

Afdeling	: R&E - Juridisch	B&W-voorstel: DJ-2897637
Naam opsteller voorstel	: Paul Hecker P.Hecker@weert.nl, 0495-575641	Zaaknummer: 2897011
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bezwaarschriften inzake vestiging van een voorkeursrecht op percelen in het gebied Boshoven-West en aan de Hulsterdijk.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De bezwaarschriften in bijlage 1 t/m 6 niet-ontvankelijk verklaren;
2. De bezwaarschriften in bijlage 7 t/m 9 ongegrond verklaren];
3. Het bestreden besluit in stand te laten.

Inleiding

Op 29 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om op percelen in het gebied Boshoven-West en op percelen gelegen aan de Hulsterdijk een voorkeursrecht te vestigen. Tegen dit besluit zijn in totaal negen bezwaarschriften ingediend.

Nu de bezwaarschriften zich richten tegen een besluit van de raad, is het aan de raad om ook beslissing op deze bezwaarschriften te nemen.

De bezwaarschriften zijn allemaal tijdig ingediend en voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld door de Algemene wet bestuursrecht.

Op 28 april 2025 en 12 mei 2025 zijn bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld hun bezwaarschriften mondeling in een hoorzitting toe te lichten. Enkele bezwaarmakers hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Doel(en)

Niet van toepassing.

Resultaten

Niet van toepassing.

Activiteiten

Een beslissing nemen op de ingediende bezwaarschriften.

Argumenten**In te vullen door het B&W secretariaat:**

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 20-05-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 15

De secretaris,

1. De bezwaarschriften in bijlage 1 t/m 6 zijn niet-ontvankelijk.

De vestiging van het voorkeursrecht is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald wie tegen een besluit bezwaar kan maken. Enkel een belanghebbende kan bezwaar maken tegen een besluit.

Volgens artikel 1:2 lid 1 Awb is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Eerst moet dus beoordeeld worden of bezwaarmakers belanghebbenden zijn bij dit besluit van uw raad.

Een voorkeursrecht beperkt de vervreemder van (een recht op) een onroerende zaak in de mogelijkheid tot vervreemding. De eigenaar van een onroerende zaak en de eigenaar van een beperkt recht hierop worden door een voorkeursrecht rechtstreeks geraakt. Wie als vervreemders in de zin van de Omgevingswet worden gezien is limitatief opgesomd in de bijlage bij artikel 1.1. Omgevingswet:

- Eigenaren;
- Rechthebbenden op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik;
- Vereffenaars van een gemeenschap waarin de onroerende zaak valt.

Valt iemand in deze categorie dan is er sprake van belanghebbendheid bij het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht.

Wie hebben er dan geen rechtstreeks belang? Dit zijn o.a.:

- Omwonenden van de aangewezen percelen;
- Potentiële kopers van percelen die wel een koopovereenkomst of optieovereenkomst hebben gesloten, maar aan wie nog niet is geleverd;
- Rechthebbenden van een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting;
- Huurders;
- Hypotheekhouders.

Wij stellen vast dat bezwaarmakers in bijlage 1 t/m 6 geen eigenaren of anderszins rechthebbenden zijn van en op de percelen waar een voorkeursrecht op is gevestigd. Dit betekent dat bezwaarmakers niet-ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Aan een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren wordt niet toegekomen.

2. De bezwaarschriften in bijlage 7 t/m 9 zijn ongegrond.

De bezwaarmakers zijn eigenaar van percelen waarop door uw raad een voorkeursrecht is gevestigd. Zij dienen aangemerkt te worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

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 uw raad in het kader van het algemeen belang gevestigd, te weten het behoud van de 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 geven wij de raad ook nog in overweging dat de eigenaar van een perceel niet gestoord wordt in het gebruik van het perceel en de eigendom ook niet wordt onteigend, maar enkel beperkt wordt 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 de eigenaar is voorzien. Indien de eigenaar over zou gaan tot het aanbieden van zijn perceel aan de gemeente, moet de gemeente hem 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 raad op percelen een voorkeursrecht heeft gevestigd maakt niet dat de gemeente deze gronden ook moet verwerven. Met andere woorden, de gemeente hoeft niet in dit stadium al aan te tonen dat ze de gronden nodig hebben voor de beoogde ontwikkeling.

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

Voor de bezwaargronden en de gemotiveerde weerlegging daarvan verwijzen wij naar de beslissingen op bezwaar zoals bijgesloten bij dit voorstel.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Financiële, personele en juridische gevolgen

Tegen de beslissing op bezwaar kan beroep bij de rechtbank worden aangetekend.

Overleg gevoerd met

Intern:

Peter Lanting, versnellingsmanager
Paul Cuppen, stedenbouwkundige

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Bezwaarmakers zijn in de gelegenheid gesteld hun bezwaren tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten.

Communicatie

De beslissing op bezwaar zal aan bezwaarmakers worden meegedeeld.

Planning

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Bezwaarschriften;
- Beslissingen op bezwaar.

