hoogspanning.

De enkele verwijzing naar marktconformiteit voorkomt dit risico niet. De gemeente heeft niet kenbaar gemaakt welke waarderingsgrondslag zij zal hanteren, hoe zij willekeur voorkomt, hoe zij gelijke behandeling tussen eigenaren waarborgt en hoe zij voorkomt dat mijn gronden door een latere interne functietoedeling lager worden gewaardeerd dan andere gronden binnen hetzelfde gebied.

Ook de eventuele mogelijkheid om in het kader van een verkooptraject een rechterlijke prijsvaststelling te vragen, biedt hiervoor geen afdoende bescherming. Die mogelijkheid speelt pas wanneer sprake is van een voorgenomen vervreemding en ziet primair op de prijs van de grond. Zij biedt geen oplossing voor de

nadelige gevolgen die het voorkeursrecht reeds nu heeft voor mijn bedrijfsontwikkeling, grondmobiliteit, verkaveling, investeringsbeslissingen en de mogelijkheid om vervangende landbouwgrond te verwerven. Bovendien blijft ook in een prijsvaststellingsprocedure van belang vanuit welke functie, verwachting of waarderingsgrondslag de gronden worden beoordeeld. Juist daarover heeft de gemeente onvoldoende duidelijkheid gegeven.

Bovendien neemt een marktconforme prijs bij eventuele verkoop de bedrijfseconomische gevolgen van gedeeltelijk areaalverlies niet weg. Mijn zienswijze ziet niet uitsluitend op de verkoopprijs, maar ook op verlies van productieareaal, verslechtering van verkaveling, beperking van grondmobiliteit, onzekerheid voor derden en het moeilijker kunnen verwerven van vervangende landbouwgrond.

14. Speculatie en gemeentelijke regie zijn onvoldoende concreet toegespitst op mijn percelen

De gemeente beroept zich op het voorkomen van speculatie, prijsopdrijving en het behouden van regie. Dat kunnen in algemene zin legitieme doelen zijn. Daarmee is echter nog niet gemotiveerd waarom een voorkeursrecht op deze omvang, met deze begrenzing en op mijn specifieke percelen noodzakelijk en evenredig is.

Ik stel niet dat de gemeente eerst concrete speculanten bij naam moet aanwijzen. Wel moet zij inzichtelijk maken waarom het risico op speculatie een voorkeursrecht op het volledige gebied van circa 166 hectare rechtvaardigt, terwijl de gemeente zelf nog niet weet welke gronden uiteindelijk welke functie krijgen. Een algemene verwijzing naar regie en prijsopdrijving is onvoldoende om het volledige landbouwgebied onder voorkeursrecht te brengen.

Ook het argument dat de gemeente na verwerving via een uitgifteprotocol kan sturen, rechtvaardigt niet zonder meer dat alle gronden nu al onder voorkeursrecht worden gebracht. Dat argument ziet op een latere uitgiftefase en niet op de vraag of de vestiging van het voorkeursrecht op mijn percelen nu noodzakelijk is.

15. Bestaande of voorziene bedrijvigheid: [REDACTED]

In of nabij het gebied liggen gronden die blijkens de perceellijst in eigendom zijn van [REDACTED], onder meer de percelen [REDACTED] en [REDACTED]. De gemeente heeft onvoldoende duidelijk gemaakt hoe deze bestaande of voorziene bedrijvigheid zich verhoudt tot de regionale programmering, de beoogde 70 hectare netto bedrijventerrein en het totale voorkeursrechtgebied.

Ik verzoek de gemeente daarom te verduidelijken of deze gronden en activiteiten worden meegeteld binnen de 70 hectare netto bedrijventerrein, of zij daarbuiten vallen en welke betekenis dit heeft voor de omvang en begrenzing van het voorkeursrecht.

16. Milieuzonering, woningen en ongelijke behandeling van burgerwoningen en bedrijfswoningen

De gemeentelijke inventarisatie gaat uit van grootschalige productie en grootschalige distributie, met milieucategorieën 4.1 of mogelijk 4.2. Daarbij noemt de gemeente indicatieve richtafstanden tot rustige woonomgevingen en gemengd gebied. Tegelijk is nog niet inzichtelijk gemaakt hoe deze milieuzonering zich verhoudt tot bestaande woningen, bedrijfswoningen en de gekozen begrenzing van het voorkeursrechtgebied.

