

26 NOV. 2024

no. 107

PER KOERIER , AANGETEKENE EN GEWONE POST Afdeling

Gemeenteraad van de gemeente Waalre

t.a.v. [REDACTED]

Kon. Julianalaan 19

5582 JV WAALRE

Arnhem

Zwolle

Utrecht

Tevens per e-mail vooruit aan: [REDACTED]

Arnhem, 26 november 2024

Betreft : Zienswijze erven van wijlen [REDACTED] tegen
voorgenomen raadsbeschikking tot vestiging van een
voorkeursrecht

Behandeld door : [REDACTED] en [REDACTED] advocaten

Telefoon : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

Onze referentie:
249922

Uw referentie:
826277

088 - 752 00 00

info@nysingh.nl

www.nysingh.nl

Edelachtbare raad van de gemeente Waalre,

Op 29 oktober jl. heeft het college van burgemeester en wethouders van Waalre besloten om op gronden die in eigendom zijn van de erven van wijlen [REDACTED] (hierna: 'de Erven') een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Bij brief van 29 oktober jl. is hiervan kennisgegeven aan de Erven. In die brief wordt tevens te kennen gegeven dat de raad voornemens is een voorkeursrechtbeschikking te nemen en dat daartegen uiterlijk op 26 november a.s. een zienswijze kan worden gericht. De Erven maken hierdoor van die gelegenheid gebruik.

Namens de Erven dienen wij door middel van deze brief een zienswijze in tegen de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad. De Erven verzoeken de raad om af te zien van vestiging van een voorkeursrecht, in elk geval voor wat betreft (een deel van) hun gronden. Wij zullen dit hierna toelichten.

I. Inleiding en achtergrond

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 de gemeente besloten om op acht percelen van de Erven een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Het gaat om de percelen kadastraal bekend [REDACTED]

Daarnaast ligt er een raadsvoorstel om dit voorkeursrecht op de Gronden te bestendigen in de raadsvergadering van 21 januari 2025. Tegen dat voorgenomen besluit richt zich deze zienswijze.

aangesloten bij TAGLaw

De Stichting Beheer Derdengelden Nysingh Advocaten wordt gebruikt voor het beheer van derdengelden.

bankrelatie van de Stichting:
IBAN NL66 ABNA 0488255953
BIC ABNANL2A

BTW NL8124.01.207.B01

Nysingh advocaten-notarissen N.V. is gevestigd in Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. In deze voorwaarden is onder meer onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval aanspraak op uitkering geeft. Deze voorwaarden liggen ter inzage en worden op verzoek kosteloos toegezonden en kunnen worden geraadpleegd op onze website www.nysingh.nl.

Arnhem

Velperweg 10
6824 BH Arnhem
Postbus 9220
6800 KA Arnhem

Zwolle

Grote Voort 291 C
8041 BL Zwolle
Postbus 600
8000 AP Zwolle

Utrecht

Maliebaan 83
3581 CG Utrecht
Postbus 85100
3508 AC Utrecht

II. Inhoudelijke reactie / zienswijze

In de kern komen de bezwaren van de Erven erop neer dat de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking niet aan de daaraan gestelde eisen voldoet, omdat deze in strijd is met het bepaalde in artikel 9.1 lid 1 onder b (evenals de wetsgeschiedenis, rechtspraak en literatuur daaromtrent), omdat:

- 1) de gemeentelijke omgevingsvisie die aan het voorgenomen besluit ten grondslag wordt gelegd onduidelijk en onvoldoende concreet is 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 tegenstrijdig is/zijn;
 - c. de toegedachte functie niet overeenstemt met de toegedachte functie als vermeld in het conceptraadbesluit; en
- 2) aan (een deel van) de gronden blijkt de onderliggende omgevingsvisie (ook) een agrarische functie is toegedacht; en
- 3) het huidige gebruik van (een deel van) de gronden niet afwijkt van de functie die daaraan blijkt de onderliggende omgevingsvisie is toegedacht.

