

**PER AANGETEKENDE EN GEWONE POST**

Het Huis van Waalre  
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders  
Koningin Julianalaan 19  
5582 JV Waalre

Tevens per e-mail vooruit: [gemeente@waalre.nl](mailto:gemeente@waalre.nl)

Arnhem, 22 januari 2025

Inzake : ██████████ / (voorlopig) voorkeursrecht  
Betreft : Bezwaarschrift  
Behandeld door : ██████████ advocaten  
Telefoon : +31 (0)6 16 11 91 42  
E-mail : ██████████

Onze referentie: 249922                      Uw referentie: 886797

Geacht college,

Als (advocaat-)gemachtigden ██████████ (hierna: 'de Erven'), vertegenwoordigd door ██████████, woonachtig aan de ██████████ hebben wij op 6 december 2024 (tijdig) pro forma bezwaar ingediend tegen uw besluit van 29 oktober 2024. Bij brief van 18 december 2024 (ontvangen op 31 december 2024) heeft het college ons tot 15 januari 2025 gegeven om de gronden van het bezwaar in te dienen. Deze termijn is verlengd tot en met 22 januari 2025 bij e-mailbericht van 10 januari 2025.

In deze brief lichten wij de gronden van bezwaar toe.

**I. Inleiding en gronden van bezwaar**

De Erven zijn gezamenlijk eigenaar van meerdere percelen grond in de gemeente Waalre, gelegen in het gebied Waalre-Noord fase 3A. Op 29 oktober jl. heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre besloten om op acht percelen van de Erven een voorlopig voorkeursrecht te vestigen (hierna: 'het Collegebesluit'). Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, Sectie A, nummers 2608, 3230, 3753, (een gedeelte van) 3771, 4304, 4307, 4309, 5065 en 5140 (hierna: 'de Gronden'). Dit bezwaarschrift richt zich tegen het Collegebesluit.

Artikel 9.1 lid 1 van de Omgevingswet ('Ow') bepaalt kortgezegd dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan (sub b) in een gemeentelijke omgevingsvisie of in een programma 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. Op grond van artikel 9.1 lid 2 Ow kan het college voorafgaand aan

de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Aan de vereisten voor vestiging van een zogenoemd voorlopig voorkeursrecht is echter niet voldaan. De Erven hebben samengevat de volgende bezwaren tegen het Collegebesluit:

- 1) het college heeft onzorgvuldig gehandeld, aangezien het besluit niet (tijdig) is bekendgemaakt in de zin van art. 3:41 Awb, het voorkeursrecht (derhalve) prematuur is ingeschreven in het Kadaster en niet is voldaan aan de wettelijke vereisten als bedoeld in artikel 7.1 lid 1 van het Omgevingsbesluit;
- 2) de gemeentelijke omgevingsvisie die aan het voorgenomen besluit ten grondslag is gelegd is onduidelijk en tegenstrijdig voor wat betreft de aan te wijzen gronden (van de Erven) en de daaraan toegedachte functies, aangezien:
  - a. de kaarten onvoldoende gedetailleerd zijn en te weinig duidelijkheid bieden t.a.v. de aan te wijzen gronden en de daaraan toegedachte functie(s);
  - b. de toegedachte functie(s) onduidelijk en/of tegenstrijdig is/zijn;
  - c. de toegedachte functie niet volledig overeenstemt met de toegedachte functie als vermeld in de voorkeursrechtbeschikking van het college;
- 3) aan (een deel van) de gronden blijkt de onderliggende omgevingsvisie (ook) een agrarische functie is toegedacht; en
- 4) het huidige gebruik van (een deel van) de gronden niet afwijkt van de functie die daaraan blijkt de onderliggende omgevingsvisie is toegedacht.

Deze bezwaren worden hieronder nader toegelicht.

#### **Ad. 1 Het college heeft onzorgvuldig gehandeld**

De voorkeursrechtbeschikking moet op grond van art. 3:41 Awb bekend worden gemaakt door toezending of uitreiking van de beschikking aan de eigenaren en houders van beperkte rechten die in het besluit zijn vermeld. In dit geval heeft de gemeente de voorkeursrechtbeschikking pas op 10 januari 2025 (na herhaaldelijk verzoek) toegezonden. Hoewel in de brief aan de Erven wel wordt vermeld dat de voorkeursrechtbeschikking als bijlage bij de brief is gevoegd, is daar (per abuis?) geen sprake van. Dit is overigens niet direct verwonderlijk, gelet op de chaotische/onjuiste volgorde waarin de overige bijlagen bij de brief waren gevoegd (zie **bijlage 1**) met de brief en bijlagen, op volgorde zoals ontvangen, waarbij de paginanummering door de Erven is aangebracht).

De brief is kortgezegd met onvoldoende zorgvuldigheid samengesteld, waardoor de voorkeursrechtbeschikking niet is toegezonden aan de Erven. Er heeft derhalve (tot toezending op 10 januari 2025 na herhaaldelijk verzoek van de Erven) geen bekendmaking in de zin van art. 3:41 Awb plaatsgevonden. Een besluit treedt volgens art. 3:40 BW niet in werking voordat het bekend is gemaakt. Dit houdt in dat het besluit pas na bekendmaking op 10 januari 2025 in werking is getreden, in ieder geval jgens de Erven.

Artikel 16.82a Omgevingswet bepaalt dat een gemeente de voorkeursrechtbeschikking pas kan inschrijven in de openbare registers vier dagen nadat deze voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt. Voor de Gronden van de Erven heeft die bekendmaking pas op 10 januari jl. plaatsgevonden en kon inschrijving derhalve ook pas op die datum plaatsvinden.

Primair stellen de Erven zich op het standpunt dat er geen voorkeursrecht op hun Gronden rust, aangezien de inschrijving op grond van art. 16.82a Omgevingswet niet al op 1 november 2024

plaats had mogen vinden. Deze premature inschrijving in het Kadaster heeft geen zakelijke werking c.q. is ongeldig en derhalve rust er geen voorkeursrecht op de Gronden. Er staat derhalve onterecht een inschrijving van een voorkeursrecht op de Gronden in het Kadaster vermeld. Dit betekent dat de Erven op onrechtmatige wijze zijn én worden belemmerd in hun eigendomsrecht. Hierdoor worden zij in hun belangen geschaad.

Subsidiair stellen de Erven zich op het standpunt dat hun Gronden onrechtmatig belast waren met een voorkeursrecht van 1 november 2024 tot in ieder geval 10 januari 2025. Door de premature inschrijving van de gemeente, heeft de gemeente het voorschrift ex. art. 16.82a Omgevingswet geschonden. Dit schaadt de belangen van de Erven in aanzienlijke mate. Indien de gemeente zich namelijk aan het voorschrift ex. art. 16.82a Omgevingswet had gehouden, dan had de gemeente de voorkeursrechtbeschikking (ten aanzien van de Gronden van de Erven) op zijn vroegst op 10 januari jl. kunnen inschrijven in het Kadaster. Kortom, de Gronden van de Erven waren van 1 november 2024 tot in ieder geval 10 januari 2025 onrechtmatig belast met een voorkeursrecht.

De onzorgvuldigheid die is betracht met de (voorbereiding van de) besluitvorming en de uitvoering daarvan blijkt voorts uit de brief van de gemeente van 9 december 2024, waarin ontvangst van het pro forma bezwaarschrift wordt bevestigd ten aanzien van fase 3B. Dit dient echter fase 3A te zijn. Bij brief van 10 januari 2025 wordt dit vervolgens als een kennelijke verschrijving van de (advocaten van de) Erven neergezet, maar in het pro forma bezwaarschrift wordt geenszins gesproken over enige fase. Het gaat hier dan ook om een verschrijving van de gemeente. Ook hieruit blijkt wederom van slordigheid en onzorgvuldigheid van de gemeente in de behandeling van de vestiging van en bezwaren tegen het voorkeursrecht. Dit terwijl deze vestiging voor de Erven grote gevolgen heeft.