Voor zover uit de ter inzage gelegde stukken en kaarten blijkt dat burgerwoningen geheel of grotendeels buiten het voorkeursrechtgebied zijn gehouden, terwijl agrarische bedrijfswoningen en bedrijfsperven wel binnen de begrenzing zijn betrokken, moet de gemeente objectief en kenbaar motiveren op basis van welke criteria dit onderscheid is gemaakt. Zonder die motivering is onvoldoende controleerbaar of gelijke gevallen gelijk worden behandeld en of de begrenzing zorgvuldig is gekozen.

17. Procedurele zorgvuldigheid, individueel gesprek, integrale behandeling en volledige doorgeleiding aan de raad

Inmiddels heeft de gemeente per e-mail bevestigd dat het aangeboden gesprek informeel en vrijblijvend is, geen formele status binnen de procedure heeft, geen vervanging vormt van een zienswijze of bezwaar en dat niet-deelname niet in mijn nadeel wordt uitgelegd. Ik neem deze bevestiging voor kennisgeving aan.

Daarbij merk ik op dat in de stukken richting de gemeenteraad niet de indruk mag worden gewekt dat met het aanbieden van dit informele gesprek reeds sprake is van een volledige inventarisatie of beoordeling van de individuele belangen van grondeigenaren. Voor zover in de stukken wordt gesproken over overleg met eigenaren of belanghebbenden, dient duidelijk te worden gemaakt dat het gaat om een vrijblijvend informeel gesprek en niet om een formeel onderdeel van de zienswijze-, bezwaar- of besluitvormingsprocedure.

Een dergelijk informeel gesprek kan daarom niet in de plaats komen van een volledige schriftelijke beoordeling van mijn zienswijze en, voor zover van toepassing, mijn bezwaar. Evenmin mag het aanbieden van of niet deelnemen aan zo'n gesprek worden gebruikt als argument dat mijn individuele bedrijfsbelang voldoende is onderzocht of dat ik geen nadere belangen naar voren zou hebben gebracht.

Uit de gemeentelijke stukken blijkt dat ingediende zienswijzen worden samengevat in een Nota van zienswijzen en daarin van een standpunt worden voorzien voor de gemeenteraad. Omdat mijn zienswijze omvangrijke en onderling samenhangende juridische, feitelijke en bedrijfsmatige bezwaren bevat, verzoek ik de gemeente uitdrukkelijk mijn volledige zienswijze, inclusief bijlagen, integraal beschikbaar te stellen aan de gemeenteraad.

Een samenvatting mag niet in de plaats komen van mijn volledige zienswijze. Ik verzoek de raad mijn zienswijze in haar geheel bij de besluitvorming te betrekken en niet uitsluitend af te gaan op een door of namens het college opgestelde samenvatting. Indien onderdelen worden samengevat, verzoek ik dat dit zorgvuldig, volledig en zonder afzwakking van de kern van mijn standpunten gebeurt.

Daarnaast verzoek ik de gemeente om in de Nota van zienswijzen afzonderlijk, kenbaar en inhoudelijk te reageren op de wezenlijke onderdelen van mijn zienswijze, waaronder in ieder geval:

