



Gemeente Waalre

Ingekomen

17 FEB. 2025

AANGETEKEND

Gemeente Waalre
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

no.
Afdeling

Ons kenmerk 01297801

Uw kenmerk 928971

Behandeld door

Doorkiesnummer

Faxnummer

E-mail

Onderwerp: Bezwaarschrift voorkeursrecht 'Waalre-Noord fase 3A'

Roermond, 14 februari 2025

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte, [redacted] woonachtig aan de [redacted] te [redacted] dien ik hierbij bezwaar in tegen uw besluit van 21 januari 2025 (verzenddatum: 22 januari 2025) waarmee u een voorkeursrecht vestigt op (onder andere) de bij cliënte in eigendom zijnde percelen A 3229 en 5064 (hierna: het bestreden besluit). Bijgevoegd treft u een afschrift aan van het bestreden besluit (**bijlage 1**).

Voor de inhoudelijke bezwaargronden verwijs ik naar ons bezwaarschrift van 8 januari 2025 dat wij reeds hebben ingediend tegen het eerdere besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024 (**bijlage 2**).

Verzoek

Namens cliënte verzoek ik u dan ook:

- I. het bezwaar gegrond te verklaren;
- II. het bestreden besluit te herroepen;
- III. de in het bezwaar gemaakte en nog te maken kosten te vergoeden op grond van artikel 7:15 Awb.

Tot slot verzoek ik u nadrukkelijk verdere correspondentie in deze kwestie aan mij te richten, onder vermelding van ons kenmerk dat boven dit bezwaarschrift staat.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand



Blad 2
Ons kenmerk 01297801



Jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 1

[REDACTED]

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar
[REDACTED]

Onderwerp

Raadsbesluit tot vestigen
voorkeursrecht

Ons kenmerk

928971

Datum

10 februari 2025

VERZONDEN 11 FEB. 2025

Beste [REDACTED] Van Rooij,

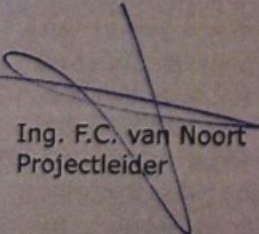
Op 22 januari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre een brief met kennisgeving over het besluit van de gemeenteraad omtrent het vestigen van het voorkeursrecht op percelen in uw eigendom aangetekend aan u verzonden. De brief is om onduidelijke reden retour verzonden aan de gemeente Waalre.

Hierbij wordt de brief u nogmaals aangeboden. Daarbij vindt u tevens voorgaande brief met bijlagen.

Heeft u vragen?

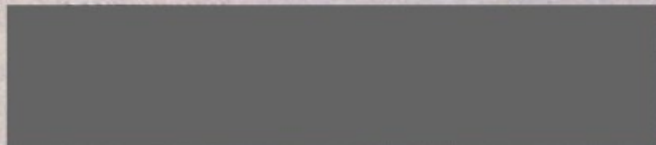
Laat het ons gerust weten. U kunt bij vragen over deze brief contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

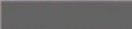
Met vriendelijke groet,

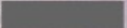
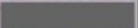

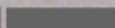



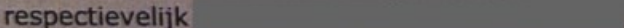
Ing. F.C. van Noort
Projectleider

VERZONDEN 22 JAN. 2025



| | | |
|--------------------------|--------------------|--|
| Uw brief van | Uw kenmerk | Behandelaar |
| | |  |
| Onderwerp | Ons kenmerk | Datum |
| Vestiging voorkeursrecht | 824955 | 22-1-2025 |

Geachte     

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (mede-)eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente  respectievelijk  hierna (tezamen) te noemen: 'het perceel' of 'de onroerende zaak'.

Genoemde percelen zijn geheel begrepen in een beschikking van de raad van de gemeente Waalre van 21 januari 2025 om een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die deel uitmaken van de locatie plaatselijk bekend als Waalre-Noord fase 3A. De voorkeursrechtbeschikking wordt middels deze brief aan u bekendgemaakt.

Waarom vestigt de gemeente het voorkeursrecht?

De gemeente Waalre heeft, gelet op haar ruimtelijke en maatschappelijk opgave, het voornemen om het gebied Waalre-Noord fase 3A tot ontwikkeling te brengen met kwalitatief hoogwaardige woningbouw, passend bij het karakter van de gemeente en met oog voor het behouden en versterken van het groene karakter en de vitaliteit. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van haar plannen. Daarmee versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied.

Duur en inwerkingtreding

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht dient binnen vier dagen na onderhavige bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving.

