

Reactie op naar voren gebrachte bezwaren, onderdeel van het raadsbesluit

Met toepassing van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ("Awb") zijn belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te brengen tegen het ontwerp raadsvoorstel- en besluit. De raad dient met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen te beslissen. Voorafgaand aan het collegebesluit is er geen mogelijkheid geweest om zienswijzen in te dienen. In verband met de vereiste spoed en het beoogde doel is op grond van artikel 4:11 Awb de toepassing van artikel 4:8 achterwege gelaten. Bij de voorbereiding van het raadsbesluit wordt wel toepassing gegeven aan artikel 4:8 Awb. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling gedurende zes weken zienswijzen in te brengen (van 22 januari 2026 tot en met 5 maart 2026). Er zijn gedurende de zienswijzetermijn geen zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit naar voren gebracht. Wel zijn er drie bezwaarschriften ingediend, gericht tegen het collegebesluit tot vestiging van het voorkeursrecht d.d. 20 januari 2026. Twee van deze bezwaarschriften zijn inhoudelijk onderbouwd. Voor het geval deze inhoudelijk onderbouwde bezwaarschriften (ook) zouden moeten worden opgevat als zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit, geldt dat deze bezwaren bij de voorbereiding van het raadsbesluit zijn meegenomen. Deze naar voren gebrachte bezwaren hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van motivering van en toelichting op het (voorgenomen) raadsbesluit, maar niet tot aanpassing van het (voorgenomen) raadsbesluit. Voor zover relevant worden de naar voren gebrachte bezwaren hieronder kort samengevat en van een reactie voorzien, ook om toe te lichten waarom dit niet tot aanpassing van het (voorgenomen) raadsbesluit heeft geleid.

Begrenzing van de onroerende zaken belast met het voorkeursrecht

Samenvatting bezwaar

Door grondeigenaren wordt aangevoerd dat de begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd onzorgvuldig is. Zo zou het perceel kadastraal bekend gemeente Uden, sectie R, nummer 733 niet slechts gedeeltelijk, maar in zijn geheel moeten worden belast met een voorkeursrecht.

Reactie op bezwaar

De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn zorgvuldig bepaald. Zoals ook in het raadsvoorstel is toegelicht, is het van belang om in het gebied te noorden van de betrokken onroerende zaken – waar het, niet met het voorkeursrecht belaste, deel van het perceel Uden, R, nummer 733 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, R, nummer 733, geen voorkeursrecht te vestigen.

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 zijn 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.

Hetgeen op dit punt naar voren is gebracht heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het (voorgenomen) raadsbesluit.

Belangenafweging

Samenvatting bezwaar

Aangevoerd wordt dat aan de voorkeursrechtbeschikking geen evenredige belangenafweging ten grondslag ligt. De individuele belangen van de grondeigenaren zouden onvoldoende zijn meegenomen bij de besluitvorming. Zo zou onvoldoende rekenschap zijn gegeven van het feit dat de lopende onderhandelingen worden gefrustreerd door de vestiging van het voorkeursrecht. Ook zou onvoldoende rekening zijn gehouden met de wijze waarop de grondeigenaren worden geraakt door de wijziging van de functie ter plaatse.

Reactie op bezwaar

In het raadsvoorstel is toegelicht welke algemene, gemeentelijke belangen met vestiging van het voorkeursrecht worden gediend. 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 een 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.

Dat de grondeigenaren worden geraakt door een eventuele wijziging van de functie ter plaatse naar de toegedachte functie Wonen (woningbouw), is voorts 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 toegedacht of toegedeeld.

Ook een (nadere) belangenafweging leidt dus niet tot aanpassing van het (voorgenomen) raadsbesluit.