

Nysing [redacted]
[redacted]
Postbus 9220
6800 KA Arnhem

Uw brief van
9 december 2024

Uw kenmerk
249922/JK

Behandelaar
[redacted]

Onderwerp
Toezending verweerschrift

Ons kenmerk
~~886797~~ 886797

Datum

VERZONDEN 27 MAART 2025

Beste [redacted]

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

Ik stuur u het verweerschrift toe

Op woensdag 9 april 2025 is een hoorzitting gepland over het door u ingediende bezwaarschrift. U meldde zich al aan. Tijdens de hoorzitting kunt u op dit verweerschrift reageren.

Bel gerust als u nog vragen heeft

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Secretaris afdeling bezwaarschriften

VERWEERSCHRIFT - ERVEN [REDACTED]

Geachte commissie,

Inleiding

1. Op 9 april 2025 zult u tijdens de hoorzitting het pro forma bezwaarschrift d.d. 6 december 2024, dat per schrijven d.d. 22 januari 2025 met bezwaargronden is aangevuld, ingediend namens de [REDACTED], hierna (in enkelvoud) te noemen: "**bezwaarmaker**", bij u bekend onder zaaknummer 886797, behandelen.
2. Het pro bezwaarschrift d.d. 6 december 2024, dat per schrijven d.d. 22 januari 2025 met de bezwaargronden is aangevuld, is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre, hierna te noemen: "**(het) college**", van 29 oktober 2024 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 2, van de Omgevingswet (Ow) op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 2608, 3230, 3753, (een gedeelte van) 3771, 4304, 4307, 4309, 5065 en 5140, hierna (in enkelvoud) te noemen: "**(de) voorlopige voorkeursrechtbeschikking**" respectievelijk "**(de) onroerende zaak**".
3. Op 21 januari 2025 heeft de raad van de gemeente Waalre, hierna te noemen: "**(de) raad**", besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Ow op de onroerende zaak, hierna te noemen: "**(de) voorkeursrechtbeschikking**".
4. Krachtens artikel 9.4, lid 3, van de Ow komt de voorlopige voorkeursrechtbeschikking te vervallen met de voorkeursrechtbeschikking. Krachtens artikel 16.32c, lid 1, van de Ow wordt het bezwaar dat aanhangig is gemaakt tegen de voorlopige voorkeursrechtbeschikking daarom geacht gericht te zijn tegen de voorkeursrechtbeschikking.
5. De raad is van mening dat de aangevoerde bezwaargronden ongegrond zijn en niet kunnen leiden tot herroeping van de voorkeursrechtbeschikking. De raad licht dat als volgt toe.

Gronden van bezwaar

6. Bezwaarmaker heeft - samengevat - de volgende bezwaargronden naar voren gebracht:
- A. De voorlopige voorkeursrechtbeschikking is niet (tijdig) bekendgemaakt in de zin van artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), ingevolge waarvan de voorlopige voorkeursrechtbeschikking prematuur is ingeschreven in de openbare registers, terwijl ook niet is voldaan aan de wettelijke vereisten als bedoeld in artikel 7.1, lid 1, van het Omgevingsbesluit (Ob), omdat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht vermeldt.
 - B. De Omgevingsvisie Waalre 2040 (hierna: “**(de) Omgevingsvisie**”) die aan de voorkeursrechtbeschikking ten grondslag ligt, is onduidelijk en onvoldoende concreet voor wat betreft de onroerende zaak en de daaraan toegedachte functies, aangezien:
 - i. de kaarten onvoldoende gedetailleerd zijn en te weinig duidelijkheid bieden ten aanzien van de aan te wijzen gronden 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.
 - C. Aan (een deel van) de onroerende zaak 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.
 - D. Het huidige, agrarische gebruik van (een deel van) de onroerende zaak wijkt niet af van de functie die daaraan blijkens de Omgevingsvisie is toegedacht, hetwelk tevens in strijd is met artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow.

Verweer

Ad. A.

7. De raad erkent dat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking zelf niet is aangehecht geweest aan de brief van 29 oktober 2024 waarmee bezwaarmaker is geïnformeerd over de voorlopige voorkeursrechtbeschikking en de gevolgen daarvan. De raad verbindt hieraan echter niet de gevolgen die bezwaarmaker daaraan verbindt. Daartoe merkt de raad het volgende op.

8. Bij de brief van 29 oktober 2024 was onder meer wél het collegeadvies gevoegd, alsook het raadsvoorstel en het concept raadsbesluit om de voorlopige voorkeursrechtbeschikking in de raadsvergadering van 21 januari 2025 te bestendigen met de voorkeursrechtbeschikking.
9. De voorlopige voorkeursrechtbeschikking wordt bijna woordelijk in zowel het collegeadvies als het concept raadsbesluit met raadsvoorstel herhaald. Zo wordt uitvoerig ingegaan op de achtergrond van de voorlopige voorkeursrechtbeschikking, het beoogd resultaat daarvan, de redenen waarom het college de voorlopige voorkeursrechtbeschikking moet nemen, de geldigheidsduur van de voorlopige voorkeursrechtbeschikking én, maar niet beperkt tot, de redenen waarom de raad de voorkeursrechtbeschikking moet nemen.
10. In het collegeadvies wordt over de voorlopige voorkeursrechtbeschikking bijvoorbeeld gezegd:

"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."

en:

"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."

alsook:

"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."

11. In het raadsvoorstel, dat aldus ook is aangehecht aan de brief van 29 oktober 2024, wordt de voorlopige voorkeursrechtbeschikking zelfs enkele malen aangehaald, bijvoorbeeld:

"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."

en:

"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."

12. Vaststaat dat bezwaarmaker met het concept raadsbesluit met raadsvoorstel bekend was. Bezwaarmaker heeft immers op 26 november 2024 hierop een uitgebreide zienswijze ingediend. Gelet hierop staat ook vast dat bezwaarmaker bekend was met de voorlopige voorkeursrechtbeschikking met het collegeadvies, niet in de laatste plaats omdat bezwaarmaker nota bene tot tweemaal toe in de zienswijze heeft vermeld dat het college op 29 oktober 2024 een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op de onroerende zaak.
13. Dat bezwaarmaker de voorlopige voorkeursrechtbeschikking zelf niet met de brief van 29 oktober 2024 heeft ontvangen, doet er derhalve niet aan af dat de raad zich op het standpunt stelt dat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking wel conform artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bekend is gemaakt dan wel dat bezwaarmaker hierdoor niet in zijn belangen is geraakt, zodat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet prematuur is ingeschreven in de openbare registers.
14. Dat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet zou voldoen aan de wettelijke vereisten als bedoeld in artikel 7.1, lid 1, van het Ob en/of onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen, omdat daarin niet de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht zou zijn vermeld, wordt door de raad (nogmaals) ontkend.
15. In het collegevoorstel behorende bij de voorlopige voorkeursrechtbeschikking is expliciet vermeld dat een voorkeursrecht van het college als bedoeld in artikel 9.1, lid 2, van de Ow 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 Ow ingaat. De raad verwijst naar hetgeen hiervoor is geciteerd.
16. Bovendien is dit in het raadsvoorstel behorende bij het concept raadsbesluit ook nog eens nadrukkelijk genoemd. De raad verwijst opnieuw naar hetgeen hiervoor is geciteerd.
17. Indien en voor zover toch mocht komen vast te staan dat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking niet op de juiste wijze bekend is gemaakt en dit tot de conclusie zou moeten leiden dat de voorlopige voorkeursrechtbeschikking prematuur is ingeschreven, merkt de raad op dat als gevolg van de voorkeursrechtbeschikking de voorlopige voorkeursrechtbeschikking is komen te vervallen. Dat bezwaarmaker het ook met de voorkeursbeschikking oneens is, waarover hierna meer, laat onverlet dat de voorkeursrechtbeschikking

(ook) niet prematuur is ingeschreven. De intrekking van de voorlopige voorkeursrechtbeschikking en/of de schrapping van de inschrijving daarvan in de openbare registers laat dan ook onverlet dat de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in stand blijft.

Ad. B.i.

18. Bezwaarmaker heeft in diens zienswijze op het voornemen van de raad om de voorkeursrechtbeschikking te nemen dezelfde stelling ingenomen. Bezwaarmaker voert niet aan waarom het antwoord daarop, zoals dat is geformuleerd onder A.i. in de Nota beantwoording zienswijze behorende bij de voorkeursrechtbeschikking, onjuist zou zijn. Teneinde niet in herhaling te vallen, volstaat de raad er mee daarnaar te verwijzen.

Ad. B.ii.

19. Bezwaarmaker heeft in diens zienswijze op het voornemen van de raad om de voorkeursrechtbeschikking te nemen dezelfde stelling ingenomen. Teneinde niet in herhaling te vallen, verwijst de raad eerst naar het antwoord daarop, zoals dat is geformuleerd onder A.ii. in de Nota beantwoording zienswijze behorende bij de voorkeursrechtbeschikking.
20. Aanvullend merkt de raad op dat een gedeelte van de onroerende zaak zich blijkens de visiekaart met legenda – figuur 12 op pagina 51 van de Omgevingsvisie – niet alleen in het gestreepte gebied bevindt, dat staat voor 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties', maar ook in het lichtgroene gebied, dat staat voor 'Transitie agrarisch gebied'.
21. Uit vaste rechtspraak volgt dat bij vestiging van een voorkeursrecht geen zekerheid hoeft te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen. De systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) brengt mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Voldoende is als de structuurvisie in ieder geval aanwijzingen bevat voor de bestemming. Zie onder meer de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen:

"(de) Afdeling", van 16 april 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF7348, r.o. 2.3.2, en 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638, r.o. 5.1 en 5.2.

22. Zoals de Rechtbank Den Haag dan ook in de uitspraak van 28 november 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:19692, heeft overwogen, is gelet op voormelde rechtspraak 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.
23. Aangezien er geen reden is om aan te nemen dat deze rechtspraak onder de Ow anders zal zijn, omdat de systematiek en het doel van de Ow 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.
24. Ten overvloede merkt de raad bovendien op dat op pagina's 44 t/m 46 van hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie wordt beschreven wat onder meer met 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties' en 'Transitie agrarisch gebied' wordt bedoeld, namelijk:

"Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich op 'exclusief wonen'. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen. Elk project moet daarbij passen binnen de Brainportprincipes. We zetten daarom in op unieke en hoogwaardige woonmilieus, passend bij het karakter van de gemeente. Binnen deze opgave geven we ook ruimte aan vernieuwende concepten. Denk daarbij aan energieneutrale en circulaire bebouwing, houtbouw, flexibele en collectieve woonvormen of unieke architectonische concepten."

en:

"Wij zetten in op de transitie naar een duurzaam en vitaal, "natuurinclusief" landbouw en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. We stimuleren een sterkere gerichtheid van de landbouw op regionale markten. Een belangrijk element daarbij is de verbreding: we faciliteren kleinschalige ontwikkelingen als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten

en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de opwek van duurzame energie. Functies die passen bij de kwaliteit van en ontwikkelingen in het buitengebied. We willen in dergelijke gevallen gericht kijken welke invulling mogelijk is. In sommige gevallen kan vrijkomende agrarische bebouwing ook ruimte bieden voor bijvoorbeeld het kleinschalig ontwikkelen van woningen. In andere gevallen kan het kansen scheppen voor commerciële of maatschappelijke functies of de energietransitie.”

25. Anders dan bezwaarmaker ziet de raad niet in waarom deze functies tegenstrijdig zijn met elkaar, maar dat – nogmaals – als overweging ten overvloede.

Ad. B.iii.

26. Bezwaarmaker heeft in diens zienswijze op het voornemen van de raad om de voorkeursrechtbeschikking te nemen in vergelijkbare bewoording dezelfde stelling ingenomen. Teneinde niet in herhaling te vallen, verwijst de raad eerst naar het antwoord daarop, zoals dat is geformuleerd onder A.iii. in de Nota beantwoording zienswijze behorende bij de voorkeursrechtbeschikking. Aanvullend verwijst de raad naar hetgeen hij hiervoor onder B.ii. heeft opgemerkt.

Ad. C.

27. Bezwaarmaker heeft in diens zienswijze op het voornemen van de raad om de voorkeursrechtbeschikking te nemen dezelfde stelling ingenomen. Teneinde niet in herhaling te vallen, verwijst de raad eerst naar het antwoord daarop, zoals dat is geformuleerd onder B. in de Nota beantwoording zienswijze behorende bij de voorkeursrechtbeschikking. Aanvullend verwijst de raad naar hetgeen hij hiervoor onder B.ii. heeft opgemerkt.

Ad D.

28. Bezwaarmaker heeft in diens zienswijze op het voornemen van de raad om de voorkeursrechtbeschikking te nemen dezelfde stelling ingenomen. Teneinde niet in herhaling te vallen, verwijst de raad eerst naar het antwoord daarop, zoals dat is geformuleerd onder C. in de Nota beantwoording zienswijze behorende bij de voorkeursrechtbeschikking. Aanvullend verwijst de raad naar hetgeen hij hiervoor onder B.ii. heeft opgemerkt.

Conclusie

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