

## Raadsvoorstel Voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3B

Waalre, 17 december 2024

Vergaderdatum:	21 januari 2025
Voorstelnummer:	2025-05
Zaaknummer:	887358
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht in 'Waalre-Noord fase 3B'
Grondslag raadsbesluit:	Artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet

### Voorgesteld besluit

- Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) op een deel van de onroerende zaken, gelegen in het gebied 'Waalre-Noord fase 3B', 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) respectievelijk 30 september 2024 en 3 oktober 2024, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, zijnde 'Wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen' (bijlage 3), en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en 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 of onder b van de Ow in werking treedt.
- 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.

## Onderwerp

Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op (een deel van) de onroerende zaken in het gebied 'Waalre-Noord fase 3B'.

## Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) op een deel van de onroerende zaken, gelegen in het gebied 'Waalre-Noord fase 3B', 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) respectievelijk 30 september 2024 en 3 oktober 2024, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, zijnde 'Wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen' (bijlage 3), en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en 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 of onder b 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.

## Inleiding

In de op 16 december 2021 door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Waalre 2040 zijn de belangrijkste ambities en ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving van Waalre tot 2040 vastgelegd. Hierin zijn (i) het versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente, (ii) het behouden en versterken van het groene karakter en (iii) het werken aan een vitale gemeente als kernopgaven geformuleerd. Het gebied Waalre-Noord fase 3, waarvan fase 3B onderdeel uitmaakt, is daarbij aangemerkt als één van de locaties (uitbreiding en inbreiding) waar versneld extra woningbouwontwikkelingen dienen te worden gerealiseerd om aan de druk op de (regionale) woningmarkt tegemoet te komen.

In dezelfde omgevingsvisie staat dat de gemeente de woonbehoefte hand in hand wil laten gaan met verduurzaming, klimaat adaptieve maatregelen en de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken om een gezonde leefomgeving te creëren. Daarnaast wordt ingezet op clustering en ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties, waaronder begrepen de uitbreiding van het in het gebied Waalre-Noord fase 3 gelegen bedrijventerrein 't Broek.

De door de raad op 16 april 2024 vastgestelde Gebiedsvisie Waalre-Noord sluit aan bij de hiervoor vermelde - maatschappelijk en bestuurlijke - ambities van het gebied Waalre-Noord fase 3. Komende jaren zal de gemeente daarom samen met partijen binnen en buiten het gebied aan de slag gaan om de voorgenomen ontwikkeling van het gebied concreet vorm te geven. Daarbij is het van algemeen belang dat de gemeente grip houdt op de gebiedsontwikkeling in z'n algemeenheid en de strategische posities binnen het gebied 'Waalre-Noord fase 3B' in het bijzonder. Het algemene belang om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte rechtvaardigt het ingrijpen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak of het beperkte recht van de eigenaren en beperkt gerechtigden. Het te vestigen voorkeursrecht heeft niet tot gevolg heeft dat de eigenaar zijn eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot doel de gemeente, indien de eigenaar of beperkt gerechtigde wenst te verkopen, een eerste

recht van koop te verschaffen op de gronden.

Tegen die achtergrond heeft het college op 29 oktober 2024 besloten om op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Ow een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een aantal onroerende zaken gelegen in het gebied 'Waalre-Noord fase 3B', vooruitlopend op een aanwijzing door de gemeenteraad.

## **Beoogd resultaat**

Om betere omstandigheden te creëren voor de ontwikkeling van het gebied 'Waalre-Noord fase 3B', zet de gemeente het instrument van het voorkeursrecht in. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de uitvoering van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is een eigenaar verplicht om, wanneer hij zijn onroerende zaak of zaken wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het immers mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele (ongewenste) grondtransacties in het gebied. Daarnaast ziet het voorkeursrecht op het voorkomen van prijsopdrijving door marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

## **Argumenten**

### *1.1 De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen*

Artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow biedt de raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan, zodat zij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow in het bijzonder brengen mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van het voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van de onroerende zaken die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht door de raad. Gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en zal vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

### *1.2 Er wordt voldaan aan de vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre', zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zijn aan de in de aanwijzing betrokken onroerende zaken zijn thans de bestemmingen respectievelijk functies 'Wonen' 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch' en 'Tuin' toegekend. De onroerende zaken zijn feitelijk ook als zodanig in gebruik. De functie die de gemeente heeft toegedacht voor de locatie waarvan deze onroerende zaken deel uitmaken betreft 'Wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen'. Dit betekent dat een functie wordt toegedacht die ten tijde van het nemen van het aanwijzingsbesluit al deels conform die functie wordt gebruikt. Desondanks kan worden gesproken van een 'afwijkend gebruik', omdat de gemeente een beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt (zie toelichting onder Inleiding). Het bestaande gebruik wijkt

daarmee af van de toegedachte functie en daarmee wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow gestelde formele vereisten tot vestiging van het voorkeursrecht.

De onroerende zaken in gemeentelijk eigendom zijn uitgezonderd van de aanwijzing.

### *1.3 Aan een voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld*

Artikel 7.1 eerste lid onder f. van het Omgevingsbesluit bepaalt dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijk vervaldatum dient te vermelden. Uit artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow volgt dat een voorkeursrecht van de raad als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegeëld in het omgevingsplan.

### *2.1 Geldingsduur en doorlopen van een voorkeursrecht*

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht en het bestuursorgaan dat de beschikking neemt. Uit artikel 9.4 lid 3 van de Ow volgt dat een voorkeursrecht van het college als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 van de Ow vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow ingaat. Om het voorkeursrecht voort te zetten is mitsdien een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig van de raad. Indien de raad het collegebesluit tot vestiging van een voorkeursrecht niet bestendigt, heeft dit tot gevolg dat de gemeente gedurende een periode van twee jaar gebonden is aan het zogeheten herhalingsverbod. Dit verbod houdt in dat op de 'vrijgekomen' onroerende zaken niet door hetzelfde bestuursorgaan binnen deze termijn na het vervallen van een voorkeursrecht opnieuw op dezelfde grondslag een voorkeursrecht kan worden gevestigd (artikel 9.3 lid 1 van de Ow). Het bestuursorgaan mag wel op grond van een opvolgende grondslag een voorkeursrecht vestigen op de onroerende zaken.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente*

Als een eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak of zaken aanbiedt, moet het bevoegd gezag (het college) conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak of zaken tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaak of zaken te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak of zaken rusten. Als het voorkeursrecht voor een periode van 5 jaar is gebaseerd op een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht als het bevoegd gezag (het college) aangeeft de onroerende zaak of zaken waarvoor de uitnodiging is gedaan, niet te willen verkrijgen of niet tijdig beslist of zij die wenst te verkrijgen (artikel 9.14 lid 2 van de Ow).

### *1.2 De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop*

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar – als hij zijn onroerende zaak of zaken wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak of zaken eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak of zaken wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak of zaken waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van hiervoor genoemde situaties geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de

aangeboden zaak onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, of de termijn voor het nemen van een beginselbesluit heeft overschreden.

### *1.3 De omvang van de aanbidding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen*

Uitgangspunt is dat de eigenaar vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak of zaken betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak of zaken op te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak of zaken een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak of zaken, waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te verkopen (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

### **Kosten en dekking**

Aan het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn vooralsnog minimale financiële risico's verbonden (zie hiervoor onder Kanttekeningen 'De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop'). Indien en voor zover de gemeente tot verwerving van een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak of zaken wenst over te gaan, dient hiervoor te zijner tijd krediet beschikbaar te zijn. Indien nodig zal alsdan een specifiek voorstel worden gedaan voor het daarvoor beschikbaar stellen van financiële middelen en zal worden ingaan op met de verwerving samenhangende potentiële (financiële) risico's.

Onverlet het bovenstaande is in de Omgevingsvisie Waalre 2040, zoals vastgesteld door de raad op 16 december 2021, aangegeven dat voor de uitvoering van de ambities in de omgevingsvisie en (later) omgevingsprogramma's in beginsel wordt aangesloten op bestaande budgetten. Bij de nadere uitwerking van de doelen in programma's en projecten kunnen op termijn mogelijk aanvullende budgetten nodig zijn. Echter, samenwerken en gezamenlijk uitvoering geven aan en investeren in de ambities uit de omgevingsvisie door diverse partijen is noodzakelijk. Partijen die bouwen binnen de gemeente en daarmee inkomsten verdienen, dragen op twee manieren bij aan deze ambities. Direct door invulling te geven aan de kernopgaven en indirect via de financiering van kwaliteitsimpulsen.

### **Duurzaamheid**

Het thema duurzaamheid is niet van toepassing op het onderhavige voorstel. Zoals hiervoor onder Argumenten 'De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen' vermeld brengt het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow in het bijzonder met zich mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van het voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van de onroerende zaken die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht door het college. Gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en zal vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling. In de fase van ruimtelijke ontwikkeling kan alsdan het thema duurzaamheid nader worden uitgewerkt.

### **Burgerparticipatie**

Het thema burgerparticipatie is niet van toepassing op het onderhavige voorstel. Zie hiervoor de toelichting bij het thema duurzaamheid.



## Inclusieve samenleving

Het thema inclusieve samenleving is niet van toepassing op het onderhavige voorstel. Zie hiervoor de toelichting bij het thema duurzaamheid.

## Communicatie

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit is per brief van 29 oktober 2024 aan belanghebbenden (eigenaren en beperkt gerechtigden) bekend gemaakt. Gedurende een termijn van vier weken vanaf bekendmaking zijn eigenaren en beperkt gerechtigden ingevolge artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Indien de raad conform het voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 22 januari 2025 bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving.

Vanaf 27 januari 2025 ligt het besluit van de raad met de daarbij behorende documenten ter inzage in Het Huis van Waalre, Koningin Julianalaan 19 te Waalre, en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: [www.waalre.nl](http://www.waalre.nl). De kennisgeving van deze terinzagelegging wordt op 27 januari 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

## Vervolprocedure en planning

Voor belanghebbenden (eigenaren respectievelijk beperkt gerechtigden) bestaat de mogelijkheid om uiterlijk 5 maart 2025 bezwaar te maken tegen het besluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, locatie Eindhoven, afdeling bestuursrecht, Postbus 90.125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel


1. Grondtekening voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3B
2. Percelenlijst voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3B
3. Masterplantekening Waalre-Noord fase 3B

## Bijlagen ter informatie

Dit raadsvoorstel bevat alle relevante informatie. Er zitten geen bijlagen bij dit raadsvoorstel.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer