Oplegmemo beantwoording vragen raad 12/13-11--2025

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Leon Geilen
Datum: 11-11-2025
Betreft: Vragen tijdens raad 12/13-11-2025 inzake vestigen voorkeursrecht

---

In dit document worden de aanvullende technische vragen beantwoord die zijn gesteld door fractie Burger Centraal naar aanleiding van de ronde van 6 november 2025. Verder worden in dit document ook de aanvullende artikel 43 vragen beantwoord van fractie Burger Centraal die over dit onderwerp gaan.

11-11-2025 t.b.v. raadsvergadering 12/13-11-25 inzake vestigen voorkeursrecht

Vragen fractie Burger Centraal

In artikel 9.1 van de omgevingswet is het volgende aangegeven:
“De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
a.*in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,*
b.*in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,*
c.*in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.*
2*Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.*
3*Een provinciaal voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd met het oog op een provinciaal belang.*
4*Een nationaal voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd met het oog op een nationaal belang.”*

In artikel 4.18 van de omgevingswet is aangegeven:
“In het omgevingsplan kunnen locaties worden aangewezen waar de daar aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of worden vervangen door gelijksoortige bebouwing. Zolang deze modernisering of vervanging niet is verwezenlijkt, wordt het gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van de toegedeelde functie.”

Vraag 1
Kan het college aangeven waar de Philipsbuurt in het omgevingsplan is aangewezen als bouwwerken die moeten worden gemoderniseerd of moeten worden vervangen door gelijksoortige bebouwing? Voor de duidelijkheid: het gaat om het omgevingsplan niet om de omgevingsvisie. Graag een verwijzing naar de exacte passage.

Antwoord:
De Philipsbuurt is nog niet aangewezen in het omgevingsplan. De Philipsbuurt is nu op basis van artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b Omgevingswet toegedacht als moderniseringslocatie in het volkshuisvestingsprogramma. In de komende jaren wordt het omgevingsplan opgesteld. Als de raad besluit dat zij het voorkeursrecht wil vestigen voor de Philipsbuurt, moet dit in het op te stellen omgevingsplan worden meegenomen en moet de Philipsbuurt ook in het omgevingsplan worden aangewezen als moderniseringslocatie conform artikel 4.18 Omgevingswet. Dat moet dan binnen 3 jaar worden gedaan, omdat het voorkeursrecht gevestigd door de raad op basis van artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b Omgevingswet na 3 jaar vervalt.

Vraag 2
Erkent het college dat er verschil is tussen een omgevingsvisie en omgevingsplan? In dit kader wordt verwezen naar artikelen 2.1, 2.2, 4.1 en 4.2 van de Omgevingswet.

Antwoord:
Ja.

Vraag 3
Indien de percelen in de Philipsbuurt in het omgevingsplan niet zijn aangewezen als locaties of bouwwerken die moeten worden gemoderniseerd, is er dan wel voldaan aan de voorwaarden van artikel 9.1 jo. 4.18 van de Omgevingswet? Graag een toelichting.

Antwoord:
Artikel 4.18 Omgevingswet is nog niet van toepassing, omdat dit gaat over het aanwijzen van een moderniseringslocatie in het omgevingsplan. Nu ligt er een voorstel in de raad om het voorkeursrecht te vestigen met als grondslag het volkshuisvestingsprogramma waarin de Philipsbuurt als moderniseringslocatie is toegedacht.

Vraag 4
Voor zover er in het antwoord op vraag 3 betoogd wordt dat er, ondanks het ontbreken van een dergelijke aanwijzing in het omgevingsplan, is voldaan aan de voorwaarden voor de vestiging van het voorkeursrecht op de Philipsbuurt, wordt verzocht om een juridisch advies te overleggen, waaruit dit blijkt.

Antwoord:
Het voorstel is om het voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b van de Omgevingswet. Daarin staat dat een voorkeursrecht gevestigd kan worden door de gemeenteraad als de locatie is *toegedacht* als moderniseringslocatie in een visie of programma. Daarbij geldt dat het toedenken van een moderniseringslocatie als afwijkend gebruik wordt geacht tot de locatie is gemoderniseerd. Hoewel dit niet letterlijk uit de wettekst van artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b Omgevingswet volgt, staat dit wel in artikel 4.18 Omgevingswet.

Uit de wet en de kamerstukken[1] volgt duidelijk dat het mogelijk is om een voorkeursrecht te vestigen door de moderniseringslocatie beleidsmatig (in het programma in dit geval) toe te denken, zonder dat het al in het omgevingsplan is *toegedeeld*. En in de wet en de kamerstukken staat dat artikel 9, eerste lid, onderdeel b, Omgevingswet de grondslag is om dat zo te doen. Dus ook als de moderniseringslocatie is toegedacht in het programma, geldt net als bij het toedelen van een moderniseringslocatie in het omgevingsplan, ook dat het ‘’gebruik afwijkt van de functie’’ omdat bij een moderniseringslocatie het gebruik als afwijkend wordt geacht zolang de locatie niet is gemoderniseerd.

Vraag 5
In perceellijst 2a zijn in Obbicht twee percelen opgenomen, met de bestemming 'wonen'. Er zou sprake zijn van intensiever gebruik onder de nieuwe functie. In het raadsvoorstel is onderaan opgenomen dat één perceel op dit moment de bestemming wonen heeft, maar nu onbebouwd is. Maar hoe zit het met het andere perceel uit lijst 2a? Is deze ook onbebouwd? De percelen liggen kennelijk naast elkaar.

Antwoord:
Beide percelen zijn onbebouwd in die zin dat er geen woning op staat. Alleen op het meest linker perceel (Obbicht, sectie B, 4011) staat een garage, maar dat is dus geen woning.

Beantwoording aanvullende artikel 43 vragen

In de beantwoording van vraag 3e wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 3b. Vervolgens wordt in de beantwoording van vraag 3f verwezen naar de beantwoording van 3e. Onder 3b is het onderstaande geantwoord:

Vragen 3e en 3f.
“Uitgangspunt van deze subsidie is het verbeteren van leefbaarheid in gebieden door ingrepen in het particulier bezit. De ingrepen in het particulier bezit waarvoor het mogelijk was om subsidie aan te vragen waren als volgt: Het uitvoeren van herstructureringsactiviteiten, zoals:
• Het verbeteren van particuliere woonruimte met fysieke aanpassingen. Bijvoorbeeld door woningen op te splitsen, samen te voegen, uit te breiden of door extra woonlagen toe te voegen (optoppen). Ook het aanpakken van achterstallig onderhoud, gespikkeld bezit of de energieprestatie van woningen valt hier onder.
• Het transformeren van gebouwen (of onderdelen daarvan) naar woningen.
• Het slopen van slechte woningen om ruimte te maken voor betere nieuwbouwwoningen in hetzelfde gebied.
• Het 'inponden’ van woningen om ze te herstructureren.”

Op basis hiervan kan Burger Centraal niet anders dan concluderen dat de subsidie ook kan worden ingezet om particuliere woningen te verbeteren en dat de beantwoording van de vragen 3e en 3f aldus niet deugdelijk is. Burger Centraal verzoekt om een deugdelijke, duidelijk onderbouwde, beantwoording van zowel vraag 3e als vraag 3f.

[1] Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 226-228

Vraag 3e.
Kan de subsidie ook ingezet worden om particuliere koopwoningen te renoveren dan wel toekomstbestendig te maken?

Antwoord:
De subsidie had hiervoor kunnen worden aangevraagd. Daar hebben wij echter geen gebruik van gemaakt. Dus de verstrekte subsidie kan hier niet voor worden ingezet.

Vraag 3f.
Zo ja, waarom is er niet voor gekozen de subsidie voor particuliere koopwoningen te gebruiken?

Antwoord:
Gezien de staat van de woningen van ZOwonen is herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw voor ZOwonen het uitgangspunt. Omdat de particuliere woningen versnipperd door het bezit van ZOwonen liggen is herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw van het bezit van ZOwonen praktisch onmogelijk als de particuliere woningen niet worden meegenomen. Daarom is subsidie aangevraagd voor deze herstructureringsactiviteit. Nu de subsidie is toegekend wordt dit als pilot ingestoken. Tot slot geldt dat de toegekende subsidie nu besteed moet worden op de manier zoals in de aanvraag staat.

Vraag 4a.
Burger Centraal verwees naar de cumulatieve voorwaarden van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet:

“Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.”

Ongemotiveerd wordt in de beantwoording voorbijgegaan aan het door Burger Centraal benadrukte cumulatieve aspect. Kan het college aangeven of er in haar optiek sprake is van cumulatieve voorwaarden? Zo nee, op grond waarvan wordt gesteld dat deze vereisten niet cumulatief zijn? Graag een verwijzing naar een concrete passage of uitspraak hieromtrent.

Antwoord:
Het klopt dat dit cumulatieve voorwaarden zijn. Het voorstel is om het voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b van de Omgevingswet. Daarin staat dat een voorkeursrecht gevestigd kan worden door de gemeenteraad als de locatie is *toegedacht* als moderniseringslocatie in een visie of programma. Het klopt dat daarnaast in het artikel de (cumulatieve) voorwaarde staat dat ‘’het gebruik afwijkt van die functie’’. Bij een moderniseringslocatie geldt dat als die is toegedacht (in dit geval in het volkshuisvestingsprogramma), het dan als afwijkend gebruik wordt geacht totdat de locatie is gemoderniseerd. Hoewel dit niet letterlijk uit de wettekst van artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b Omgevingswet volgt, staat dit wel in artikel 4.18 Omgevingswet.

Uit de wet en bijbehorende kamerstukken[2] volgt duidelijk dat het mogelijk is om een voorkeursrecht te vestigen door de moderniseringslocatie beleidsmatig (in het programma in dit geval) toe te denken, zonder dat het al in het omgevingsplan is *toegedeeld*. En daarin staat dat artikel 9, eerste lid, onderdeel b, Omgevingswet de grondslag is om dat zo te doen. Dus ook als de moderniseringslocatie is toegedacht in het programma, geldt net als bij het toedelen van een moderniseringslocatie in het omgevingsplan, ook dat het ‘’gebruik afwijkt van de functie’’ omdat bij een moderniseringslocatie het gebruik als afwijkend wordt geacht zolang de locatie niet is gemoderniseerd.

Vraag 5f.
Burger Centraal vroeg: “Het college heeft aangegeven dat renovatie van de particuliere woningen in de Philipsbuurt niet mogelijk is. Op welk onafhankelijk deskundigenonderzoek is deze conclusie gebaseerd?” Deze concrete en toch zeer duidelijk geformuleerde vraag bleef onbeantwoord. Het “antwoord” dat is gegeven, heeft geen enkele betrekking op de gestelde vraag. Burger Centraal verzoekt deze vraag alsnog te beantwoorden.

Antwoord:
De keuze voor sloop van de woningen is door ZOwonen, voor haar bezit, gemaakt op basis van het onderhoudsverleden van de woningen in combinatie met het feit dat deze woningen ooit voor de tijdelijkheid zijn gebouwd en dat uit een onderzoek uit 2023 blijkt dat sloop de beste keuze is om toekomstbestendigheid te kunnen bieden aan de bewoners. Op dit moment is ZOwonen nog bezig met een aanvullend onderzoek dat gereed zal zijn voor de eerste participatiebijeenkomst eind november. Dit zodat de keuze voor sloop nog verder technisch onderbouwd kan worden. Vanwege het feit dat de particuliere woningen gekoppeld zijn aan het bezit van ZOwonen, is het nodig om die woningen aan te kopen om ze mee te kunnen nemen in de herstructureringsopgave van ZOwonen. De gemeente heeft verder geen specifiek onderzoek gedaan naar de staat van de particuliere woningen. De woningen hebben echter dezelfde bouwkundige kwaliteit als de woningen van ZOwonen, omdat deze woningen tegelijkertijd en op dezelfde wijze zijn gebouwd. Dat staat los van de investeringen die later zijn gedaan door de eigenaren waarmee de kwaliteit van de woningen op bepaalde punten is verbeterd.

Steller :
Telefoon :
E-mail : [redacted]ittard-geleen.nl
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

[2] Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 226-228