De voorkeursrechtbeschikking van het college voldoet ook (anderszins) niet aan de daaraan gestelde wettelijke vereisten. Artikel 7.1 lid 1 van het Omgevingsbesluit geeft aan welke zaken verplicht in de voorkeursrechtbeschikking op moeten worden genomen. Het is in het belang van de rechthebbenden om voldoende informatie te krijgen over de rechtsgevolgen van het gevestigde voorkeursrecht om zo duidelijkheid over (de verandering in) hun rechtspositie te verkrijgen. Art. 7.1 lid 1 sub f van het Omgevingsbesluit bepaalt dat een voorkeursrechtbeschikking in ieder geval de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht moet bevatten. Aan dit vereiste is echter niet voldaan.

Het niet (tijdig) bekendmaken van de beschikking aan de Erven, de premature inschrijving van het voorkeursrecht in het Kadaster, de verschrijving en voornoemde omissie wijzen op onzorgvuldig handelen van het college (c.q. de gemeente) bij de (voorbereiding van de) besluitvorming inzake het voorkeursrecht en het handelen op grond daarvan. In het besluit op bezwaar dient derhalve te worden besloten dat de beschikking niet (tijdig) bekend is gemaakt en/of prematuur is ingeschreven in de openbare registers en/of niet voldoet aan de daaraan bij wet gestelde eisen en daarom niet in stand kan blijven. De premature (en derhalve ongeldige) inschrijving van het voorkeursrecht op de Gronden in het Kadaster dient derhalve geschrapt te worden en/of het voorkeursrecht (op de Gronden) dient derhalve ingetrokken te worden en/of er dient te worden besloten dat de Gronden in ieder geval van 1 november 2024 tot 10 januari 2025 ten onrechte met een voorkeursrecht waren belast.

## **Ad. 2 Omgevingsvisie onduidelijkheid en tegenstrijdig**

### *a. Onvoldoende gedetailleerde en duidelijke kaarten*

De kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, zijn onvoldoende gedetailleerd en bieden te weinig duidelijkheid ten aanzien van de aan te wijzen gronden en de daaraan toegedachte functie(s). De verschillende kaarten in de Omgevingsvisie waarop inzicht gegeven wordt over welke functie aan welke percelen dan wel perceelsgedeelten wordt toegekend, hebben een schaalgrootte van 1:50.000. Dit houdt in dat één centimeter overeenstemt met een halve kilometer.

De kaarten zijn daarmee onvoldoende gedetailleerd om de Omgevingsvisie als grondslag voor het voorkeursrecht te kunnen gebruiken. Het is niet goed mogelijk om de precieze begrenzing vast te stellen van de in de Omgevingsvisie aan de Gronden toegedachte functies.

*b. Toegedachte functie(s) zijn onduidelijk en/of tegenstrijdig*

De kaart op pagina 30 van de Omgevingsvisie is een uitwerking van Kernopgave 1: het versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente. Aan een deel van de Gronden van de Erven, is de functie 'duurzame en gezonde wijken' toegedacht te zijn en aan een ander deel de functie 'hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties'.

De kaart op pagina 34 van de Omgevingsvisie is een uitwerking van Kernopgave 2: Behouden en versterken van het groene karakter. Op een deel van de Gronden zijn blijkens de legenda 'groene en klimaatbestendige woonwijken' voorzien. Op het andere deel van de Gronden wordt blijkens de lichtgroene kleur 'ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten' geboden.

Op de 'visiekaart' op pagina 51 van de Omgevingsvisie worden de kernopgaven gecombineerd en wordt een indruk gegeven van de veranderingen binnen de gemeente de komende twintig jaar. Kennelijk zijn op de Gronden verschillende functies voorzien. Een deel van de gronden van de Erven heeft namelijk zowel een lichtgroene kleur die duidt op agrarisch gebruik, als een rode arcering die duidt op hoogwaardige woningbouw (zie **figuur 1**). Deze functies lijken echter moeilijk met elkaar te verenigen. Hoe kan immers verbreding van agrarische activiteiten plaatsvinden op dezelfde gronden waar woningbouw beoogd is? Is het de bedoeling dat een op een deel van de gronden uitbreiding van de agrarische functie plaats vindt en op een ander deel juist inperking ten behoeve van woningbouw? Of is tegelijkertijd zowel woningbouw als (verbreding/uitbreiding van de) agrarische functie op de betreffende gronden voorzien? Hoe deze functies zich tot elkaar verhouden en met elkaar verenigbaar zijn, is niet goed te begrijpen en wordt uit de Omgevingsvisie ook niet duidelijk. De exacte bedoeling van de gemeente blijkt onvoldoende duidelijk uit de Omgevingsvisie.



*Figuur 1: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie*

Bovenstaand standpunt hebben de Erven reeds kenbaar gemaakt in de zienswijze die zij hebben ingediend tegen het voorgenomen raadsbesluit tot bestemming van het voorkeursrecht dat door het college gevestigd is. Op 7 januari jl. is het voorstel besproken in de raadsvergadering en bij de stukken daarvan zat ook de Nota beantwoording zienswijze behorend bij besluit tot vestiging voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3A (hierna: 'Nota'). In de Nota wordt gepoogd aan te tonen dat de omgevingsvisie met visiekaart duidelijk en niet tegenstrijdig is. Hier slaagt de gemeente niet. Dit zullen wij hieronder toelichten.

In ad A.ii. van de Nota wordt beschreven dat de figuren op de pagina's 30 en 34 van de Omgevingsvisie 'slechts' de ruimtelijke vertaling zijn van de Kernopgave 1 en 2 en dat de visiekaart leidend is. Gelet daarop zou het onmiskenbaar dat (een deel van) de onroerende zaken van de Erven zijn aangewezen voor 'hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' of 'duurzame en gezonde wijken'. Daarom wordt tot de conclusie gekomen dat de Omgevingsvisie met visiekaart voldoende duidelijk en niet tegenstrijdig is.

De gemeente gaat in de Nota echter compleet voorbij aan het feit dat enkele gronden van de Erven op de visiekaart zowel een lichtgroene kleur als rode arcering hebben (zie wederom figuur 1). Dit duidt niet alleen op een aanwijzing voor 'hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' maar tevens op een aanwijzing voor 'ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten'. Hoe deze functies zich met elkaar verhouden en of zij naast elkaar kunnen bestaan wordt geenszins duidelijk uit de Omgevingsvisie noch de Nota.

Vervolgens is het de vraag of de gemeente dit over het hoofd heeft gezien bij het opstellen van de Nota of dat zij daadwerkelijk meent dat (ondanks de lichtgroene kleur op de visiekaart) geen agrarische functie aan de Gronden wordt toegekend. Dit alles wijst des te meer op de onduidelijkheid van de visiekaart en toegedachte functies in de Omgevingsvisie. Anders dan de gemeente stelt, is de Omgevingsvisie (en de daarin aan de Gronden toegekende functie) derhalve onduidelijk en tegenstrijdig.

- c. *De functie(s) in de Omgevingsvisie stemmen niet volledig overeen met de functies die het college voor ogen heeft blijkens de voorkeursrechtbeschikking*

Er is een discrepantie tussen de functies die de gemeente aan de Gronden toedenkt blijkens de voorkeursrechtbeschikking en de functies die in de Omgevingsvisie aan de Gronden zijn toegedacht. De Omgevingsvisie lijkt (verbreding/uitbreiding van) het agrarische gebruik en/of woningbouw toe te denken aan de Gronden. In het concepttraadsbesluit is een zeer algemene en ruime omschrijving van functies genoemd, namelijk wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen.

In de Nota heeft de gemeente toegelicht dat het veelvoud aan toegedachte functies wel haar basis kan vinden in de Omgevingsvisie. Gelet op de nadere motivering in de Nota kunnen de Erven die uitgebreide functieomschrijving volgen. Echter, het blijft opmerkelijk dat de toegedachte (verbreding/uitbreiding van de) agrarische functie, die wel expliciet in de Omgevingsvisie en visiekaart wordt benoemd, volledig lijkt te ontbreken in de voorkeursrechtbeschikking en de besluitvorming omtrent het voorkeursrecht (collegevoorstel en raadsvoorstel).

### **Ad. 3 Agrarische functie toegedacht**

Art. 9.1 lid 2 Ow vereist voor vestiging van een voorkeursrecht dat een niet-agrarische functie is toegedacht aan de gronden. Zoals reeds toegelicht, wordt in de Omgevingsvisie (op basis waarvan het college het voorkeursrecht baseert) echter wel degelijk aan (een deel van) de Gronden een agrarische functie toegedacht. Sterker nog, het agrarische gebruik zou zelfs moeten worden verbreed blijkens Kernopgave 2 en de bijbehorende kaart op pagina 34.