Ad. 1 Omgevingsvisie onduidelijk en onvoldoende concreet

De gemeenteraad is voornemens het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet en met als grondslag de Omgevingsvisie Waalre 2040, die op 16 december 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad (hierna: 'de Omgevingsvisie').

Vereisten

Om als basis voor een voorkeursrecht te kunnen dienen moet een omgevingsvisie aan een aantal criteria voldoen. Deze criteria blijken uit de wet, maar ook uit de rechtspraak en literatuur omtrent voorkeursrechten op basis van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) met een structuurvisie als basis. Dit artikel is de voorloper van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet. Deze rechtspraak blijft relevant onder het huidige recht, omdat op dit punt geen materiële wijziging van de wet is beoogd en de structuurvisie in de Omgevingswet is vervangen door de omgevingsvisie.

In de eerste plaats moet duidelijk zijn welke (delen van) percelen precies zijn aangewezen en welke functie daaraan wordt toegedacht. Daarnaast volgt uit de rechtspraak en literatuur dat de rechtszekerheid eist dat de omgevingsvisie en de daarbij behorende kaart(en) aanwijzingen geven voor de functie en dat deze voldoende concreet zijn om te kunnen vaststellen op welke (delen van) percelen de ruimtelijke plannen betrekking hebben en welke functies aan de betreffende (delen van) percelen worden toegedacht. De kaart moet een voldoende gedetailleerde schaal hebben. Een schaal van 1:50.000 wordt in de regel als te onduidelijk beschouwd.¹ Daarnaast moet uit de kaart voldoende duidelijk toegedachte functie zijn af te leiden.

Alleen indien aan voornoemde vereisten is voldaan, kan de Omgevingsvisie dus dienen als grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht. Dat is hier niet het geval.

¹ Zie onder meer ABRvS 29 augustus 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB2530 en ABRvS 7 november 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB7331, evenals [redacted] en [redacted] 'Wet voorkeursrecht gemeenten verklaard', Kluwer 2012, pag. 63.

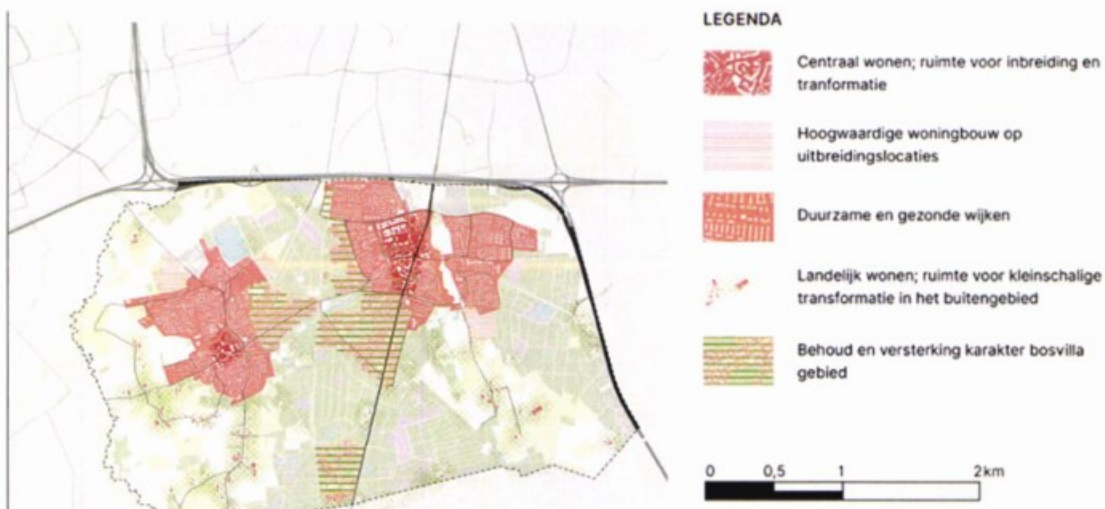
De Omgevingsvisie voldoet niet aan de vereisten

Ad a) Onvoldoende gedetailleerde en duidelijke kaarten

In de eerste plaats zijn de kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen onvoldoende gedetailleerd en bieden deze 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, zoals hiervoor al toegelicht, 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.

