]Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard

[redacted]

Gemeente
Sittard-Geleen
30 SEP. 2025
Ingekomen

Sittard, 26 september 2025

Geachte dames en heren,

Bij beslissing van 1 september 2025 met kenmerk Z/25/733956, waarvan een kopie hieraan is gehecht, heeft u mij bericht dat er een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op mijn woning, gelegen te Sittard aan de Dr. Philipstraat 1. Ik kan mij hier niet mee verenigen en wens hiermede mijn zienswijzen tegen deze vestiging kenbaar maken.

Tevens maak ik hiermede bezwaar tegen de beslissing van 1 september 2025, waarbij ik volledigheidshalve nog opmerk dat dit bezwaar ook gericht is tegen de eventuele beslissing van ge gemeenteraad ter zake de vestiging van het definitieve voorkeursrecht.

Allereerst ben ik van mening dat de toegedachte bestemming onvoldoende aannemelijk is gemaakt. Ingevolge het bepaalde in artikel 5 van de Wvg dient de toegedachte bestemming concreet genoeg te worden omschreven en voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Er is door de gemeente blijkens de beslissing in het geheel niet duidelijk gemaakt en uitgelegd wat de toegedachte bestemming concreet gaat zijn. Het enkel stellen dat de woningen gesloopt dienen te worden op termijn, omdat deze verduurzaamd dienen te worden en omdat deze van bouwkundig minder goede kwaliteit zijn, is daartoe onvoldoende.

Het ligt op de weg van de gemeente om een en ander aannemelijk te maken en te onderbouwen, hetgeen door de gemeente is nagelaten. Nergens blijkt uit dat er daadwerkelijk sprake is van een minder goede kwaliteit en de noodzaak van verduurzaming, zodat dit door mij wordt betwist. Nu een en ander niet duidelijk is, voldoet de beslissing niet aan de wettelijke vereisten ex artikel 5 Wvg en is de beslissing om die reden ook onzorgvuldig voorbereid.

Daarnaast is van belang dat er geen direct of redelijkerwijs voorzienbaar ontwikkelingsplan ligt, zodat de rechtvaardiging ontbreekt.

Voorts stel ik mij op het standpunt dat middels de vestiging van het voorkeursrecht mijn eigendomsrecht, zoals neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM, artikel 14 van de Grondwet en artikel 17 van het EU Handvest, onevenredig wordt beperkt.

Indien ik thans besluit mijn woning te verkopen, ben ik genoodzaakt mijn woning vooraleerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Hier gaat de nodige tijd mee

gepaard, binnen welke de gemeente de gelegenheid krijgt om te reageren. Dit tijdsverloop zal de nodige nadelige gevolgen kunnen hebben. Immers, commerciële partijen kunnen daardoor hun interesse verliezen, hetgeen mijn positie als verkopende partij zal benadelen.

Verder word ik ook financieel benadeeld, nu de woningmarkt thans oververhit is, hetgeen in de regel nagenoeg altijd tot overbiedingen zal leiden op het moment dat ik de woning te koop aanbied aan derden. Het overbieden leidt ertoe dat de woning tegen een waarde boven de vraagprijs en dus boven de marktwaarde zal worden verkocht. Indien aan de gemeente dient te worden verkocht, zal dit in de regel dienen te gebeuren tegen de marktwaarde, zodat ' het spel van vraag en aanbod' niet meer kan worden gespeeld en ik dus de eventuele overbiedingen misloop. Dit betreft voor mij een financieel nadeel, weswege ik van mening ben dat middels vestiging van het voorkeursrecht mijn eigendomsrecht onevenredig wordt beperkt.

Ook heb ik nog een groot persoonlijk belang in dezen. Tot eind 2024 heb ik de woning samen bewoond met mijn ex-partner. De woning behoorde aan ons beiden ieder voor de helft toe. Onze relatie is eind 2024 verbroken, waarna ik de woning heb overgenomen. Omdat er sprake was van een overname was het voor mij mogelijk om mijn ex-partner uit de hoofdelijkheid van de hypothecaire geldlening te laten ontstaan. Bij overname is het namelijk mogelijk om een (aanzienlijk) hogere hypothecaire geldlening te verkrijgen dan indien een nieuwe hypothecaire geldlening voor een nieuwe woning dient te worden verkregen. Indien ik nu de woning zal moeten verkopen, zal dit tot direct gevolg hebben dat ik, uitgaande van mijn inkomen, nimmer een woning als deze en van deze waarde kan kopen. Ik verkrijg voor de aankoop van een nieuwe woning immers een aanzienlijk lagere hypothecaire geldlening.