- de gevolgen voor mijn percelen Budel, sectie K, nummers [REDACTED]
- de gevolgen voor mijn agrarische bedrijfsvoering en bedrijfscontinuïteit;
- de omvang van circa 166 hectare tegenover 70 hectare netto bedrijventerrein en het door de gemeente zelf genoemde uitgangspunt van 120 tot 140 hectare bruto;
- de onduidelijkheid over netcongestie, energievoorziening, gereserveerde netcapaciteit, eigen energiesysteem en het ruimtebeslag daarvoor;
- de waarderingsrisico's en het onderscheid tussen gronden die wel of niet kunnen verkleuren naar bedrijventerrein;
- de fysieke belemmeringen, waaronder hoogspanning, leidingen, water, natuur, Natura 2000, stikstof en Defensie;
- de positie van het eerdere zonneparkinitiatief, mogelijke energieposities van derden en de vraag hoe transparantie, gelijke behandeling en het voorkomen van bevoordeling worden gewaarborgd;
- de gevolgen van het voorkeursrecht voor beperkte rechten, waaronder opstalrechten, zoals geïllustreerd door de [REDACTED] kwestie;
- de samenloop met andere ruimtelijke opgaven, waaronder Defensie;
- de vraag waarom mijn percelen volledig onder het voorkeursrecht worden gebracht terwijl de gemeente zelf erkent dat niet alle percelen kunnen verkleuren naar bedrijf of bedrijventerrein.

Voor de goede orde merk ik op dat een eventuele samenvatting mijn volledige zienswijze niet mag vervangen. Indien mijn zienswijze in de Nota van zienswijzen onjuist, onvolledig of te beperkt wordt weergegeven, behoud ik mij uitdrukkelijk het recht voor dit in bezwaar, beroep of een verdere procedure aan de orde te stellen.

Ik verzoek de raad tevens om alle stukken over netcongestie, energievoorziening, zonnepark Aardbrandsven, overleg met de zonneparkinitiatiefnemer, eventuele gereserveerde netcapaciteit, overleg

met Defensie, grondexploitatie, fasering, waarderingsuitgangspunten en eventuele afspraken met private partijen aan het dossier toe te voegen en bij de besluitvorming te betrekken.

Voor zover de raad behoefte heeft aan een mondelinge toelichting, ben ik daartoe bereid. Ik verzoek echter uitdrukkelijk dat deze schriftelijke zienswijze volledig en zelfstandig bij de besluitvorming wordt betrokken, ook indien geen mondelinge toelichting plaatsvindt. Een eventuele mondelinge toelichting of informeel gesprek mag niet worden opgevat als beperking, vervanging of relativering van deze schriftelijke zienswijze.

18. Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande is onvoldoende kenbaar gemaakt dat het voorgenomen raadsbesluit voor mijn percelen zorgvuldig, noodzakelijk, evenredig en deugdelijk gemotiveerd is. De gemeente heeft nog niet vastgesteld welke gronden daadwerkelijk nodig zijn voor bedrijventerrein, energievoorziening, groen, water, natuur of landschappelijke inpassing, terwijl zij mijn agrarische gronden wel reeds onder voorkeursrecht wil brengen.

Ik verzoek de gemeenteraad daarom:

1. het ontwerp-raadsbesluit niet vast te stellen voor mijn percelen gemeente Budel, sectie K, nummers [REDACTED];
2. subsidiair: de besluitvorming aan te houden totdat de omvang, begrenzing, energievoorziening, fysieke belemmeringen, waarderingsgrondslag, samenloop met Defensie, positie van de zonneparkinitiatiefnemer en mijn individuele bedrijfsbelang zorgvuldig zijn onderzocht en kenbaar zijn gemotiveerd;
3. uitdrukkelijk te motiveren hoe willekeur en ongelijke waardering van warme en koude grond binnen hetzelfde voorkeursrechtgebied worden voorkomen;
4. deze zienswijze per onderdeel kenbaar te beantwoorden voordat een definitief besluit wordt genomen;
5. alle relevante stukken over energie, zonnepark, netcapaciteit, Defensie, grondexploitatie, fasering en private afspraken aan het dossier toe te voegen.

Ik behoud mij alle rechten en wesen voor, waaronder het recht om deze brief aan te vullen indien nieuwe feiten, stukken, besluiten of standpunten beschikbaar komen.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen

- Bijlage 1: [REDACTED] stroomleiding - zakelijk recht, werkstrook en kennisgeving Staatscourant
- Bijlage 2: Juridische en beleidsmatige verwijzingen
- Bijlage 3: Overzicht Gecombineerde Opgave/RVO betreffende betrokken percelen

Bijlage 1

■■■■■ stroomleiding - zakelijk recht, werkstrook en kennisgeving Staatscourant

Betreft: stukken van ■■■■■ ■■■■■ over een voorgenomen kabel-/leidingtrace over de percelen Budel, sectie K, nummers ■■■ en ■■■ aangevuld met de kennisgeving uit de Staatscourant van 9 juli 2026 over een melding voor kabels en leidingen in het beperkingengebied van de Rijksweg A2 te Maarheeze.

