

Nota beantwoording zienswijze behorend bij besluit tot vestiging voorkeursrecht Waalre-Noord fase 3A

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre heeft op 29 oktober 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow), een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op (een deel van) onroerende zaken die zijn gelegen in het gebied Waalre-Noord fase 3A. De onroerende zaken die door het college zijn aangewezen zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening met de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden. Het voorkeursrecht is op 1 november 2024 in werking getreden.

De gemeente heeft met de vestiging van het voorkeursrecht een eerste recht van koop op de betreffende onroerende zaken verkregen. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen om het gebied Waalre-Noord fase 3A tot ontwikkeling te brengen, passend bij het karakter van de gemeente en met oog voor het behouden en versterken van het groene karakter en de vitaliteit.

Het besluit van het college houdt in de vestiging van een tijdelijk voorkeursrecht, een zogenaamde voorbescherming, en houdt tevens in het voorstel aan de gemeenteraad om het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen door middel van het nemen van een voorkeursrechtbeschikking gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow. Bij het collegebesluit behoort een ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit, waarin de raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen.

Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in het collegebesluit betrokken percelen) zijn door het college in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken zienswijzen (schriftelijk of mondeling) over de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking bij de raad naar voren te brengen. De termijn hiervoor heeft gelopen tot en met 26 november 2024.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze tegen de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking heeft één reclamant¹ gebruik gemaakt, welke zienswijze binnen de gestelde zienswijzenperiode is ingediend.

In deze Nota beantwoording zienswijze is de ingediende en ontvankelijke zienswijze van reclamant samengevat. Vervolgens is de gemeentelijke beoordeling weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. De betreffende zienswijze is, geanonimiseerd, als bijlage bij deze nota gevoegd.

2. Zienswijze

Reclamant 1

1. Reclamant 1 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

¹ In een separate notitie zijn de gegevens van reclamant(en) opgenomen. Vanwege de privacy van reclamant(en) wordt de hiervoor bedoelde notitie niet openbaar gemaakt

- A. De gemeentelijke omgevingsvisie die aan het voorgenomen besluit ten grondslag wordt gelegd, is onduidelijk en onvoldoende concreet voor wat betreft de aan te wijzen onroerende zaken en de daaraan toegedachte functies, aangezien:
- i. de kaarten onvoldoende gedetailleerd zijn en te weinig duidelijkheid bieden ten aanzien van de aan te wijzen onroerende zaken en de daaraan toegedachte functie(s);
 - ii. de toegedachte functie(s) onduidelijk en tegenstrijdig is/zijn; en
 - iii. de toegedachte functie niet overeenstemt met de toegedachte functie als vermeld in het concept-raadsbesluit.
- B. Aan (een deel van) de onroerende zaken is blijkens de omgevingsvisie (ook) een agrarische functie toegedacht, hetwelk in strijd is met artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow.
- C. Het huidige, agrarische gebruik van (een deel van) de onroerende zaken wijkt niet af van de functie die daaraan blijkens de onderliggende omgevingsvisie is toegedacht, hetwelk tevens in strijd is met artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow.

Ad A.i.

1. De Omgevingsvisie Waalre 2040 (hierna: “**(de) Omgevingsvisie**”) is op 16 december 2021 door de raad vastgesteld. Figuur 12 op pagina 51 van de Omgevingsvisie is de visiekaart met legenda. Een gedeelte van de visiekaart is hieronder afgebeeld. Voor zover hier relevant, staat het gestreepte gebied volgens de legenda voor ‘Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties’, terwijl het roze gebied volgens de legenda staat voor ‘Duurzame en gezonde wijken’.



2. Hieronder is afgebeeld de bij de voorgenoemde voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening, met dien verstande dat hierop de gronden van reclamant rood zijn genummerd.



3. Als de visiekaart wordt vergeleken met de grondtekening en daarbij gelet wordt op de ligging en verbeelding van wegen, inclusief rotonde, en bestaande opstallen, dan blijkt daaruit duidelijk:

- dat de onroerende zaken die op de grondtekening zijn genummerd met 1, 2, 20, 24 en 36 zich bevinden in het gestreepte gebied dat volgens de legenda staat voor 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties';
- dat de onroerende zaken die op de grondtekening zijn genummerd met 40, 44 en 47 zich bevinden in het roze gebied dat volgens de legenda staat voor 'Duurzame en gezonde wijken'; en
- dat het noordelijke deel van de onroerende zaak die op de grondtekening is genummerd met 21 zich bevindt in het gestreepte gebied dat volgens de legenda staat voor 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' en het zuidelijke deel in het roze gebied dat volgens de legenda staat voor 'Duurzame en gezonde wijken'.

4. Hieronder is een gedeelte van de visiekaart nogmaals afgebeeld, maar nu met vermelding van de grondnummers van de onroerende zaken van reclamant.