Mij raakt de vestiging van het voorkeursrecht dan ook financieel en er wordt een onevredige inbreuk gemaakt op mijn eigendomsrecht, nu ik bij een verkoop hoe dan ook geen woning meer van dit formaat en van deze waarde kan aankopen. Dit betreft mijns inziens een onevenredige inbreuk op mijn eigendomsrecht.

Een andere reden waarom ik mij niet kan verenigen met de vestiging van het voorkeursrecht is dat de gemeente niet aannemelijk heeft gemaakt dat een en ander in het algemeen belang is. Dit is wel vereist en het ligt op de weg van de gemeente om ook dit goed te onderbouwen. Nu deze onderbouwing mist, is ook om deze reden sprake van een onzorgvulige voorbereiding en schending van het motiveringsbeginsel.

Ik verzoek u dan ook, gelet op het voorgaande, het bezwaar gegrond te verklaren en de beslissing waartegen bezwaar te herzien. Verder verzoek ik u ook niet over te gaan tot vestiging van een definitief voorkeursrecht.

In het vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groe[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente
Sittard-Geleen

PER POST EN AANTEKENEN

[redacted]

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Zaaknummer Z/25/733956
Registratienr -
Behandeld door [redacted]
Onderwerp Bekendmaking vestiging voorkeursrecht

VERZONDEN 1 SEP 2025

Sittard-Geleen, 1 september 2025

Beste [redacted],

Met deze brief laten wij u weten dat de gemeente een voorkeursrecht op uw onroerende zaak heeft gevestigd. In deze brief leggen wij u uit waarom we dat hebben gedaan en wat het voorkeursrecht precies betekent. Tot slot leest u hoe u kunt reageren op dit besluit.

Waarom ontvangt u deze brief?
U krijgt deze brief omdat in de gegevens van het Kadaster staat dat u (gezamenlijk) eigenaar of zakelijk gerechtigde bent van de onroerende zaak die hieronder wordt genoemd. Op deze onroerende zaak is nu een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. We noemen deze brief formeel een beschikking.

Adres	Kadastraal bekend gemeente	Perceels-gootte	beschikking	Huidig gebruik	Toegedachte functie	Recht	Eigenaar/zakelijk gerechtigde(n)
Dr. Phillipstraat 1	Sittard, sectie K, 3994	[redacted]					

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 28 augustus 2025 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het gehele perceel zoals hierboven genoemd. De onroerende zaken hebben op dit moment volgens het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen de functie wonen. Aan uw perceel wordt een moderniseringslocatie toegedacht.

Waarom hebben wij een voorkeursrecht gevestigd op uw perceel?
Wij hebben het afgelopen jaar nieuw woonbeleid ontwikkeld. Als onderdeel van het nieuwe woonbeleid hebben we onderzocht hoe we de kwetsbare particuliere woningen kunnen aanpakken in de gemeente. De vroeg naoorlogse woningen in de Philipsbuurt, die destijds als noodwoningen bedoeld waren, zijn bouwkundig van minder goede kwaliteit en moeten verduurzaamd worden. De woningen zijn daarom niet meer toekomstbestendig. Om de woningen toekomstbestendig te maken is renovatie geen optie en is sloop en nieuwbouw het enige realistische scenario. Eind vorig jaar hebben

wij als gemeente een subsidie ontvangen van de Rijksoverheid om onder andere deze woningen aan te pakken. Met behulp van de ondersteuningsmiddelen start de gemeente samen met de woningcorporatie ZOwonen nu een pilot op in de Philipsbuurt om deze particuliere woningen samen met de woningen van de woningcorporatie te moderniseren. Dat gebeurt via sloop en nieuwbouw van de woningen. De plannen van ZOwonen om ook de witte woningen te slopen staan ook nog steeds overreind. Daarom wil de gemeente en ZOwonen nu via een totale wijkontwikkeling aan de slag, zodat al deze woningen herbouwd (gemoderniseerd) kunnen worden.

Om ervoor te zorgen dat wij op deze plekken de regie houden op de vernieuwing van deze woningen, hebben wij op deze locatie het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente doet dat op 39 particuliere woningen in de Philipsbuurt. Zo heeft de gemeente voor deze woningen een eerste recht van koop van de woningen.

Er is een voorkeursrecht gevestigd op uw perceel. Wat betekent dat voor u?
De gemeente heeft op uw onroerende zaak een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit houdt in:

- *U wilt verkopen of een zakelijk recht vestigen?*

Dan moet u de onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. Over de hoogte van de verkoopprijs kunt u met de gemeente onderhandelen. De Omgevingswet bevat een aantal bepalingen om op objectieve wijze te bepalen wat een redelijke vraagprijs is.

- *Wat als de gemeente uw perceel niet koopt?*

Dan mag u daarna het perceel aan iemand anders verkopen.

- *U wilt het perceel niet verkopen?*

Dan merkt u meestal niks van het voorkeursrecht. U mag uw onroerende zaak bijvoorbeeld nog gewoon gebruiken, verpachten of verhuren.

Wilt u met ons in gesprek gaan over de verkoop van uw percelen? Dan kunt u dat met een aangetekende brief aan het college van burgemeester en wethouders laten weten.

Duur van de vestiging van het voorkeursrecht
Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van maximaal drie maanden. Deze geldt vanaf de datum waarop het besluit in werking treedt. Binnen deze termijn van drie maanden kan de gemeenteraad besluiten om het voorkeursrecht te behouden. Doet de gemeenteraad dit niet, dan vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege. Doet de gemeenteraad dit wel? Dan geldt het voorkeursrecht in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Dit op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet.

Wij nodigen u uit voor een bewonersbijeenkomst
Wij begrijpen dat u naar aanleiding van deze brief mogelijk vragen heeft. Daarom zult u binnenkort een brief ontvangen met daarin een uitnodiging voor een bewonersbijeenkomst waarin de gemeente uitleg geeft over de inhoud van dit besluit.

Wilt u nu al mondeling naar aanleiding van deze brief vragen stellen? Dan kunt u hiervoor ook telefonisch een afspraak maken met [redacted] van team Ruimtelijke ontwikkeling. U kunt haar bereiken via het telefoonnummer [redacted] of u kunt een e-mail sturen naar [redacted]

U kunt uw zienswijze kenbaar maken
Het voorlopig voorkeursrecht van het college van burgemeester en wethouders moet binnen drie maanden worden opgevolgd door een voorkeursrecht van de gemeenteraad. De raad wil zich zorgvuldig op dit besluit voorbereiden. U kunt daarom tijdens een periode van vier weken uw zienswijze over het ontwerpraadsbesluit schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. Deze vier weken gaan in op 1 september 2025.

U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard.

Wilt u uw zienswijze aan de gemeenteraad mondeling bekend maken? Dan kunt u hiervoor telefonisch een afspraak maken met het [redacted] van team Ruimtelijke ontwikkeling. U kunt haar bereiken via het telefoonnummer [redacted] Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Bent u het niet eens met onze beslissing?
Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Belanghebbenden kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 1 september 2025. Bezwaar maken kunt u op twee manieren doen: digitaal of schriftelijk.

Digitaal indienen
Voor het digitaal indienen van uw bezwaarschrift gebruikt u het digitale formulier op onze website (via: www.sittard-geleen.nl/onderwerpen/regelen/melding-of-klacht/bezwaar-maken). Hiervoor heeft u uw DigiD of eHerkenning nodig. Doorloop de stappen en stem in met verder contact via de e-mail. U krijgt dan geen papieren post meer.

Schriftelijk indienen
U kunt uw bezwaarschrift ook per post (of fax) sturen naar:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard, fax: (046) 400 00 39.
Zet in uw bezwaarschrift tenminste:

- Tegen welk besluit u bezwaar maakt;
- De datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- Uw naam, adres en woonplaats
- Waarom u bezwaar maakt (gronden van het bezwaar);
- Uw handtekening;

als u voor iemand anders bezwaar maakt, stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening
Dient u een bezwaarschrift in?
Dan kunt u ook een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg. U kunt uw verzoekschrift schriftelijk richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Let op: Aan dit verzoek zijn kosten verbonden. Meer informatie vindt u op de website: https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Voorlopig-voorziening

