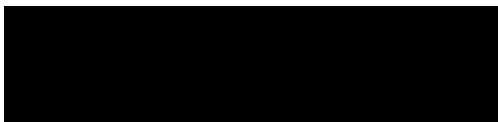


Aantekenen



BESCHIKKING

Zaaknummer : 2837965
Beh. Ambt. : Dhr. P. Hecker
Beh. Afdeling : Ruimte en Economie

Verzenddatum:

Onderwerp: beslissing op bezwaarschrift

Bijlage(n): verslag van de hoorzitting

Beste 

Op 7 maart 2025 hebben wij u een bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van de gemeenteraad van 29 januari 2025 waarbij op percelen in uw eigendom, , een voorkeursrecht is gevestigd.

Het besluit

Het bezwaarschrift is **ongegrond** verklaard. Dit betekent dat u geen gelijk heeft gekregen. Waarom wij dit besluit genomen hebben leest u verder in deze brief.

Ontvankelijkheid

Het voorliggende bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift is tijdig (binnen zes weken, art. 6:7 Awb) ingediend en voldoet aan alle vereisten (art. 6:5 Awb).

Inhoud en argumentering bezwaarschrift

Het bezwaar kan in hoofdzaak als volgt worden samengevat.

- De grond waarop het recht van eerste koop van toepassing is, bevindt zich onder een hoogspanningslijn, wat de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt.
- Gezien deze beperkingen en de onzekerheden over de toekomstige ontwikkelingen van het gebied bent u van mening dat het recht van eerste koop in dit geval onterecht en disproportioneel is. Bovendien is de economische waarde van de grond door de aanwezigheid van de hoogspanningslijn al beperkt.

Hoorzitting (artikel 7:2 Awb)

Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift heeft op 28 april 2025 een hoorzitting plaatsgevonden. U heeft van de mogelijkheid om uw bezwaren toe te lichten geen gebruik gemaakt.

Volledige heroverweging (7:11 Awb)

Op grond van artikel 7:11 Awb vindt op grondslag van het bezwaar een heroverweging plaats van het bestreden besluit.

Inhoudelijke beoordeling van het bezwaar

De gemeente Weert heeft een grote ontwikkelopgave de komende jaren. We hebben ons daarbij ten doel gesteld om in 2037 plannen klaar te hebben voor 6.000 woningen, tussen de 21 en 44 ha nieuwe bedrijventerreinen en een tweetal energielandschappen.

Om deze ambitie te realiseren zijn we genooddaakt om een aantal zoekgebieden voor inbreiding en uitbreiding te verkennen. Dit doen we zorgvuldig op basis van duidelijke uitgangspunten rondom mobiliteit, landschappelijke kwaliteit en woonbehoefte. De zoekgebieden zijn opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, welke door uw raad in de vergadering van 4 november 2024 is vastgesteld, en welke een uitwerking betreft van de Omgevingsvisie Weert.

Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie blijkt dat de ontwikkelopgave niet alleen binnenstedelijk op te vangen is, maar ook uitbreidingslocaties dienen te worden aangewezen. Boshoven-West is een van de uitbreidingslocaties, primair gericht om de woningbouw te realiseren. Het gebied wordt daarmee aangewezen voor wonen en maatschappelijke voorzieningen en de daarbij horende infrastructuur en groen-blauwe structuren.

Door de vestiging van het voorkeursrecht kan voorkomen worden dat projectontwikkelaars of andere bedrijven een grondpositie in het gebied verwerven. Daarmee zijn er voor de gemeente meer mogelijkheden om de regie te voeren op de totale planontwikkeling, fasering, uitgifte en wijze van uitvoering.

De mogelijkheid tot vestiging van een voorkeursrecht is bij Wet voorzien, meer specifiek in de Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 gelding heeft. Het voorkeursrecht wordt door de gemeenteraad in het kader van het algemeen belang gevestigd, te weten het behoud van de hiervoor genoemde regiefunctie bij de beoogde ontwikkelingen. Het met dit doel vestigen van een voorkeursrecht is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een legitiem doel.

Hierbij spelen een aantal zaken een rol. Op de eerste plaats wordt u als eigenaar van het perceel niet gestoord in het gebruik van het perceel en de eigendom ook niet wordt onteigend. U wordt als eigenaar enkel beperkt in de vrijheid om het perceel aan een ander over te dragen. Ook dit volgt uit vast rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ook volgt uit de vaste rechtspraak dat met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet in bescherming van de financiële belangen van u als eigenaar is voorzien. Indien u als eigenaar over zou gaan tot het aanbieden van uw perceel aan de gemeente, moet de gemeente u een marktconforme prijs voor zijn perceel aanbieden, die zo nodig door een onafhankelijke deskundige en onder regie van de rechtbank kan worden vastgesteld.

Het enkele feit dat de gemeenteraad op uw perceel een voorkeursrecht heeft gevestigd maakt niet dat de gemeente deze gronden ook moet verwerven. Mocht blijken dat de gemeente het perceel wil verwerven of u wilt het perceel verkopen, dan dient u dit eerst aan de gemeente aan te bieden.

Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Er zal eerst nog een gebiedsvisie worden opgesteld waarna op meer op detailniveau een en ander zal worden uitgewerkt. Uiteraard zal bij de uitwerking de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding meegenomen worden. Of percelen in uw eigendom ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken is op dit moment (nog) niet helder.

Vorenstaande doet echter niet af aan de mogelijkheid en het recht van de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen.

Vorenstaande geeft geen aanleiding het bestreden besluit, de vestiging van het voorkeursrecht, te herzien.

Conclusie

Uw bezwaarschrift is **ongegrond**. Het besluit van 29 januari 2025 blijft stand.

Niet mee eens?

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beschikking kan hiertegen een beroepschrift bij de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond, worden ingediend.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dit kunt u doen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Met vriendelijke groet,

De griffier,

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

De voorzitter

mr. R.J.H. Vlecken