Het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) vervalt binnen drie jaar na de inwerkingtreding, tenzij voor dit tijdstip een omgevingsplan is vastgesteld.

Bestendinging voorlopig voorkeursrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre heeft reeds op 29 oktober 2024 een beschikking genomen om op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet op (onder andere) het perceel een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Per brief van 29 oktober 2024 bent u geïnformeerd over de inhoud en de rechtsgevolgen van dit besluit.

Zodra de voorkeursrechtbeschikking van de raad van 21 januari 2025 in werking treedt vervalt het hiervoor vermelde besluit van het college van burgemeester en wethouders. Feitelijk betekent dit dat het voorkeursrecht wordt voortgezet (bestendig). De rechtsgevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht zijn daarom dezelfde als vermeld in de brief van 29 oktober 2024.

Kortheidshalve verwijzen we u dan ook naar deze brief.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open gedurende zes weken ingaande op de dag na de verzenddatum van deze brief.

Uw bezwaar kunt u uiterlijk 5 maart 2025 richten aan de raad van de gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre. Het bezwaar moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van bezwaar.

Indien u reeds bezwaar heeft gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor het perceel een voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking is getreden, dan wordt het bezwaar ingevolge de Omgevingswet geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de raad. U hoeft in dat geval niet opnieuw een bezwaarschrift in te dienen.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) niet op. Indien u bezwaar heeft gemaakt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een dergelijk verzoek om een voorlopige voorziening kan worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant locatie Eindhoven, afdeling bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Terinzagelegging

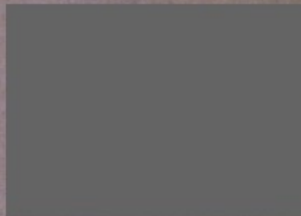
De voorkeursrechtbeschikking van de raad ligt met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 27 januari 2025 voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage in Het Huis van Waalre, Koningin Julianalaan 19 te Waalre. Gedurende deze periode zijn deze documenten tevens te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: www.waalre.nl.

Heeft u vragen?

Laat het ons gerust weten. U kunt hiervoor tijdens kantoortijden contact opnemen met het team Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer: 040 - 22 82 500 of per e-mail via gemeente@waalre.nl.

Wilt u bij eventuele vervolgcorrespondentie over deze zaak steeds kenmerk 824955 gebruiken?

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,



Bijlage:

- Raadsbesluit d.d. 21 januari 2025 (inclusief bijlagen)

De raad van de gemeente Waalre

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2024 nr. 2025-04;

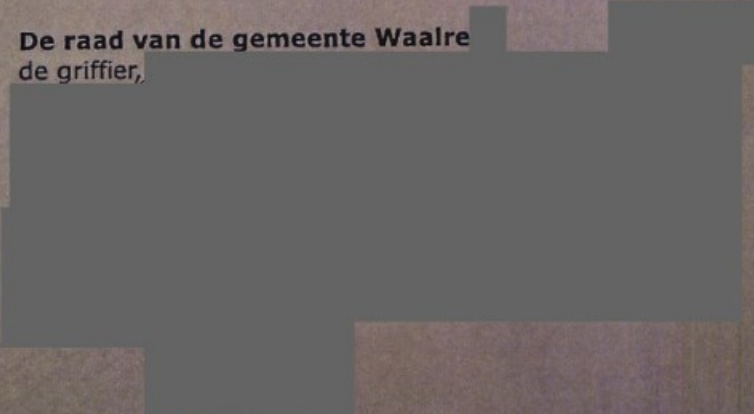
gelet op artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet;

Besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet (Ow) op een deel van de onroerende zaken, gelegen in het gebied 'Waalre-Noord fase 3A', een voorkeursrecht te vestigen, welke onroerende zaken zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 27 september 2024, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, zijnde 'Wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen', en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie jaar na het ingaan van dit besluit, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Ow in werking treedt.
2. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 29 oktober 2024 van het college van burgemeester en wethouders, welk besluit vervalt zodra dit raadsbesluit in werking is getreden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 januari 2025.

De raad van de gemeente Waalre
de griffier,



Kadastrale gemeente Waalre, sectie A

Burgerlijke gemeente Waalre
Kadastrale gemeente Waalre

- Wijziging**
- Plotsnummer
 - ⊗ Grondplaatnummer
 - ▨ Hier wijziging wettelijk vastgesteld grondplaatnummer
 - Grondplaatnummer dat niet toe is toegevoegd aan de kadastrale percelen
 - Kadastrale wijzigingen
 - Kadastrale percelen
 - Gemeentegrenzen

Gemeentelijke rechtspraak van de Waalre hoort bij
Gronkhaven

Aankomst

| | |
|----------------|----------------|
| Blad 1 188 | Blad 201/188 |
| Blad 212/1 188 | Blad 201/1 188 |
| Blad 201 188 | Blad 201 |



BIJLAGE 2



AANGETEKEND

Gemeente Waalre
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Ons kenmerk 01297801

Uw kenmerk 874257

Behandeld door

Doorkiesnummer

Faxnummer

E-mail

Onderwerp: Aanvullend bezwaarschrift voorkeursrecht 'Waalre-Noord fase 3A'
Roermond, 8 januari 2025

Geacht college,

Namens [redacted] woonachtig aan de [redacted] te Waalre, heb ik op 12 december 2024 pro forma bezwaar aangetekend tegen uw besluit van 29 oktober 2024 waarin u besluit om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op (een deel van) de onroerende zaken die zijn gelegen in het gebied Waalre-Noord fase 3A (hierna: het bestreden besluit). In het pro forma bezwaarschrift heb ik abusievelijk verwezen naar Waalre-Noord fase 3B.

Het onderhavige schrijven dient als inhoudelijke aanvulling op dit pro forma bezwaarschrift. Bijgevoegd treft u het ondertekende machtigingsformulier aan (**bijlage 1**).

Wettelijk kader

Op grond van artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet kan bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht worden gevestigd, zover die zaak deel uitmaakt van een locatie:

- Waaraan in het *omgevingsplan* een niet-agrarische functie is toegedeeld en het gebruik afwijkt van die functie;
- Waaraan in een *gemeentelijke omgevingsvisie* een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en het gebruik afwijkt van die functie;
- Waaraan in een *voorkeursrechtsbeschikking* een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en het gebruik afwijkt van die functie.

Gronden van bezwaar

Clïente kan zich niet vinden in het bestreden besluit en voert hiertoe het volgende aan.

ARAG Legal Services BV
Bezoekadres: Spoorlaan Noord 2A, 6043 AK Roermond · Postadres: Postbus 230, 3830 AE Leusden
T (0475) 473 776 · F 033 – 43 42 700 · info@araglegalservices.nl
IBAN NL17 RABO 0385 9044 52 inv ARAG Legal Services BV · BTW NL851862731B01 · KvK 31030421

Grondslag voorkeursrecht ontbreekt

Cliënte is hierbij van mening dat de grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt in dit geval en u om deze reden dan ook niet bevoegd was om op grond van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het perceel van cliënte.

Meer concreet nemen wij hierbij het standpunt in dat niet wordt voldaan aan artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet, aangezien géén van de in sub a t/m c genoemde situaties zich hier voordoet.

Sub a: Omgevingsplan

Op het perceel in kwestie rust de bestemming 'Wonen' van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' dat inmiddels is overgegaan in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Cliënte gebruikt haar perceel als woonperceel. Dit gebruik is gewoon direct toegestaan op basis van de voornoemde bestemming.

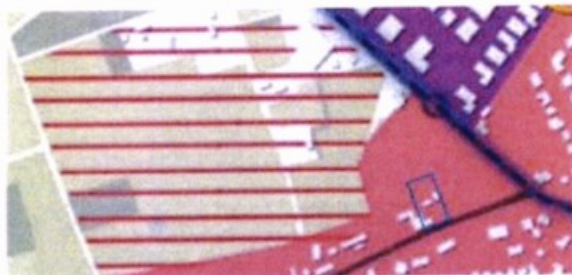
Van een situatie zoals bedoeld in artikel 9.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet is dan ook géén sprake aangezien de huidige functie van het perceel van cliënte gewoon in overeenstemming is met het omgevingsplan.

Sub b: Omgevingsvisie

In het collegeadvies van 16 oktober én het raadsvoorstel van 29 oktober 2024 wordt zowel verwezen naar de Omgevingsvisie Waalre 2040 als naar de op 16 april 2024 vastgestelde Gebiedsvisie Waalre-Noord.

