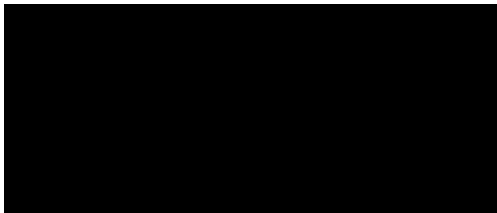




WRT-035795



Weert, 14 augustus 2023

Aan: De Gemeenteraad van Weert,
Postbus 950,
6006 AZ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
15 AUG. 2023	
ZAAKNR.	
AFD./NR.	
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Betreft: Zienswijze op de vestiging voorkeursrecht, kenmerk 2119235, Beekstraatkwartier

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het besluit tot aanwijzing van het vestigen van het voorkeursrecht d.d. 4 juli 2023 op panden gelegen in het Beekstraatkwartier, i.e. Hegstraat, Hogesteenweg en Beekstraat, geef ik hieronder mijn zienswijze op de vestiging van dit voorkeursrecht door B&W. Ik ben namelijk eigenaar van de woning [redacted] kadastraal sectie 0 nummer 2085.

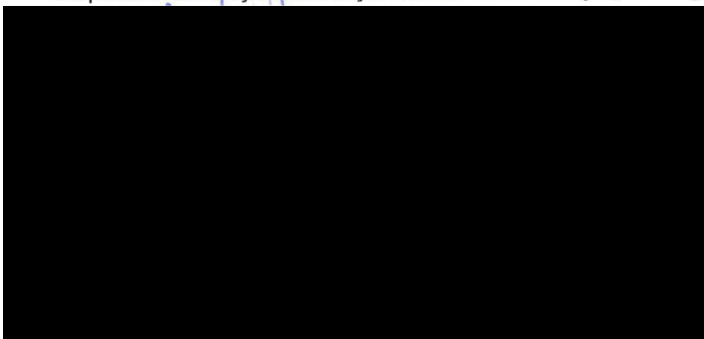
Het voor de derde maal een periode leggen van het voorkeursrecht op mijn woning schaadt wederom mijn belang, zowel geldelijk als persoonlijk.

Sinds het voor de eerste maal leggen van het voorkeursrecht is een ieder die ik spreek al 15 jaar in de veronderstelling dat mijn woning (en elke ander pand alhier) wordt afgebroken. Deze misconceptie heeft geleid en leidt nog steeds tot een woning die in de ogen van anderen geen toekomst heeft, want deze wordt immers toch afgebroken en is daardoor onverkoopbaar geworden. Dit kwam vooral naar voren toen ik mijn woning in de verkoop had gezet (het zwaard van Damocles werd me teveel) in 2013 en 2014 bij Maasland Makelaardij te Maasbracht. In al die tijd is er maar welgeteld één maal interesse getoond en wel door een familie van buiten Weert. Dit onverkoopbaar zijn heeft ook een negatieve invloed gehad op de hoogte van de WOZ-waarde en marktwaarde. Deze komen al die tijd niet overeen met de landelijke ontwikkelingen. Kortom de waarde is te laag.

Mocht het zover komen dat de gemeente overgaat tot het willen kopen van mijn woning dan correspondeert de waarde van mijn woning niet met de waarde van gelijkwaardige woningen binnen de singels (als deze er al zijn gezien de grootte van mijn woning met inpandige garage). Hiermee wordt ik in mijn belang geschaad.

Hierboven sprak ik over het zwaard van Damocles. Dit hangt al deze jaren in minder of meerdere mate boven mijn hoofd. Al bijna 50 jaar woon ik in de binnenstad, ben een echte binnenstadbewoner, en heb hier mijn sociale leven opgebouwd. De tijd dat ik midden in een buitenwijk woonde heb als niet prettig ervaren en ik wil dus dan ook niet weg uit de binnenstad. Door deze constante dreiging, die nu weer op zijn hoogst is, wordt ik daarom voortdurend en sedert al die tijd in mijn woongenot geschaad. Een dreiging die al de jaren aanwezig is gebleven, mede door het regelmatig opperen van ideeën voor het Beekstraatkwartier in de media door wethouder en raadslid buiten de periodes van het voorkeursrecht.