In de Nota wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat aan de gronden tevens een agrarische functie is toegedacht en aan de eventuele gevolgen daarvan. Er wordt enkel overwogen: "Zoals hiervoor onder A. is toegelicht, is aan de onroerende zaken waarop de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking ziet een niet-agrarische functie toegedacht. Van strijd met artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow is dan ook geen sprake."

Echter, aan de gronden is op de visiekaart (die volgens de gemeente zelf leidend is) tevens een agrarische functie toegedacht. Gelet daarop blijven de Erven zich op het standpunt stellen dat ten aanzien van de Gronden niet wordt voldaan aan het vereiste dat er sprake is van een niet-agrarisch toegedachte functie. Dat betekent dat het college van Waalre geen voorkeursrecht in de zin van art. 9.1 lid 2 van de Omgevingswet had kunnen vestigen, omdat niet aan de vestigingsvereisten daarvoor wordt voldaan.

#### Ad. 4 Huidige gebruik wijkt niet af

Artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet vereist verder nog dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. De Gronden worden momenteel agrarisch gebruikt. Dit is goed zichtbaar op onderstaande luchtfoto (zie **figuur 2**).



Figuur 2: Luchtfoto

Ook aan dit punt wordt in de Nota volledig voorbijgegaan. Daarin wordt slechts overwogen:

*"Zoals hiervoor onder A. is toegelicht, is aan de onroerende zaken waarop de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking ziet een niet-agrarische functie toegedacht. Het huidige, agrarische gebruik van (een deel van) de onroerende zaken wijkt dus juist af van de functies die daaraan blijkens de onderliggende visie zijn toegedacht. Van strijd met artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow is om die reden dan ook evenmin sprake."*

Het feit dat aan de onroerende zaken waarop de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking ziet tevens een agrarische functie is toegedacht wordt hier (bewust?) achterwege gelaten. Het huidige, agrarische gebruik van (een deel van) de onroerende zaken wijkt juist niet af van de agrarische functie die daaraan blijkens de Omgevingsvisie en onderliggende visiekaart zijn toegedacht.

Nu de toegedachte functie (blijkens de leidende visiekaart) voorziet in behoud en uitbreiding van het agrarisch gebruik en dit zich niet verhoudt met woningbouw, althans hooguit in zeer beperkte mate, wordt niet voldaan aan dit vereiste van afwijkend gebruik. Dat betekent dat het college van Waalre geen voorkeursrecht in de zin van art. 9.1 lid 2 van de Omgevingswet had kunnen vestigen, omdat niet aan de vestigingsvereisten daarvoor wordt voldaan.

### Tot slot

Kortom, het college had niet tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van art. 9.1 lid 2 van de Omgevingswet over kunnen gaan, nu niet aan de daarvoor geldende formele én materiële eisen is voldaan.

Mede gelet op art. 16.32c van de Omgevingswet wordt hier volledigheidshalve opgemerkt dat het de raad niet vrijstaat om een voorkeursrecht op grond van art. 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet te vestigen, gelet op de hiervoor genoemde redenen. Daarom is het de raad ook niet toegestaan om 'terug te vallen' op de vestigingsgrondslag van art. 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Een vestiging op die grondslag is immers niet mogelijk nu de Gronden reeds zijn betrokken in een Omgevingsvisie. Zolang de Omgevingsvisie geldt, kan de raad ten laste van de Gronden geen voorkeursrecht vestigen.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij u om te beslissen dat het primaire besluit en/of de inschrijving van het voorkeursrecht in het Kadaster niet voldoet aan de (formele en/of materiële) wettelijke vereisten daarvoor, dat dit besluit en/of de inschrijving in het Kadaster niet in stand kan blijven en dat derhalve de premature inschrijving in het Kadaster geschrapt dient te worden dan wel het gevestigde voorkeursrecht dient te worden ingetrokken in elk geval voor wat betreft de Gronden en/of dat de Gronden in ieder geval van 1 november 2024 tot 10 januari 2025 ten onrechte met een voorkeursrecht waren belast. Tot nadere schriftelijke dan wel mondelinge toelichting van deze bezwaren zijn de Erven en wijzelf uiteraard bereid.

Wij vertrouwen erop dat u het bezwaar zorgvuldig zult beoordelen en zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,  
mede namens J. [REDACTED]



[REDACTED]

Bijlage(n):

Bijlage 1: Brief d.d. 29 oktober 2024 inclusief (daadwerkelijk ontvangen) bijlagen

# Bijlage 1



Ⓟ Van 36



#### AANTEKENEN

De erven van wijlen c [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar  
[REDACTED]

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Vestiging voorkeursrecht

826277

29-10-2024

VERZONDEN 29 OKT. 2024

Geachte erven van wijlen [REDACTED]

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 2608, 3230, 3753, 3771, 4304, 4307, 4309, 5065 en 5140, respectievelijk groot 0.63.50 ha, 0.32.85 ha, 0.74.60 ha, 1.16.40 ha, 0.68.00 ha, 0.58.80 ha, 0.55.70 ha, 0.00.26 ha en 0.92.21 ha, hierna (tezamen) te noemen: 'het perceel' of 'de onroerende zaak'.

Genoemde percelen zijn geheel dan wel gedeeltelijk (perceel A 3771) begrepen in een beschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre van 29 oktober 2024 om op (een deel van) de onroerende zaken, gelegen in het gebied Waalre-Noord fase 3A, een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. De voorkeursrechtbeschikking wordt middels deze brief aan u bekendgemaakt.

In deze brief gaan we verder in op de betekenis en inhoud van deze beschikking.

#### 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.

### **Rechtsgevolg van het voorlopig voorkeursrecht**

De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot rechtsgevolg dat uw onroerende zaak niet langer vrij overdraagbaar is. Indien u van plan bent om de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, dan bent u verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De vestiging van een voorkeursrecht betekent dus niet dat u op dit moment verplicht bent om uw onroerende zaak te verkopen. Voor niet onder het voorkeursrecht vallende onroerende zaken en/of de daarop gevestigde beperkte rechten geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

### **Beginselbesluit van de gemeente**

Na ontvangst van uw aanbieding moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn? Of deelt zij u binnen deze termijn mede dat zij niet geïnteresseerd is? Dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn, respectievelijk na bedoelde mededeling, de door u eerst aan de gemeente aangeboden onroerende zaak aan een derde vervreemden. Deelt het college aan u mede dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan treedt de 'onderhandelingsfase' in werking.

### **Onderhandelingen**

Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen. Als het college geïnteresseerd is in uw onroerende zaak, is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de onroerende zaak zou rusten.

### **Oordeel van de rechter over de prijs**

Het kan voorkomen dat de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen of met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt. U kunt dan te allen tijde aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift doet de rechtbank alsdan in beginsel uitspraak bij beschikking.

### **Verplichting tot aankoop door de gemeente**

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij de beschikking bepaalde prijs. Als u nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, moet u schriftelijk de wens hiertoe te kennen geven.

### **Termijnen**

Het niet in acht nemen van de voorgeschreven termijnen kan voor u en voor de gemeente grote gevolgen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend te worden gezonden.

### **Registratie**

De voorkeursrechtbeschikking dient te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Hierdoor kunt u alle informatie over beperkingen en bijbehorende brondocumenten raadplegen via een kadastraal bericht, aan te vragen via internet bij het Kadaster.

### **Bezwaar tegen voorlopig voorkeursrecht en voorlopige voorziening**

Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open gedurende zes weken ingaande op de dag na de verzenddatum van deze brief, waarmee het besluit van het college van burgemeester en wethouders bekend wordt gemaakt.

Uw bezwaar kunt u uiterlijk 10 december 2024 richten aan het college van burgemeester en wethouders 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 waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van bezwaar.

Indien u ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college kan het voorkomen dat die beschikking vervalt, omdat tussentijds voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden. Daarvoor bevat de Omgevingswet een regeling. Het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college wordt dan geacht te zijn gericht tegen de (Inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. U kunt daarom ook wachten met het maken van bezwaar totdat de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad is genomen. De hiervoor gemelde regeling wil namelijk voorkomen, dat u twee keer bezwaar moet maken.