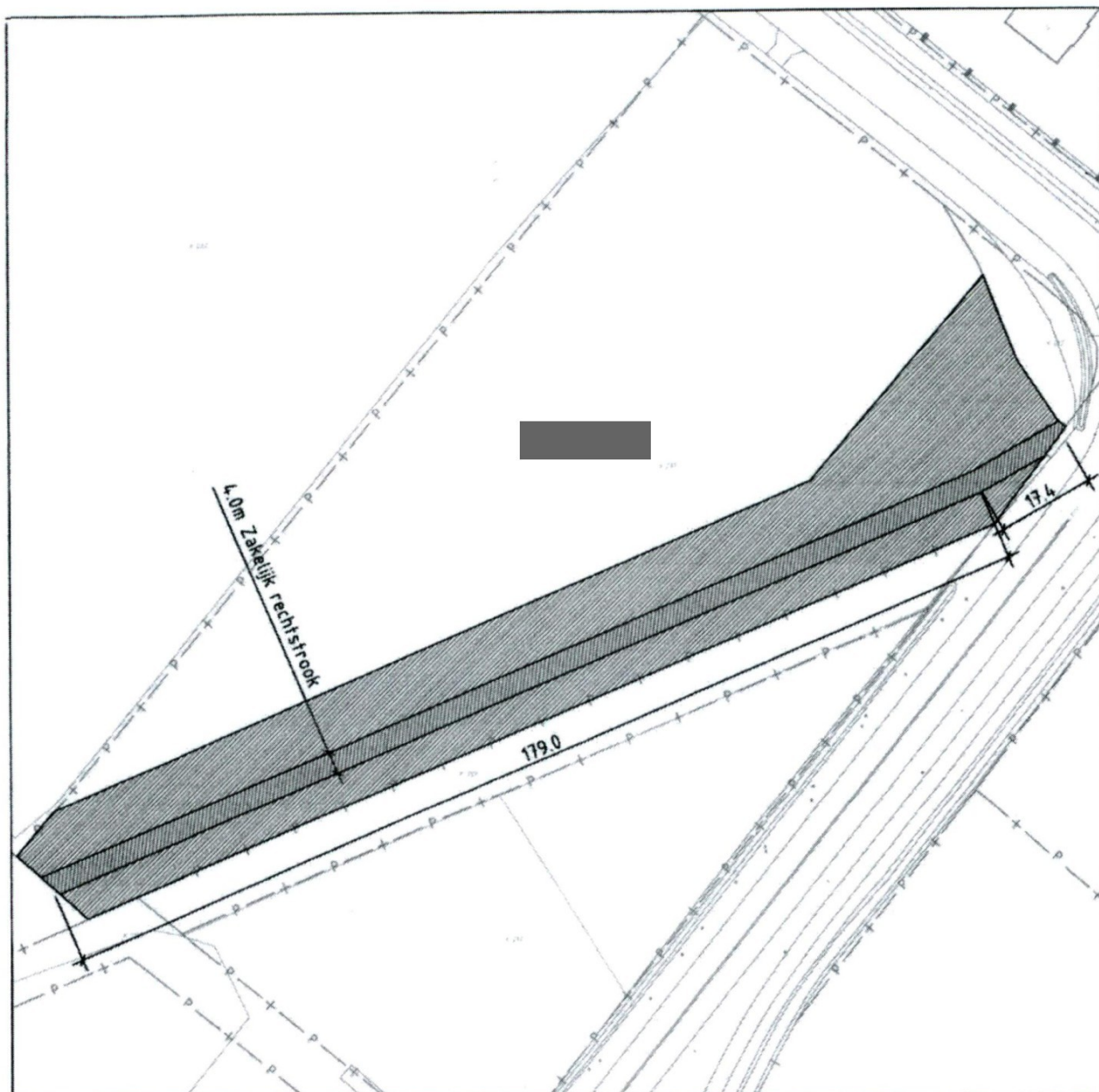
Doel van deze bijlage: onderbouwing van de zienswijze en het bezwaarschrift dat het gemeentelijk voorkeursrecht in de praktijk verdergaande gevolgen kan hebben dan alleen een eerste recht van koop bij verkoop. De stukken laten zien dat voor de aanleg van kabels en leidingen wordt gewerkt met een zakelijk recht/opstalrecht, een werkstrook en medewerking van de grondeigenaar.