Nadat de gemeenteraad een besluit inzake het voorkeursrecht heeft genomen (de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad), kunt u ook bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Als u ervoor kiest om nu al bezwaar te maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders (de voorkeursrechtbeschikking van het college), dan wordt dat bezwaarschrift nadat het besluit van de gemeenteraad bekend is gemaakt, vanzelf ook gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Dit gebeurt op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet. Met deze regeling voorkomen we u twee keer bezwaar moet maken

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

mr. J.Th.C.M. Verheijen,
burgemeester

drs. L.J.F.P. Busschops,
gemeentesecretaris/algemeen directeur



Bijlage 1e: Grondtekening behorende bij de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 28 augustus 2025.
Kadastrale gemeente Sittard, sectie K waarop conform artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd is.

Voorkeursrechtsbeschikkingsgebied (P) Aanduiding perceel 663 Kadastraal nummer	**Gemeente Sittard-Geleen** Grondtekening behorende bij voorkeursrechtbeschikking Kadastrale gemeente Sittard, sectie K.
Datum: 25.08.2025 Schaal (A3-formaat): 1:1250 0m 10m 20m 30m 40m 50m	Burgemeester en Wethouders van Gemeente Sittard-Geleen Burgemeester: De Gemeentesecretaris: Gemeente Sittard-Geleen

Bijlage 6: Lijst van onroerende zaken gelegen in de kadastrale gemeente Sittard waarop conform artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd is.

Deze lijst behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 28 augustus 2025 met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in de gemeente Sittard-Geleen. De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekeningen van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Deze perceelslijst hoort bij de grondtekening 'Sittard, Phillipsbuurt'

De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 28-08-2025

Nr.	Adres	Kadastraal bekend gemeente
1	Dr. Phillipstraat 1	Sittard, sectie K, 3994
2	Dr. Phillipstraat 3	Sittard, sectie K, 3997
3	Dr. Phillipstraat 5 en 7	Sittard, sectie K, 4096
4	Dr. Phillipstraat 9	Sittard, sectie K, 4097
5	Dr. Phillipstraat 11	Sittard, sectie K, 3642
6	Dr. Phillipstraat 17 en 17a	Sittard, sectie K, 3833
7	Dr. Phillipstraat 19 en 19a	Sittard, sectie K, 3722

[redacted]

8	Dr. Phillipstraat 21	Sittard, sectie K, 3904
9	Dr. Phillipstraat 23	Sittard, sectie K, 3429
10	Dr. Phillipstraat 25	Sittard, sectie K, 3717
11	Dr. Phillipstraat 51	Sittard, sectie K, 3760
12	Sint Jorisstraat 6	Sittard, sectie K, 3712
13	Sint Jorisstraat 9	Sittard, sectie K, 3897
14	Sint Jorisstraat 12	Sittard, sectie K, 3758
15	Sint Jorisstraat 13	Sittard, sectie K, 3587
16	Oude Heiweg 33	Sittard, sectie K, 3724
17	Sint Cornelisstraat 31	Sittard, sectie K, 3730
18	Sint Cornelisstraat 33	Sittard, sectie K, 3902
19	Sint Cornelisstraat 36	Sittard, sectie K, 3728
20	Sint Rosastraat 6	Sittard, sectie K, 3647
21	Sint Rosastraat 12	Sittard, sectie K, 3702
22	Sint Rosastraat 14	Sittard, sectie K, 3777



23	Sint Rosastraat 16	Sittard, sectie K, 3700
24	Sint Servaasstraat 9	Sittard, sectie K, 3781
25	Sint Servaasstraat 13	Sittard, sectie K, 3716
26	Sint Petrusstraat 15	Sittard, sectie K, 3714
27	Heistraat 51	Sittard, sectie K, 3720
28	Heistraat 65 en 65a	Sittard, sectie K, 3673
29	Nusterweg 18	Sittard, sectie K, 3871
30	Nusterweg 20	Sittard, sectie K, 3592
31	Nusterweg 26	Sittard, sectie K, 3645
32	Nusterweg 32	Sittard, sectie K, 3709
33	Nusterweg 48	Sittard, sectie K, 3584
34	Sint Michielstraat 8	Sittard, sectie K, 3698
35	Sint Michielstraat 10	Sittard, sectie K, 3596



Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen van 28 augustus 2025.
Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

Burgemeester
mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris/ algemeen directeur
drs. L.J.F.P. Busschops



26 sep 2025

Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard