

ADVIES COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Aan: De raad van de gemeente Waalre

Kenmerk: 886797 en 886962

Bezwaarschrift(en) van: Nysingh advocaten, namens [REDACTED]
(bezwaarmaker 1)
Arag Rechtsbijstand, namens [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(bezwaarmaker 2)

Besluit van: Het besluit van de raad van 21 januari 2025. Het besluit is bekendgemaakt op 22 januari 2025. De raad besloot om op een deel van de onroerende zaken, gelegen in "Waalre-Noord Fase 3A" een voorkeursrecht te vestigen.

De commissie voor bezwaarschriften (hierna: de commissie) adviseert de raad van de gemeente Waalre (hierna: de raad) over de gemaakte bezwaren.

De commissie komt op basis van het bezwaarschrift, de stukken en de hoorzitting tot het volgende advies.

1. Advies van de commissie

De commissie adviseert:

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

Toelichting op het advies

De commissie legt uit hoe het tot dit advies is gekomen. De toelichting bestaat uit de volgende onderdelen:

- De bezwaren kort samengevat.
- Het standpunt van het college kort samengevat.
- De toets aan de indieningsvereisten (ontvankelijkheid).
- De beoordeling van de bezwaren.

2. Bezwaren

Bezwaarmaker 1

Nysingh advocaten heeft namens [REDACTED] op 6 december 2024, bezwaar gemaakt. Het college ontving het bezwaarschrift op 10 december 2024. Op 13 februari 2025 maakt bezwaarmaker 1 bezwaar tegen het besluit van de raad van 21 januari 2025. De raad ontving het bezwaarschrift op 18 februari 2025.

Samengevat heeft bezwaarmaker 1 de volgende bezwaren:

- Het bezwaarschrift betreft de percelen met nrs. 2608, 3230, 3753, (een gedeelte van) 3771, 4304, 4307, 4309, 5065 en 5140. Aan de vereisten voor vestiging van een zogenoemd voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet is niet voldaan.
- Het college heeft onzorgvuldig gehandeld, nu het besluit niet tijdig is bekend gemaakt, prematuur is ingeschreven in het Kadaster en niet wordt voldaan aan de wettelijke eisen van artikel 7.1, lid 1 Omgevingswet.
- De gemeentelijke Omgevingsvisie die aan het voorgenomen besluit ten grondslag is gelegd is onduidelijk en tegenstrijdig voor wat betreft de aan te wijzen gronden en de daaraan toegedachte functies.
- Aan (een deel van) de gronden is (ook) een agrarische functie toegedacht.
- Het huidige gebruik van (een deel van) de gronden niet afwijkt van de functie die daaraan blijkens de onderliggende omgevingsvisie is toegedacht.

Bezwaarmaker 1 verzoekt het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken. Ter zitting verzoekt bezwaarmaker 1 de kosten van deze procedure te vergoeden op basis van artikel 7:15 Awb en het besluit proceskosten bestuursrecht.

Bezwaarmaker 2

Arag Rechtsbijstand heeft namens [REDACTED] op 9 december 2024, bezwaar gemaakt. Het college ontving het bezwaarschrift op 10 december 2024. Op 14 februari 2025 maakt bezwaarmaker 2 bezwaar tegen het besluit van de raad van 21 januari 2025. De raad ontving het bezwaarschrift op 17 februari 2025.

Samengevat heeft bezwaarmaker 2 de volgende bezwaren:

- De grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt. De huidige functie van het perceel is in overeenstemming met het omgevingsplan, de huidige functie is ook niet in strijd met de omgevingsvisie en de functie van het perceel hoeft niet te worden gewijzigd voor de uitvoering van Waalre-Noord Fase 3A.

Bezwaarmaker 2 verzoekt het bezwaarschrift gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en de kosten van deze procedure te vergoeden op basis van artikel 7:15 Awb en het besluit proceskosten bestuursrecht.

3. Standpunt raad

Het standpunt van de raad wordt als volgt samengevat.

