

17 JUL 2024

GEHEIM

Raadsbesluit

Jaar 2024/07/04/05-2

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Posterholt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen

De raad van de gemeente Roerdalen heeft,

gezien het initiatiefvoorstel van L. Wolters (CDA), F. Peeters (Democraten Roerdalen), H. van der Linden (Ons Roerdalen) en P. Joris (PvdA-GroenLinks, gedateerd 28 juni 2024,

gelet op de wensen en bedenkingen van het college van B&W, gedateerd 2 juli 2024,

het volgende besluit genomen:

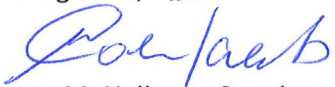
Besluit:

1. Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen op de in de bijlage toegevoegde kadastrale kaart, aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster;
2. De onder beslispoint 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen;
3. Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
4. Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht;
5. Het college te vragen de percelen, zoals aangewezen op grond van beslispoint 1, mee te nemen in het opstellen / wijzigingen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050;
6. Dit besluit te publiceren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juli 2024.

De gemeenteraad van Roerdalen,

De griffier,


mr. M. Heijns-Coenjaerts

De voorzitter,


mr. M.D. de Boer-Beerta

Aan College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Roerdalen
Postbus 6099
6077 ZH Sint Odiliënberg

uw kenmerk

ons kenmerk
2024/G083

contactpersoon
Monique Heijns

onderwerp

Wensen en bedenkingen
m.b.t. initiatiefvoorstel
'Vestigen voorkeursrecht
(voorkeursrechtbeschikking)
te Posterholt ten behoeve van
de ontwikkeling van
woningbouw en bijbehorende
voorzieningen'

datum
28-6-2024

telefoon
0475 - 447405

Geacht college,

Op 28 juni 2024 heb ik van de raadsleden L. Wolters (CDA), F. Peeters (Democraten Roerdalen), P. Joris (PvdA-GroenLinks) en H. van der Linden (Ons Roerdalen) conform artikel 147a lid 1 gemeentewet in samenhang met artikel 30 reglement van orde gemeenteraad 2023, een initiatiefvoorstel met bijbehorende stukken ontvangen. Hierbij stel ik u daarvan in kennis.

Het initiatiefvoorstel heeft het onderwerp: Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Posterholt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. De strekking van het initiatiefvoorstel is om op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, enkele percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen in Posterholt.

Het is niet wenselijk dat het initiatiefvoorstel met bijbehorende stukken zoals de aan te wijzen locaties /gebieden die benoemd zijn in het initiatiefvoorstel op voorhand openbaar worden. Geheimhouding moet echter uitdrukkelijk worden opgelegd.

Op basis van hoofdstuk Va van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (de economische of financiële belangen van de gemeente) heb ik in het belang van de gemeente (tijdelijke) geheimhouding opgelegd om te voorkomen dat grondspeculatie plaatsvindt.

Nadat het voorkeursrecht is besloten en rechtskracht heeft (besluit bekendgemaakt is) vervalt de geheimhouding van dit voorstel met bijlagen.



U wordt hierbij verzocht om ten aanzien van het initiatiefvoorstel "Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Posterholt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen" op basis van artikel 147b gemeentewet in samenhang met artikel 30 Reglement van orde gemeenteraad 2023, schriftelijke wensen en bedenkingen uit te brengen met betrekking tot dit initiatiefvoorstel met bijbehorende stukken.

Hoogachtend,
De voorzitter van de gemeenteraad,
De burgemeester,



Mr. M. de Boer-Beerta

bijlage(n):

1. Initiatiefvoorstel "Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Posterholt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen";
2. Tekening percelen
3. Percelenlijst
4. Concept raadsbesluit



GEHEIM OPGEHEVEN

GEHEIM

17 JUL 2024

Brief aan de gemeenteraad

zaaknummer
Z23-037001

uw kenmerk
2024/G084

contactpersoon
Laurie van Melick

onderwerp
Wensen en bedenkingen
initiatiefvoorstel
voorkeursrecht Posterholt

datum
2 juli 2024

telefoon
0475-255360

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 28 juni 2024 hebben de partijen CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen en PvdA-GroenLinks een initiatiefvoorstel aangeboden aan ons college. Het voorstel heeft betrekking op het vestigen van voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) op percelen in het verlengde van de Burgemeester Geradtsstraat in Posterholt (een deel van het voormalige plangebied "De Donk"). Dit ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen.

