

Raadsvoorstel Bezwaar Voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3A

Waalre, 13 mei 2025

Vergaderdatum:	10 juni 2025
Voorstelnummer:	2025-45
Zaaknummer:	990186
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot het nemen van een beslissing op bezwaar voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3A
Grondslag raadsbesluit:	Artikel 7:11 Algemene wet bestuursrechten artikel 9 van de Omgevingswet

Voorgesteld besluit

1. De bezwaren tegen het besluit van de raad d.d. 21 januari 2025 inzake de vestiging van het voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Waalre-Noord fase 3A', overeenkomstig het advies van de commissie voor bezwaarschriften, ongegrond te verklaren, het bestreden besluit met de opgenomen nadere motivering in stand te laten en het verzoek tot het vergoeden van proceskosten op grond van artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht af te wijzen.

Onderwerp

Bezwaar Voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3A

Voorstel

De bezwaren tegen het besluit van de raad d.d. 21 januari 2025 inzake de vestiging van het voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Waalre-Noord fase 3A', overeenkomstig het advies van de commissie voor bezwaarschriften, ongegrond te verklaren, het bestreden besluit met de opgenomen nadere motivering in stand te laten en het verzoek tot het vergoeden van proceskosten op grond van artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht af te wijzen.

Inleiding

Op 21 januari jl. heeft uw raad besloten tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet (Ow) op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Waalre-Noord fase 3A'. De onroerende zaken maken deel uit van een locatie waaraan in de Omgevingsvisie Waalre 2040, zoals vastgesteld op 16 december 2021, een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. Het reeds eerder door het college van burgemeester en wethouders op 29 oktober 2024 genomen besluit tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 2, van de Ow is daarmee komen te vervallen.

Belanghebbenden hebben tot 5 maart 2025 de mogelijkheid gehad om gronden van bezwaar in te dienen tegen de voorkeursrechtbeschikking van uw raad. Daarbij is van belang dat op grond van artikel 16.32c, lid 1, van de Ow eerder ingediende bezwaren tegen het op 29 oktober 2024 door het college genomen besluit worden geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van uw raad. In totaal zijn er 4 bezwaarschriften ontvangen, waarvan 1 bezwaarschrift gedurende de procedure is ingetrokken en 1 bezwaarschrift - vanwege het aanhouden van het bezwaar door de bezwaarschriftencommissie - nog niet is voorzien van een advies.

In dit voorstel leggen wij u 2 bezwaarschriften en het advies van de commissie voor bezwaarschriften ter besluitvorming voor. Tevens doen wij u een voorstel hoe om te gaan met de opmerking van de bezwaarschriftencommissie over de nadere motivering.

Beoogd resultaat

Het nemen van een beslissing op de bezwaren die zijn ingediend tegen het besluit van uw raad van 21 januari 2025 tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet (Ow). Het doel is het Voorkeursrecht in stand te houden, zodat gemeente de regie op deze ontwikkeling kan behouden.

Argumenten

1.1 Kennisnemen van het advies van de commissie voor bezwaarschriften

De gemeente beschikt over een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie in de zin van artikel 7:13 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze commissie hoort de bezwaarmakers en geeft vertegenwoordigers van het bestuursorgaan de gelegenheid om een toelichting op het standpunt van het bestuursorgaan te geven, alvorens zij het betrokken bestuursorgaan (i.c. uw raad) over de bezwaren zal adviseren.

Op 9 april jl. heeft de commissie een hoorzitting gehouden en heeft een gevoegde (gezamenlijke) behandeling van de bezwaren plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting hebben de bezwaarmakers hun bezwaarschrift mondeling kunnen toelichten, heeft de commissie vragen gesteld aan bezwaarmakers en de gemeente en hebben de vertegenwoordigers namens het bestuursorgaan verweer gevoerd. Vervolgens heeft de commissie voor bezwaarschriften op 23 april 2025 haar advies uitgebracht (zie bijlage).

2.1 Advies van de commissie voor bezwaarschriften overnemen met nadere motivering

De commissie adviseert:

- 1) De bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren;
- 2) Het besluit in stand te laten en voor wat betreft bezwaarmaker 1 een aanvulling van de motivering;
- 3) Proceskosten niet toe te kennen.

De bezwaarschriftencommissie merkt op dat uit artikel 9.1, lid 1 onder b van de Ow blijkt dat de raad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Derhalve moet wel duidelijk zijn dat in de Omgevingsvisie Waalre 2040, die aan de voorkeursrechtbeschikking van uw raad ten grondslag ligt, géén agrarische functie is toegedacht aan de aangewezen onroerende zaken.

De commissie is echter van mening dat het onvoldoende duidelijk is, op basis van de visiekaart op pagina 51 in de Omgevingsvisie Waalre 2040, of een gedeelte van de onroerende zaken van bezwaarmaker 1 deel uitmaken van een gebied waaraan de dubbelbestemming 'Transitie agrarisch gebied' en 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' is toegedacht, of dat er alleen sprake is van 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties'. Dit is ook ter zitting niet duidelijker geworden, noch of er echt geen sprake meer is van een agrarische functie.

De tekst onder punt 3 op pagina 43 en 44 van de Omgevingsvisie Waalre 2040 doet volgens de bezwaarschriftencommissie vermoeden dat het gebied bedoeld is te transformeren naar 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties'. Er wordt ook expliciet verwezen naar de nu al geplande uitbreidingslocatie Waalre-Noord fase 3. Dit lijkt de tekst rechtsboven onder visiekaart op pagina 51 ook te ondersteunen. Ook de afbeeldingen en tekst onder 5.1 en de afbeelding onder 5.5. uit de Omgevingsvisie Waalre 2040 lijken dit te ondersteunen, echter de afbeeldingen, noch de tekst geven uitsluitsel. Daar komt volgens de commissie bij dat de tekst onder punt 6 op pagina 45 en 46 van de Omgevingsvisie Waalre 2040 niet uitsluit dat ook 'Transitie agrarisch gebied' op die plek mogelijk is. En uit de toelichting op 'Transitie agrarisch gebied' blijkt in elk geval niet dat er per definitie geen sprake meer is van een agrarische functie. Gesproken wordt namelijk over inzet op de transitie naar een duurzaam en vitaal, "natuur inclusief" landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. Naast verbreding naar kleinschalige ontwikkelingen als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de opwek van duurzame energie.

De bezwaarschriftencommissie adviseert de raad derhalve op dit onderdeel in het besluit een nadere motivering op te nemen.

Het advies hebben wij voorgelegd aan betrokken personen bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie Waalre 2040. Deze geven aan dat het nimmer de bedoeling is geweest om aan de met rood op een groene ondergrond gestreepte gebieden op de visiekaart met legenda (figuur 12 op pag. 51) zowel 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' als 'Transitie agrarisch gebied' toe te denken. De intentie is altijd geweest dat in deze gebieden woningbouw gaat plaatsvinden, hetgeen reeds volgt uit de kaarten en richtinggevende teksten in de voorliggende Structuurvisie Waalre uit 2013. Ook wijzen betrokkenen erop dat er ten behoeve van de leesbaarheid – net zoals bijvoorbeeld bij de gebieden die volgens de legenda staan voor 'Agrarisch natuurbeheer', 'Natuurontwikkeling' en 'Ruimte voor duurzame energie' – gebruik is gemaakt van een (licht of donker) groene ondergrond. Voor zover hier relevant, staat de ondergrond van deze gebieden

uitdrukkelijk niet voor 'Transitie agrarisch gebied' of 'Gemengde bosgebied' blijkens de bij de visiekaart behorende legenda. Betrokkene erkennen dat het achteraf gezien wellicht beter was geweest om te kiezen voor een (meer) afwijkende kleur ondergrond, maar verbindt hieraan niet de conclusie dat hieruit kan worden afgeleid dat aan deze gebieden ook de (dubbel)functie 'Transitie agrarisch gebied' of 'Gemengde bosgebied' kan worden toegedacht.

Tevens hebben zienswijzen tegen de ontwerp Omgevingsvisie Waalre 2040 aanleiding gegeven om de visiekaart op (een deel van) de percelen die zijn gelegen in de uitbreidingslocatie 'Waalre-Noord fase 2' aan te passen van 'Transitie agrarisch gebied' naar 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties', omdat dit niet in lijn was met de voorziene woningbouwplannen ter plaatse. Daarmee staat vast dat er geen reden is om aan te nemen dat met de rood op een groene ondergrond gestreepte gebieden op de visiekaart zowel 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' als 'Transitie agrarisch gebied' wordt toegedacht, hetgeen voor het gebied 'Waalre-Noord fase 3A' niet anders zal zijn.