Ten aanzien van het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1

- De bekendmaking na het collegebesluit heeft plaatsgevonden zonder aanhechting van het besluit, echter wel werden toegevoegd de voorstellen aan zowel het college als de raad. Op 26 november 2024 werd daartegen ook een uitgebreide zienswijze ingediend, dus vaststaat dat bezwaarmaker bekend was met de voorlopige voorkeursbeschikking van 29 oktober 2024, waar ook naar verwezen wordt in de zienswijze. Hoewel de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet bijgevoegd was, is de raad van mening dat conform 3:41 Awb bekend is gemaakt, dan wel bezwaarmaker niet in zijn belangen is geschaad, zodat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet prematuur is ingeschreven in de openbare registers.
- Dat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet voldoet aan de wettelijke vereisten (artikel 7.1, lid 1 Omgevingsbesluit) en/of onzorgvuldig tot stand is gekomen, omdat daarin niet de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht zou zijn vermeld, wordt door de

raad ontkend. In de (onderliggende) stukken is expliciet vermeld dat een voorkeursrecht van het college als bedoeld in artikel 9.1, lid 2, van de Omgevingswet vervalt binnen 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 Omgevingswet ingaat. Als gevolg van de voorkeursrechtbeschikking is de voorlopige voorkeursrechtbeschikking komen te vervallen.

- Anders dan bezwaarmaker stelt is de visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie voldoende gedetailleerd en duidelijk ten aanzien van de aanwijzing van de onroerende gronden, nu op de kaart de grondnummers van de onroerende zaken van bezwaarmaker genoemd worden.
- De Omgevingsvisie dient in een bepaalde volgorde te worden gelezen, zoals in de Omgevingsvisie staat; de Omgevingsvisie bestaat naast een inleidend hoofdstuk uit drie inhoudelijke hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de kwaliteiten en positie van Waalre in de regio beschreven en wordt vooruit geblikt op het Waalre van 2040. In hoofdstuk 3 worden de drie kernopgaven beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040 (Versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente, behouden en versterken van het groene karakter en werken aan een vitale gemeente.) Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de kernopgaven uitgewerkt en ruimtelijke keuzes gemaakt en daar is ook de visiekaart te vinden. Met andere woorden: de visiekaart is leidend. Er is dus geen sprake van tegenstrijdigheid.

- Uit vaste rechtspraak volgt dat bij vestiging van een voorkeursrecht geen zekerheid hoeft te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen. De systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder: Wvg) brengt mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Voldoende is als de structuurvisie in ieder geval aanwijzingen bevat voor de bestemming. Ook is toelaatbaar dat de 'begrenzing' van toegedachte bestemmingen, die bovendien vloeiend in elkaar overlopen, enigszins wijzigt, waardoor een in de structuurvisie genoemde bestemming wijzigt in die van een aanliggende bestemming.

Aangezien er geen reden is om aan te nemen dat deze rechtspraak onder de Omgevingswet anders zal zijn, omdat de systematiek en het doel van de Omgevingswet in zoverre hetzelfde is gebleven, stelt de raad zich op het standpunt dat uit de Omgevingsvisie, met inbegrip van de visiekaart met legenda, dan ook duidelijk blijkt dat aan de onroerende zaak een niet-agrarische functie is toegedacht, ondanks dat de 'begrenzing' van toegedachte bestemmingen op de visiekaart van de Omgevingsvisie in elkaar overlopen.

- Aan de onroerende zaken waarop de voorkeursbeschikking ziet is 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 blijken de onderliggende visie zijn toegedacht. Van strijd met artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet is om die reden dan ook geen sprake.

Om die reden moet het bezwaarschrift ongegrond verklaard worden.

Ten aanzien van het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2

- Uit vaste rechtspraak volgt dat bij vestiging van een voorkeursrecht geen zekerheid hoeft te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen. De systematiek van de Wvg brengt mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Voldoende is als de structuurvisie in ieder geval aanwijzingen bevat voor de bestemming. De

systematiek en het doel van de Omgevingswet is in relatie tot hetgeen hiervoor is opgemerkt over de Wvg hetzelfde gebleven. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat deze rechtspraak onder de Omgevingswet anders zal zijn.

- Dat op de onroerende zaak al een woning aanwezig is, is juist, maar dat neemt niet weg dat de toegedachte functie op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt méér dan alleen wonen omvat, namelijk wonen, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen (niet-agrarische functies). Bovendien geldt dat, ook wanneer een functie voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaand gebruik, van afwijkend gebruik kan worden gesproken. Zoals in de voorkeursrechtbeschikking is vermeld, wordt op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt een beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt.

- De voorkeursrechtbeschikking is gestoeld op de Omgevingsvisie. Dat de Gebiedsvisie Waalre-Noord, die in 2024 is vastgesteld, van latere datum is dan de Omgevingsvisie maakt niet dat de Omgevingsvisie niet (meer) als basis kan dienen voor de vestiging van het voorkeursrecht.