Omgevingsvisie Waalre 2040

Wat betreft de Omgevingsvisie wordt allereerst verwezen naar de 10 ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving op de pagina's 42-49. Waalre-Noord fase 3 wordt hierbij inderdaad als geplande uitbreidingslocatie genoemd en dit gebied wordt ook nog verder aangeduid op de visiekaart op pagina's 50-51 van de omgevingsvisie. Het perceel van cliënte (3229 en 5064) maakt echter nadrukkelijk géén onderdeel uit van deze uitbreidingslocatie, zie hiervoor het blauw omlijnde perceel op de onderstaande visiekaart:



Gebiedsvisie Waalre – Noord

De uitbreidingslocatie 'Waalre-Noord fase 3' wordt nader geconcretiseerd in de Gebiedsvisie. Hierin staat ook het huidige ontwerp van Waalre-Noord Fase 3a opgenomen inclusief een andere toelichting op de pagina's 37 t/m 41.

Ook uit de hierin opgenomen schetsontwerpen blijkt dat de huidige woning van cliënte gewoon zal worden gehandhaafd en dat er ook op de rest van haar perceel 3229 géén wijziging, dan wel intensivering, van het huidige gebruik wordt voorzien, zoals blijkt uit het blauw omlijnde vlak op het onderstaande schetsontwerp:



Ook in de schriftelijke toelichting wordt gewoon nog gesproken van een zorgvuldige inpassing inpassing van het nieuwe plan op het *'bestaande lint aan de Heuvelstraat'*.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dus dat Waalre-Noord Fase 3A weliswaar een grondslag heeft in de omgevingsvisie, maar dat de huidige functie van het perceel van cliënte hier niet mee in strijd is. Ook artikel 9.1, eerste lid onder b van de Omgevingswet kan dus géén grondslag bieden voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Sub c: Voorkeursrechtbeschikking

Dan rest nog de voorkeursrechtbeschikking zelf. Hierin wordt het volgende opgemerkt:

'De gemeente Waalre heeft, gelet op haar ruimtelijke en maatschappelijke opgave, het voornemen om het gebied Waalre-Noord fase 3A tot ontwikkeling te brengen met kwalitatief hoogwaardige woningbouw, passend bij het karakter van de gemeente en met het oog voor het behouden en versterken van het groene karakter en de vitaliteit'

Uit het voorgaande blijkt echter dat de functie van het perceel van cliënte helemaal niet hoeft te worden gewijzigd voor de uitvoering van Waalre-Noord fase 3A. De woning van cliënte valt buiten de reikwijdte van deze uitbreidingslocatie. Om deze reden kan ook artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet dus géén grondslag bieden voor de vestiging van het voorkeursrecht.



Blad 4
Ons kenmerk 01297801

Conclusie

Er is dan ook ten onrechte een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel van cliënte. Artikel 9.1 van de Omgevingswet biedt hier in dit geval géén grondslag voor. U was hier dan ook niet toe bevoegd.

Verzoek

Namens cliënte verzoek ik u dan ook:

- I. het bezwaar gegrond te verklaren;
- II. het bestreden besluit te herroepen;
- III. de in het bezwaar gemaakte en nog te maken kosten te vergoeden op grond van artikel 7:15 Awb.

Tot slot verzoek ik u nadrukkelijk verdere correspondentie in deze kwestie aan mij te richten, onder vermelding van ons kenmerk dat boven dit bezwaarschrift staat.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand



Jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 1

Machtiging

Ondergetekende: [REDACTED]

Ons kenmerk: 01297801

Adres: [REDACTED]

Postcode + woonplaats: [REDACTED]

Machtigt bij deze [REDACTED] of zijn eventuele vervanger, als medewerker van ARAG Rechtsbijstand kantoorhoudende te Roermond aan Spoorlaan Noord nr 2a 6043AK Roermond (postadres: postbus 230, 3830 AE Leusden),

om, zowel in als buiten rechte, voor mij op te treden in de procedure met betrekking tot de vestiging van het voorkeursrecht op haar perceel

De machtiging omvat de behartiging van de belangen van ondergetekende in de ruimste zin van het woord, waaronder begrepen het gebruik van rechtsmiddelen, het opvragen van stukken, het vertegenwoordigen ter (hoor)zitting en het inzien van stukken, zulks met het recht van vervanging.

Plaats:Waarre.....

Datum:3-01-2025.....

Handtekening: [REDACTED]



230, 3830 AE Leusden

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

7801/LGIJ

G Rechtsbijstand
bus 230 3830AE LEUSDEN The Netherlands



Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Waalre
gemeenteraad
Postbus 10000
5580GA WAALRE

3SMQXW8414361

mandé



3SMQXW8414361

| | | |
|--|-----------|------------------|
| | HT | BTDO 1211 |
|--|-----------|------------------|

Postbus 10000 5580GA
Naam: Gemeente Waalre
Adres: Koningin Julianalaan 19, 5582JV WAALRE