Hopende dat mijn zienswijze e.e.a. verduidelijkt, verblijf ik.



Aangetekend



Weert, 5 juli 2023

Onderwerp : vestiging voorkeursrecht Beekstraatkwartier
Ons kenmerk : 2119235

Beste heer, mevrouw,

In verband met de planontwikkeling in het gebied Beekstraatkwartier in Weert laten wij u het volgende weten.

A. VOORKEURSRECHT 4 juli 2023

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (mede-)eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie O nummer 2085, groot 63 m². Dit perceel is op 4 juli 2023 door burgemeester en wethouders geheel/gedeeltelijk aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Als gevolg van die aanwijzing zijn op het aangewezen perceel de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing. Het besluit is gebaseerd op artikel 6 van de Wvg.

Gevolg van het voorkeursrecht

In het geval u uw perceel wenst te verkopen (of anderszins te vervreemden), dient u de onroerende zaak eerst aan de gemeente Weert aan te bieden. Voor meer informatie over het voorkeursrecht verwijzen wij naar bijgevoegde notitie.

Bekendmaking

Het besluit tot aanwijzing ligt met de bijbehorende kadastrale kaart en overige stukken met ingang van heden ter inzage in het Infocentrum van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, alhier en kan worden geraadpleegd via de gemeentelijke website (www.weert.nl). De aanwijzing treedt in werking de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit is bekendgemaakt. Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht vervalt na drie maanden of zoveel eerder als de gemeenteraad een besluit neemt tot aanwijzing van gronden.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met het besluit van het college van 4 juli 2023, kunt u per brief een bezwaarschrift sturen aan burgemeester en wethouders van Weert. Het adres is: Postbus 950, 6000 AZ Weert.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (stuur een kopie van deze brief mee met uw bezwaarschrift);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Een bezwaarschrift indienen kan alleen met een brief, dus niet digitaal.

Spoed

Is uw bezwaar zo spoedeisend dat u de behandeling van uw bezwaarschrift 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.

B. Voorstel aan de Gemeenteraad

Zoals hiervoor aangegeven is de aanwijzing door burgemeester en wethouders drie maanden geldig. In verband daarmee zijn wij voornemens de gemeenteraad een voorstel te doen in september 2023 om het voorkeursrecht te vestigen op grond van een raadsbesluit (artikel 5 Wvg). De aanwijzing van gronden door de gemeenteraad is drie jaar geldig.

U kunt tot en met 16 augustus 2023 uw zienswijze kenbaar maken omtrent het nog te nemen raadsbesluit tot aanwijzing van gronden. Een zienswijze kan schriftelijk dan wel mondeling gemotiveerd naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Weert, Postbus 950 te 6000 AZ Weert. Indien u uw zienswijze mondeling naar voren wil brengen, kunt u contact opnemen via onderstaand telefoonnummer.

C. Vragen over deze brief

Met eventuele vragen over deze brief kunt u zich wenden tot Helga Haas van de afdeling Ruimte & economie via h.haas@weert.nl of via telefoonnr. 0495-575240.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

bijlagen:

- tekening Wvg Beekstraatkwatier
- lijst van percelen
- notitie 'Betekenis van de aanwijzing'

Aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft geen gevolgen voor het gebruik van uw perceel.

De aanwijzing van genoemde perceel als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent het perceel te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak alsmede de overdracht of de toebedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw perceel/pand eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod in gaat mag u uw perceel/pand aan anderen verkopen. Verkoopt u aan een derde, niet aan de gemeente, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst - de zogenaamde transportakte -, geweigerd worden.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop geen voorkeursrecht rust. Als dat wel het geval is, dient de notaris te verklaren dat de vervreemding niet in strijd is met de Wvg.

