VERWEERSCHRIFT

Aan: Bezwaarschriftencommissie van de gemeente Maashorst

Van: [redacted], juridisch adviseur, gemeente Maashorst

Over: Verweerschrift op bezwaarschrift tegen het besluit van 20 januari 2026 inhoudende het vestigen van het voorkeursrecht Uden Noord.
(kenmerk: 019453-2026 / BZW.26.0022.002)

Datum: 16 juni 2026

Namens het college van burgemeester en wethouders (het college) van de gemeente Maashorst voer ik verweer op het bezwaarschrift dat op 4 maart 2026 is ontvangen. Het bezwaarschrift is ingediend door onteigeningsdeskundige [redacted] namens [redacted] (hierna: bezwaarmaker).

Het college heeft op 20 januari 2026 besloten om op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken gelegen in de kadastrale gemeente Uden. De onroerende zaken liggen ten noorden van de Rondweg in Uden, ten zuidoosten van de Kamille en ten westen van de Hooistraat te Uden. Het collegebesluit (de voorkeursrechtbeschikking) is in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, te weten op 21 januari 2026 en heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden vanaf het moment van inschrijving. Op 16 april 2026 heeft de gemeenteraad besloten om op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 1 sub c Ow het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen. Dit besluit is op 20 april 2026 ingeschreven in de openbare registers en heeft een werkingsduur van maximaal drie jaar. [redacted] is eigenaresse van een tweetal percelen die met het voorkeursrecht zijn bezwaard.

De bezwaren waren aanvankelijk gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college. Deze 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 de gemeenteraad. De gemeenteraad zal de beslissing op bezwaar nemen. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 sub f bevoegd om verweer te voeren in een bezwaarprocedure en op grond van artikel 160 lid 1 sub b is het college bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden. In dit verweerschrift wordt daarom door het college gereageerd op de door bezwaarmaker ingediende inhoudelijke gronden.

Ontvankelijkheid

Het bezwaar wordt ontvankelijk geacht om de volgende redenen:

a. Het bezwaar is ingediend namens de eigenaresse van de in het bestreden besluit opgenomen percelen kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie [redacted] en [redacted] is derhalve aan te merken als belanghebbende bij het bestreden besluit in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
b. Het bestreden besluit is op 20 januari 2026 verzonden aan bezwaarmaker. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt op grond van 6:7 Awb zes weken. Dit betekent dat de bezwaartermijn eindigt op 4 maart 2026, 23.59 uur. Het bezwaarschrift is gedateerd 3 maart 2026 en is op 4 maart 2026 door het college ontvangen, wat betekent dat het tijdig is ingediend conform artikel 6:9 Awb.
c. Het bezwaar beantwoordt aan de eisen genoemd in artikel 6:5 Awb.
d. Gelet op het bepaalde in artikel 16.32c lid 1 Ow wordt het bezwaarschrift geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad van 16 april 2026.

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de volgende wet- en regelgeving:
- Het collegebesluit van 20 januari 2026 is genomen op grond van artikel 9.1 lid 2 Ow.
- Het raadbesluit van 16 april 2026 is genomen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.

Inhoudelijke gronden van bezwaar
[redacted] voert in het bezwaarschrift de volgende gronden van bezwaar aan:

I. Indirecte functiewijziging en aantasting bestaand gebruik.
II. Onevenredige aantasting van het eigendomsrecht (art. 1 EP EVRM).
III. Onvoldoende individuele belangenafweging.
IV. Samenhang met omliggende percelen.

Verweer
De reactie van het college op de naar voren gebrachte bezwaren leest u in de volgende alinea's.

I. Indirecte functiewijziging en aantasting bestaand gebruik.

[redacted] voert aan dat het voorkeursrecht een indirecte functiewijziging behelst en dat het bestaand gebruik wordt aangetast. De geschetste gevolgen zouden geen louter hypothetisch scenario zijn, maar een reële en voorzienbare ontwikkeling. Dit vereist volgens bezwaarmaker een zware motivering en evenredige belangenafweging. Dit standpunt wordt door het college tegengesproken.

Ten eerste is het voorkeursrecht een passief instrument. Een voorkeursrecht houdt in dat áls bezwaarmaker voornemens is haar percelen te verkopen, zij ze eerst aan de gemeente moet aanbieden. Zo lang bezwaarmaker dat niet doet, heeft het voorkeursrecht geen enkel effect op haar feitelijke positie. Het bestaande legale gebruik kan worden voortgezet zoals vóór de vestiging van het voorkeursrecht.

Ten tweede kwalificeert bezwaarmaker de situatie als een reële en voorzienbare ontwikkeling, waarmee de feitelijke situatie zwaarder wordt voorgesteld dan hij is. Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, wat betekent dat de voorkeursrechtbeschikking zelf het besluit is waarin de functie aan de locatie wordt *toegedacht*. Er is geen ander (beleids)document waaruit een concreet voornemen van de gemeente blijkt. Er is dus geen voorzienbare ontwikkeling in de zin van een concreet te verwachten planologische verandering.

Dat de grondeigenaren worden geraakt door een eventuele wijziging van de functie ter plaatse naar de toegedachte functie Wonen (woningbouw), is bovendien niet een belang dat bij het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht moet worden meegenomen. Dat is een belang dat thuishoort in het planologische spoor en dat moet en zal worden meegewogen bij (de voorbereiding van) het eventuele besluit waarmee die toegedachte functie aldaar wordt toegedeeld.

Ook vraagt bezwaarmaker zich af of het voorkeursrecht wordt gebruikt voor het doel waarvoor dit is gecreëerd, omdat het bestemmingsplan 'Park Maashorst Kamer 4' hinder ondervindt van de aanwezige spuitzone op het naastgelegen perceel, welk perceel geen eigendom is van bezwaarmaker. De spuitzoneproblematiek is inderdaad de directe aanleiding geweest om de mogelijkheden voor de locatie verder te bekijken. De gemeente heeft vervolgens echter in breder perspectief gekeken naar mogelijkheden op de locatie. Hierbij zijn ook andere percelen betrokken. Dit heeft geleid tot het voorkeursrecht met de toegedachte functie voor de gehele locatie 'Uden

Noord'. Het voorkeursrecht voldoet aan de wettelijke (motivatie)eisen, de directe aanleiding doet daar niet aan af.

II. Onevenredige aantasting eigendomsrecht (art. 1 EP EVRM).

[redacted] voert aan dat het eigendomsrecht zwaarder wordt beperkt dan noodzakelijk voor het gestelde publieke doel. In het raadsvoorstel is toegelicht welke algemene, gemeentelijke belangen met de vestiging van het voorkeursrecht worden gediend. Samengevat zijn dit: het versterken van de mogelijkheden tot het voeren van regie over en het geven van sturing aan de eventuele ontwikkeling van het gebied, het voorkomen van prijsopdrijving en het voorkomen dat derden zich een eigendomspositie in het gebied verschaffen die een ontwikkeling van het gebied zou kunnen frustreren. Daartegenover staat het belang van de eigenaren en beperkt gerechtigden, die worden beperkt in hun vrijheid om over (hun rechten op) de onroerende zaken te beschikken.

Deze belangen zijn tegen elkaar afgewogen. Daarbij geldt ten aanzien van het financiële belang van de rechthebbenden dat – volgens vaste rechtspraak van de Afdeling – de wetgever het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de belangenafweging behoeft te worden betrokken (zie bijvoorbeeld ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332). Hoewel deze rechtspraak is gewezen ten aanzien van de Wet voorkeursrecht gemeenten, blijft deze rechtspraak ongewijzigd relevant voor voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet (zie ook MvT Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, blz. 65).

Ten aanzien van het gestelde verlies van gebruiksmogelijkheden geldt dat in een recente uitspraak van 8 juli 2025 (ECLI:NL:RBZWB:2025:4541) de rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft geoordeeld dat het eigendomsrecht niet onevenredig wordt geschonden door de vestiging van een voorkeursrecht, omdat de vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat eiseres als eigenaar van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Eiseres kan alleen niet tot vervreemding overgaan zonder eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te kopen. Daarom maakt het voorkeursrecht een beperkte inbreuk op haar eigendomsrecht.

Het college is van mening dat ook voor bezwaarmaker geldt dat er geen sprake is van een individuele en buitensporige last die niet opweegt tegen het algemene belang dat met vestiging van het voorkeursrecht wordt gediend. Over de financiële gevolgen overweegt de rechtbank dat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de belangenafweging hoeft te worden betrokken, zoals hierboven ook is beschreven.

III. Onvoldoende individuele belangenafweging.

[redacted] voert aan dat er onvoldoende individuele belangenafweging heeft plaatsgevonden. Voor drie van de vier genoemde belangen geldt dat het standpunt van het college is toegelicht in de vorige twee paragrafen. Wat betreft de afhankelijkheid van omliggende percelen wil het college benadrukken dat voor deze percelen ook een bezwaarschrift is ingediend, door dezelfde onteigeningsdeskundige [redacted], waarin juist wordt aangevoerd dat de gemeente onterecht de lopende verkooponderhandelingen met projectontwikkelaars heeft doorkruist. Het standpunt van bezwaarmaker dat de samenhang met omliggende percelen in het geding is geraakt is hiermee niet verenigbaar.

IV. Samenhang met omliggende percelen.

[redacted] voert aan dat het feit dat ook percelen Uden [redacted] met het voorkeursrecht zijn belast, de onevenredigheid versterkt. Het college weerspreekt dit. Zoals eerder benoemd,

wordt er door het voorkeursrecht geen enkel feitelijk gebruik beperkt of beëindigd en brengt het passieve karakter van het voorkeursrecht mee dat bezwaarmaker het eigendomsrecht op haar percelen behoudt, totdat zij zelf besluit om ze aan de gemeente te koop aan te bieden.

Conclusie
Concluderend is het college van mening dat het bestreden besluit zorgvuldig tot stand is gekomen en onderbouwd, en daarmee voldoet aan de wettelijke eisen. Daarom verzoekt het college u op grond van al het voorgaande om:
1. Het bezwaar ongegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit in stand te laten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Adviseur

Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.