

Vestiging voorkeursrecht Beekstraatkwartier in Weert Wet voorkeursrecht gemeenten

Burgemeester en wethouders maken bekend dat de gemeenteraad van Weert op 28 september 2023 gronden in het gebied Beekstraatkwartier in Weert hebben aangewezen op basis van artikel 2 in samenhang artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Aan de gronden is een gemengde bestemming toegedacht.

Gebied

Het betreft de kadastrale percelen Weert sectie O nummers 2220, 2221, 2218, 2174, 2085, 2086, 2088, 2090, 2091, 2094, 2096, 2097 en 2099. Deze percelen zijn gelegen in de Beekstraat en de Hegstraat in Weert. De eigenaren ontvangen per brief het aanwijzingsbesluit met nadere informatie.

Gevolgen

De aanwijzing heeft tot gevolg dat de eigenaren van de percelen, wanneer zij die gronden wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente te koop dienen aan te bieden.

Inwerkingtreding

Het besluit tot aanwijzing van percelen treedt in werking één dag na de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Ter inzage

Het besluit van burgemeester en wethouders ligt ter inzage bij de Informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert. De openingstijden van de Informatie- en servicebalie zijn te vinden op www.weert.nl/openingstijden. Het besluit bevat een kaart van het gebied en een lijst van de kadastrale percelen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van deze bekendmaking tegen het besluit van 28 september 2023 bezwaar maken bij gemeenteraad van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert.

Info

Nadere informatie is verkrijgbaar via telefoonnummer 0495-575240.

Weert, 4 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Weert

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juli 2023

Beekstraatkwartier

In de Structuurvisie Weert 2025, de Visie op het stadshart en in de Strategische visie, is voor de binnenstad en het gebied Beekstraatkwartier een belangrijke plaats ingeruimd voor de herontwikkeling van dit gebied.

In het voorjaar van 2024 vast te stellen Omgevingsvisie is voor het Beekstraatkwartier het volgende opgenomen:

“Stedelijk wonen Beekstraatkwartier” wordt ontwikkeld tot een gebied met een mix van functies, zoals cultuur, ontspanning, wonen en werken. De herontwikkeling moet bijdragen aan de versterking en het

vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad in zijn geheel. Met binnenstedelijke verdichting, hoogbouw en vergaande ontstening geven we dit gebied een forse kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling dient sfeerbepalend te zijn. Dit gebied vormt het scharnierpunt tussen het hoog dynamisch kernwinkelgebied en het historische Kasteelpark. Als onderdeel van de binnenstad kent dit gebied de nodige dynamiek en is er tegelijk aandacht voor kwalitatief hoogwaardig wonen.”

Voor de invulling van het gebied met een mix van functies moet naar verwachting het bestemmingsplan worden gewijzigd. Die besluitvorming inclusief de exacte begrenzing van de bestemmingen zal nog door de raad worden bepaald. Het huidige gebruik van de gronden wijkt van deze bestemmingen af dan wel is minder intensief.

Verwerving

De gemeente heeft een gedeelte van het plangebied Beekstraatkwartier kunnen verwerven. In het plangebied zal de gemeente de overige eigenaren actief benaderen om tot aankoop te kunnen overgaan, indien door de raad wordt gekozen voor de ontwikkeling van het gebied waarbij sloop en nieuwbouw aan de orde is.

Voor de ontwikkeling van het gebied en om de regie te kunnen voeren wordt het dan van belang geacht om als gemeente het eigendom van alle panden/percelen te kunnen verwerven. Tevens kan mogelijke grondspeculatie worden voorkomen. In verband daarmee wordt het noodzakelijk geacht de desbetreffende gronden in Beekstraatkwartier aan te wijzen als bedoeld in artikel 2 jo. artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Zienschijzen

Burgemeester en wethouders hebben de onderhavige percelen op 4 juli 2023 voorlopig aangewezen op grond van artikel 6 van de Wvg. Daarbij zijn de rechthebbenden in de gelegenheid gesteld een zienschijze te geven ten aanzien van een door de raad nog te nemen aanwijzingsbesluit. Er zijn een vier zienschijzen ontvangen van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie O nummers 2218, 2085, 2090 en 2097.

De zienschijzen hebben samengevat de volgende inhoud:

- a. Het voorkeursrecht heeft invloed op de waarde van de woning, de waarde wordt door het aanwijzen van het voorkeursrecht lager;
- b. Het voorkeursrecht heeft invloed op het woongenot, door de dreiging die van de ontwikkeling ontstaat;
- c. Door de aanwijzing van het voorkeursrecht is de waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) van de woning te laag;
- d. Er zijn nauwelijks vergelijkbare woningen in het centrum beschikbaar, waardoor de eigenaren niet tegemoet kunnen worden gekomen.
- e. Door de aanwijzing van het voorkeursrecht is het niet mogelijk om onderhoud te plegen of de panden te upgraden naar de huidige normen.

Reactie op de zienschijze

Ad. a. Het voorkeursrecht heeft invloed op de waarde van de woning.

Op basis van het gevestigde voorkeursrecht is de eigenaar verplicht zijn eigendom aan de gemeente Weert aan te bieden in het geval hij voornemens is over te gaan tot verkoop. De aanwijzing van de percelen heeft geen invloed op de waarde van de woning. Bij verkoop van de woning aan de gemeente ontvangt de eigenaar een reële marktconforme prijs.

Ad. b. Het voorkeursrecht heeft invloed op het woongenot

Het woongenot wordt niet beperkt door de aanwijzing met het voorkeursrecht. De eigenaar heeft het volle genot van de woning. Hij ondervindt ten aanzien van het gebruik geen beperkingen als gevolg van de aanwijzing.

Ad. c. Door de vestiging van het voorkeursrecht is de WOZ-waarde van de woning lager.

In het kader van de WOZ, wordt de waarde van een woning bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang

in gebruik zou kunnen nemen. Derhalve heeft het voorkeursrecht geen invloed op de WOZ-waarde van de woning waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

Ad. d. Er zijn nauwelijks vergelijkbare woningen in het centrum beschikbaar, waardoor de eigenaren niet tegemoet kunnen worden gekomen.

De Wvg voorziet niet in het tegemoet komen van eigenaren om een vergelijkbare woning te verkrijgen. Bij verkoop van de woning aan de gemeente krijgt de eigenaar een reële marktconforme verkoopprijs. Het betreft immers een vrijwillige verkoop.

In het geval van actieve verwerving van panden door de gemeente kan bemiddeling van de zijde van de gemeente of een voorkeurspositie bij nieuwbouwwoningen wel op zijn plaats zijn. Bewoners die terug willen keren in een nieuwe woning in het gebied zouden daarbij inderdaad een voorkeurspositie dienen te krijgen. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke toezegging te doen voor een woning met hetzelfde woongenot zonder financiële consequenties.

Ad. e. Door de aanwijzing van het voorkeursrecht is het niet mogelijk om onderhoud te plegen of de panden te upgraden naar de huidige normen.

De aanwijzing van de panden in het kader van de Wvg staat het onderhouden danwel het upgraden van een pand niet in de weg. De waarde van een pand wordt mede bepaald door de onderhoudsstatus van het pand en de voorzieningen in de pand.

besluit:

De Raad besluit op grond van artikel 2 jo artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten om percelen aan te wijzen in de Beekstraat en de Hegstraat (Beekstraatkwartier) welke in de bijlage zijn vermeld en tevens nader zijn voorzien van een duidelijke arcering op de bij die bijlage behorende kadastrale kaart, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van die wet van toepassing zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van.

De griffier,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,
mr. R.J.H. Vlecken

Lijst van percelen en eigenaren Wvg Beekstraatkwartier

Grondplan- nr	Kadastrale sleutel	Kadastrale gemeen- te	Kadastrale sectie	Kadastraal num- mer	Straat Huisnummer/
1	WEE01O 02220G0000	Weert	O	2220	Beekstraat 57
2	WEE01O 02221G0000	Weert	O	2221	Beekstraat 57
3	WEE01O 02218G0000	Weert	O	2218	Hegstraat 37
3	WEE01O 02218G0000	Weert	O	2218	Hegstraat 37
4	WEE01O 02174G0000	Weert	O	2174	Hegstraat 33
4	WEE01O 02174G0000	Weert	O	2174	Hegstraat 33
5	WEE01O 02085G0000	Weert	O	2085	Hegstraat 31
6	WEE01O 02086G0000	Weert	O	2086	Hegstraat 29
7	WEE01O 02088G0000	Weert	O	2088	Hegstraat 23
7	WEE01O 02088G0000	Weert	O	2088	Hegstraat 23
8	WEE01O 02090G0000	Weert	O	2090	Hegstraat 19
9	WEE01O 02091G0000	Weert	O	2091	Hegstraat 17
9	WEE01O 02091G0000	Weert	O	2091	Hegstraat 17
10	WEE01O 02094G0000	Weert	O	2094	Hegstraat 11
10	WEE01O 02094G0000	Weert	O	2094	Hegstraat 11
11	WEE01O 02096G0000	Weert	O	2096	Hegstraat 7
12	WEE01O 02097G0000	Weert	O	2097	Hegstraat 5
13	WEE01O 02099G0000	Weert	O	2099	Hegstraat 1
13	WEE01O 02099G0000	Weert	O	2099	Hegstraat 1

Kaart percelen Beekstraatkwartier

