Advies aan B&W

Onderwerp

Beslissing op bezwaar tegen besluit vestigen voorkeursrecht Omgevingswet Kardinaal de Jongstraat (Schadewijk)

Datum	14 september 2026	**Naam en telefoon**	Mike Seelen 06 34506706
Afdeling	Vastgoedbedrijf	**Portefeuillehouder**	Nick Pruimboom

Wat adviseer je te besluiten?

De raad te adviseren:

1. Het bezwaarschrift, gelet op de volledige heroverweging van het primaire besluit en overeenkomstig het advies van de Commissie Bezwaarschriften d.d. 13 juli 2026, ongegrond te verklaren en het primaire besluit met inachtneming van hetgeen de commissie heeft overwogen in stand te laten.
2. De uitvoering van dit besluit, waaronder de bekendmaking van het besluit en het advies van de Commissie Bezwaarschriften aan bezwaarmakers, over te laten aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Op 15 september 2025 heeft het college op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet besloten op een tweetal percelen aan de Kardinaal de Jongstraat een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen. Bij besluit van 23 oktober 2025 heeft de raad besloten om op deze percelen een definitief voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet.

Tegen dit besluit hebben de eigenaren van beide percelen een bezwaarschrift ingediend. De Commissie Bezwaarschriften heeft op 13 juli 2026 haar advies over dit bezwaarschrift uitgebracht.

Wat adviseert de Commissie Bezwaarschriften te besluiten?

De Commissie Bezwaarschriften adviseert het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Het advies van de commissie is bij dit raadsvoorstel gevoegd. In haar advies overweegt ze onder meer dat:

- Het gemeentelijk voorkeursrecht voldoet aan de twee vereisten omdat aan de percelen een andere functie, te weten ‘maatschappelijke voorzieningen’, wordt toegedacht die afwijken van het huidige gebruik.
- Bij een voorkeursrechtbeschikking hoeft geen sprake te zijn van een concreet plan. Bij het opstellen van een voorkeursrechtbeschikking kan worden volstaan met een ruime bestemming wanneer op dat moment slechts een globaal beeld bestaat van de beoogde en toegedachte functies op de percelen.
- Met betrekking tot de financiële belangen van bezwaarden is van belang dat de wetgever bij de totstandkoming van de wet het te dienen algemene belang reeds heeft afgewogen tegen

het individuele financiële belang. De financiële belangen hoeven daardoor niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken.
- Het is de commissie niet gebleken dat de raad geen rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmakers.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies en de vestiging van het voorkeursrecht draagt bij aan het realiseren van de verplaatsing van De Teugelaar en IKC De Regenboog naar de beoogde nieuwe locatie. De huidige locaties van De Teugelaar en De Regenboog komen beschikbaar voor andere voorzieningen en woningbouw. Hiermee beoogt de gemeente een verbetering van de kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen en de leefbaarheid in de Schadewijk.

Welke resultaat willen we bereiken?

Het gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht is dat eigenaren, die hun onroerende zaken wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Daardoor verkrijgt de gemeente een sterke positie bij de verwerving en behoudt zij de regie op de ontwikkeling van de voorziene schoollocatie.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 *Herontwikkeling is in het belang van leefbaarheid van de Schadewijk*

De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn benodigd voor de verplaatsing van De Teugelaar en De Regenboog. De huidige schoolgebouwen zijn bouwkundig in slechte staat, sluiten niet meer aan bij de doelgroep, en/of liggen op een niet-optimale locatie, zodat verplaatsing naar een nieuwe locatie aangewezen is. De huidige locaties van De Teugelaar en De Regenboog komen beschikbaar voor andere voorzieningen en woningbouw. Het vestigen van het voorkeursrecht draagt daarmee bij aan de verbetering van de kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen en de leefbaarheid van de Schadewijk.

1.2 *Sterke positie bij verwerving*

Door de vestiging van het voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de bij het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken. Indien de grondeigenaar zijn grond wil verkopen ("vervreemden") moet hij de grond eerst aanbieden aan de gemeente. Daardoor behoudt de gemeente maximale regie bij de herontwikkeling van de locatie.

1.3 *Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden*

Het vestigen van een voorkeursrecht behoeft een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de betrokken eigenaren/zakelijk gerechtigden. Het is de Commissie Bezwaarschriften niet gebleken dat de raad geen rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmakers.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de bestuursrechter van de rechtbank Oost-Brabant. Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken na de datum van de verzending van de beslissing op bezwaar aan de indiener.

Waar moeten we rekening mee houden?

Communicatie en bekendmaking

Het raadsbesluit zal, inclusief het advies van de Commissie Bezwaarschriften, per brief worden toegezonden aan de bezwaarmakers. Bezwaarmakers zullen daarbij worden geïnformeerd over de inhoud en gevolgen van het besluit, en worden gewezen op de mogelijkheid om binnen zes weken na de datum van verzending van de brief beroep aan te tekenen bij de bestuursrechter van de rechtbank Oost-Brabant.
Intern is de afdeling Vastgoedbedrijf betrokken.

Bijlagen

1. **NIET OPENBAAR** Advies Commissie Bezwaarschriften d.d. 13 juli 2026
2. **NIET OPENBAAR** Bezwaarschrift tegen het besluit tot vestiging voorkeursrecht d.d. 9 december 2025
3. **NIET OPENBAAR** Concept brief aan eigenaren

Samenvatting

Op 15 september 2025 heeft het college op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet besloten op een tweetal percelen aan de Kardinaal de Jongstraat een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen. Bij besluit van 23 oktober 2025 heeft de raad besloten om op deze percelen een definitief voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet.
Hiertegen is een bezwaarschrift ingediend waarover de Commissie Bezwaarschriften heeft geadviseerd het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit met inachtneming van hetgeen de commissie heeft overwogen in stand te laten.