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

Op pagina 30 van de Omgevingsvisie staat een kaart waarop de ambities voor 2040 worden weergegeven (zie figuur 1 en 2 hierna). Aan een deel van de (blijkens de lijst behorende bij het concepttraadsbesluit met het voorkeursrecht) te belasten gronden van de Erven, *lijkt* - maar dat is dus niet goed te zien - de functie 'duurzame en gezonde wijken' toegedacht te zijn en aan een ander deel de functie 'hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties'.



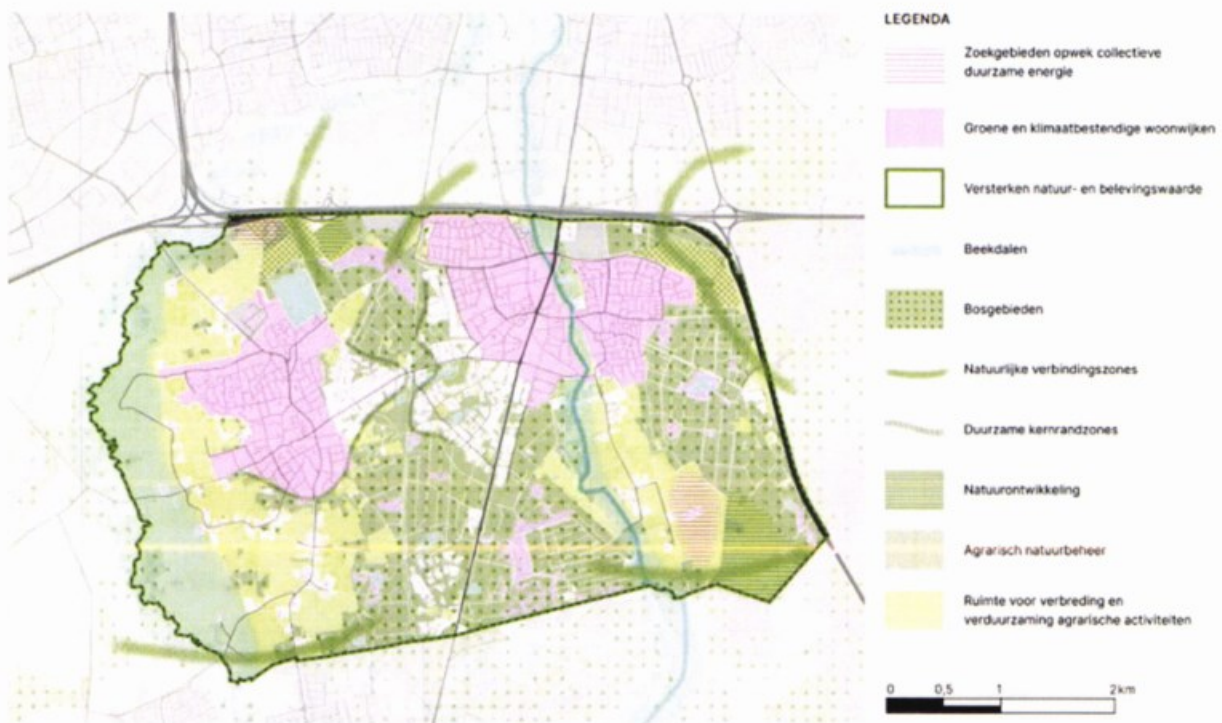
Figuur 1: Kaart p. 30 Omgevingsvisie



Figuur 2: Ingezoomde kaart p. 30 Omgevingsvisie

Op de kaart op pagina 34 van de Omgevingsvisie (zie figuur 3 en 4 hierna) heeft een deel van de gronden een roze kleur. Op deze gronden is blijkens de legenda 'groene en klimaatbestendige woonwijken' voorzien. De overige gronden hebben echter voornamelijk (met uitzondering van een paar kleine roze gedeeltes) een lichtgroene kleur. Blijkens de legenda is daar voorzien: 'ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten'. Het is de Erven niet alleen volstrekt onduidelijk welke functie nu precies aan welke (delen van de) gronden wordt toegedacht, maar ook hoe deze functies zich tot elkaar verhouden.