Opgenomen stukken

Onderdeel	Omschrijving
1	Tekening perceel Budel ■■■■■: opstalrecht nuts ■■■■■ strook voor recht van opstal en werkstrook.
2	Tekening perceel Budel ■■■■■: opstalrecht nuts ■■■■■ strook voor recht van opstal en werkstrook.
3	Tarieven teeltjaar 2025: onder meer meewerkvergoedingen bij vestiging van een recht van opstal.
4	Informatiefolder ■■■■■ uitleg dat medewerking van de grondeigenaar nodig is voor bedrijfsmiddelen op particuliere grond.
5	Informatiefolder ■■■■■ vastleggen van medewerking en uitleg over kabels en leidingen, zakelijk recht en kennings-overeenkomst.
6	Informatiefolder ■■■■■ vervolprocedure met conceptovereenkomst, notaris, volmacht en inschrijving in het Kadaster.
7	Staatscourant 9 juli 2026, nr. 25262: kennisgeving melding voor kabels en leidingen in het beperkingengebied van de Rijksweg A2 te Maarheeze.

Niet opgenomen zijn de kadastrale eigendomsinformatiepagina's met persoonsgegevens, omdat die voor deze zienswijze en dit bezwaarschrift niet noodzakelijk zijn. De handgeschreven contactgegevens onderaan de laatste informatiepagina zijn eveneens weggelaten.

