[redacted] CS ADVOCATEN

[redacted]

AANTEKENEN
Gemeente Maashorst
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
[redacted]

Vooraf per e-mail: info@gemeentemaashorst.nl

Tilburg, 2 april 2026

Inzake : [redacted]
Dossier : [redacted]
Uw ref. : 18721-2026/BZW.26.0022.001
Betreft : **Aanvullend bezwaarschrift**
Behandeld door : [redacted]

Geacht college,

Tot mij wendde zich de [redacted] en [redacted] wonend en gevestigd aan de [redacted] (hierna aangeduid als 'cliënten'), ter zake het navolgende.

Cliënten hebben pro forma bezwaar aangetekend tegen uw besluit van 20 januari 2026, inhoudende het vestigen van een voorkeursrecht op percelen van cliënten. Een afschrift van het besluit is reeds als productie 1 bij het pro forma bezwaarschrift aan u overgelegd.

Bij schrijven van 6 maart 2026 heeft u cliënten in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 3 april 2026 de gronden van het bezwaarschrift bij u in te dienen. Door middel van onderhavig schrijven worden de gronden van het bezwaarschrift tijdig aan u overgelegd.

1. *Feiten en omstandigheden*

Bij schrijven van 20 januari 2026 heeft uw college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de onderstaande percelen van cliënten aangeduid met de nummers [redacted]



[redacted]

Het bovenstaande voorkeursrecht wordt, blijkens randnummer 3 van het besluit, gevestigd omdat op de onroerende zaken de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht is gevestigd, de gronden in gebruik zijn als agrarische gronden en dat het huidige gebruik daarmee afwijkt van de toegedachte functie 'Wonen' met bijbehorende voorzieningen.

Cliënten waren voorafgaand aan het besluit met uw college in goed overleg over het verkopen van de percelen aan uw college. Ze waren dan ook onaangenaam verrast toen deze aankondiging over het voorkeursrecht op de mat viel. Het is enerzijds onnodig en prematuur en anderzijds geeft het ook blijk van weinig vertrouwen van uw kant in de onderhandelingen tussen partijen.

De onderhandelingen lopen thans nog steeds, en cliënten hebben ook niet de intentie om die op dit moment te beëindigen. Wel zijn cliënten het niet eens met het gevestigde voorlopige voorkeursrecht.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat het voorlopige voorkeursrecht automatisch vervalt als deze niet binnen 3 maanden wordt bestendigd door de gemeenteraad. Die bestendiging is er op dit moment niet, maar staat geagendeerd voor 16 april 2026 om te bespreken in de gemeenteraad.

Aangezien cliënten nu nog enkel kunnen reageren op het voorlopig gevestigde voorkeursrecht, zullen zij dat ook doen. Wel is het uiteraard zo dat het

bezwaarschrift van rechtswege ook gericht zal zijn op het besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad in een opvolgend besluit (artikel 16.32c Omgevingswet).

GRONDEN VAN BEZWAAR

2. Grondslag

Voor het vestigen van een voorkeursrecht moet er een grondslag zijn. Dit kan zijn de voorkeursrechtbeschikking zelf, waarin een nieuwe functie is toegedacht aan percelen, ofwel bijvoorbeeld een omgevingsvisie of omgevingsplan.

In onderhavig geval is het voor cliënten volstrekt onduidelijk wat de grondslag voor het te vestigen voorkeursrecht is. Er wordt slechts gesteld dat de onroerende zaken als agrarische gronden in gebruik zijn en dat dit afwijkt van de toegedachte functie 'wonen'. Er wordt niet concreet in het collegebesluit aangegeven op welke grondslag uit artikel 9.1 lid 1 van de Omgevingswet de vestiging van het voorkeursrecht is gebaseerd. Cliënten bestrijden dat deze werkwijze conform het zorgvuldigheidsbeginsel is. Er is sprake van strijd met artikel 3:2 jo. 3:4 jo: 3.46 Awb.

3. Motivering

Blijkens de Memorie van toelichting op de Omgevingswet is een deugdelijke motivering bij het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht noodzakelijk. Een deugdelijke motivering houdt onder meer in dat de aanleiding en de noodzaak van de voorkeursrechtbeschikking moeten worden beschreven en de juridische gronden waarop de beschikking rust. Het bestuursorgaan moet motiveren dat het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrechtbeschikking wordt gegeven.[1]

Er is in het voorliggende besluit in het geheel niet gemotiveerd waarom het voorkeursrecht is gevestigd, noch waarom het algemeen belang in dit geval een dermate verregaande inbreuk op de rechten van cliënten rechtvaardigt.