Op grond van artikel 147 b van de Gemeentewet in samenhang met artikel 30 van het 'Reglement van orde gemeenteraad 2023' heeft u ons gevraagd om schriftelijk wensen en bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van dit initiatiefvoorstel. Met deze brief willen wij u onze wensen en bedenkingen kenbaar maken.

Juridische risico's bij het toestaan van woningbouw

In het recente verleden zijn er woningbouwtitels op de onderhavige locaties geschrapt. Vervolgens zijn de gronden in het gebied verkocht aan een nieuwe eigenaar. Om de juridische risico's in te kunnen schatten van het opnieuw mogelijk maken van woningbouw op deze locatie hebben we advies gevraagd aan de huisadvocaat. Dit advies zegt (samengevat) het volgende:

Er is over deze locatie lang en venijnig geprocedeerd en de bouwtitels zijn vanuit ruimtelijk oogpunt gezien recent geschrapt. Het thans vestigen van een voorkeursrecht gaat hier lijnrecht tegen in. Het is niet uit te sluiten dat er problemen ontstaan door alsnog op dit gebied voorkeursrecht te vestigen met de beoogde voorgestelde functie, te meer nu de verjaringstermijn van vorderingen nog niet is voltooid. De gemeente dient hier alert op te zijn.

Slechte bereikbaarheid

De breedte van de straat waar woningbouw beoogd wordt is momenteel 3 meter. Via deze straat bereikt men de tuinen van de woningen met huisnummers 17 en 21 en de woning op nummer 19. Daarnaast is de straat van belang voor de bereikbaarheid van de achtergelegen landbouwgronden. Een combinatie van bestemmingsverkeer voor de woningen en landbouwverkeer wordt niet wenselijk geacht. De ontsluiting is onvoldoende om een nieuw plangebied te kunnen ontsluiten.



Op het moment dat toch wordt overgegaan tot ontwikkeling van dit gebied moet de weg (verkeerskundig gezien) worden verbreed tot 4,80 meter. Het verwerven van gronden van een van de aanwonenden is in dat geval noodzakelijk.

De afstand tot de voorzieningen is groot

Wij hebben in en nabij de kern op twee locaties voorlopig voorkeursrecht gevestigd. De locatie aan de Winkelweg bevindt zich binnen de kerngrenzen uit de Omgevingsvisie. Daarnaast is een tweede gebied aangewezen buiten de in de Omgevingsvisie opgenomen kerngrenzen. Dit gebied ligt aan de noordoostzijde tussen de kern en de N293. Dit uitbreidingsgebied ligt in tegenstelling tot het gebied in het verlengde van de Burgemeester Geradtsstraat in de nabijheid van de voorzieningen van de kern Posterholt. In dat kader is woningbouw op deze locatie wenselijker.

De stedenbouwkundige ligging

Posterholt kent aan de zuidzijde overwegend een lintbebouwing. Met het toevoegen van dit gebied komt een beperkt gebied van het eerdere woningbouwplan 'De Donk' mogelijk weer in aanmerking voor woningbouw. Stedenbouwkundig is dit een onlogische afronding van het bestaande bebouwingsgebied. Daarnaast grenzen deze percelen aan percelen met de status van 'Goudgroene natuur'.

Mandatering bevoegdheid intrekken voorkeursrecht

In het initiatiefvoorstel is de bevoegdheid tot het intrekken van het voorkeursrecht niet gemandateerd aan ons college. Zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen is deze bevoegdheid sinds 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) niet meer rechtstreeks toebedeeld aan ons college. Wij vinden dit geen werkbare situatie in dit geval. Wij willen namelijk adequaat kunnen inspelen op ontwikkelingen. Bijvoorbeeld wanneer een eigenaar of ontwikkelaar zelf een bijdrage kan en wil leveren aan het realiseren van woningbouw. Op dat moment kan het van groot belang zijn om het voorkeursrecht in te trekken. Besluitvorming door uw gemeenteraad neemt op dat moment erg veel tijd in beslag en zorgt voor een vertraging van circa drie maanden in de opgave om extra woningen te realiseren. Dat is naar de mening van ons college een onwerkbare situatie. Daarnaast lopen we het risico dat ontwikkelende partijen op dat moment afhaken. Dit alles draagt niet bij aan de grote ambitie om woningbouw te versnellen. We adviseren u derhalve nadrukkelijk om de bevoegdheid om het voorkeursrecht in te trekken neer te leggen bij het college.

Gelet op bovenstaande adviseren wij u om het initiatiefvoorstel niet aan te nemen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,



J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,



mr. M.D. de Boer-Beerta



Initiatiefvoorstel

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

GEHEIM

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

Onderwerp:	Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Posterholt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen
Datum:	28 juni 2024
Indiener agendapunt:	L. Wolters, F. Peeters, H. van der Linden, P. Joris
Portefeuillehouder:	R. Slangen
Gevraagd besluit:	- Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen op de in de bijlage toegevoegde kadastrale kaart, aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster; - De onder beslispoint 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen; - Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar; - Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht; - Het college te vragen de percelen, zoals aangewezen op grond van beslispoint 1, mee te nemen in het opstellen / wijzigingen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050; - Dit besluit te publiceren.
Bijlage(n):	- Concept raadsbesluit - Tekening percelen - Percelenlijst



Toelichting initiatiefvoorstel

Inleiding, aanleiding en doelstelling

Het college van burgemeester en wethouders heeft ons, via het raadsvoorstel van 23 april 2024, verzocht om haar voorkeursrecht van 23 april 2024 te bestendigen. Het voorkeursrecht ziet op een groot aantal percelen, op diverse locaties in de gemeente, ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen.

Naar aanleiding van dit voorstel zijn alle gebieden geanalyseerd door ons. Dit heeft er in geresulteerd dat partijen graag nog op enkele andere percelen voorkeursrecht willen vestigen (de voorkeursrechtbeschikking) ten behoeve van woningbouw van bijbehorende voorzieningen.

Bevoegdheid

Op grond van het bepaalde in artikel 147a Gemeentewet en artikel 30 reglement van orde gemeenteraad kan een lid (of leden) van de raad een voorstel voor een verordening of een ander voorstel tot behandeling indienen.

Ook is in artikel 147a, vierde lid, Gemeentewet en artikel 30, derde lid reglement van orde gemeenteraad geregeld dat de raad geen besluit neemt over een voorstel dan nadat het college 30 dagen in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis te brengen.

Wettelijk en/of beleidsmatig kader

Op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen voor zover er een niet-agrarische functie wordt toegedacht aan de percelen en deze functie niet is toegekend in een Omgevingsvisie of Omgevingsplan. Dit is een eigenstandige bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op basis van onze gemeentelijke Omgevingsvisie Roerdalen 2050 moeten nieuwe woningen gebouwd worden binnen de aangeduide kerngrenzen. Iedere kern (ook de buurtschappen Etsberg en Reutje) heeft zo'n kerngrens. Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen is het de verwachting dat ook gebouwd moet worden buiten de aangeduide kerngrenzen. Daarvoor is een wijziging van de Omgevingsvisie nodig.

Op het moment dat de ambitie om (extra) woningen te bouwen nader wordt uitgewerkt ontstaat het mogelijke risico op grondspeculaties. Om dit te voorkomen wordt nu voorgesteld om ook voorkeursrecht te vestigen op de potentiële woningbouwlocatie in Posterholt.

Gevraagd besluit

1. Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen op de in de bijlage toegevoegde kadastrale kaart, aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit

besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster;

2. De onder beslispoint 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen;
3. Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
4. Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht;
5. Het college te vragen de percelen, zoals aangewezen op grond van beslispoint 1, mee te nemen in het opstellen / wijzigingen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050;
6. Dit besluit te publiceren.

Argumenten

Dit initiatiefvoorstel betreft de kern Posterholt. Gezien de grote ambitie om in de komende jaren extra woningen te bouwen in onze gemeente, achten wij de in dit voorstel voorgestelde percelen geschikt. Het gebied heeft de mogelijkheid om snel in ontwikkeling te komen waarbij de investering voor de gemeente relatief beperkt kan blijven.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën (middelen)

Het college heeft de gemeenteraad voorgesteld om het budget 'Strategische grondaankopen' op te hogen, conform het voorstel van 23 april 2024. Percelen die aangeboden worden in het gebied waarop nu voorkeursrecht gevestigd wordt kunnen eveneens aangekocht worden via dit budget. Mocht het budget niet toereikend blijken voor de aanbiedingen die worden gedaan dan verzoeken wij uw college om ons hiervan op de hoogte te stellen via de reguliere P&C cyclus of via een apart voorstel van uw college om het budget aan te vullen.

Planning en uitvoering

Dit besluit heeft een werkingsduur van maximaal 3 jaar. Voor afloop van deze termijn moet er op grond van de Omgevingswet een wijziging van de Omgevingsvisie hebben plaatsgevonden.

Het college wordt verzocht het gebied zoals benoemd in de bijlage te betrekken bij de nadere uitwerking / wijziging van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Communicatie

Nadat dit besluit genomen is genomen wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Tevens wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in het kadastrale register. Gerechtigden van de percelen worden, via een aangetekende brief, hierover geïnformeerd.

