

6001 EW WEERT

Weert, 13 maart 2024

Onderwerp : **Beslissing op bezwaar**  
Uw kenmerk : -  
Ons kenmerk : 2187321/2365160

Geachte heer xxxxxxx,

Op 14 augustus 2023 hebben wij uw bezwaarschrift ontvangen, tegen het besluit van het college d.d. 4 juli 2023 waarin uw perceel gelegen in het Beekstraatkwartier voorlopig wordt aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg of voorkeursrecht). Dit bezwaarschrift wordt tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit, d.d. 28 september 2023, kenmerk 2190534 waarin de raad de voorlopige aanwijzing van het college bevestigt. In deze brief leest u de beslissing op bezwaar.

### **Beslissing op bezwaar**

Wij besluiten:

1. Het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. Het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en
3. Het bestreden besluit in stand te laten.

### **Motivering**

#### *Ontvankelijkheid*

Het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (verder te noemen: Awb), waardoor xxxxxx rechtstreeks in xxxxxx belang wordt getroffen. Het bezwaarschrift is ontvangen binnen de in de Awb gestelde termijn. Er zijn ook geen andere belemmeringen om xxxxxx te ontvangen in de bezwaren.

#### *Hoorzitting*

Naar aanleiding van het bezwaar is xxxxxx in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten. De hoorzitting heeft op 3 november 2023 plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Het verslag maakt deel uit van het besluit.

#### *Gronden van bezwaar*

In het bezwaarschrift zijn de volgende gronden opgenomen:

1. Het opleggen van het voorkeursrecht voor de derde maal schaadt wederom het belang van xxxxxx, zowel geldelijk als persoonlijk;
2. De woning is onverkoopbaar omdat iedereen in de veronderstelling verkeert dat de woningen worden afgebroken. Het onverkoopbaar zijn van de woning heeft ook invloed op de WOZ-waarde en marktwaarde. Deze waarden komen niet overeen met de landelijke ontwikkeling.
3. Indien de gemeente de woning wil kopen dan correspondeert de waarde van de onderhavige woning niet met de waarde van gelijkwaardige woningen binnen de singels. Hetzij opgemerkt als er al vergelijkbare woningen zijn.

4. Door de constante dreiging van het voorkeursrecht wordt voortdurend het woongenot van xxxxxx geschaad.
5. Tijdens de hoorzitting heeft xxxxxx aangevuld dat de gemeente bij de waardebepaling van de woning rekening dient te houden met de emotionele druk van de afgelopen 30 jaar.

#### *Inhoudelijke beoordeling van de bezwaargronden*

Ad 1. Het opleggen van het voorkeursrecht schaadt xxxxxx zowel in xxxxxx financieel als persoonlijk belang.

Tijdens de hoorzitting heeft xxxxxx dit argument nader gemotiveerd. Hoewel onderkend wordt dat het opleggen van een voorkeursrecht financiële en persoonlijke gevolgen kan hebben voor u, blijkt uit de rechtspraak dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemeen belang dat wordt gediend met de vestiging van een voorkeursrecht reeds heeft afgewogen tegen het individuele, financiële belang van de eigenaar van de woning. Het algemeen belang gaat voor het financieel belang van de eigenaar van de woning, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862. Derhalve is deze bezwaargrond ongegrond.

Ad 2. De onverkoopbaarheid van de woning heeft invloed op de WOZ-waarde.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat uw woning onverkoopbaar is onder andere omdat vanaf 2017 tot juli 2023 vier woningen zijn verkocht. De overige woningen die nog particulier eigendom zijn, zijn in eigendom van de eerste koper van de woning. Het voorkeursrecht heeft geen invloed op de waarde van de woning omdat de waarde van de woning wordt bepaald zonder rekening te houden met het beperkt recht dat is gevestigd op de woning. Daarnaast wordt opgemerkt dat de WOZ-waarde geen invloed heeft op de waarde van de woning in het economische verkeer op het moment van verkoop.

Ad 3. De waarden van de woningen corresponderen niet met de waarden van vergelijkbare woningen.

Op dit moment heeft de gemeente de waarden van de woningen gelegen in het Beekstraatkwartier nog niet laten taxeren en is nog geen marktwaarde vastgesteld van deze woningen. Verder stelt u dat wanneer de gemeente de woningen wil kopen, de waarden van de woningen niet corresponderen met vergelijkbare woningen binnen de singels. Wij zijn van mening dat het nog te prematuur is om de conclusie te trekken dat de waarden van de woningen in Beekstraatkwartier niet in overeenstemming zijn met vergelijkbare woningen binnen de singels van Weert dan wel in de omgeving van Weert.

Ad 4. Het woongenot wordt door de constante dreiging beïnvloed.

Wij stellen ons op het standpunt dat het woongenot van xxxxxx niet wordt beperkt door de aanwijzing van het voorkeursrecht. De eigenaar heeft het volle genot van de woning en ondervindt ten aanzien van het gebruik van de woning geen beperkingen als gevolg van de aanwijzing van de woning in het kader van de Wvg. Wij zijn van mening dat de onzekerheid over de stedenbouwkundige ontwikkeling in het Beekstraatkwartier, geen inbreuk maakt op het woongenot van de eigenaren. Ondanks de onzekerheid die de Wvg met zich meebrengt.

Op grond van vorenstaande overwegingen leiden de ingediende bezwaren niet tot een aanpassing van het bestreden besluit.

#### **Niet eens met het besluit?**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dat kan met een brief of digitaal:

- met een brief:  
Stuur uw beroepschrift naar:  
Rechtbank Limburg  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 950  
6040 AZ ROERMOND
- digitaal:  
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in uw beroepschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (stuur een kopie van het besluit mee);
- de reden waarom u beroep instelt.

#### Spoed

Is uw beroep zo spoedeisend dat u de behandeling van uw beroepschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg een voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een voorlopige beslissing om een handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

- met een brief:

Stuur uw verzoekschrift naar:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 950  
6040 AZ ROERMOND

- digitaal:

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

mr. R.J.H. Vlecken