Indien u bezwaar heeft ingediend, kunt u tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, locatie Eindhoven, afdeling bestuursrecht, Postbus 90.125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

**Zienswijze tegen voorgenomen beschikking gemeenteraad**

Om het voorkeursrecht voort te zetten is er binnen drie maanden na het ingaan ervan een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig van de gemeenteraad. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding kunt u uw zienswijze ten aanzien van de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad uiterlijk 26 november 2024 schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de gemeenteraad van de gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met Frank van Noort. Hij is te bereiken via het algemene telefoonnummer: 040 - 22 82 500 of per e-mail op: [redacted]

**Heeft u vragen?**

Laat het ons gerust weten. U kunt dan contact opnemen met Frank van Noort.

Wilt u bij eventuele vervolgcorrespondentie over deze zaak steeds kenmerk 826277 gebruiken?

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

  
mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,

  
M.F. Oostermeer

Bijlage:

- Collegebesluit d.d. 29 oktober 2024

- 5
1. Grondtekening
  2. Percelenlijst
  3. Masterplantekening
  4. Raadsvoorstel
  5. Concept raadsbesluit

### **Bijlagen ter informatie**

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

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 verrulde 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).

### 3.2 Eventuele zienswijzen moeten worden verwerkt in het raadsvoorstel

In het bijgaand conceptvoorstel voor de raad moeten eventuele binnenkomende zienswijzen worden opgenomen en alsmede de reactie daarop. Indien er geen zienswijze wordt ontvangen, behoeft het raadsvoorstel geen wijziging en kan dit ongewijzigd worden aangeboden aan de gemeenteraad. Indien er wel een of meerder zienswijzen worden ontvangen, zal er een nieuw voorstel aan uw college worden voorgelegd. Daarbij wordt ingegaan op de zienswijzen en eventuele gevolgen voor het raadsvoorstel.

## 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. Alsdan zal 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 'Het college is bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen' vermeld brengt het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 2 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 togedachte 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

Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 2 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 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.

#### *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 (bijlage 1 en 2) 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', zoals ter visuele verduidelijking is aangeduid op de bijgevoegde kaart (bijlage 3). 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 2 van de Ow gestelde formele vereisten tot vestiging van het voorkeursrecht.

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

#### *1.3 Verbod op opnieuw vestigen voorkeursrecht*

Uit artikel 7.1 eerste lid onder g. van het Omgevingsbesluit volgt dat in de voorkeursrechtbeschikking de grondslag wordt vermeld op basis waarvan eerder een voorkeursrecht is gevestigd op de onroerende zaak of zaken en het tijdstip waarop dat voorkeursrecht is vervallen. Nu dit tijdstip niet is gelegen binnen twee jaar nadat de onroerende zaak of zaken in een aanwijzing betrokken zijn geweest is er geen belemmering om een voorkeursrecht te vestigen (artikel 9.3 van de Ow).

#### *1.4 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 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.

#### *2.1 Bij de vestiging van een voorkeursrecht is het verrassingseffect essentieel*

In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder c van de Awb). Als dat zou gebeuren, zou het gehele 'verrassingseffect' van de aanwijzing verloren gaan. De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zouden immers, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, nog snel de onroerende zaak of zaken aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden pas worden

geïnformeerd nadat het besluit is genomen.

### 3.1 *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. Zoals hiervoor onder argument 1.4 vermeld volgt uit artikel 9.4 lid 3 van de Ow dat een voorlopig 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. Vervolgens kunnen voorkeursrechten doorlopen. Als in een nieuw planologisch besluit (omgevingsvisie of programma of omgevingsplan) de nieuwe functie wordt opgenomen blijft het voorkeursrecht van kracht op basis van die nieuwe grondslag. Er is dan geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking meer nodig. De geldingsduur van die nieuwe grondslag geldt vanaf dat moment.

## **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 aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen*



Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 2 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 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.

#### *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 (bijlage 1 en 2) de bestemmingen respectievelijk functies 'Wonen', 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch', 'Recreatie' 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', zoals ter visuele verduidelijking is aangeduid op de bijgevoegde kaart (bijlage 3). 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 2 van de Ow gestelde formele vereisten tot vestiging van het voorkeursrecht.

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

#### *1.3 Verbod op opnieuw vestigen voorkeursrecht*

Uit artikel 7.1 eerste lid onder g. van het Omgevingsbesluit volgt dat in de voorkeursrechtbeschikking de grondslag wordt vermeld op basis waarvan eerder een voorkeursrecht is gevestigd op de onroerende zaak of zaken en het tijdstip waarop dat voorkeursrecht is vervallen. Nu dit tijdstip niet is gelegen binnen twee jaar nadat de onroerende zaak of zaken in een aanwijzing betrokken zijn geweest is er geen belemmering om een voorkeursrecht te vestigen (artikel 9.3 van de Ow).

#### *1.4 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 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.

#### *2.1 Bij de vestiging van een voorkeursrecht is het verrassingseffect essentieel*

In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder c van de Awb). Als dat zou gebeuren, zou het gehele 'verrassingseffect' van de aanwijzing verloren gaan. De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zouden immers, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, nog snel de onroerende zaak of zaken aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regle kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden pas worden geïnformeerd nadat het besluit is genomen.

**3.1 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. Zoals hiervoor onder argument 1.4 vermeld volgt uit artikel 9.4 lid 3 van de Ow dat een voorlopig 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. Vervolgens kunnen voorkeursrechten doorlopen. Als in een nieuw planologisch besluit (omgevingsvisie of programma of omgevingsplan) de nieuwe functie wordt opgenomen blijft het voorkeursrecht van kracht op basis van die nieuwe grondslag. Er is dan geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking meer nodig. De geldingsduur van die nieuwe grondslag geldt vanaf dat moment.

**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 aanbieding 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 welgert, 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).

### 3.2 *Eventuele zienswijzen moeten worden verwerkt in het raadsvoorstel*

In het bijgaand conceptvoorstel voor de raad moeten eventuele binnenkomende zienswijzen worden opgenomen en alsmede de reactie daarop. Indien er geen zienswijze wordt ontvangen, behoeft het raadsvoorstel geen wijziging en kan dit ongewijzigd worden aangeboden aan de gemeenteraad. Indien er wel een of meerder zienswijzen worden ontvangen, zal er een nieuw voorstel aan uw college worden voorgelegd. Daarbij wordt ingegaan op de zienswijzen en eventuele gevolgen voor het raadsvoorstel.

## **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. Alsdan zal 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 'Het college is bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen' vermeld brengt het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 2 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.

12

## **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**

Indien het college conform het voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 29 oktober 2024 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 31 oktober 2024 ligt het besluit van het college 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 31 oktober 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

## **Vervolgprocedure en planning**

Voor belanghebbenden (eigenaren respectievelijk beperkt gerechtigden) bestaat de mogelijkheid om uiterlijk 10 december 2024 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.

Indien een belanghebbende ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en dit besluit vervalt omdat voor de onroerende zaak of zaken een voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking is getreden, dan wordt het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Ten aanzien van het concept van het raadsbesluit hebben belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb de mogelijkheid om uiterlijk 26 november 2024 schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Het betreft een termijn van orde. De eventueel hieruit voortvloeiende nota van zienswijzen kan invloed hebben op het uiteindelijke ontwerp van het raadsvoorstel en het concept van het raadsbesluit. In dit geval zal er een nieuw voorstel aan u worden voorgelegd.

## **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening
4. Raadsvoorstel
5. Concept raadsbesluit

3

## Collegeadvies Waalre-Noord fase 3A

Zaaknummer:	826277
Datum:	16 oktober 2024
Vergaderdatum:	29 oktober 2024
Naam opsteller:	[REDACTED]
Naam team:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	[REDACTED]

### Onderwerp

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

### Voorstel

- Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) op een deel van de onroerende zaken, gelegen in het gebied 'Waalre-Noord fase 3A', een voorlopig 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 bij besluit van de raad d.d. 16 januari 2007 Ingevolge artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest, welk voorkeursrecht blijkens een verklaring van de gemeente van 5 november 2013 is vervallen, én 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. De voorlopige aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie maanden na het ingaan van dit besluit, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow in werking treedt.
- Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure Ingevolge artikel 4:11 onder a en onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure).
- De raad voor te stellen om op de onder 1 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Ow een voorkeursrecht te vestigen, een en ander conform de bij dit besluit behorende raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit (bijlage 5).