Sint Odiliënberg, 28 juni 2024

CDA: L. Wolters

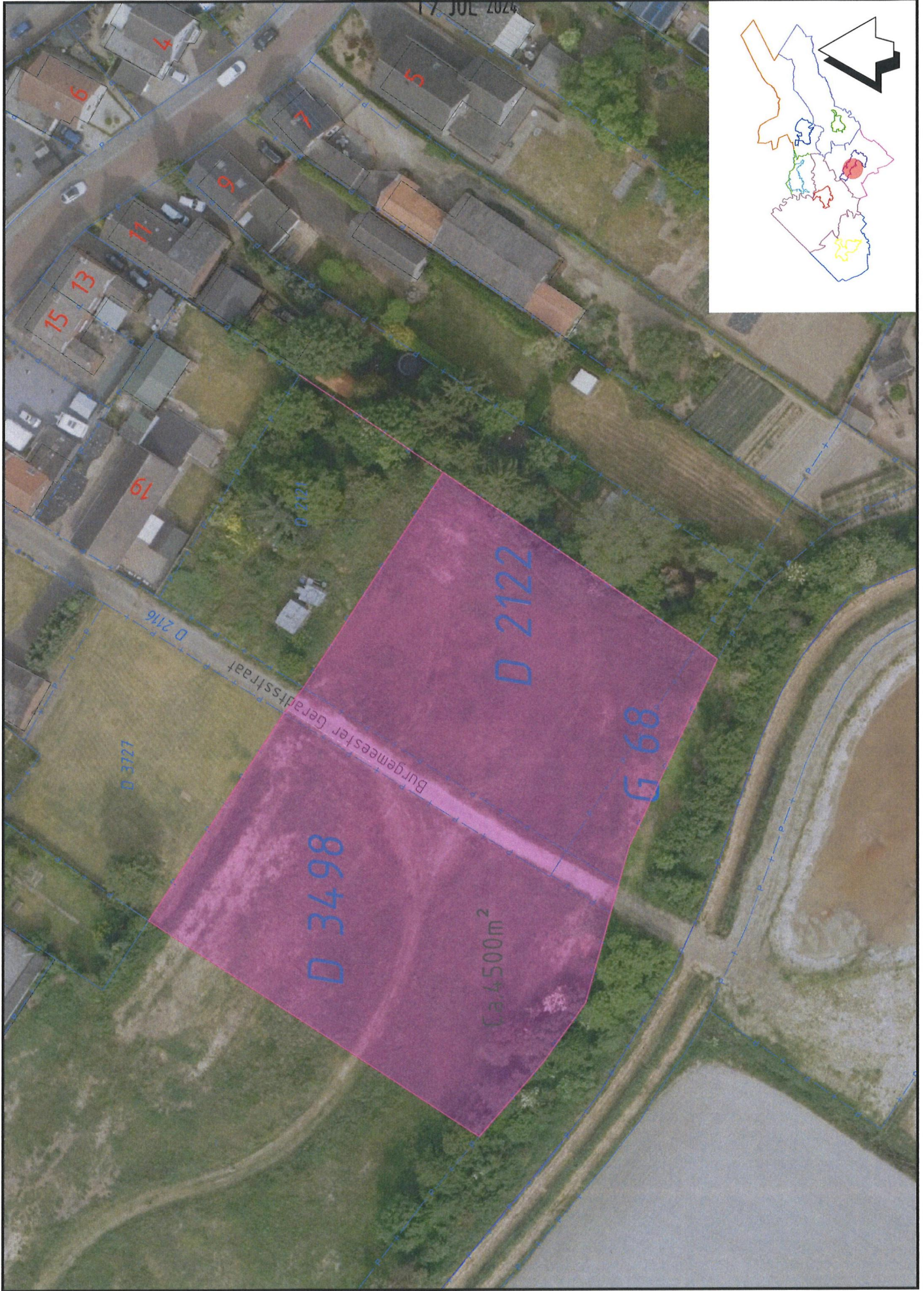
Democraten Roerdalen: F. Peeters

Ons Roerdalen: H. van der Linden

PvdA-GroenLinks: P. Joris

17 JUL 2024

Posterholt 1:500



Kadastrale aanduiding	gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	naam gerechtigde	adres	postcode	plaats	naam beperkt gerechtigde	adres beperkt gerechtigde	bijzonderheden	Retour en redenen
PTH02 D 2122 G 0	Posterholt	D	2122	1765	E.A.J.H. Theelen	Roermondsdeweg 46	6061 GC	Posterholt				
PTH02 G 68 G 0 (geed.)	Posterholt	G	68	190	E.A.J.H. Theelen	Roermondsdeweg 46	6061 GC	Posterholt				
PTH02 D 3498 G 0 (geed.)	Posterholt	D	3498	9000	E.A.J.H. Theelen	Roermondsdeweg 46	6061 GC	Posterholt				

GEHEIM

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

Raadsbesluit

Jaar 2024/07/././.

17 JUL 2024

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Posterholt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen

De raad van de gemeente Roerdalen heeft,

gezien het initiatiefvoorstel van L. Wolters (CDA), F. Peeters (Democraten Roerdalen), H. van der Linden (Ons Roerdalen) en P. Joris (PvdA-GroenLinks, gedateerd 28 juni 2024,

gelet op de wensen en bedenkingen van het college van B&W, gedateerd (datum),

het volgende besluit genomen:

Besluit:

1. Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen op de in de bijlage toegevoegde kadastrale kaart, aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster;
2. De onder beslispoint 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen;
3. Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
4. Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht;
5. Het college te vragen de percelen, zoals aangewezen op grond van beslispoint 1, mee te nemen in het opstellen / wijzigingen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050;
6. Dit besluit te publiceren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van (datum) 2024.

De gemeenteraad van Roerdalen,

De griffier,

De voorzitter,

mr. M. Heijns-Coenjaerts

mr. M.D. de Boer-Beerta