Het bezwaarschrift moet dan ook ongegrond verklaard worden en het verzoek om proceskostenvergoeding afgewezen.

4. Ontvankelijkheid bezwaarschriften

De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend nu de bezwaarschriften binnen de wettelijke bezwaartermijn van 6 weken na de dag van verzending van het besluit zijn ingediend bij de gemeenteraad (artikel 6:7, 6:8 en 6:9 Awb).

Voor het overige voldoen de bezwaarschriften aan de vereisten van artikel 6:4 en 6:5 van de Awb en zijn daarmee ontvankelijk.

5. Horen

Bezwaarmaker 1 heeft zijn bezwaren toegelicht aan de commissie bezwaarschriften tijdens een hoorzitting op 9 april 2025.

[REDACTED] hebben als gemachtigden het standpunt namens de raad toegelicht. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit advies is gevoegd.

Bezwaarmaker 2 heeft zich afgemeld voor de hoorzitting en een schriftelijke reactie gegeven op het verweerschrift. Kort samengevat is deze reactie:

- Uit de Omgevingsvisie blijkt dat binnen het gebied "Duurzame en gezonde wijken", waar het eigendom van bezwaarmaker 2 in valt, wordt ingezet op verduurzaming van de bestaande woonpercelen. Het is niet duidelijk waarom dit doel alleen bereikt kan worden wanneer het perceel in gemeentelijke handen is. Bezwaarmaker 2 is hiertoe ook zelf goed in staat, waarbij wordt opgemerkt dat het woonperceel ook in de huidige situatie al grotendeels ontsteend is en een groen karakter heeft.
- Het voorkeursrecht is niet bedoeld voor dergelijke meer abstracte en algemene doelstellingen, er moet wel iets van een plan liggen dat duidelijk afwijkt van het huidige gebruik. Wij betogen natuurlijk niet dat de Gebiedsvisie in de plaats kan treden van de omgevingsvisie, maar uit dit stuk blijkt wel duidelijk dat er géén plannen bestaan om het gebruik en de invulling van het perceel van bezwaarmaker 2 daadwerkelijk te wijzigen.

Wanneer het doel verduurzaming van de bestaande woning is, kan met deze redenering ook een voorkeursrecht worden opgelegd voor de gehele woonkern. Dit gaat te ver.

- Evenmin bestaan er plannen om het gebruik te intensiveren. U verwijst naar een uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011 waarin er plannen lagen om meer woningen, toegangswegen en uitwegen te realiseren op het betreffende perceel dan in de oude situatie het geval was. Dit is toch wel een wezenlijk verschil met uw doel om het perceel van bezwaarmaker 2 te verduurzamen.

6. Beoordeling commissie

De situatie

In het besluit van 29 oktober 2024 heeft het college percelen, zoals genoemd in het besluit, voorlopig aangewezen als percelen waarop een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet wordt gevestigd. Dit is gepubliceerd in het gemeenteblad op 1 november 2025.

In het besluit van 21 januari 2025 heeft de raad, op grond van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub b Omgevingswet, het voorkeursrecht definitief gevestigd op deze percelen.

Op 22 januari 2025 zijn belanghebbenden aangeschreven. Op 23 januari 2025 is het besluit ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Bezwaarmakers hebben tegen het bestreden besluit bezwaar ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Wettelijk kader

Uit artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet blijkt dat bij een voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd, zover die zaak deel uitmaakt van een locatie:

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

Op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet 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.

Krachtens artikel 9.4, lid 3, van de Omgevingswet komt de voorlopige voorkeursrechtbeschikking na drie maanden te vervallen of, als dat eerder is, door het ingaan van een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet.

Op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet wordt het bezwaarschrift dat aanhangig was tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3:41 Awb geschiedt de bekendmaking van besluiten die tot een of meer belanghebbenden zijn gericht door toezending of uitreiking aan hen. Als dat niet kan gebeurt dat op een andere geschikte wijze.

Uit artikel 16.32b van de Omgevingswet vloeit voort dat het bestuursorgaan kennis geeft van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in de Bekendmakingswet bepaalde wijze.

Artikel 12 van de Bekendmakingswet zegt vervolgens dat een gemeente dat in het gemeenteblad doet, met vermelding van de wijze waarop en de periode waarin de stukken waar de kennisgeving betrekking op heeft voor eenieder ter inzage liggen.

Op grond van artikel 16.82a kan een voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven.

Artikel 7.1, lid 1 Omgevingsbesluit somt op waar een voorkeursbeschikking aan moet voldoen.

Beoordeling

Algemeen

Op 29 oktober 2024 nam het college het besluit tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet (Ow) op (een deel van) de onroerende zaken die zijn gelegen in het gebied Waalre-Noord fase A.

Dit voorkeursrecht is bekendgemaakt middels een persoonlijk schrijven aan de betrokken eigenaren en er heeft een publicatie plaatsgevonden in het gemeenteblad, conform de wettelijke vereisten.

De commissie is van mening dat ondanks de voorlopige voorkeursbeschikking zelf niet is meegestuurd de raad het besluit wel op de juiste wijze bekend heeft gemaakt. Allereerst zaten alle voorbereidende stukken erbij, die overeenkomen met het besluit. Ook is het besluit via het gemeenteblad bekendgemaakt en lag het besluit, inclusief de stukken ter inzage. In zowel het college als raadsvoorstel is in detail ingegaan op de inhoud van de (voorlopige) voorkeursbeschikking. Bezwaarmaker heeft ook een gedetailleerde zienswijze ingediend. Hieruit blijkt dat bezwaarmaker op geen enkele wijze in zijn belangen is geschaad. De inschrijving heeft dan ook niet prematuur plaatsgevonden.

Op 21 januari 2025 heeft de raad besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet op (een deel van) de onroerende zaken gelegen in het gebied Waalre-Noord fase A.

Een voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

In het collegebesluit is opgenomen dat het voorkeursrecht van het college vervalt binnen 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 Omgevingswet ingaat.

In het raadsbesluit is opgenomen dat de aanwijzing vervalt drie jaar na het ingaan van het besluit, tenzij eerder een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, lid 1 sub a Omgevingswet in werking treedt.

Hiermee is in beide besluiten duidelijk en concreet opgenomen wanneer de eerst mogelijke vervaldatum is. Dat de datum gekoppeld is aan het ingaan van het besluit is een logisch gevolg van de wet en de nauwkeurige registratie van het Kadaster als het gaat om de exacte inwerkingtreding en vervolgens de zichtbaarheid in de openbare registers. Daar kan de raad niet op vooruitlopen en is voor een ieder zichtbaar en op elk gewenst moment te raadplegen.

De commissie is van mening dat de grondslag duidelijk blijkt uit het besluit, namelijk dat het besluit gestoeld is op artikel 9.1, lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Ook volgt de commissie de uitleg van de raad, met verwijzing naar vaste jurisprudentie dat bij vestiging van een voorkeursrecht geen zekerheid hoeft te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen. Van een toegedachte functie is namelijk sprake als een programma, een omgevingsvisie of de voorkeursrechtbeschikking aankondigt dat de locatie op een later moment via wijziging van het omgevingsplan (eventueel via wijziging van het omgevingsplan met een projectbesluit) een functiewijziging zal krijgen.

Voor wat betreft bezwaarmaker 1 overweegt de commissie specifiek nog het volgende:

De commissie is echter wel van mening dat het onvoldoende duidelijk is, op basis van de visiekaart op pagina 51 in de Omgevingsvisie, of er nu sprake is van een dubbelbestemming transitie agrarisch gebied en hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties, of dat er alleen sprake is van hoogwaardige woningbouw. Dit is ook ter zitting niet duidelijker geworden, noch of er echt geen sprake meer is van een agrarische functie.

De tekst onder punt 3 op pagina 43 en 44 doet vermoeden dat het gebied bedoeld is te transformeren naar hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties. Er wordt ook expliciet verwezen naar de nu al geplande uitbreidingslocatie Waalre-Noord fase 3. Dit lijkt de tekst rechtsboven onder visiekaart op pagina 51 ook te ondersteunen. Ook de afbeeldingen en tekst onder 5.1 en de afbeelding onder 5.5. uit de Omgevingsvisie lijken dit te ondersteunen, echter de afbeeldingen, noch de tekst geven uitsluitsel.

De tekst onder punt 6 op pagina 45 en 46 sluit niet uit dat ook transitie agrarisch gebied op die plek mogelijk is. En uit de toelichting op transitie agrarisch gebied blijkt in elk geval niet dat er per definitie geen sprake meer is van een agrarische functie. Gesproken wordt namelijk over inzet op de transitie naar een duurzaam en vitaal, "natuur inclusief" landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. Naast verbreding naar kleinschalige ontwikkelingen als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de opwek van duurzame energie.