Zoals aangegeven in de nota beantwoording zienswijze tegen de door bezwaarmaker 1 ingediende zienswijze op het voornemen van de raad om de voorkeursrechtbeschikking te nemen dient de Omgevingsvisie Waalre 2040 in een bepaalde volgorde te worden gelezen. In dat verband wordt ter ondersteuning van de stelling dat géén agrarische functie is toegedacht aan de aangewezen onroerende zaken in het gebied 'Waalre-Noord fase 3A' ook verwezen naar de volgende onderdelen van de Omgevingsvisie:

- In Hoofdstuk 3 (Kernopgaven) wordt in figuur 9 op blz. 30 voor het gebied 'Waalre-Noord fase 3A' dezelfde rode/groene arcering gebruikt als in de visiekaart om 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' aan te duiden;
- In Hoofdstuk 4 (Ruimtelijke Keuzen) wordt op blz. 44 specifiek benoemd dat hoogwaardige woningbouw zal plaatsvinden op de nu al geplande uitbreidingslocaties: Waalre-Noord fase 2 en 3 en Ekenrooi-Zuid;
- In hoofdstuk 5 (Gebiedsopgaven) is het gebied 'Waalre-Noord fase 3A' opgenomen in de ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'woonwijken', maar expliciet niet in de ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'agrarisch buitengebied'.

Inmiddels is de voorgenomen woningbouwontwikkeling van het gebied 'Waalre-Noord fase 3' verder ter hand genomen en is een stedenbouwkundige visie opgesteld, die de bouw van minimaal 350 woningen in het gebied – waarvan fase 3A onderdeel uitmaakt - omvat.

Daar komt bij, voor zover relevant, dat uw raad op 21 januari 2025 ook heeft besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Waalre-Noord fase 3B' krachtens artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Ow, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. De beschikking ligt als zodanig ten grondslag aan de vestiging van het voorkeursrecht door uw raad aangezien de betrokken onroerende zaken zich blijkens de visiekaart met legenda bevinden in het lichtgroene gebied dat staat voor 'Transitie agrarisch gebied', dat niet in overeenstemming is met de woningbouwplannen ter plaatse. Er is mitsdien een bewust onderscheid gemaakt tussen de vestigingsgrondslagen in de gebieden 'Waalre-Noord fase 3A en fase 3B', teneinde daarmee voor beide gebieden te kunnen voldoen aan de formele vereisten tot vestiging.

Met de nadere motivering staat voldoende vast dat in de Omgevingsvisie Waalre 2040, die aan het bestreden besluit ten grondslag ligt, géén agrarische functie is toegedacht aan een deel van de aangewezen onroerende zaken van bezwaarmaker 1. Het voorkeursrecht kan daarmee in stand blijven. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 moet daarom ongegrond worden verklaard.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het besluit van de gemeenteraad kunnen bezwaarmakers in beroep gaan.

Voor bezwaarmakers bestaat de mogelijkheid om binnen zes weken beroep in te stellen tegen de beslissing op bezwaar bij de rechtbank Oost-Brabant. Het voorstel volgt geheel het advies van de Bezwarencommissie. Derhalve is het de vraag of dit succesvol zal zijn. In dit verband is met name de nadere motivering van belang.

Kosten en dekking

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing.

Communicatie

Nadat uw raad een beslissing op de bezwaren heeft genomen, wordt het besluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt aan de bezwaarmakers en gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Kernboodschap

Tegen het raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht in Waalre-noord fase 3A zijn bezwaarschriften ontvangen van enkele eigenaren. Artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht verplicht het bestuursorgaan dat het bestreden besluit heeft genomen tot een heroverweging van het bestreden besluit op grond van de gemaakte bezwaren. De onafhankelijke Bezwarencommissie heeft een advies gegeven over afhandeling van deze bezwaren. De gemeenteraad wordt voorgesteld om kennis te nemen van de bezwaren en het advies Bezwarencommissie geheel te volgen.

Vervolprocedure en planning

Het vervolg is afhankelijk of de bezwaarmakers gebruik maken van hun mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Advies van de bezwaarschriftencommissie d.d. 23 april 2025

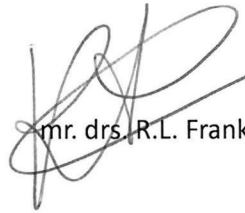
Bijlagen ter informatie

1. Bezwaarschrift d.d. 6 december 2024 en 22 januari 2025 (bezwaarschrift 1) (zaak nr. 886797) en het verweer van het college d.d. 1 april 2025.
2. Bezwaarschrift d.d. 9 december 2024 en 8 januari 2025 (bezwaarschrift 2) (zaak nr. 886962) en het verweer van het college d.d. 1 april 2025.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



Mr. drs. R.L. Franken,



M.F. Oosterveer