



Onderwerp	Beslissing op bezwaar - voorkeursrecht Kromstraat - Mozaïek
Uw kenmerk	-
Zaaknummer	0000504799
Behandeld door	V.Weling
Bijlage(n)	1
Datum	17 september 2026

Geachte ,

Op 28 januari 2026 hebben wij uw bezwaarschrift ontvangen, welke is ingediend namens [REDACTED]. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard van 16 december 2025, waarbij is besloten om op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op elf percelen binnen de gebiedsontwikkeling Kromstraat-Mozaïek, tussen de straten Goorkes en Kromstraat te Valkenswaard. Dit betekent dat de gemeente als eerste de kans krijgt om de grond te kopen.

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2026 een voorkeursrechtbeschikking genomen, waarbij is besloten tot bestendiging van het gevestigde voorkeursrecht. Ingevolge artikel 16 lid 32c geldt dat als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, het bezwaar geacht wordt te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Volgens de wet wordt uw bezwaar daarom automatisch doorgeschoven naar dit nieuwe besluit van de gemeenteraad.

Behandeling bezwaarschrift

Het bezwaarschrift is behandeld door de Adviescommissie voor de bezwaarschriften A2-Gemeenten (hierna te noemen: Adviescommissie). Op 14 april 2026 en 26 mei 2026 heeft naar aanleiding van het ingediende bezwaar een hoorzitting plaatsgevonden. De Adviescommissie heeft vervolgens een advies uitgebracht en daarin het volgende overwogen:

Gemeenten mogen een voorkeursrecht instellen om grond te kunnen kopen voor toekomstige ontwikkelingen. Dit helpt hen om speculatie te voorkomen en plannen beter uit te voeren. Vaak is bij het instellen van een voorkeursrecht nog niet zeker of de plannen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, maar dat is volgens de wet geen probleem. In de gemeente

Valkenswaard is behoefte aan ontwikkellocaties voor woningbouw. Daarom is op elf percelen binnen de Kromstraat-Mozaïek een voorkeursrecht gevestigd. De aangewezen percelen zijn gelegen binnen een concreet begreind en ruimtelijk samenhangend ontwikkelingsgebied. De Adviescommissie acht voldoende inzichtelijk gemaakt waarom juist dit gebied in beeld is gekomen voor toekomstige woningbouwontwikkeling en waarom de vestiging van een voorkeursrecht op de daarin gelegen percelen ruimtelijk en juridisch is te herleiden tot de beoogde ontwikkeling.

De gemeenteraad mag beslissen of zij een voorkeursrecht instelt en moet hierbij belangen afwegen. Volgens de wet moet een besluit niet onnodige nadelige gevolgen hebben. De Adviescommissie vindt dat dit besluit geen grote nadelige gevolgen heeft. U als eigenaar behoudt uw eigendomsrecht, maar als u uw grond wilt verkopen, moet u die eerst aanbieden aan de gemeente. Dit is een beperking, die wordt afgewogen tegen het belang van goede ontwikkeling van het gebied.

De Adviescommissie concludeert dat de gemeenteraad het besluit op een juiste manier heeft genomen. Uw bezwaar wordt daarom ongegrond verklaard. Het advies van de Adviescommissie zit bij deze brief.

Beslissing

Wij hebben uw bezwaar beoordeeld en besloten om het advies van de Adviescommissie te volgen. Dit betekent dat uw bezwaar ongegrond is en dat het besluit in stand blijft. Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij, overeenkomstig artikel 3:49 van de Algemene wet bestuursrecht, naar het advies van de Adviescommissie. Dit advies wordt geacht deel uit te maken van deze beslissing op bezwaar en is als bijlage bijgevoegd.

Bent u het niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Daarnaast kunt u de voorzieningenrechter te 's-Hertogenbosch vragen om een voorlopige voorziening te treffen als u vindt dat – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dat noodzakelijk maakt. Een beroepschrift kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

De gemeenteraad van Valkenswaard,

De griffier, de voorzitter,

Drs. C. Miedema C.H.M. van Overdijk

Bijlagen.

1. Advies Adviescommissie d.d. 26 mei 2026.

Gemeente Valkenswaard | 5554 DA Hofnar 15 | | (040) 208 34 44 | gemeente@valkenswaard.nl
www.valkenswaard.nl