Op dit onderdeel moet een duidelijkere nadere motivering plaatsvinden in het besluit op bezwaar. Duidelijk moet zijn dat er geen sprake is van een agrarische functie. Alleen dan kan het besluit in stand blijven.

Voor wat betreft bezwaarmaker 2 overweegt de commissie specifiek nog het volgende: Niet betwist wordt in welk gebied het perceel van bezwaarmaker ligt. Bezwaarmaker is echter van mening dat het verduurzamen van de gebouwde omgeving ook prima door bezwaarmaker zelf kan gebeuren.

Simpel gezegd geeft het vestigen van een voorkeursrecht aan de overheid het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Dit staat er niet aan in de weg dat bezwaarmaker zelf verduurzamende maatregelen neemt.

Verweerder heeft echter aangegeven in de Omgevingsvisie dat het een samenspel betreft tussen particulieren en de gemeente en ook blijkt dat het om meer gaat dan alleen verduurzamen. Dat het breder is en er sprake is van een intensivering van de toegedachte functie blijkt uit de volgende tekst: "We staan voor de uitdaging onze wijken toekomstbestendig te maken, door ze de komende jaren te verduurzamen en er een gezonde leefomgeving te creëren. Door deze opgaven samen wijkgericht op te pakken ontstaat er de mogelijkheid om oplossingen te ontwikkelen die meerdere doelen dienen. Zo komt een groene, toegankelijke en beweegvriendelijke omgeving, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten niet alleen de gezondheid, maar ook klimaatadaptatie en het veiligheidsgevoel ten goede. Er liggen kansen om investeringen in duurzaamheid en infrastructuur in te zetten om te vergroenen en om het woongenot en de leefbaarheid te verbeteren. Ook beperken we zo milieuvervuiling, wat een positief effect heeft op de gezondheid."

Het samenspel blijkt duidelijk uit de volgende tekst: "Het verduurzamen van de gebouwde omgeving verdient door de omvang, investering en impact van de opgave extra aandacht. Het gaat om een breed palet van interventies, deels collectief en deels particulier van aard. Hierbij staan we open voor initiatieven uit de samenleving, maar zien we ook een belangrijke regisserende rol voor de gemeente weggelegd."

Bij de parlementaire behandeling van de Wvg is tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook neergelegd in vaste rechtspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dat op de onroerende zaak al een woning aanwezig is klopt, maar dat neemt niet weg dat de toegedachte functie op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt méér dan alleen wonen omvat. Het gaat namelijk binnen de 'Duurzame en gezonde wijken' om, zoals hierboven al beschreven, het toekomstbestendig maken van wijken door deze te verduurzamen en er een gezonde leefomgeving van te maken door middel van ontstenen en (klimaatadaptief) vergroenen, alsook het realiseren van sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken. Het gaat dus over wonen, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen.

Evenredigheid

Het vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de raad. De raad komt bij de beslissing om een voorkeursrecht te vestigen beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. Het evenredigheidsbeginsel geldt voor alle besluiten waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft. Het evenredigheidsbeginsel kent vervolgens twee zogenoemde ijkpunten, aan de ene kant het met het besluit beoogde doel en aan de andere kant de (nadelige) gevolgen van het besluit. Hierbij geldt dat het doel van het evenredigheidsbeginsel niet het tegengaan van nadelige gevolgen van een besluit is, maar het voorkomen van onnodig nadelige gevolgen.

De commissie moet dus de vraag beantwoorden of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen. De commissie is van mening dat de vestiging van het voorkeursrecht niet leidt tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmakers. Uit jurisprudentie blijkt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is. De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat bezwaarmakers als eigenaars van de woningen niet langer het hun toekomende eigendomsrecht zouden kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat zij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de woning te kopen. Dat is ook in dit geval zo. Het gaat om een beperkte inbreuk die door de raad is afgezet tegen het algemene belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht. Van onevenredige gevolgen is de commissie niet gebleken.

Verzoek vergoeding kosten

Ingevolge artikel 7:15, tweede lid, van de Awb worden de kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Nu geadviseerd wordt het besluit in stand te laten (met voor wat betreft bezwaarmaker 1 een aanvulling van de motivering) is er geen reden voor een proceskostenvergoeding.

Waalre, 23 april 2025

Namens de voorzitter van de commissie bezwaarschriften,

Secre  ssie bezwaarschriften