Tekening perceel Budel

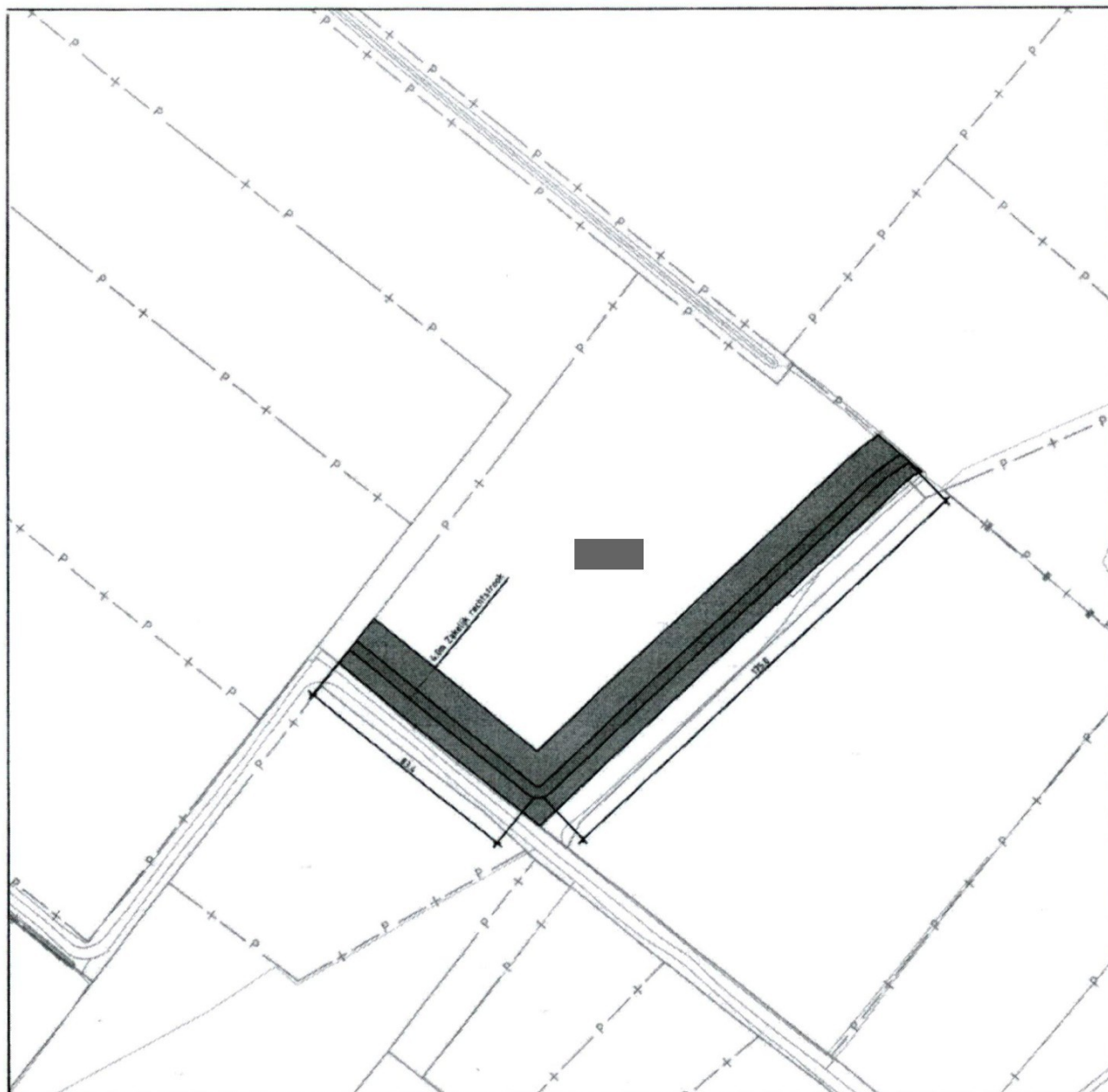


Kadastrale gemeente	Budel	Netwerkplan		Act. code		Project	
Sectie	K	Getekend		Gecontr		Afdeling	
Nummer(s)		Datum	04-03-2026	Gezien		Schaal	NVT
		Opstalrecht Nuts Cranendonck					
Breedte zakelijk recht	4						
Breedte werkstrook	20						
	Nvt						
Functieplaats	Nvt						
		Naam eigenaar					
		Adres eigenaar					
Recht van opstal kabels/leidingen		Paraaf					
Oppervlakte zakelijk recht (M2)	800						
Werkstrook		Deze tekening vervangt					
Oppervlakte werkstrook (M2)	4300	Deze tekening is vervangen door					





Tekening perceel Budel



Kadastrale gemeente	Budel	Netwerkplan		Act. code		Project	
Sectie	K	Getekend		Gecontr		Afdeling	
Nummer(s)		Datum	03-03-2026	Gezien		Schaal	NVT
Breedte zakelijk recht	4	Cranendonck					
Breedte werkstrook	20						
	Nvt						
Functieplaats	Nvt	Naam eigenaar	De heer Paulanka-Andreas Gerardus Martinus Horst				
Recht van opstal kabels/leidingen		Adres eigenaar					
Oppervlakte zakelijk recht (M2)	1050	Paraaf					
Werkstrook		Deze tekening vervangt					
Oppervlakte werkstrook (M2)	5200	Deze tekening is vervangen door					



Tarieven teeltjaar 2025



TARIEVEN TEELTJAAR 2025

Gewassentarieven per m ²			
Voorschot gewassenschade	€ 0,07	Per m ² werkstrook benodigd bij aanleg of onderhoudswerkzaamheden van kabels/leidingen	
Weide, gras- en hooiland	€ 0,32	Gras, start constructie na 1 juli	€ 0,25
		Gras, start constructie na 1 september	€ 0,13
Tarwe	€ 0,26	Suikerbieten	€ 0,47
Gerst	€ 0,23	Consumptieaardappelen	€ 0,90
Uien	€ 0,82	Zetmeelaardappelen	€ 0,68
Mais	€ 0,33		
Verpleegkosten grasland	€ 0,11	Inzaaikosten grasland incl. bemesting	€ 0,06
Vergoeding mensuren	€ 41,00		
Machine uren grasland incl. bestuurder	€ 86,50		
Machine uren bouwland incl. bestuurder	€ 95,50		

- Gewassentarieven zijn gebaseerd op gangbare teelt.
- De gewassentarieven zijn voorschottarieven. Bij aantoonbare hogere opbrengsten per m² zal een nabetaling plaatsvinden.