### 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 3A 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 3A'. 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 3A' 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.

## Beoogd resultaat

Om betere omstandigheden te creëren voor de ontwikkeling van het gebied 'Waalre-Noord fase 3A', 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 *Het college is bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen*

Artikel 9.1 lid 2 van de Ow biedt het college de mogelijkheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die 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, zodat zij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

15

## **Bijlagen ter informatie**

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

# Raadsvoorstel Waalre-Noord fase 3A

Waalre, 29 oktober 2024

Vergaderdatum:	21 januari 2025
Voorstelnummer:	wordt ingevuld door griffie
Zaaknummer:	826277
Portefeuillehouder:	[REDACTED]
Naam opsteller:	[REDACTED]
Naam voorstel:	Voorstel tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht in 'Waalre-Noord fase 3A'
Grondslag raadsbesluit:	Artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet

## Voorgesteld besluit

- 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.
- 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 3A'.

## Voorstel

- 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.

Voorstelnr.

pag. 1

Datum vergadering:



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 3A 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 3A' 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 3A', vooruitlopend op een aanwijzing door de gemeenteraad.

### Beoogd resultaat

Om betere omstandigheden te creëren voor de ontwikkeling van het gebied 'Waalre-Noord fase 3A', 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

Voorstelnr.

pag. 2

Datum vergadering:

4

1.8

1.1 De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen

Artikel 9.1 lid 1 onder b van de Ow biedt de raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht, en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie 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 b 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

De in de aanwijzing betrokken onroerende zaken (zie bijlage 1 en bijlage 2) maken onderdeel uit van de Omgevingsvisie Waalre 2040, zoals vastgesteld door de raad op 16 december 2021. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities en ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Daarbij wordt een doorkijk gegeven naar het gewenste toekomstbeeld van Waalre als groene huiskamer van de Brainportregio (pagina 14-25). Daarbij wordt in z'n algemeenheid gesteld dat de groei van inwoners en gebruikers van Waalre, die de gemeente zo heeft gevormd, naar verwachting ook de komende decennia door zal zetten. Daarnaast zijn er tal van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het groeiende belang van duurzaamheid en gezondheid die een grote impact hebben op de fysieke leefomgeving. Dit biedt kansen voor gebieden, inwoners en ondernemers, maar vraagt ook om het maken van weloverwogen keuzes. De gemeente wil daarbij aansluiten op het DNA van Waalre, de kerne en het landschap waarin we wonen, werken en leven.

Vanuit het toekomstbeeld van Waalre in 2040 en de diverse ontwikkelingen die op de gemeente af komen zijn in de Omgevingsvisie (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 drie integrale kernopgaven geformuleerd (pagina 28-39). Het hieruit ontstane ontwikkelperspectief voor de gemeente als geheel en de verschillende deelgebieden binnen de gemeentegrenzen wordt beschreven in de 10 ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving (pagina 42-49) en samengevat in de visiekaart op pagina 50-51 van de Omgevingsvisie.

Uit de gebiedsgerichte vertaling van de Omgevingsvisie voor 'Waalre-Noord fase 3A' volgt dat een deel van de hoogwaardige woningbouwopgave op uitbreidingslocaties hier zijn plek zal krijgen (pagina 43-44). Daarnaast volgt uit de omgevingsvisie dat de opgave is om de bestaande wijk toekomstbestendig te maken (pagina 44) en er uitbreidingsmogelijkheden worden gezien voor het in het gebied gelegen bedrijventerrein 't Broek (pagina 43). Uit deze opgaven en bijbehorende kaarten (figuur 9, 11 en 12) kan mitsdien worden afgeleid welke ruimtelijke voornemens de gemeente heeft ten aanzien van de aangewezen gronden.

Aan de in de aanwijzing betrokken onroerende zaken zijn thans de bestemmingen respectievelijk functies 'Wonen', 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch', 'Recreatie' 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

voorsteleer.

pag. 3

Datum vergadering:

van een 'afwijkend gebruik', omdat de gemeente een beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt (zie hiervoor en 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 b 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 vermijden. Uit artikel 9.4 lid 1 onder b van de Ow volgt dat een voorkeursrecht van de raad als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder b van de Ow vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegevoegd in het omgevingsplan.

### 2.1 *Geldingsduur en doorlopen van het 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 b 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.

Voorstelnr.

pag. 5

Datum vergadering:

**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 ontwerp van het raadsvoorstel alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 31 oktober 2024 ter inzage gelegen. Belanghebbenden (eigenaren en beperkt gerechtigden) zijn 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 wel/geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen (...nader in te vullen).

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.

**Vervolgprocedure 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
- 2. Percelenlijst

**Bijlagen ter informatie**

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

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,

Voorstelnr.

Datum vergadering:

**De raad van de gemeente Waalre**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2024 nr. 826277  
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,

de voorzitter,

Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

**Lijst van eigenaren en/of zakelijk gerechtigden gemeentelijk voorkeursrecht**

Lijst van aangewezen percelen of perceelsgedeelten in de kadastrale gemeente Waalre, sectie A, waarop op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd, zoals deze voortkomen op de grondtekening met nummer GPN.0373.24.8052A de dato 2 oktober 2024 van het gebied 'Waalre -Noord fase 3A' naar de rechtstoestand van (bijgewerkt t/m) 27 september 2024.

Behorend bij de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024.

**Kadastrale gemeente Waalre**

**Sectie A**

Grondplan-nummer	Perceel	Totale grootte ha\ca	Aangewezen grootte ha\ca	Ten name van:
15	349	0.49.30	0.49.30	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
16	350	0.03.84	0.03.84	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
18	351	0.78.70	0.78.70	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
10	352	0.59.40	0.59.40	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
11	353	0.38.60	0.38.60	1/5 eigendom: Mevrouw A.C.C.-j. van de Moosdijk, De Rooij 5, 5581 SL Waalre
				1/5 eigendom: Mevrouw P.W.A. van de Moosdijk, Elshouter 4, 5581 SB Waalre

1

24

Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

25	357	0.75.80	0.75.80	1/5 eigendom: De heer M.F.H.M. van de Moosdijk, Moutlaan 30, 5551 TM Valkenswaard
17	1064	0.07.90	0.07.90	1/5 eigendom: Mevrouw C.A.H. van de Moosdijk, Elshouter 17, 5581 SB Waalre
19	1065	0.06.50	0.06.50	1/5 eigendom: De heer F.A.H.M. van de Moosdijk, Mensinge 97, 5655 HW Eindhoven
14	1067	0.33.20	0.33.20	Van Wanrooij Grondbank B.V., Magstratenlaan 24, 5223 MD 's-Hertogenbosch
8	1068	0.77.60	0.77.60	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
9	1069	0.03.80	0.03.80	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
3	1261	0.43.90	0.43.90	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
				1/11 eigendom: De heer H.M.J. Stegemann, Berg 53, 5508 AR Veidhoven
				1/11 eigendom: De heer L.J.T. Stegemann, Dreefstraat 14, 5581 BH Waalre
				1/11 eigendom: De heer J.H.B. Stegemann, Willem de Zwijgerstraat 4, 5583 CG Waalre



				<p>1/11 eigendom: Mevrouw M.T.J. Stegemann, Hoefblad 90, 5684 JS Best</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw T.M.F. Stegemann, De Voorde 11, 5504 TG Veldhoven (overleden: 16-04-2023)</p> <p>1/11 eigendom: De heer M.W.H. Stegemann, Laar 2, 5507 MJ Veldhoven</p> <p>1/11 eigendom: De heer F.M.J. Stegemann, Wouterkensveld 27, 5581 SC Waalre</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw F.T.B. Stegemann, Bolderiklaan 38, 5582 AV Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer T.J.M. Stegemann, Hertenaan 19, 5581 CE Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer H.T.M. Stegemann, Wouterkensveld 5, 5581 SC Waalre (overleden: 16-11-2023)</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw J.W.T. Stegemann, Loonderweg 45, 5581 VG Waalre</p>
12	1678	0.09.70	0.09.70	<p>1/11 eigendom: De heer H.M.J. Stegemann, Berg 53, 5508 AR Veldhoven</p> <p>1/11 eigendom: De heer L.J.T. Stegemann, Dreefstraat 14, 5581 BH Waalre</p>

