



Aantekenen

Praktijk voor bestuursrecht
mr. G.A.M. van de Wouw
Bergenhuizen 7
6255 NJ NOORBEEK

BESCHIKKING

Zaaknummer :
Uw kenmerk : 24/86
Beh. Ambt. : Dhr. P. Hecker
Beh. Afdeling : Ruimte en Economie

Verzenddatum:

Onderwerp: beslissing op bezwaarschrift

Bijlage(n): verslag van de hoorzitting

Geachte heer Van de Wouw,

Op 12 december 2024 hebben wij u, namens [REDACTED], wonende aan [REDACTED] een bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 waarbij een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op percelen, kadastraal bekend [REDACTED]. Deze percelen hebben uw cliënten in eigendom.

Op 29 januari 2025 heeft de gemeenteraad van Weert een definitief voorkeursrecht gevestigd op voornoemd perceel.

Op 6 februari 2025 hebben wij u laten weten dat uw bezwaarschrift zich automatisch richt tegen het besluit van de gemeenteraad van 29 januari 2025.

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.

- Bezwaarmakers begrijpen niet hoe de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht in het onderhavige geval in positieve zin aan de beoogde ontwikkeling zou kunnen bijdragen.
- Bezwaarmakers zijn zo'n vijf jaar geleden een samenwerking aangegaan met een professionele partij die in goed overleg met de gemeente Weert werkt aan concrete plannen op onder andere de twee percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd.
- Met deze partij zijn afspraken gemaakt over de overdracht van gronden op het moment dat sprake is van een planologisch regime dat de transformatie naar bedrijventerrein faciliteert.
- Bezwaarmakers willen de afspraken nakomen.
- De vestiging van het voorkeursrecht doorkruist dit echter, althans voor zover de gemeente in voorkomend geval niet zou toestaan dat de gronden in kwestie aan de samenwerkingspartner in plaats van aan de gemeente in eigendom zouden worden overgedragen.

Hoorzitting (artikel 7:2 Awb)

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

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 de raad in de vergadering van 4 november 2024 is vastgesteld.

Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie blijkt dat de ontwikkelopgave niet alleen op bestaande bedrijventerreinen op te vangen is, maar ook uitbreidingslocaties dienen te worden aangewezen. Roermondseweg-Oost (locatie Heikemp) is een uitbreidingslocatie, primair gericht om nieuw bedrijventerreinareaal te realiseren. Het gebied wordt daarmee aangewezen voor werken, energieproductie en de daarbij horende infra 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.

Het is mogelijk dat tussen bezwaarmakers en een derde-partij een contract is gesloten. Dit vormt, gelet op vorenstaande, geen belemmering om op de desbetreffende percelen een voorkeursrecht te vestigen. Bij de gemeente is een principeverzoek ingediend om de locatie om te zetten naar bedrijventerrein. Door nu een voorkeursrecht te vestigen op de desbetreffende percelen houden wij als gemeente de regie ten aanzien van deze ontwikkeling in de hand.

Bij een toekomstige (concrete) ontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld bij de wijziging van het omgevingsplan, zullen belanghebbenden uiteraard betrokken worden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen alle relevante belangen in acht te worden genomen, dus ook de belangen van rechthebbenden.

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