

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 5582-2026

Onderwerp: Beslissing op bezwaren voorkeursrecht Uden-Noord

Auteur	: Susan Verstraten
Team	: Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Susan.Verstraten@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Beslissing op bezwaren voorkeursrecht Uden-Noord

Voorstel

1. Overeenkomstig de adviezen van de Commissie bezwaarschriften van 16 juli 2026 de ingediende bezwaren van bezwaarmakers 1, 2 en 3 tegen de voorkeursrechtbeschikking 'Uden-Noord' van de gemeenteraad van 16 april 2026 ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
2. De door bezwaarmaker 1 gevraagde vergoeding van de kosten in verband met de behandeling van het bezwaar af te wijzen.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op 20 januari 2026 besloten het voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht 'Uden-Noord' te vestigen op het gebied ten noorden van de Rondweg in Uden, ten zuidoosten van de Kamille en ten westen van de Hooistraat te Uden. Op 16 april 2026 heeft uw raad besloten om op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (hierna: Ow) het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen. Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college zijn drie bezwaren ingediend. De beschikking van het college is door het raadsbesluit komen te vervallen. Om deze reden worden de bezwaren op grond van artikel 16.32c Ow geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van uw raad.

Op 30 juni 2026 heeft de Commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) de betrokken partijen tijdens een hoorzitting in de gelegenheid gesteld te worden gehoord en uw raad geadviseerd over de afhandeling van de bezwaren. Uw raad dient een beslissing op bezwaar te nemen als bevoegd bestuursorgaan. De beslistermijn is in verband met het zomerreces éénmalig verdaagd en loopt tot en met 5 oktober 2026.

De adviezen van de commissie zijn bij dit voorstel gevoegd. Hier volgt een samenvatting van de inhoud van de adviezen:

De commissie adviseert uw raad om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Door bezwaarmaker 1 is daarnaast verzocht om vergoeding van proceskosten; de commissie adviseert dit verzoek af te wijzen, omdat het besluit niet wordt herroepen.

De commissie heeft naar aanleiding van de aangevoerde bezwaargronden in alle adviezen beoordeeld of uw raad terecht en op de juiste grondslag heeft besloten tot vestiging van het voorkeursrecht en of er een zorgvuldige en deugdelijk gemotiveerde belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Vestigingsgrondslag voorkeursrecht

De commissie concludeert dat is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van het voorkeursrecht. De betrokken gronden worden nu agrarisch gebruikt of voor een klein deel voor het houden van paarden, terwijl daaraan een toekomstige woonfunctie met bijbehorende voorzieningen is toegedacht. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte niet-agrarische functie.

Volgens de commissie hoeft bij het vestigen van een voorkeursrecht nog geen zekerheid te bestaan over de uiteindelijke planologische invulling of uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Voldoende is dat het besluit aanwijzingen bevat voor de nieuwe functie. De bezwaren dat de woningbouwontwikkeling nog niet volledig is uitgewerkt of dat de geschiktheid van het gebied nog nader moet worden verkend, geven daarom geen aanleiding om het besluit te herroepen.

Ook de specifieke bezwaren over de omvang en begrenzing van de aangewezen percelen slagen volgens de commissie niet. De percelen R 660, 959 en 969 liggen binnen het gebied dat volgens de raad mogelijk geschikt is voor woningbouw. Voor perceel R 733 geldt dat het vestigen van een voorkeursrecht op een deel van een perceel is toegestaan en dat voldoende is gemotiveerd waarom het noordelijke deel buiten het voorkeursrecht is gelaten.

Belangenafweging; regierol, eigendomsrecht en evenredigheid

De commissie ziet geen aanleiding voor het oordeel dat uw raad de betrokken belangen onvoldoende heeft afgewogen. Het voorkeursrecht is bedoeld om de gemeentelijke regie op toekomstige gebiedsontwikkeling te versterken en ongewenste grondtransacties, prijsopdrijving en speculatie tegen te gaan. Dat eigenaren al gesprekken voerden met marktpartijen of menen dat ontwikkeling ook op een andere manier mogelijk is, staat volgens de commissie niet aan het voorkeursrecht in de weg. Sterker nog: het feit dat er gesprekken werden gevoerd met andere geïnteresseerde partijen leidt er eerder toe dat de vestiging van het voorkeursrecht noodzakelijk was.

De commissie acht de inbreuk op het eigendomsrecht niet onevenredig. De eigenaren kunnen hun gronden blijven gebruiken. Het voorkeursrecht betekent alleen dat zij de gronden bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Volgens de commissie mocht uw raad het algemeen belang van gemeentelijke regie op verwezenlijking van het ruimtelijke beleid daarom zwaarder laten wegen dan de individuele belangen van de eigenaren.

Overige bezwaargronden

De specifieke bezwaren over het bestaande gebruik als paardenhouderij en de samenhang tussen woning, stallen, rijbak en weidegrond leiden volgens de commissie niet tot een ander oordeel.

Deze bezwaren zien vooral op een mogelijke toekomstige gebiedsontwikkeling en niet op de vestiging van het voorkeursrecht zelf. Het voorkeursrecht maakt het bestaande gebruik niet onmogelijk.

Ook de bezwaren over waardedruk, fiscale gevolgen en mogelijke toekomstige onteigening geven volgens de commissie geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen. De Omgevingswet bevat een regeling die de financiële belangen van de verkoper waarborgt. Discussie in een eventueel onteigeningsscenario is hier niet aan de orde.

Conclusie

De commissie komt tot de conclusie dat de aangevoerde bezwaargronden geen aanknopingspunten bevatten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen. Het bestreden besluit kan naar het oordeel van de commissie in stand blijven.

Beoogd effect

Het nemen van een beslissing op bezwaar, waarmee de rechtmatigheid van de voorkeursrechtbeschikking Uden-Noord wordt bevestigd.

Argumenten

- 1.1. *De commissie concludeert dat de aangevoerde bezwaargronden geen aanknopingspunten bevatten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.*

Naar het oordeel van de commissie is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Ook vindt de commissie, kijkend naar alle belangen die spelen, dat de raad in redelijkheid aan het algemeen belang dat met vestiging van het voorkeursrecht is gediend een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het individuele belang van bezwaarmakers.

- 2.1. *Omdat het bestreden besluit in stand blijft, bestaat er geen recht op een vergoeding van de kosten in de bezwaarprocedure.*

De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid (artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht).

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Niet van toepassing, dit voorstel betreft een juridische afwikkeling.

Duurzame ontwikkeling

Niet van toepassing, dit voorstel betreft een juridische afwikkeling.



Participatie

Niet van toepassing, dit voorstel betreft een juridische afwikkeling.

Communicatie

De beslissing op bezwaar wordt schriftelijk aan bezwaarmakers bekendgemaakt door het college. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 sub b van de Gemeentewet bevoegd om de beslissingen van uw raad uit te voeren.

Vervolg

Tegen de beslissing op bezwaar kan door bezwaarmaker(s) binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Adviezen Commissie bezwaarschriften Maashorst 16 juli 2026 (geanonimiseerd)

Maashorst, 1 september 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas