gemeente roerdalen

Nota van Zienswijzen voorkeursrecht

Kern Posterholt

Datum 5 juni 2024

gemeente roerdalen

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen heeft op 23 april een voorlopig voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) op diverse percelen in de gemeente Roerdalen gevestigd. De gemeenteraad neemt op 3 of 4 juli 2024 een besluit tot aanwijzing van de gronden . De betrokken grondeigenaren hadden tot 23 mei de mogelijkheid om aan de gemeenteraad een zienswijze over dit besluit in te dienen.

Om de leesbaarheid te vergroten zijn de inhoudelijke onderdelen uit de ingekomen zienswijzen per kern gebundeld en genummerd. Per inhoudelijk punt is een gemeentelijke reactie geformuleerd.

Voor gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is in de kern Posterholt zijn 4 zienswijze ontvangen.

Nr.	Naam	Straat	Postcode	Woonplaats	Ontvangst	Documentnr.
1	mevrouw Cuijpers (erfgenaam mr. Cuijpers)	Winkelweg 34	6061 AE	Posterholt	22-5-2024	D219441
2	de heer Theelen	Roermondsweg 46	6061 GC	Posterholt	24-05-2024	D219624
3	De heer/ mevrouw Van Helden-Vestjens	Boomstraat 9	6061 AB	Posterholt	24-05-2024	D219596
4	Mts Meuwisen-Wagemans	Nieuw Holsterweg 37	6061 EG	Posterholt	29-05-2024	D219841

Zienswijze 1:
De Indiener verzoekt het gebied Winkelweg/'t Veldje niet als inbreidingsgebied aan te wijzen.
Indiener motiveert samengevat het verzoek als volgt:

- Het behoud van een deel historie van het straatdorp Posterholt is een prioriteit, mede gezien de inzet op recreatie en toerisme. Hierbij wordt verwezen naar het vroegere gehucht 'De Winkel' en de karakteristieke lintbebouwing van de kern Posterholt.
- Ter plaatse is een agrarisch bedrijf aanwezig. Omliggende agrarische percelen zijn nodig voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De kinderen van de eigenaresse zijn voornemens de agrarische bedrijfsvoering voort te zetten.
- Indiener heeft een emotionele binding met de gronden. Dit voornamelijk te maken met de geschiedenis van de familie in het gebied 'T Veldje/ Winkelweg.

Reactie:
Met het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht heeft de gemeente het recht van eerste koop van gronden. Als een eigenaar besluit zijn grond te verkopen, dan moet de eigenaar de grond aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen, in dit geval het uitbreiden van de bestaande woonkernen waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt geen nieuwe bestemming aan gronden toegekend. Ook wordt de Omgevingsvisie niet aangepast met het vestigen van voorkeursrecht. Dit zijn trajecten die na het definitief vestigen van het voorkeursrecht worden doorlopen. Deze trajecten worden doorlopen conform de voorwaarden die de wet stelt.

Hierbij moet aanvullend worden opgemerkt dat met het vestigen van het voorkeursrecht het gebied niet wordt aangewezen als inbreidingsgebied. In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 zijn kerngrenzen opgenomen. Binnen de kerngrenzen kan woningbouw op dit moment al plaatsvinden. Het genoemde gebied ligt binnen deze kerngrenzen en dus zijn woningen beleidsmatig al mogelijk. Daarnaast vindt er geen onteigening plaats met dit besluit. Het voorkeursrecht is pas van toepassing als indiener de gronden wil verkopen.

Zienswijze 2:
De indiener dient een zienswijze in omdat de het besluit doet vermoeden dat de uitbreiding van de kernen zich slechts richt tot de percelen waarop voorkeursrecht is gevestigd.
Hierbij vermoed indiener dat een goede locatie over het hoofd is gezien namelijk de voormalige woningbouwlocatie "De Donck" in Posterholt. Voor deze locatie is in 2008 een en vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Initiatiefnemer geeft aan dat uitsluitend en alleen vanwege de vermeende overcapaciteit in bouwmogelijkheden de bestemming is gewijzigd.

Initiatiefnemer vraagt de Raad om het College op te dragen in de toekomstige ontwikkeling van locaties voor woningbouw ook het gebied "De Donck" (geheel of gedeeltelijk) in aanmerking te nemen voor het realiseren van woningbouw.

Reactie:
Met het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht heeft de gemeente het recht van eerste koop van gronden. Als een eigenaar besluit zijn grond te verkopen, dan moet de eigenaar de grond aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen, in dit geval het realiseren van woningen en bijbehorende voorzieningen. Met dit besluit heeft de gemeente verder geen besluit genomen over beleidsmatige uitgangspunten voor woningbouw en/of een besluit genomen over een planologisch kader.

Los daarvan wordt opgemerkt dat er in Posterholt voor gekozen is om voorkeursrecht op te leggen op locaties in de directe nabijheid van de kerngrens (of zelfs daarbinnen) die zorgen voor een stedenbouwkundig logische afronding van de kern. Het genoemde gebied in de zienswijze past daarin niet.

Zienswijze 3:
Indiener stelt dat niet alle gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is benodigd zijn voor het uitvoeren van de in het besluit aangehaalde woondeal. Het perceel van indiener ligt binnen de kerngrens. Hier is woningbouw al mogelijk. Indiener geeft aan dat in het gebied sprake is van een rijke flora en fauna. De groene en bio diverse omgeving is volgens indiener een omgeving die gewaardeerd moet worden.

Het perceel is moeilijk bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Indiener stelt dat een goede bereikbaarheid wenselijk is voor verdere woningbouw.
Indiener geeft tenslotte aan de percelen niet te willen vervreemden en bezwaar te gaan maken in vervolgprocedures.

Reactie:
Zie zienswijze 1.
Aanvullend wordt nog opgemerkt dat onderdelen zoals flora en fauna en bereikbaarheid onderdeel zijn van de afwegingen die gemaakt moeten worden in een ruimtelijke procedure.

Het vestigen van voorkeursrecht is een andere procedure dan een onteigeningstraject. Dat laatste is hier absoluut niet aan de orde.

Zienswijze 4:
Indiener is het niet eens met het vestigen van het voorkeursrecht omdat op korte afstand van de betreffende gronden een agrarisch bedrijf ligt met melkkoeien, vleesstieren en legkippen. Indiener wil niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering door nieuwe woningen. De indiener geeft aan dat de gronden waarop voorkeursrecht is gevestigd noodzakelijk zijn voor onder andere het telen van voeder- en akkerbouwgewassen.

Reactie:
Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt geen nieuwe bestemming aan gronden toegekend. Dit is een traject dat na het definitief vestigen van het voorkeursrecht wordt doorlopen. Deze trajecten worden doorlopen conform de voorwaarden die de wet stelt. Bij het wijzigen van een bestemming wordt eveneens gekeken naar omliggende bebouwing en bedrijvigheid. Een nieuwe ontwikkeling mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor een aanwezige bedrijfsvoering. Tenslotte vindt er geen onteigening plaats. Het voorkeursrecht is pas van toepassing als indiener de gronden wil verkopen.

Conclusie
De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.