De levering van het verkochte pand/perceel aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, dat in artikel 10 van de Wvg is opgesomd. Het betreft bijvoorbeeld een overeenkomst tussen bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad, verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap. Ook een vervreemding ingevolge een eerder in de openbare registers geregistreerde overeenkomst kan daaronder vallen. Inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw aangewezen perceel of uw beperkte recht, waaraan de grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen. Daarbij dient u de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) te vermelden van het desbetreffende perceel of percelen.

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien uw aangewezen grond of uw beperkt recht, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, geldt eveneens, dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt u alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, althans voor zover het betreft het aangewezen perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te

vestigen ofgevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken beslissen of de gemeente in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij niet tot aankoop wensen over te gaan, dan mag u gedurende drie jaren het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs en voorwaarden daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Rechterlijk oordeel over de prijs

Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, dan kunt u aan burgemeester en wethouders verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. Als burgemeester en wethouders beslissen geen verzoek bij de rechtbank in te dienen, dan mag u gedurende drie jaren het door u aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.

Als het college wel een verzoek bij de rechtbank indient, zal deze vervolgens een of meer deskundigen benoemen. Deze deskundigen stellen u in de gelegenheid uw zienswijze over de prijs te geven. De rechtbank doet binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift een uitspraak over de prijs. Daarbij oordeelt de rechter met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de eigenaar voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente. Indien de rechter daartoe termen vindt in de omstandigheden van het geval, is deze bevoegd de kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren.

Als er een onherroepelijke uitspraak van de rechtbank is gedaan, kunt u binnen drie maanden daarna, van de gemeente verlangen dat zij het betrokken goed verkrijgt tegen betaling van de door de rechter vastgestelde prijs. De gemeente is dan verplicht hier aan mee te werken.

Bijzondere omstandigheden

Artikel 15 van de Wvg geeft bepaalde mogelijkheden om bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder een verzoek bij de rechtbank in te dienen, dat de gemeente gehouden is medewerking te verlenen aan de overdracht van het goed tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs.

Betekenis termijnen

Uit het vorenstaande is gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend te worden verzonden.

Gemeente Weert

Beekstraatkwartier

Wet voorkeursrecht gemeenten o.b.v. art 6 Wvg
Tekeningnummer: ww230703BeekstrkwBW
Datum 03-07-2023 Schaal 1:600 op A3



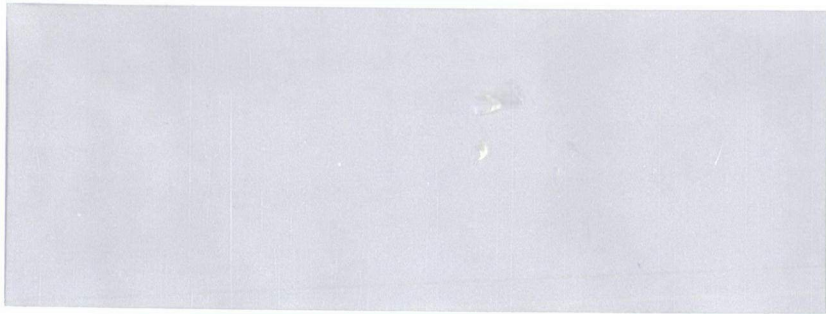
Legenda

- A 1234 Kadastrale sectie en nummer
- Kadastrale lijn
- BGT
- Aangewezen perceel en volgnummer met de toebedachte bestemming Gemengd

Burgelijke gemeente: Weert
Kadastrale gemeente: Weert WEE01
Kadastrale sectie: O

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert van 4 juli 2023.

ROGEO
Rijks Openbaar Gereguleerd
Openbaar Gereguleerd



GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
15 AUG. 2023	
ZAAKNR.	
AFD./NR.	
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	