Meewerkvergoedingen t.b.v. vestigen recht van opstal		
Afsluitvergoeding zakelijk recht	€ 4,25	per m ² belemmerende strook (minimaal € 1000,-)
Meewerkvergoeding werkstrook (aanleg)	€ 1,70	per m ² werkstrook (minimaal € 250,-)
Efficiëntiepremie eigenaar	20%	20% van de "afsluitvergoeding zakelijk recht" mits de eigenaar de overeenkomst binnen 6 weken na de aanbidding tekent
Efficiëntiepremie gebruiker	20%	20% van de "afsluitvergoeding zakelijk recht" mits de gebruiker de "Overeenkomst met gebruiker" binnen 6 weken na de aanbidding tekent
Efficiëntiepremie eigenaar/gebruiker	20%	20% van de "afsluitvergoeding zakelijk recht" mits de eigenaar/gebruiker de overeenkomst binnen 6 weken na de aanbidding tekent

Meewerkvergoeding t.b.v. werkzaamheden aan bestaande leiding		
Meewerkvergoeding werkstrook (beheer)	€ 0,85	per m ² werkstrook (minimaal € 250,-)

De uiteindelijke vergoedingen worden vastgesteld door



Energienet op uw grond?

Een passende oplossing voor grondeigenaren

Informatie voor grondeigenaren en grondgebruikers

[redacted] is een regionale netbeheerder en transporteert via een grotendeels onzichtbaar netwerk van kabels en leidingen elektriciteit en gas in de provincies Groningen, Drenthe, Overijssel, Noord-Brabant en Limburg voor 2,8 miljoen huishoudens en bedrijven. Om dit op een betaalbare en betrouwbare wijze te doen, is het noodzakelijk dat [redacted] het energienet beheert, onderhoudt, uitbreidt en vernieuwt.

2021-X010

[REDACTED] streeft ernaar om de bedrijfsmiddelen (zoals stations, kabels en leidingen) zoveel mogelijk in de openbare ruimte te plaatsen. Door gebrek aan openbare ruimte is dit helaas niet altijd mogelijk en is [REDACTED] soms genoodzaakt haar bedrijfsmiddelen op particuliere gronden te plaatsen. In deze gevallen heeft [REDACTED] uw medewerking als grondeigenaar en/of grondgebruiker nodig om de plannen te kunnen realiseren.

Vastleggen van uw medewerking

Zodra wij plannen hebben om bedrijfsmiddelen op of in uw grond aan te brengen neemt een technisch medewerker van [REDACTED] contact met u op om dit met u te bespreken. In dit gesprek proberen we u zo goed mogelijk antwoord te geven op uw vragen. Indien u, na voldoende geïnformeerd te zijn, akkoord bent met onze plannen willen wij dit vervolgens ook graag in een overeenkomst vastleggen. Hiervoor gebruiken wij verschillende overeenkomsten afhankelijk van het soort bedrijfsmiddel dat op uw perceel wordt aangebracht.

Kabels en Leidingen

Voor het aanleggen van kabels en leidingen hoeven we de grond niet te kopen. Wel is het belangrijk dat we te allen tijde toegang kunnen hebben tot deze bedrijfsmiddelen, zodanig dat we in staat zijn om deze goed te kunnen onderhouden. Deze toegang regelt [REDACTED] door het afsluiten van een zakelijk recht overeenkomst. Hierin worden de rechten en plichten over en weer tussen u als grondeigenaar en [REDACTED] vastgelegd. Zo behoort het onder andere tot de verplichtingen van [REDACTED] om zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade te veroorzaken.