5. Anders dan reclamant stelt, is de visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie dan ook voldoende gedetailleerd en duidelijk ten aanzien van de aan te wijzen onroerende zaken en de daaraan toegedachte functie(s). Dat de visiekaart een schaalgrootte van 1:50.000 heeft, doet daar niets aan af, nog los van het feit dat in de jurisprudentie waarnaar reclamant verwijst helemaal niet is overwogen dat een kaart met een dergelijke schaal in de regel als te onduidelijk wordt beschouwd. Voor zover in de door reclamant in een voetnoot aangehaalde literatuur wel een dergelijke stelling is ingenomen, is die stelling niet gestoeld op jurisprudentie en doet het ook niets af aan hetgeen hiervoor is toegelicht.

Ad A.ii.

6. Reclamant merkt terecht op dat de figuur op pagina 30 van de Omgevingsvisie aan een deel van de onroerende zaken bijvoorbeeld een functie 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' of 'Duurzame en gezonde wijken' heeft toegedacht, terwijl blijktens de figuur op pagina 34 van de

Omgevingsvisie aan diezelfde gronden bijvoorbeeld een functie 'Groene en klimaatbestendige woonwijken' of 'Ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten' is toegedacht.

7. Reclamant miskent echter dat de figuren op pagina's 30 en 34 van de Omgevingsvisie slechts de ruimtelijke vertaling zijn van Kernopgave 1 'Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente' respectievelijk Kernopgave 2 'Behouden en versterken van het groene karakter'. Deze figuren zijn niet gelijk te stellen met de visiekaart op pagina 51 van de Omgevingsvisie met toelichting in hoofdstuk 4.
8. De Omgevingsvisie dient namelijk in een bepaalde volgorde te worden gelezen, zoals in de 'Leeswijzer' op pagina 5 van de Omgevingsvisie wordt beschreven. Daarin wordt immers vermeld dat de Omgevingsvisie naast een inleidend hoofdstuk (hoofdstuk 1) dat ingaat op de aanleiding, het doel en het totstandkomingsproces van de Omgevingsvisie uit drie inhoudelijke hoofdstukken bestaat. 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, namelijk Kernopgave 1 'Versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente', Kernopgave 2 'Behouden en versterken van het groene karakter' en Kernopgave 3 'Werken aan een vitale gemeente'. Vervolgens wordt in de 'Leeswijzer' vermeld dat in hoofdstuk 4 de kernopgaven worden uitgewerkt en ruimtelijke keuzes worden gemaakt en dat daar ook de visiekaart is te vinden. Met andere woorden: de visiekaart is leidend.
9. Dit blijkt overigens ook expliciet uit de visiekaart zelf. Op pagina 51 van de Omgevingsvisie wordt nadrukkelijk vermeld dat de beschrijving van Waalre in 2040 een indruk geeft van de grote veranderingen die de gemeente zal ondergaan in de komende twintig jaar, met in elk gebied zo zijn eigen accent en snelheid, én dat de visiekaart laat zien welke koers de gemeente voor staat en welke ontwikkelingen op welke locatie vorm zullen krijgen.
10. Kortom, anders dan reclamant stelt, is de Omgevingsvisie met visiekaart voldoende gedetailleerd, duidelijk en niet tegenstrijdig. Daaruit blijkt immers onmiskenbaar dat (een deel van) de onroerende zaken van reclamant zijn aangewezen voor 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' of 'Duurzame en gezonde wijken', zoals hiervoor onder A.i. is toegelicht.

Ad A.iii.

11. Reclamant merkt op dat de beschrijving van de aan de onroerende zaken toegedachte functie(s) in de Omgevingsvisie afwijkt van die in de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking, waarin wordt gesproken over wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen.
12. Daarmee houdt reclamant echter een veel te enge interpretatie aan van de in de Omgevingsvisie aan de onroerende zaken toegedachte functies 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' of 'Duurzame en gezonde wijken'. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie wordt namelijk beschreven wat onder meer met die toegedachte functies wordt bedoeld. Daaruit blijkt onder meer dat bij 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' wordt ingezet op hoogwaardige woonmilieus met hoge kwaliteitseisen, terwijl het ingeval van 'Duurzame en gezonde wijken' tevens moet gaan om het ontstienen en (klimaatadaptief) vergroenen alsook het realiseren van sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken, hetwelk neerkomt op wonen, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen, zoals in de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking is vermeld.
13. Bovendien miskent reclamant dat met de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking meer onroerende zaken zijn gemoeid dan uitsluitend de onroerende zaken van reclamant. Aan die onroerende zaken zijn ingevolge de Omgevingsvisie andere functies toegedacht dan bijvoorbeeld

wonen, zoals de functie 'Toekomstbestendige werklocatie' waartoe uiteraard ook bedrijvigheid hoort.

Ad B.

14. 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.

Ad C.

15. 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.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad ongewijzigd te laten.