Cliënt is geconfronteerd met een verregaand besluit zonder deugdelijke motivering. Het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is niet afdoende gemotiveerd en uit de besluitvorming volgt geen motivering dat het algemeen belang in dit geval een voorkeursrecht rechtvaardigt.

Om voornoemde redenen kan het besluit niet in stand blijven

[1] Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 35 133, nr. 3, pagina 77.

Voor zover u voornemens zou zijn om de onderbouwing over te nemen uit het concept raadsbesluit als motivering, heeft te gelden dat ook die onderbouwing niet kan slagen.

De Omgevingswet voorziet in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b en c, van de Omgevingswet in de mogelijkheid om het voorkeursrecht te vestigen als de keuze voor een ontwikkeling nog niet definitief is en de exacte ontwikkellocatie nog niet bekend is.[2] Dat betekent dat het voorkeursrecht in een zeer vroeg stadium van de besluitvorming over een mogelijke ontwikkeling kan worden gevestigd of voordat met de besluitvorming wordt begonnen. In dit geval wordt in het concept raadsbesluit echter overwogen:

"*De gemeente is van mening dat het gebied ten noorden van de Rondweg in Uden, ten zuidoosten van de Kamille en ten westen van de Hooistraat te Uden, mogelijk geschikt kan zijn voor woningbouw. De gemeente wil de mogelijkheden tot het realiseren van woningbouw aldaar verkennen.*"

In de optiek van cliënten is onder de gegeven omstandigheden zelf nog geen sprake van een 'zeer vroeg stadium'. U bent er immers zelfs nog niet uit of het gebied geschikt is, nu er over mogelijke geschiktheid wordt gesproken, en die mogelijkheid dient eerst nog verkend te worden. Ook hierom kan uw besluit niet in stand blijven.

4. Belangenafweging

Het vestigen van een voorkeursrecht leidt tot belemmering van het eigendomsrecht. Cliënten zijn niet meer vrij om zijn percelen te verkopen aan derden. Dit brengt met zich dat de wetgever de verplichting heeft gesteld om het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht deugdelijk te motiveren. Alsook dat gemotiveerd moet worden dat het algemeen belang moet prevaleren boven het belang van een individu.

Uit het besluit volgt op geen enkele wijze dat een concrete belangenafweging heeft plaatsgevonden terzake de percelen van cliënten. Zeker nu in het geheel nog onduidelijk is of het überhaupt mogelijk is om de woningen te realiseren (de mogelijkheden daartoe moeten immers nog verkend worden), maar de rechten van cliënten om vrij over hun eigendommen te beschikken wel reeds nu beperkt worden.

[2] Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266.

Het is derhalve ook niet uitgesloten dat het niet noodzakelijk is om op de percelen een voorkeursrecht te vestigen. Enerzijds is verzuimd om te motiveren of voor de percelen een voorkeursrecht nodig is vanwege gebrek aan uitwerking van de beoogde functie en anderzijds blijkt ook niet van een belangenafweging in dit kader.

Naar het oordeel van cliënten dient hun belang voor het geheel onbelast kunnen beschikken over hun percelen zwaarder te wegen dan het ongemotiveerde algemene belang voor het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen.

5. Keuze voor percelen

In de optiek van cliënten is door uw college ook geenszins toegelicht waarom alle percelen noodzakelijk zijn voor de door u toegedachte functie. Zo is het perceel met nummer [redacted] te klein voor een serieuze woningbouwontwikkeling, en zijn de overige [redacted] percelen dermate groot dat niet voorstelbaar is dat de gehele oppervlakte noodzakelijk is woningbouw. Omdat u hier in het geheel niet op in bent gegaan kan ook hierom het besluit niet in stand blijven.

CONCLUSIE

Cliënten concluderen tot gegrondverklaring van het bezwaarschrift, herroeping van het bestreden besluit en vergoeding van de gemaakte kosten (artikel 7:15 lid 2 Awb).

Cliënten en ondergetekende treden gaarne met u nader in overleg terzake de voorliggende kwestie.

Met vriendelijke groet,
Hoogachtend,

[redacted]