Indien [REDACTED] een zakelijk recht overeenkomst afsluit met de grondeigenaar en u de gebruiker van de grond bent (bijvoorbeeld als pachter of huurder), sluit [REDACTED] met u een kennisnemingsovereenkomst af. Hierin staat dat de gebruiker van de grond de afspraken uit de afgesloten zakelijk recht overeenkomst respecteert. Deze overeenkomst is tussen de gebruiker en [REDACTED] en wordt niet ingeschreven in het kadaster. De notaris is hierbij daarom niet nodig.

Wat gebeurt er als u instemt met onze plannen?

Nadat u uw akkoord heeft gegeven op onze plannen voor uw grond zal een van onze Juridisch Adviseur Grondzaken u een **concept overeenkomst** doen toekomen met een bijbehorende tekening.

Indien u akkoord bent met de conceptovereenkomst kunt u deze ondertekenen en terugsturen naar de Juridisch Adviseur. Vervolgens zal de Juridisch Adviseur deze ook ondertekenen namens [REDACTED] en de ondertekende documenten aan u retourneren.

Hierna zal hij de overeenkomst sturen naar onze **huisnotaris**. Deze huisnotaris stelt vervolgens een **concept akte** op en stuurt die samen met een **volmacht** naar u ter akkoord. Om dit akkoord te kunnen geven is het nodig dat u uw handtekening laat legaliseren. Hiervoor hoeft u geen bezoek te brengen aan onze huisnotaris. U kunt dit laten doen bij een notaris bij u in de buurt.

Als de notaris het akkoord op de concept akte van zowel de grondeigenaar als [REDACTED] heeft ontvangen kan de akte gepasseerd worden. De akte wordt vervolgens ingeschreven in het **Kadaster** en is daarmee ook voor derden zichtbaar. De kosten van de notaris en de akte komen voor rekening van [REDACTED]

Zowel de grondeigenaar als [REDACTED] zullen een afschrift van de akte ontvangen. Hiermee is de overeenkomst helemaal afgehandeld.

Als u na het lezen van deze folder nog vragen heeft kunt u deze altijd stellen aan de betreffende Juridisch Adviseur Grondzaken of de technisch medewerker van [REDACTED] waar u contact mee heeft gehad.

Deze folder is bij u achtergelaten door:



Kennisgeving melding voor Kabels en leidingen leggen in het beperkingengebied van een Rijksweg te A2 Maarheeze.

De minister van Infrastructuur en Waterstaat geeft, ingevolge artikel 12 van de Bekendmakingswet, kennis van de ontvangst van een melding op grond van DSO - Omgevingswet. De aanvraag met zaaknummer RWSZ2026-00011267 betreft

- Kabels en leidingen leggen in het beperkingengebied van een Rijksweg te A2 Maarheeze.

Bijlage 2: Juridische en beleidsmatige verwijzingen

Behorende bij: zienswijze tegen het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit Voorkeursrecht Aardbrandsven - Kuikensven

Zaaknummer: 0000494214

Deze zienswijze verwijst onder meer naar de volgende juridische en beleidsmatige kaders:

- artikel 9.1 Omgevingswet;
- artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM;
- ABRvS 13 mei 2026, ECLI:NL:RVS:2026:2761;
- artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Beleidskader Landbouw en Voedsel 2030 van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting

Deze verwijzingen zijn opgenomen ter ondersteuning van de zienswijze. De kern van deze zienswijze blijft dat de gemeenteraad in dit concrete dossier de noodzaak, omvang, begrenzing en gevolgen van het voorkeursrecht onvoldoende kenbaar heeft onderzocht, gemotiveerd en afgewogen.

Bijlage 3: Overzicht Gecombineerde Opgave/RVO betreffende betrokken percelen

Overzicht gebaseerd op de aangeleverde RVO-/Gecombineerde Opgave-gegevens. De kolommen 'voorgesteld' en 'opgegeven' zijn in deze versie weggelaten.

Perceelsgegevens	Ingevuld (ha)

Opmerking: dit overzicht ziet op de landbouwkundig ingevulde oppervlakte in de Gecombineerde Opgave/RVO-systematiek. Deze kan afwijken van de kadastrale oppervlakte.