Boerenwijs©
Makelaars

[redacted] op vastgoed

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maashorst

[redacted]

[redacted]

t.a.v. [redacted]

Uden, 3 maart 2026

Betreft: bezwaar tegen vestigen van het voorkeursrecht op de percelen gemeente [redacted]

Geacht college,

Ondergetekende treedt op als onteigeningsdeskundige en gemachtigde van de familie [redacted] eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Uden, [redacted] Namens hen wordt hierbij tijdig een zienswijze ingediend tegen het besluit van 20 januari 2026 tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet, zoals kenbaar gemaakt in de voorkeursrechtbeschikking "Rondweg Uden Noord".

Feitelijke en marktgerichte context

Vanaf begin 2024 is namens mijn cliënten actief ingezet op marktverkenning en vrijwillige verkoop ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Daarbij is bewust gekozen voor een gezamenlijke benadering met de eigenaar van de aangrenzende percelen gemeente Uden [redacted], gelet op de strategische ligging en de noodzaak van samenhangende ontwikkeling.

In dit kader zijn met ten minste zes professionele ontwikkelaars gesprekken gevoerd. De eerste concrete bieding dateert van juni 2025; meerdere biedingen zijn na de bouwvak 2025 uitgebracht. Deze biedingen hielden reeds rekening met reële ruimtelijke randvoorwaarden, waaronder het (beperkt) niet-bebouwen van een strook grond nabij/parallel aan de Hooistraat. Er was derhalve sprake van een functionerende markt, zonder speculatief karakter.

Partiële aanwijzing perceel Uden [redacted] is onzorgvuldig en planologisch diffuus

Het voorkeursrecht is gevestigd op slechts een gedeelte van [redacted], zoals blijkt uit de kadastrale tekening en lijst van onroerende zaken. Door deze partiële aanwijzing ontstaat het impliciete, maar voor de markt zeer wezenlijke, signaal dat het noordelijk deel van dit perceel niet (meer) in aanmerking zou komen voor een woonbestemming.

Deze keuze:

- ontbeert een concrete ruimtelijke en functionele onderbouwing;
- sluit niet aan bij de feitelijke eigendoms- en ontwikkelingsstructuur;
- wijkt af van de wijze waarop ontwikkelaars de locatie – inclusief randzones – tot op heden planologisch hebben beoordeeld.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd zorgvuldig, logisch en consistent dient te zijn en niet zonder motivering tot waardedrukkende planologische situatie mag leiden.

Door het gedeeltelijk vestigen van het voorkeursrecht wordt gesuggereerd dat op deze percelen woningbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt echter voorbijgegaan aan het feit vanuit de aanpalende percelen landbouwgrond een spuitzone blijft liggen op de te ontwikkelen percelen. Zoals u bekend is de jurisprudentie op dit gebied (nog) niet echt bestendig en bereiken ons al geluiden dat de 50m afstand eerder 100m dient te zijn. Ook vanuit dit zichtveld is de vraag of het vestigen van het voorkeursrecht voldoende zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Het zou logischer zijn geweest om natuurlijke grenzen (Hooistraat) als afbakening aan te nemen.

In hoeverre wordt het voorkeursrecht gebruikt voor het doel waarvoor dit is gecreëerd? Uw ambtenaren hebben bevestigd het ontwerpbestemmingsplan "Park Maashorst kamer 4" niet gerealiseerd kan worden vanwege de aanwezige spuitzone van het buurperceel. Daarnaast is vanuit de media te lezen dat er nog compensatiegrond nodig is voor het verplaatsen van een Dassenbrucht. Het is dus de vraag of het voorkeursrecht wordt ingezet op de wijze waarvoor dit bedoeld is.

Onevenredige aantasting van het eigendomsrecht (art. 1 EP EVRM)

De wijze waarop het voorkeursrecht in dit geval is ingezet, leidt tot een individuele en buitensporige last voor mijn cliënten. Door:

- het doorkruisen van reeds lopende onderhandelingen;
- het creëren van planologische onzekerheid door een partiële en onduidelijke begrenzing;
- en het feitelijk frustreren van reële marktinitiatieven,

Het eigendomsrecht wordt zwaarder beperkt dan noodzakelijk is voor het gestelde publieke doel. Daarmee ontbreekt de vereiste "fair balance" tussen algemeen belang en individuele eigendomsbescherming zoals bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en zoals uitgewerkt in de nationale onteigeningsrechtelijke jurisprudentie.

Ontbreken van noodzaak en proportionaliteit

Het voorkeursrecht is een instrument van regie, niet van blokkade. In het onderhavige geval was:

- geen sprake van ongewenste speculatie;
- geen sprake van versnipperde eigendom die ontwikkeling frustreert;
- geen aanwijzing dat gemeentelijke doelstellingen niet via reguliere planologische en contractuele weg konden worden geborgd.

Integendeel: ontwikkelaars toonden zich bereid rekening te houden met gemeentelijke randvoorwaarden. Onder deze omstandigheden voldoet het besluit niet aan het proportionaliteitsvereiste dat volgt uit zowel de Omgevingswet als de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Onteigeningsrechtelijke consequenties, waardedruk en tijdspad/fiscale problematiek/Box 3

Als onteigeningsdeskundige wijs ik erop dat de (huidige)/(wijze) vestiging van het voorkeursrecht:

- een aantoonbaar (door deel vestiging) waardedrukkend effect heeft op de gronden van mijn cliënten;
- het onderhandelingsproces structureel verstoort;
- het tijdspad waarbinnen een onherroepelijke overeenkomst tot stand dient te komen worden gefrustreerd en substantiële (fiscale) gevolgen heeft voor mijn cliënten;
- in een eventueel onteigeningsscenario aanleiding kan geven tot discussie over planologische verwachtingswaarde en schadevergoeding.

Deze consequenties zijn in de besluitvorming onvoldoende onderkend en afgewogen.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken mijn cliënten u het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht:

- in te trekken,
- een deugdelijke, concrete en gebiedsdekkende motivering te geven waaruit de noodzaak en proportionaliteit alsnog ondubbelzinnig blijken,
- indien u niet bereid bent tot het intrekken van het voorkeursrecht wordt verzocht de begrenzing zodanig te herzien dat het volledige perceel [redacted] wordt opgenomen onder het voorkeursrecht.

[redacted]