Boerenwijs©
Makelaars

Een nuchtere kijk 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 Uden, [redacted] nummers [redacted]

Geacht college,

Ondergetekende treedt op als onteigeningsdeskundige en gemachtigde van [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] en eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Uden, [redacted] Namens cliënte wordt hierbij tijdig een zienswijze ingediend tegen het besluit van 20 januari 2026 tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht in het gebied "Rondweg Uden Noord".

Feitelijke situatie en huidig gebruik

Cliënte is eigenaar van een woning met bijbehorende paardenstallen, gesitueerd direct grenzend aan de eerder in deze procedure genoemde percelen. Het houden van paarden betreft een langdurige, bestendige en reële hobby-activiteit die integraal onderdeel uitmaakt van het gebruik en de waarde van haar eigendom.

Daarnaast:

- maakt cliënte gebruik van een gedeelte van perceel [redacted] (waarop een rijbak is aangelegd);
- gebruikt zij perceel Uden [redacted] voor het weiden en houden van haar paarden;
- zijn beide percelen eveneens belast met het gemeentelijk voorkeursrecht.

Door de aanwijzing van haar eigen percelen [redacted] én de omliggende gronden ontstaat een situatie waarin het bestaande gebruik op termijn feitelijk onmogelijk wordt gemaakt.

Indirecte functiewijziging en aantasting bestaand gebruik

Hoewel het voorkeursrecht formeel slechts een aanbiedingsplicht inhoudt, staat vast dat het instrument wordt ingezet met het oog op een toekomstige functiewijziging (woningbouw).

De voorziene gebiedstransformatie heeft voor cliënte de volgende gevolgen:

- haar woning met paardenstallen zal in een woonwijk worden ingebed;

- het houden van paarden wordt planologisch en feitelijk onmogelijk;

- de rijbak en weidegronden verdwijnen;

- de functie van haar eigendom wijzigt van landelijk woon- en hobbymatig gebruik naar reguliere woonfunctie.

Dit betreft geen louter hypothetisch scenario, maar een reële en voorzienbare ontwikkeling gezien de gebiedsdoelstelling.

U dient rekening houden met de belangen van individuele eigenaren en de feitelijke gebruikssituatie en aantonen dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het individueel belang.

Indien een voorkeursrecht feitelijk leidt tot het onmogelijk maken van een bestaand, legaal gebruik, vereist dit een zware motivering en een evenredige belangenafweging.

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 eigendomsrecht (art. 1 EP EVRM)

Het eigendom van cliënte omvat niet slechts de stenen van haar woning, maar ook:

- het gebruik van haar gronden ten behoeve van paardenhouderij;

- de functionele samenhang tussen woning, stallen, rijbak en weidegrond;

- het landelijk woonkarakter dat de waarde van haar eigendom mede bepaalt.

Door de voorgenomen gebiedstransformatie wordt deze samenhang doorbroken. Dit leidt tot:

- structurele waardedaling van de woning;

- verlies van gebruiksmogelijkheden;

- aantasting van het woon- en leefklimaat;

- verlies van investeringen in stallen en rijbak.

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.

In het onderhavige geval wordt cliënte geconfronteerd met een individuele en buitensporige last, zonder dat uit het besluit blijkt dat deze gevolgen expliciet zijn meegewogen.

Onvoldoende individuele belangenafweging

In het besluit ontbreekt een specifieke beoordeling van:

- het bestaande gebruik als paardenhouderij;

- de afhankelijkheid van omliggende percelen;

- de waardedaling van woning en opstallen;

- de investeringen die cliënte heeft gedaan in stallen en rijvoorzieningen.

De recente rechtspraak van de Rechtbank Oost-Brabant (10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266) onderstreept dat bij vestiging van een voorkeursrecht een concrete en individuele belangenafweging noodzakelijk is. Een generieke verwijzing naar woningbouwopgaven is onvoldoende wanneer individuele belangen zwaar worden geraakt.

Samenhang met omliggende percelen

Het feit dat ook [redacted] met het voorkeursrecht zijn belast, versterkt de onevenredigheid:

- cliënte verliest niet slechts eigen grond,

- maar ook essentiële gebruiksruimte voor haar paarden,

- waardoor het volledige hobbymatige gebruik feitelijk eindigt.

Het voorkeursrecht werkt hier dus cumulatief en gebiedsdekkend ten nadele van één individuele eigenaar.

Conclusie

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht:

- miskent het bestaande legale gebruik van de percelen;

- leidt tot een indirecte maar reële functiewijziging van de woning met paardenstallen;

- veroorzaakt een voorzienbare en substantiële waardedaling;

- bevat geen kenbare individuele belangenafweging;

- en is daarmee in strijd met de beginselen van proportionaliteit, zorgvuldigheid en artikel 1 EP EVRM.

Namens cliënte verzoek ik u het voorkeursrecht ten aanzien van de percelen Uden [redacted] (en voor zover [redacted] in te trekken dan wel zodanig te heroverwegen dat het bestaande gebruik en de eigendomspositie van cliënte niet onevenredig worden aangetast.

[redacted]