

Arag Legal Services BV

t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw brief van
9 december 2024

Uw kenmerk
01297801

Behandelaar
[REDACTED]

Onderwerp
Toezending verweerschrift

Ons kenmerk
886962

Datum
VERZONDEN 27 MAART 2025

Beste [REDACTED]

U maakte bezwaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2024. Dat besluit is vervallen omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van 21 januari 2025 van de gemeenteraad in werking is getreden. Op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet wordt uw bezwaarschrift dat aanhangig was tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Ik stuur u het verweerschrift toe

Op woensdag 9 april 2025 is een hoorzitting gepland over het door u ingediende bezwaarschrift. Wij correspondeerden daar al over en ik had het verweerschrift al aangekondigd. Tijdens de hoorzitting kunt u op dit verweerschrift reageren.

Bel gerust als u nog vragen heeft

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mij. Mijn telefoonnummer is 040-2282500.

Met vriendelijke groet,

[Handwritten signature]
M [REDACTED]

Secretaris van de commissie bezwaarschriften

VERWEERSCHRIFT - VERBEEK

Geachte commissie,

Inleiding

1. Op 9 april 2025 zult u tijdens de hoorzitting het prof bezwaarschrift d.d. 9 december 2024, dat per schrijven d.d. 8 januari 2025 met de bezwaargronden is aangevuld, alsook het bezwaarschrift d.d. 14 februari 2025, ingediend namens [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] [REDACTED] Waalre, hierna te noemen: "**bezwaarmaker**", bij u bekend onder zaaknummer 886962, behandelen.
2. Het bezwaarschrift d.d. 9 december 2024, dat per schrijven d.d. 8 januari 2025 met de bezwaargronden is aangevuld, is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre, hierna te noemen: "**(het) college**", van 29 oktober 2024 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 2, van de Omgevingswet (Ow) op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 3229 en 5064, groot 0.23.25 ha en 0.0078 ha, hierna (in enkelvoud) te noemen: "**(de) voorlopige voorkeursrechtbeschikking**" respectievelijk "**(de) onroerende zaak**".
3. Het bezwaarschrift d.d. 14 februari 2025 is gericht tegen het besluit van de raad van de gemeente Waalre, hierna te noemen: "**(de) raad**", van 21 januari 2025 tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Ow op de onroerende zaak, hierna te noemen: "**(de) voorkeursrechtbeschikking**".
4. Krachtens artikel 9.4, lid 3, van de Ow komt de voorlopige voorkeursrechtbeschikking te vervallen met de voorkeursrechtbeschikking. Krachtens artikel 16.32c, lid 1, van de Ow wordt het bezwaar dat aanhangig is gemaakt tegen de voorlopige voorkeursrechtbeschikking daarom geacht gericht te zijn tegen de voorkeursrechtbeschikking.
5. De raad is van mening dat de aangevoerde bezwaargronden ongegrond zijn en niet kunnen leiden tot herroeping van de voorkeursrechtbeschikking. De raad licht dat als volgt toe.

Gronden van bezwaar

6. Bezwaarmaker stelt - samengevat - dat de grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt, aangezien zich géén van de situaties als bedoeld in artikel 9.1, lid 1, onder a t/m c, van de Ow zou voordoen.

Verweer

7. Voor zover bezwaarmaker stelt dat de grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt, omdat zich géén van de situaties als bedoeld in artikel 9.1, lid 1, onder a dan wel c, van de Ow zou voordoen, merkt de raad op dat dit irrelevant is. In de voorkeursrechtbeschikking is immers vermeld dat dit is gestoeld op grond van artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Ow, niet op grond van artikel 9.1, lid 1, onder a dan wel c, van de Ow. In dat verband merkt de raad het volgende op.
8. Uit vaste rechtspraak volgt dat bij vestiging van een voorkeursrecht geen zekerheid hoeft te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen. De systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) brengt mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Voldoende is als de structuurvisie in ieder geval aanwijzingen bevat voor de bestemming. Zie onder meer de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen: "**(de) Afdeling**", van 16 april 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF7348, r.o. 2.3.2, en 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638, r.o. 5.1 en 5.2.
9. De systematiek en het doel van de Ow is in relatie tot hetgeen hiervoor is opgemerkt over de Wvg hetzelfde gebleven. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat deze rechtspraak onder de Ow anders zal zijn.
10. De Omgevingsvisie Waalre 2040 (hierna: "**(de) Omgevingsvisie**") is op 16 december 2021 door de raad vastgesteld. Figuur 12 op pagina 51 van de Omgevingsvisie is de visiekaart met legenda. Een gedeelte van de visiekaart is op de volgende pagina afgebeeld. Voor zover hier relevant, bevindt de onroerende zaak zich in het roze gebied dat volgens de legenda staat voor 'Duurzame en gezonde wijken'.

11. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie wordt beschreven wat met 'Duurzame en gezonde wijken' wordt bedoeld, namelijk het toekomstbestendig maken van wijken door deze te verduurzamen en er een gezonde leefomgeving van te maken door middel van ontstenen en (klimaatadaptief) vergroenen, alsook het realiseren van sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken. Met andere woorden: wonen, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen (niet-agrarische functies).



12. Dat op de onroerende zaak al een woning aanwezig is, zoals bezwaarmaker stelt, is juist, maar dat neemt niet weg dat de toegedachte functie op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt méér dan alleen wonen omvat, zoals hiervoor is toegelicht.

13. Bovendien geldt dat, ook wanneer een functie voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaand gebruik, van afwijkend gebruik kan worden gesproken. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306. Zoals in de voorkeursrechtbeschikking is vermeld, wordt op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt een beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt.
14. Ten aanzien van de verwijzing van bezwaarmaker naar de Gebiedsvisie Waalre-Noord merkt de raad op dat de voorkeursrechtbeschikking is gestoeld op de Omgevingsvisie. Beleidsstukken, waaronder een gebiedsvisie, hebben niet de status van een omgevingsvisie en kunnen niet als grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht dienen. Dat de Gebiedsvisie Waalre-Noord, die in 2024 is vastgesteld, van latere datum is dan de Omgevingsvisie maakt niet dat de Omgevingsvisie niet (meer) als basis kan dienen voor de vestiging van het voorkeursrecht. Zie onder meer de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 28 november 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:19692, r.o. 4.3 e.v.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoekt de raad uw commissie om te adviseren het bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking ongegrond te verklaren en het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.