2

Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

				<p>1/11 eigendom: De heer J.H.B. Stegemann, Willem de Zwijgerstraat 4, 5583 CG Waalre</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw M.T.J. Stegemann, Hoefblad 90, 5684 JS Best</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw T.M.F. Stegemann, De Voorde 11, 5504 TG Veldhoven (overleden: 16-04-2023)</p> <p>1/11 eigendom: De heer M.W.H. Stegemann, Laar 2, 5507 MJ Veldhoven</p> <p>1/11 eigendom: De heer F.M.J. Stegemann, Wouterkensveld 27, 5581 SC Waalre</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw F.T.B. Stegemann, Bolderiklaan 38, 5582 AV Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer T.J.M. Stegemann, Hertenlaan 19, 5581 CE Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer H.T.M. Stegemann, Wouterkensveld 5, 5581 SC Waalre (overleden: 16-11-2023)</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw J.W.T. Stegemann, Loonderweg 45, 5581 VG Waalre</p>
--	--	--	--	--

26

8

Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

13	1679	0.40.00	0.40.00	<p>1/11 eigendom: De heer H.M.J. Stegemann, Berg 53, 5508 AR Veldhoven</p> <p>1/11 eigendom: De heer L.J.T. Stegemann, Dreefstraat 14, 5581 BH Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer J.H.B. Stegemann, Willem de Zwijgerstraat 4, 5583 CG Waalre</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw M.T.J. Stegemann, Hoefblad 90, 5684 JS Best</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw T.M.F. Stegemann, De Voorde 11, 5504 TG Veldhoven (overleden: 16-04-2023)</p> <p>1/11 eigendom: De heer M.W.H. Stegemann, Laar 2, 5507 MJ Veldhoven</p> <p>1/11 eigendom: De heer F.M.J. Stegemann, Wouterkensveld 27, 5581 SC Waalre</p> <p>1/11 eigendom: Mevrouw F.T.B. Stegemann, Bolderiklaan 38, 5582 AV Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer T.J.M. Stegemann, Hertenlaan 19, 5581 CE Waalre</p> <p>1/11 eigendom: De heer H.T.M. Stegemann, Wouterkensveld 5, 5581 SC Waalre (overleden: 16-11-2023)</p>
----	------	---------	---------	--

28	1700	0.24.40	0.24.40	<p>1/11 eigendom: Mevrouw J.W.T. Stegemann, Loondenweg 45, 5581 VG Waalre</p> <p>Eigendom belast met Gebruik en bewoning: De heer P.J.M. van Alst, Heuvelstraat 8, 5581 VP Waalre</p> <p>Recht van Gebruik en bewoning: De heer J.H.J. van Alst, De Hoevenakkers 1A, 5581 AV Waalre (overleden: 09-02-2008)</p>
27	1701	0.25.00	0.25.00	<p>1/5 eigendom: Mevrouw A.C.C.J. van de Moosdijk, De Rooij 5, 5581 SL Waalre</p> <p>1/5 eigendom: Mevrouw P.W.A. van de Moosdijk, Eishouter 4, 5581 SB Waalre</p> <p>1/5 eigendom: De heer M.F.H.M. van de Moosdijk, Moutlaan 30, 5551 TM Valkenswaard</p> <p>1/5 eigendom: Mevrouw C.A.H. van de Moosdijk, Eishouter 17, 5581 SB Waalre</p> <p>1/5 eigendom: De heer F.A.H.M. van de Moosdijk, Mensinge 97, 5655 HW Eindhoven</p>
30	2604	0.08.10	0.09.10	De heer M.H.C. Wijlaars, Heuvelstraat 6, 5581 VP Waalre (overleden: 04-04-2020)

Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

Blad 7 / 11

29	2605	0.04.50	0.04.50	Eigendom belast met Gebruik en bewoning: De heer P.J.M. van Alst, Heuvelstraat 8, 5581 VP Waalre
22	2607	0.42.65	0.42.65	Recht van Gebruik en bewoning: De heer J.H.J. van Alst, De Hoevenakkers 1A, 5581 AV Waalre (overleden: 09-02-2008)
21	2608	0.63.50	0.63.50	1/2 eigendom: De heer P.L.I. Dellelijn, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre
23	2918	0.47.45	0.47.45	1/2 eigendom: Mevrouw T.A. Hoekstra, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre
45	2919	0.00.52	0.00.52	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)
				1/2 eigendom: De heer P.L.I. Dellelijn, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre
				1/2 eigendom: Mevrouw T.A. Hoekstra, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre
				1/2 eigendom: De heer P.L.I. Dellelijn, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre
				1/2 eigendom: Mevrouw T.A. Hoekstra, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre

43	3229	0.23.25	0.23.25	1/2 eigendom: De heer W.G.C. Verbeek, Heuvelstraat 2, 5581 VP Waalre (overleden: 04-08-2009) 1/2 eigendom: Mevrouw F.A.M. van Rooij, Heuvelstraat 2, 5581 VP Waalre
40	3230	0.32.85	0.32.85	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)
6	3739	1.50.95	1.50.95	Hakkevenne Waalre B.V., Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581 VX Waalre
4	3749	0.35.80	0.35.80	De heer J.F.C. Verhoef, Onze Lieve Vrouwedijk 45, 5581 VX Waalre
5	3750	0.05.20	0.05.20	Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen: De heer J.F.C. Verhoef, Onze Lieve Vrouwedijk 45, 5581 VX Waalre Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Brabant Water N.V., Postbus 1068, 5200 BC 's-Hertogenbosch Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre Opstalrecht Nutsvoorzieningen: KPN B.V., Wilhelminakade 123, 3072 AP Rotterdam Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Kabeltelevisie Waalre B.V., Meester Slootsweg 3A, 5581 AS Waalre Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Enexis Netbeheer B.V., Magistraatlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch

Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

Blad 9 / 11

36	3753	0.74.60	0.74.60	0.74.60	Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Enexis Netbeheer B.V., Magstratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch
39	3755	0.11.57	0.11.57	0.11.57	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012) 1/2 eigendom: De heer F.A.M. Adriaanse, Onze Lieve Vrouwedijk 41, 5581 VX Waalre 1/2 eigendom: Mevrouw M.M.J. Reijnen, Onze Lieve Vrouwedijk 41, 5581 VX Waalre
1	3771	1.16.40	0.54.91		Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenweg Privaatrecht: De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012) Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenweg Privaatrecht: TenneT TSO B.V., Utrechtseweg 310-M-01, 6812 AR Arnhem
26	4017	0.01.95	0.01.95	0.01.95	1/2 eigendom: De heer P.L.I. Dellelijn, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre 1/2 eigendom: Mevrouw T.A. Hoekstra, Heuvelstraat 8B, 5581 VP Waalre
2	4304	0.68.00	0.68.00	0.68.00	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)
20	4307	0.58.80	0.58.80	0.58.80	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)
24	4309	0.55.70	0.55.70	0.55.70	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)

