**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: 019463-2026 / BZW.26.0022.003)

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 de familie [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 eigenaar van een drietal percelen die (gedeeltelijk) 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 eigenaren van de in het bestreden besluit opgenomen percelen kadastraal bekend als [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. Partiële aanwijzing perceel Uden [redacted] is onzorgvuldig en planologisch diffuus.
II. Onevenredige aantasting van het eigendomsrecht (art. 1 EP EVRM).
III. Ontbreken van noodzaak en proportionaliteit.
IV. Onteigeningsrechtelijke consequenties, waardedruk en tijdspad/fiscale problematiek/Box 3.

## Verweer

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

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

[redacted] is van mening dat de partiële aanwijzing onzorgvuldig en planologisch diffuus is. [redacted] beweert dat deze keuze:

- Een concrete ruimtelijke en functionele onderbouwing ontbeert;
- Niet aansluit bij de feitelijke eigendoms- en ontwikkelingsstructuur;
- Afwijkt van de wijze waarop ontwikkelaars de locatie – inclusief randzones – tot op heden planologisch hebben beoordeeld.

Dit standpunt wordt door het college tegengesproken. Met betrekking tot het eerste bulletpoint is het college van mening dat de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, zorgvuldig zijn bepaald. Zoals tevens in het raadsvoorstel is toegelicht, is het van belang om in het gebied ten noorden van de betrokken onroerende zaken – waar het, niet met het voorkeursrecht belaste, deel van het perceel Uden, [redacted] is gelegen – de zichtbaarheid en openheid van de cultuurhistorisch waardevolle bolle akker in stand te houden. Aan dat gebied is derhalve niet de functie Wonen (woningbouw) toegedacht. Om die reden is besloten om op de onroerende zaken in dat gebied, zoals de rest van het perceel Uden, [redacted], geen voorkeursrecht te vestigen.

Met betrekking tot het tweede en derde bulletpoint is het college van mening dat deze niet relevant zijn voor de afbakening van het gebied dat met het voorkeursrecht is bezwaard. [redacted] geeft aan dat er met verschillende (project)ontwikkelaars gesprekken zijn gevoerd over verkoop van de locatie ten behoeve van woningbouwontwikkeling. De gemeente is op grond van de Omgevingswet verantwoordelijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen haar grondgebied en beslist over de planologische aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. De planologische beoordeling van ontwikkelaars doet derhalve niet ter zake.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat voor zover de eigenaren van dit perceel menen dat ook de rest van het perceel moet worden belast met het voorkeursrecht, omdat zij dan het gehele perceel aan de gemeente kunnen aanbieden, geldt dat dit belang reeds is gediend met de regeling in artikel 9.12 lid 2 Ow. Onder de in dat artikel genoemde omstandigheden kan een eigenaar immers verlangen dat het gehele perceel in de vervreemding wordt betrokken, ook al is het voorkeursrecht slechts gevestigd op een gedeelte daarvan.

*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).

De omstandigheid dat lopende onderhandelingen door het voorkeursrecht worden gefrustreerd en de rechthebbenden daarvan mogelijk financiële gevolgen kunnen ondervinden, hoeft de raad dus niet afzonderlijk in zijn belangenafweging te betrekken. Nog daargelaten dat het voorkomen van grondtransacties in het gebied (en de prijsopdrijving en versnippering als gevolg daarvan) juist één van de doelen is waarvoor het voorkeursrecht rechtsgeldig kan worden ingezet, zodat het genoemde belang reeds daarom niet aan het vestigen van het voorkeursrecht in de weg kan staan.

*III. Ontbreken van noodzaak en proportionaliteit.*

Volgens bezwaarmaker ontbreken noodzaak en proportionaliteit bij het besluit. Daarbij voert bezwaarmaker aan dat er geen sprake was van ongewenste speculatie.

Uit het bezwaarschrift blijkt dat bezwaarmaker in onderhandeling was met ontwikkelaars over de verkoop van de percelen. Zoals hiervoor ook benoemd, is het voorkomen van grondtransacties in het gebied *juist* één van de doelen waarvoor het voorkeursrecht rechtsgeldig kan worden ingezet. De mogelijke bereidheid van ontwikkelaars om rekening te houden met gemeentelijke randvoorwaarden is geen omstandigheid die de gemeente in haar belangenafweging moet betrekken.

*IV. Onteigeningsrechtelijke consequenties, waardedruk en tijdspad/fiscale problematiek /Box 3.*

[redacted] voert aan dat het voorkeursrecht:

- Een aantoonbaar (door deel vestiging) waardedrukkend effect heeft op zijn gronden;
- Het onderhandelingsproces structureel verstoort;
- Het tijdspad waarbinnen een onherroepelijke overeenkomst tot stand dient te komen worden gefrustreerd en substantiële gevolgen heeft voor bezwaarmaker;
- In een eventueel oneigeningsscenario aanleiding kan geven tot discussie over planologische verwachtingswaarde en schadevergoeding.

Deze consequenties zijn volgens bezwaarmaker onvoldoende onderkend en afgewogen. De reactie van de gemeenteraad per punt is als volgt:

- De vestiging op een gedeelte van het perceel Uden [redacted] is in het raadsbesluit onderbouwd. Het individuele financiële belang van de perceeleigenaar is reeds door de wetgever afgewogen tegen het algemene belang dat met het voorkeursrecht wordt gediend.
- Zoals ook eerder benoemd, is het voorkomen van grondtransacties in het gebied één van de doelen waarvoor het voorkeursrecht rechtsgeldig kan worden ingezet.
- Zie reactie op bulletpoint 1.
- Onteigening is niet aan de orde. Mocht het ooit tot een onteigeningsprocedure komen, moeten de eventuele gevolgen daarvan te zijner tijd worden meegenomen in de besluitvorming.

**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.*