

Afdeling	: R&E - Juridisch	B&W-voorstel: DJ-2900993
Naam opsteller voorstel	: Paul Hecker P.Hecker@weert.nl, 0495-575641	Zaaknummer: 2897697
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bezwaarschriften vestiging voorkeursrecht Roermondseweg-Oost.

Voorstel

De raad voor te stellen:

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

Inleiding

Op 29 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om op percelen gelegen aan de Roermondseweg-Oost (locatie Heikemp) een voorkeursrecht te vestigen. Tegen dit besluit zijn een tweetal 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 door de Algemene wet bestuursrecht worden gesteld.

Op 28 april 2025 zijn bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld hun bezwaarschriften mondeling in een hoorzitting toe te lichten. Bezwaarmaker in bijlage 1 heeft vooraf te kennen gegeven geen gebruik te maken van het recht om gehoord te worden.

Doel(en)

Een beslissing nemen op de ingediende bezwaarschriften.

Resultaten

Niet van toepassing.

Activiteiten

Niet van toepassing.

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: 9

De secretaris

Argumenten

1. Het bezwaarschrift in bijlage 1 is 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 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 uw 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.

2. Het bezwaarschrift in bijlage 2 is 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 de 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;

- Vereffenen 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 geen eigenaren of anderszins rechthebbenden zijn van en op de percelen waar een voorkeursrecht is gevestigd.

Dit betekent dat bezwaarmakers niet-ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Aan een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren wordt niet toegekomen.

Kantttekeningen en risico's

Financiële, personele en juridische gevolgen

Overleg gevoerd met

Intern:

Peter Lanting, versnellingsteam
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.