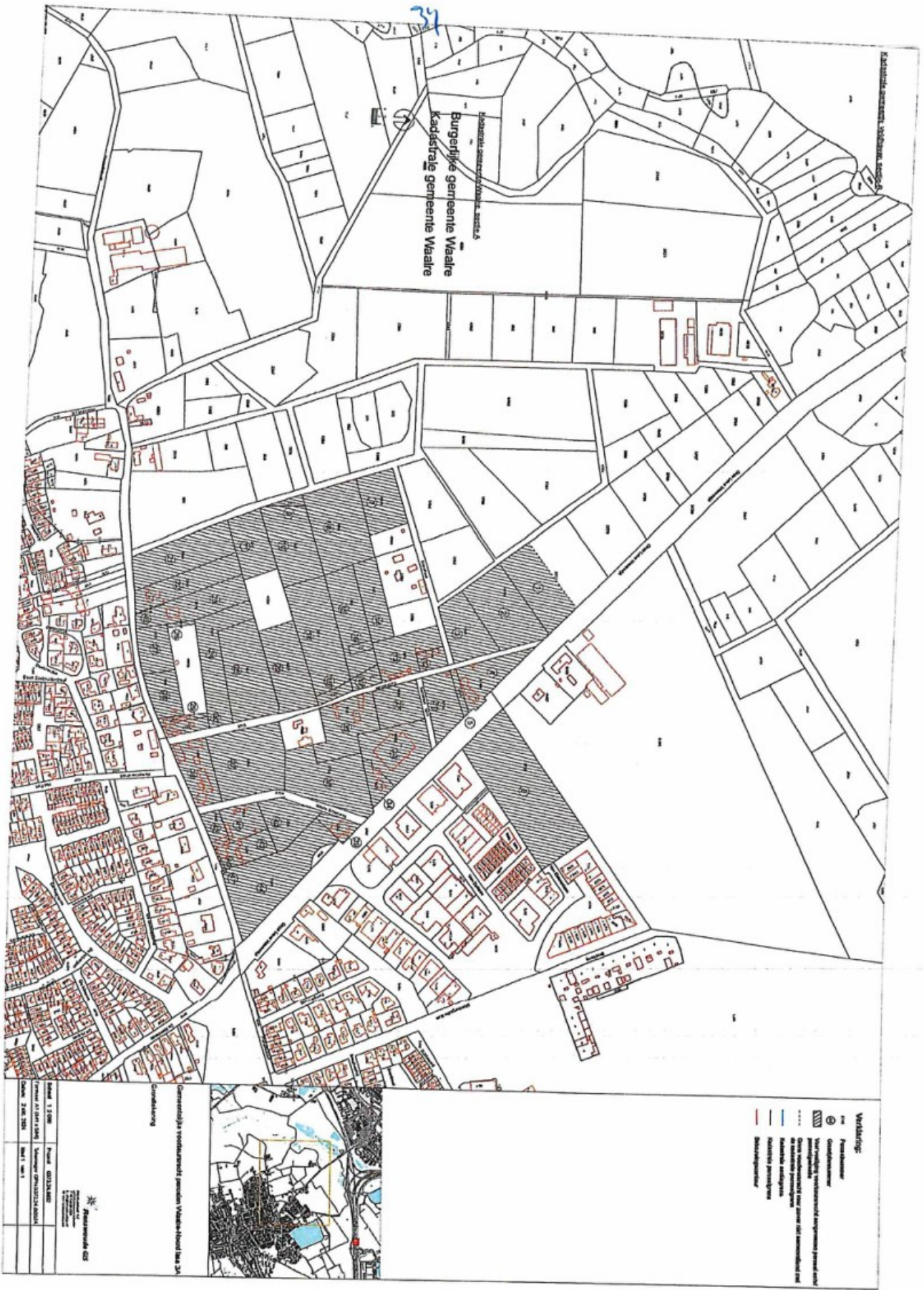
Gemeentelijk voorkeursrecht/Waalre/Waalre-Noord fase 3A/percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow

Blad 10 / 11

34	4481	0.13.00	0.13.00	1/2 eigendom: De heer J.H.M. van Rooij, Onze Lieve Vrouwedijk 43, 5581 VX Waalre 1/2 eigendom: Mevrouw N. Geuze, Onze Lieve Vrouwedijk 43, 5581 VX Waalre
33	4482	0.53.30	0.53.30	J. Janssen Vastgoed B.V., Warandelaan 21, 5707 CS Helmond
32	4483	0.32.50	0.32.50	Mevrouw S.Y.J.M. Faasen, Kuilenrode 4, 5095 BA Hooge Mierde
7	4895	0.40.00	0.40.00	1/2 eigendom: De heer T.J. van Knegsel, Heuvelstraat 4, 5581 VP Waalre 1/2 eigendom: De heer M.H.P. van Knegsel, Heuvelstraat 4, 5581 VP Waalre
41	4993	0.22.62	0.22.62	1/2 eigendom: Mevrouw H. Slob, Kleine Broekweg 1, 5581 VZ Waalre 1/2 eigendom: De heer H.F.H. Otterloo, Kleine Broekweg 1, 5581 VZ Waalre
42	5063	0.11.93	0.11.93	Mevrouw K. Otterloo, Heuvelstraat 2A, 5581 VP Waalre
46	5064	0.00.78	0.00.78	1/2 eigendom: De heer W.G.C. Verbeek, Heuvelstraat 2, 5581 VP Waalre (overleden: 04-08-2009) 1/2 eigendom: Mevrouw F.A.M. van Rooij, Heuvelstraat 2, 5581 VP Waalre



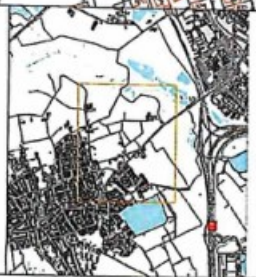
47	5065	0.00.26	0.00.26	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)
44	5140	0.92.21	0.92.21	De heer P.J. Roymans, P/a Kromme Aarweg 3A, 2403 NB Alphen aan den Rijn (overleden: 07-11-2012)
35	5187	0.50.25	0.50.25	1/2 eigendom: Mevrouw M.A.J.F. Janssen, Elzenstraat 1, 5581 VS Waalre
31	5214	0.33.30	0.33.30	1/2 eigendom: De heer R.G.W. Jansen, Elzenstraat 1, 5581 VS Waalre
37	6283	0.84.45	0.84.45	De heer J.F.C. Verhoef, Onze Lieve Vrouwedijk 45, 5581 VX Waalre
38	6284	0.37.95	0.37.95	1/2 eigendom: De heer T.J. van Knegsel, Heuvelstraat 4, 5581 VP Waalre
				1/2 eigendom: De heer M.H.P. van Knegsel, Heuvelstraat 4, 5581 VP Waalre
				1/2 eigendom: De heer T.J. van Knegsel, Heuvelstraat 4, 5581 VP Waalre
				1/2 eigendom: De heer M.H.P. van Knegsel, Heuvelstraat 4, 5581 VP Waalre



Kadastrele gemeente Vlaarre, sectie 3

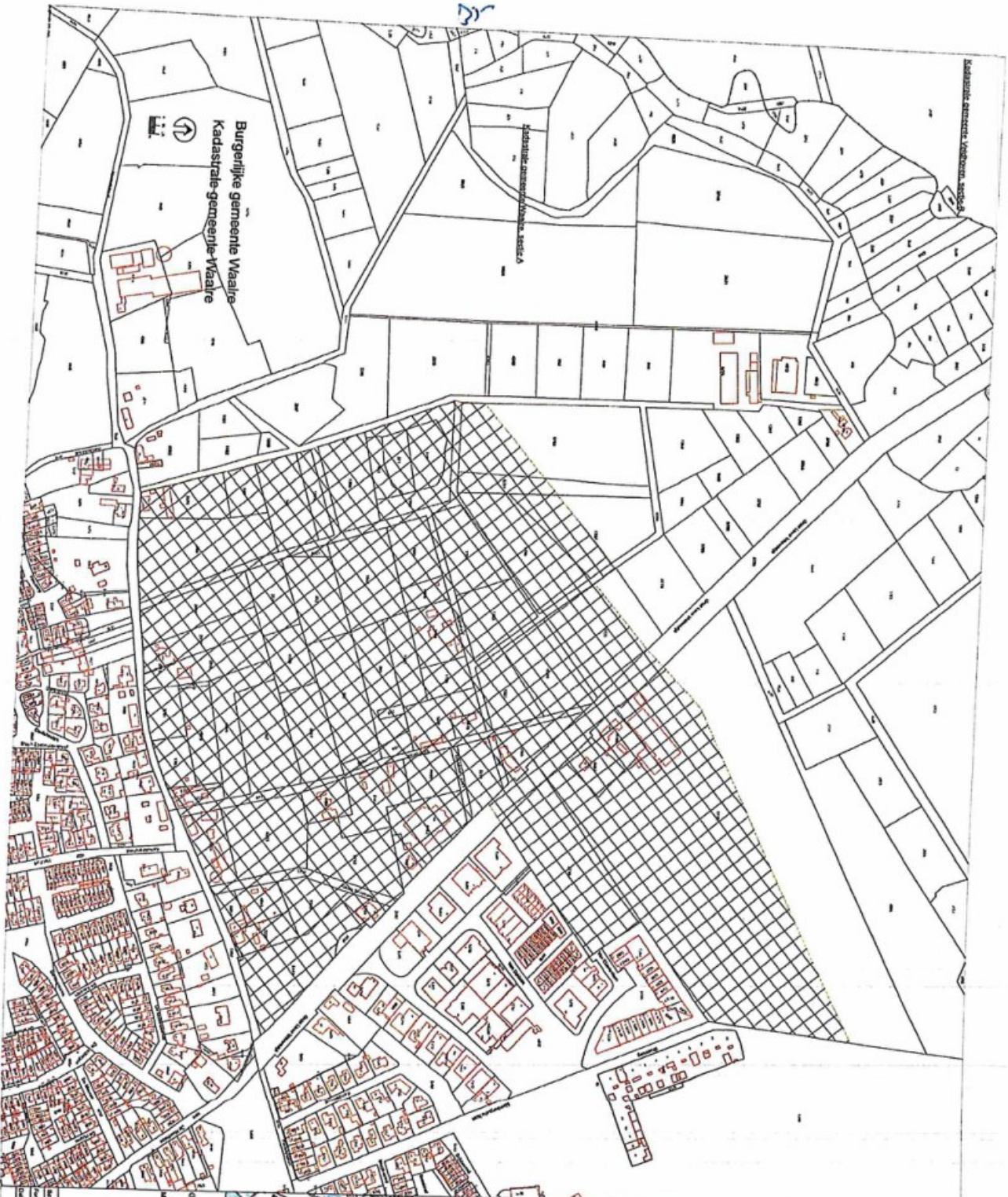
Burgerlijke gemeente Vlaarre  
Kadastrele gemeente Vlaarre

- Verklaring:**
- Perceelnummer
  - Gebiedsplan
  - Verplichte woonwettelijk aangepast perceel met gemeentelijke woonwettelijke zone (B1) woonwettelijk gebied
  - Gemeentelijke woonwettelijke zone (B1) woonwettelijk gebied
  - Gemeentelijke woonwettelijke zone (B1) woonwettelijk gebied
  - Gemeentelijke woonwettelijke zone (B1) woonwettelijk gebied
  - Gemeentelijke woonwettelijke zone (B1) woonwettelijk gebied



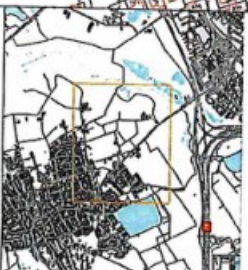
Gemeentelijke woonwettelijke zone (B1) woonwettelijk gebied  
Verklaring

Maat 1:2.000	Plan 01234567	Projectnummer 01234567
Uitsluitend af te lezen op de website van de gemeente Vlaarre	Uitgegeven op 01-01-2024	Uitgeverij Gemeente Vlaarre
© Gemeente Vlaarre 2024	Alle rechten voorbehouden	



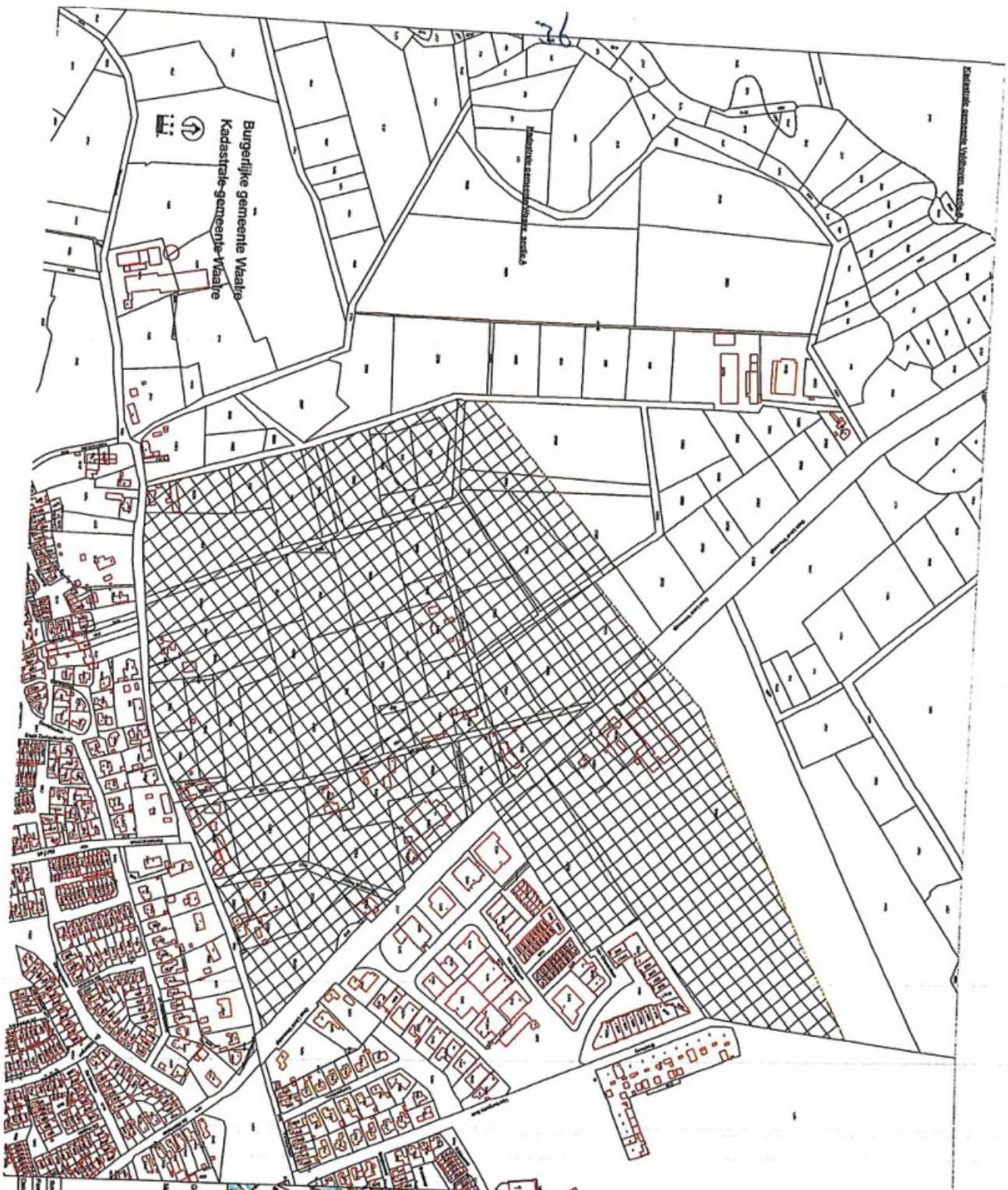
Burgerlijke gemeente Vaalre  
Kadastrale gemeente Vaalre

- Vandatie:**
- Gransgrenze
  - Gransgrenze met teekpunt
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:1000
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:500
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:250
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:100
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:50
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:25
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:10
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:5
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:2
  - Gransgrenze met teekpunt, schaal 1:1



Stadsarchief  
Kadastraal dienst Vaalserbroek  
Kadastraal dienst Vaalserbroek  
Kadastraal dienst Vaalserbroek

Scale	1:2000	Number	015/2018
Scale	1:1000	Number	015/2018
Scale	1:500	Number	015/2018
Scale	1:250	Number	015/2018
Scale	1:100	Number	015/2018
Scale	1:50	Number	015/2018
Scale	1:25	Number	015/2018
Scale	1:10	Number	015/2018
Scale	1:5	Number	015/2018
Scale	1:2	Number	015/2018
Scale	1:1	Number	015/2018

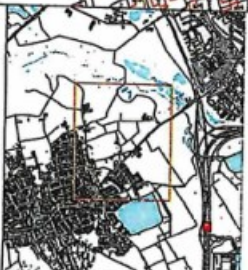


Burgerlijke gemeente Waalre  
Kadasterste-gemeente Waalre

Weg van de  
Kadasterste-gemeente Waalre

Wandeling

- Pedestrian route
- Bicycle route
- Road with pedestrian crossing, marked on plan
- Road with bicycle crossing, marked on plan
- Road with pedestrian crossing and bicycle crossing, marked on plan
- Road with pedestrian crossing and bicycle crossing, marked on plan
- Road with pedestrian crossing and bicycle crossing, marked on plan



Gemeentelijk gemeentelijk plan, Veldhoven, 2014

Wandeling

Kadaster  
Kadasterste-gemeente Waalre

Scale: 1:2500	Scale: 1:2500
Date: 21.01.2014	Date: 21.01.2014
Author: B. van der Vliet	Author: B. van der Vliet
Year: 2014	Year: 2014