Het valt niet goed in te zien dat, en zo ja hoe, de voorziene verbreding en verduurzaming van agrarische activiteiten te rijmen is met de (eveneens?) voorziene woningbouw. Die twee functies lijken elkaar juist uit te sluiten.

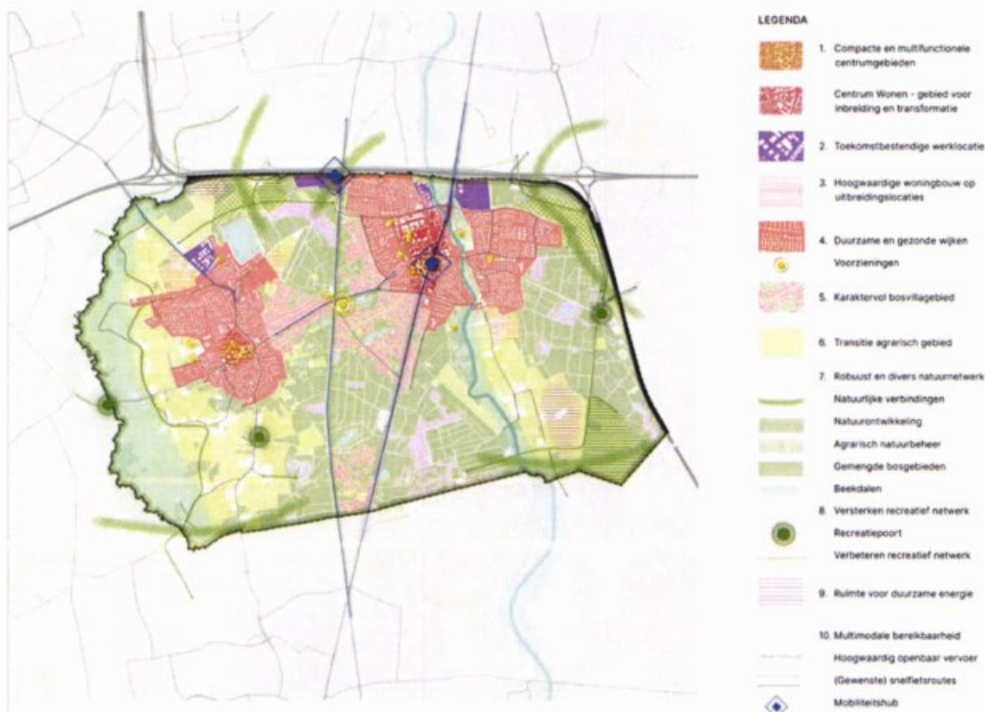


Figuur 3: Kaart p. 34 Omgevingsvisie



Figuur 4: Ingezoomde kaart p. 34 Omgevingsvisie

Uit onderstaande 'visiekaart' op pagina 51 van de Omgevingsvisie (zie figuur 5 en 6) worden voornoemde functies weergegeven op één kaart. Kennelijk zijn op de gronden verschillende functies voorzien. Een deel van de gronden van de Erven (voor zover zij dat goed zien) heeft zowel een lichtgroene kleur die duidt op agrarisch gebruik, als een rode arcering die duidt op hoogwaardige woningbouw. Het is onduidelijk wat de gemeente hier nu precies beoogt. Genoemde functies lijken moeilijk met elkaar verenigbaar. Is het de bedoeling dat een op een deel van de gronden uitbreiding van de agrarische functie plaats vindt en op een ander deel 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, met elkaar verenigbaar zijn, gecombineerd kunnen worden of naast elkaar kunnen bestaan, is niet goed te begrijpen en wordt uit de Omgevingsvisie ook niet duidelijk.



Figuur 5: Visiekaart p. 51 Omgevingsvisie



Figuur 6: Ingezoomde visiekaart p. 51 Omgevingsvisie

Ad c) de functie(s) in de Omgevingsvisie stemmen niet overeen met de functie die de raad voor ogen heeft blijkens het conceptraadsbesluit

Er is een discrepantie tussen de functies die de gemeente aan de Gronden toedenkt blijkens het conceptraadsbesluit 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 conceptraadsbesluit is een zeer algemene en ruime omschrijving van functies genoemd, namelijk wonen, bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen.

Opmerkelijk is dat de toegedachte (verbreding/uitbreiding van de) agrarische functie, die wel expliciet in de Omgevingsvisie wordt benoemd, in het conceptraadsbesluit volledig ontbreekt. Tegelijkertijd worden de functies bedrijven, maatschappelijk, recreatie en groen met bijbehorende voorzieningen, die niet zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, wel aan de gronden toegedacht blijkens het conceptraadsbesluit. Deze verschillen dragen bij aan de onduidelijkheid die bestaat over welke functies de gemeente heeft toegedacht op (gedeelten van) de Gronden.

In elk geval kan de Omgevingsvisie niet aan de voorkeursrechtbeschikking ten grondslag liggen. De raad lijkt zich blijkens het conceptraadsbesluit immers niet te baseren op functies die in de Omgevingsvisie nog werden toegedacht, hetgeen natuurlijk wel vereist is voor een voorkeursrecht dat op basis van art. 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet wordt gevestigd.

Ad. 2 Agrarische functie toegedacht

Artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet vereist voor vestiging van een voorkeursrecht ook dat in de Omgevingsvisie een niet-agrarische functie is toegedacht aan de gronden.

Zoals reeds toegelicht, wordt in de Omgevingsvisie echter wel degelijk aan (een deel van) de Gronden een agrarische functie toegedacht. Sterker nog, het agrarische gebruik zou zelfs moeten worden verbreed.

Gelet op voorgaande wordt ten aanzien van de Gronden niet voldaan aan het vereiste dat er sprake is van een niet-agrarisch toegedachte functie. Dat betekent dat de raad van Waalre geen voorkeursrecht in de zin van art. 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet kan vestigen, omdat niet aan de vestigingsvereisten daarvoor wordt voldaan.

Ad. 3 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 (figuur 7).



Figuur 7: Luchtfoto

Nu de toegedachte functie voorziet in behoud en uitbreiding van het agrarisch gebruik en dat zich niet verhoudt tot woningbouw, althans hooguit in zeer beperkte mate, wordt niet voldaan aan dit vereiste van afwijkend gebruik.

III. Tot slot

Kortom, de raad kan niet tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van art. 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet overgaan, nu niet aan de daarvoor geldende eisen wordt voldaan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het de raad niet vrijstaat 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.

Namens de Erven verzoeken wij u derhalve om af te zien van vestiging van een voorkeursrecht, in elk geval voor wat betreft de Gronden van de Erven.

Met vriendelijke groet,



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Gemeente Waalre

Ingekomen

26 NOV. 2024

no.
Afdeling



PERFECT COURIERS

Noorder Parallelweg 6, 6881 RV Velp, Tel. 026 - 3646312, Info@perfectcouriers.nl, www.perfectcouriers.nl

zender	zenderadres	deadline	ontvanger
Nusingh Advocaten			Gemeente Waalre (Gemeenteraad)
contactpersoon			contactpersoon
			E.A.V.
adres			adres
Velpertweg 10			Kon. Julianalaan 19
postcode 6824 BH plaats Arnhem			postcode 5582 JV plaats Waalre
foon	sprinter		telefoon
			040 228 2500
opgehaald bij			naam ontvanger (in blokletters)
			Brieven Bus
adres	lijndienst		handtekening
			/
postcode			datum
			26-11-2024
foon	internat.		tijd aflevering
			17.05
antal colli			naam courier
			Jaep
richt	weekend		handtekening
speciale instructies		opgehaald	datum
datumstempel + ontvangst bevestiging			tijd

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid van de afzender op basis van de a.v.c. condities binnenland en de cmr condities buitenland

Postbus 9220, 6800 KA Arnhem