gemeente roerdalen

Nota van Zienswijzen
Voorlopig voorkeursrecht

Kern Montfort

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.

Voor gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is in de kern Montfort is één zienswijze ontvangen.

Naam	Namens	Straat	Postcode	Woonplaats	Ontvangst	Documentnr.
Kantoor Brand Meester	Dhr/Mevr Bakkes-Kurstjens	Bosring 13	6065 DC	Montfort	23-05-2024	D219390

Zienswijze:
Indiener stelt dat de woondeal Limburg geen gemeentelijke programma of Omgevingsvisie is maar een provinciaal omgevingsprogramma. Volgens de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 moeten de nieuwe woningen gebouwd worden binnen de aangeduide kerngrenzen.

Indiener stelt dat de Omgevingswet de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van een nationaal of provinciaal belang formeel mogelijk maakt. Uit de bewoordingen van artikel 9.1 lid 1 onder c en artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet en artikel 9.4 lid 1 onder a en artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet blijkt echter dat een gemeentelijke voorkeursrecht niet gevestigd kan worden in verband met een provinciaal omgevingsplan of omgevingsprogramma. Indiener stelt dat dit zeker niet kan als dat programma al vastgesteld is voorafgaand aan het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht.

Indiener motiveert als volgt:
De Woondeal kan gezien worden als een provinciaal programma op grond van artikel 3.4 en 3.5 onder a Omgevingswet. Op grond van artikel 4.11 Invoeringswet Omgevingswet geldt dit als een programma in de zin van artikel 3.4 Omgevingswet. artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet staat de vestiging van het voorkeursrecht in dit geval in de weg. Dit omdat er geen bestaand programma mag zijn op grond waarvan het voorkeursrecht gevestigd wordt.

Indiener geeft aan dat, als de gemeente stelt dat uit het programma niet volgt dat het gebied waarop het voorlopig is gevestigd onderdeel zal uitmaken van de transitie naar woongebied, en dat dit wordt gemotiveerd in de notitie ‘vestigen voorkeursrecht – Uitbreiden Kerngrenzen’ hiervoor hetzelfde geldt. Ook dit is volgens indiener een omgevingsprogramma in de zin van artikel 3.4 Omgevingswet, en om die reden staat ook dit programma in de weg aan het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid onder c Omgevingswet.

Indiener voert tenslotte aan dat het de noodzaak om de gebieden aan te wijzen voor woningbouw op voorhand niet voldoende vast staat. Volgens indiener zijn niet alle gebieden noodzakelijk om de gewenste hoeveelheid woningen te kunnen realiseren. Een goede afweging tussen de noodzaak van het vestigen van dit voorkeursrecht en de belangen van mijn indiener kan niet worden gemaakt. Dit omdat niet vaststaat of er woningen noodzakelijk in het gebied. Indiener verzoekt de gemeenteraad in ieder geval een scherpere gebiedsafbakening te maken en het perceel niet te betrekken in het definitief aan te wijzen gebied.

Reactie:
In de Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie en gemeenten. Hierin staat de samenwerking tussen de verschillende overheden centraal om meer woningen te bouwen, excessen op de woningmarkt tegen te gaan en de leefbaarheid te verbeteren. Ook Roerdalen heeft deze Woondeal ondertekend.

Onder de Omgevingswet wordt voor het vestigen van een voorkeursrecht de eis gesteld dat er sprake moet zijn van de toebedeelde of toebedachte functie. De nieuwe voorgestelde functie is “Woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen”. Bijvoorbeeld wegen en groenvoorzieningen. De toebedeelde functie is opgenomen in het besluit en de als bijlage toegevoegde notitie ‘Vestigen voorkeursrecht – Uitbreiden Kerngrenzen’.

Hierbij wordt opgemerkt dat het volgende is opgenomen in de Memorie van toelichting Omgevingswet (Kamerstuk 35133):

De inzet van het voorkeursrecht kan juist in de beleidsontwikkelingsfase een belangrijke meerwaarde hebben. Het voorkomt dat open beleidsontwikkeling wordt bemoeilijkt doordat marktpartijen al in die fase grondposities innemen.

En

Ook kan zich de situatie voordoen dat een gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de wens heeft om een locatie te ontwikkelen, terwijl de gewenste niet-agrarische functie (nog) niet in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan aan de locatie is toegedacht of toegedeeld. Ook dan kan, vooruitlopend op de vaststelling van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, die als grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht kan dienen, een voorkeursrecht worden gevestigd als het gebruik afwijkt van de toegedachte functie.185 De voorkeursrechtbeschikking vormt dan zelf de grondslag voor vestiging van het voorkeursrecht bij gebreke van een toegedachte of toegedeelde functie in de omgevingsvisie, een programma of het omgevingsplan. In de voorkeursrechtbeschikking zal de gewenste functie dan voor de locatie moeten worden omschreven (toegedacht).

Gelet op het voorgaande blijkt expliciet dat de voorkeursrechtbeschikking, waar hier voor gekozen is, bedoeld is om te gebruiken in de fase waarin de beleidsontwikkeling nog moet plaatsvinden. Daar is in dit geval sprake van. Immers, het gemeentelijk beleid, waaronder de Omgevingsvisie, moet nog gewijzigd worden.

Conclusie
De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.