

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Verslag van de hoorzitting gehouden op 10 oktober 2024

Betreft de door:

[REDACTED]

ingediende bezwaarschriften tegen het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern St. Odiliënberg, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het 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.

Aanwezig:

Verweerder:

[REDACTED] gemachtigden namens de
gemeenteraad

Commissie bezwaarschriften:

[REDACTED]
[REDACTED]

[Redacted]

Aanwezig:

Reclamanten:

[Redacted]

Afwezig met bericht van verhindering:

Reclamanten:

[Redacted]

Afwezig zonder bericht van verhindering:

Reclamanten:

[Redacted]

De voorzitter opent de hoorzitting om 19:00 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij legt de taak en werkwijze van de commissie uit. Centraal staat het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024 voor wat betreft de kern St. Odiliënberg.

De [Redacted] geeft aan dat zij niet zo zeer bezwaar hebben tegen het vestigen van het voorkeursrecht, maar wel tegen het oormerken van het perceel voor woningbouw. Hij geeft aan dat er een tegenstrijdigheid staat in het besluit. Enerzijds staat er dat er nog geen sprake is van concrete plannen voor woningbouw en anderzijds staat dat het doel waarom er een voorkeursrecht wordt gevestigd woningbouw is. Hij geeft aan dat de gemeente er niet om bekend staat dat ze met dit soort zaken zorgvuldig omgaat. Als voorbeeld wordt aangegeven dat in 2021, bij aankoop van het perceel, is gevraagd naar de plannen voor de omgeving. Toen is er gezegd dat er niets gaat gebeuren en nog voordat de bouw gereed was, is het naastgelegen perceel gesplitst. Aangegeven wordt dat hij het niet correct vindt dat hij geen informatie van de gemeente krijgt over de plannen voor het gebied. De voorgenomen plannen tot uitbreiding van het aantal woningen is in strijd met de structuurvisie.

█ geeft aan dat de plannen in afwijking zijn van eerdere toezeggingen bij aankoop van de kavel. De toekomstige plannen leiden tot waardevermindering van het eigen perceel en leidt tot vermindering van het uitzicht. Als deze plannen bekend waren bij de aankoop van de kavel hadden ze de kavel niet gekocht of met hun bouwplan daar rekening mee kunnen houden.

█ geeft aan dat dit besluit een opstap is naar de plannen die er kennelijk toch wel al zijn. Ze had dit graag vorig jaar bij de aankoop van het perceel al geweten zodat ze bij de keuze tot aankoop hier rekening mee had kunnen houden.

Verweerders geven aan dat reclamanten terecht aangeven dat het voorkeursrecht nog niets zegt over wat er in de toekomst met het perceel wordt gedaan. Daarvoor moet nog een aparte planologische procedure worden opgestart. Verweerders delen ook de mening van reclamanten dat woningbouw ter plaatse in strijd is met de geldende omgevingsvisie. Maar in dit geval is alleen nog maar een voorkeursrechtbeschikking genomen. De wetgever eist echter dat als de gemeente daartoe besluit ze daarbij een doel moet formuleren dat richting geeft aan de beleidsontwikkeling. Deze eerste stap heeft de wetgever de gemeente gegeven om grondspeculatie te voorkomen. Dit besluit maakt woningbouw dus niet mogelijk. Daarvoor is wijziging van de omgevingsvisie nodig waarin nader wordt bepaald welke gebieden beleidsmatig geschikt worden geacht voor woningbouw en dat moet vervolgens worden uitgewerkt in een omgevingsplan. Het is mogelijk dat dit gebied belandt in de omgevingsvisie, maar het kan ook zijn dat dit gebied geschrapt wordt.

█ vraagt om verduidelijking van het verband tussen de voorkeursrechtbeschikking en de bouwplannen.

Verweerders geven aan dat de wetgever een aantal mogelijkheden biedt waarin een voorkeursrecht kan worden gevestigd. Het kan zijn dat de gemeente deze baseert op een bestaande omgevingsvisie of omgevingsplan. Maar het kan ook zo zijn dat de gemeente helemaal in het begin is en de plannen nog niet passen binnen de geldende beleidskaders ook dan biedt de wetgever de mogelijkheid de voorkeursrechtbeschikking te nemen maar dan moet wel het doel/de richting waarom de gemeente daartoe besluit, worden aangegeven.

█ vraagt voor wie de gemeente wil gaan bouwen, hij geeft daarbij aan dat de gemeente in een krimpregio ligt.

Verweerders geven aan dat door het Rijk een woningbouwopgave is geformuleerd. De gemeente heeft zijn handtekening gezet onder de Woondeal Limburg en dat betekent dat de gemeente de opgave heeft om 150 woningen per jaar te realiseren. Om dat te kunnen realiseren en te verankeren in de toekomstige visie is aan de voorkant een voorkeursrechtbeschikking opgelegd.

Verweerders geven desgevraagd aan dat het de bedoeling is dat de omgevingsvisie in 2025 in procedure wordt gebracht en dat er op dat moment dus ook inspraak openstaat. In 2026 zal de omgevingsvisie worden vastgesteld.

De voorzitter verwijst naar het gestelde in het verweerschrift over de ontvankelijk van de bezwaren. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en volgens vaste rechtspraak is bij het vestigen van een voorkeursrecht alleen de grondeigenaar belanghebbende. Gevraagd wordt waarom reclamanten van mening zijn dat zij ondanks dat zij geen eigenaar zijn toch als belanghebbende moeten worden aangemerkt.

█ geeft aan dat hij in 2021 zijn perceel niet had gekocht als hij had geweten wat de plannen van de gemeente waren met de omgeving.

█ geeft aan dat hij begrijpt dat hij geen direct belanghebbende is omdat hij geen eigenaar is. Maar het besluit geeft wel een doorkijk naar de toekomst en door de gewenste woningbouw dat als doel wordt genoemd, wordt hij wel in zijn belangen geschaad. Hij begrijpt uit het betoog echter dat hij te vroeg is met bezwaren tegen die woningbouwplannen.

█ geeft aan dat zij eigenaar is van het aanliggend perceel en begrijpt niet waarom zij dan niet als belanghebbende wordt aangemerkt.

De voorzitter zegt dat de standpunten duidelijk zijn. Hij geeft aan dat als de raad besluit hen niet ontvankelijk te verklaren en in deze procedure niet ingaat op hun bezwaren deze bezwaren later altijd nog kunnen worden ingebracht als inspraak tegen de omgevingsvisie en/of -plan voor inspraak wordt opengesteld.

Hij stelt vast dat de commissie geen vragen meer heeft. Hij sluit de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

St. Odiliënberg, 10 oktober 2024

De commissie bezwaarschriften,

de secretaris,

de voorzitter,

**COMMISSIE
BEZWAARSCHRIFTEN**

Verslag van de hoorzitting gehouden op 3 oktober 2024

Betreft de door:

- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

ingediende bezwaarschriften tegen het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Posterholt, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het 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 beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

Aanwezig:
Verweerder:

[redacted] gemachtigden namens de
gemeenteraad

Commissie bezwaarschriften:

[redacted]

Reclamanten:

[redacted]

Afwezig met kennisgeving:
Reclamant:

[redacted]

De voorzitter opent de hoorzitting om 19:00 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij legt de taak en werkwijze van de commissie uit. Centraal staat het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024 voor wat betreft de kern Posterholt.

■■■■■ maakt eerst een opmerking over de procesorde. Het verweerschrift is pas de maandag voor de hoorzitting ontvangen, waardoor hij niet meer in de gelegenheid was om binnen tien dagen voor de hoorzitting schriftelijk te reageren. Hij geeft aan dat het voorkeursrecht is gevestigd op een viertal bij hem in eigendom zijnde kadastrale percelen die al 110 jaar in de familie zijn. Op één van de percelen staat ook zijn woonhuis en bedrijfspanden. Er zit dan ook een persoonlijke en emotionele binding op die percelen. Hij geeft aan dat zijn kinderen het bedrijf willen voortzetten en er dus geen enkele intentie is om te verkopen. Mocht er door onvoorziene omstandigheden toch tot verkoop worden besloten dan is hij bang dat door de gemeente niet de marktprijs wordt betaald, althans minder dan dat in de vrije verkoop voor de percelen met opstallen zal worden geboden. Ter plaatse exploiteert hij een akkerbouwbedrijf dat ook al 110 jaar in de familie zit. Vervreemding van de percelen betekent een einde van zijn bedrijf. Hij geeft aan dat hij zijn woning de laatste jaren heeft vernieuwd en levensloopbestendig heeft gemaakt met als doel daar de rest van zijn leven te kunnen blijven wonen. Het besluit tot het vestigen van voorkeursrecht heeft een grote impact op hem als eigenaar met name omdat het ook zijn woning betreft. Hij vraagt zich af wat de opvolgende acties van de gemeente zullen zijn en wat daar voor hem in de toekomst de gevolgen van zullen zijn. De onzekerheid die daaruit voortvloeit heeft een grote impact. Er wordt op gewezen dat de gemeente op dit moment informatieavonden organiseert over het bestaansrecht binnen de gemeente, terwijl diezelfde gemeente met dit besluit zijn bestaansrecht aantast! In zijn bezwaar heeft hij als alternatief 'De Donck' genoemd en het is mooi dat de raad zijn suggestie heeft overgenomen en ook dit gebied heeft aangewezen. Zijn verzoek is dan ook om op zijn percelen het voorkeursrecht er van af te halen. Hij wijst er verder op dat zijn percelen vlak bij een Natura 2000 gebied liggen en dat de raad om die reden bij een ander perceel het voorkeursrecht er af heeft gehaald. In het verweer van de gemeente wordt regelmatig gezegd dat er op dit moment nog niets anders aan de hand is dan het vestigen van een voorkeursrecht en dat pas gevolgen heeft als je percelen wilt verkopen. Juridisch zal dat best zo zijn, maar het onderliggende doel is het ontwikkelen van woningbouw en dat kan niet los van elkaar worden gezien. Het is dan ook te gemakkelijk om in het verweer te stellen dat er niets aan de hand is. ■■■■■ verzoekt om zijn bezwaar gegrond te verklaren en de gemaakte kosten te vergoeden.

Door ■■■■■ wordt een pleitnota overgelegd. Deze pleitnota is als bijlage bij dit verslag gevoegd en maakt integraal deel uit van dit verslag.

Verweerder geeft aan dat het verweerschrift op 23 september 2024 is opgesteld. De bedoeling is dan ook geweest dat reclamanten daar eerder kennis van hadden kunnen nemen. Wel wordt opgemerkt dat de termijn van tien dagen niet hard is en nu ook ter zitting nog op het verweer kan worden gereageerd. In het verweerschrift is ook al ingegaan op de meeste punten die nu ter zitting weer zijn ingebracht. Het vestigen van voorkeursrecht heeft alleen tot doel om grondspeculatie op die gronden te voorkomen. Dat is ook de reden dat dit onder geheimhouding is gedaan en er aan de voorkant daarom geen dialoog is gevoerd. Dit in tegenstelling tot het beleid van de gemeente om zo vroeg en transparant mogelijk met de burgers te communiceren. Verweerder kan dan ook goed voorstellen dat een dergelijk besluit rauw op je dak valt. Door de raad is nu besloten dat een wijziging van de omgevingsvisie moet worden opgesteld waarin een eerste beleidsmatige keuze wordt gemaakt ten aanzien van gebieden waar de gemeente

woningbouw wil toestaan. Daarin wordt meer duidelijkheid gegeven waar de gemeente precies woningbouw wil ontwikkelen, in welke vorm etc.

De voorzitter vraagt of het in theorie mogelijk is dat de percelen van reclamanten buiten de verdere procedure vallen. Bewoners worden in de gelegenheid te reageren op die visie voordat die door de raad wordt vastgesteld. Door verweerder wordt de verdere procedure met daaraan verbonden termijnen verder uiteengezet en er op gewezen dat ook daar nog alle mogelijkheden tot inspraak zijn.

Desgevraagd wordt door verweerder aangegeven dat reclamanten geen apart bericht krijgen als de omgevingsvisie en verdere plannen voor inspraak ter inzage komen te liggen. Publicatie hiervan vindt plaats op de gemeentepagina en reclamanten kunnen zich ook abonneren op gemeentenieuws, zij krijgen dan automatisch mail over door de gemeente genomen besluiten waar inspraak op mogelijk is.

■■■■■ vraagt op basis van welke criteria gebieden waar de gemeente woningbouw wil gaan realiseren, worden aangewezen.

Verweerder geeft aan dat er nog niet is gestart met het opstellen van de wijziging van de omgevingsvisie. Met dit besluit is een groot aantal percelen aangewezen en in de verdere verdiepingsslag kunnen de in deze procedure ingediende argumenten, zoals de bedrijfssituatie, een rol spelen. Maar die nadere afweging moet dus nog plaatsvinden.

■■■■■ vraagt hoeveel van de percelen die zijn aangewezen de gemeente acht daadwerkelijk nodig te hebben.

■■■■■ merkt op dat twee keer zoveel hectare aan gronden als nodig voor de realisatie van 500 woningen is aangewezen.

Verweerder geeft aan dat ook daar de raad nog een besluit over moet nemen. Er wordt op gewezen dat de doorlooptijd van de gehele procedure van het opleggen van voorkeursrecht tot de daadwerkelijke realisering meer dan 16 jaar kan duren. Gelet op de ambitie van de bouw van 125 woning per jaar en de wetenschap dat er gronden tussen zitten die niet of niet optimaal ontwikkeld kunnen worden, zijn er met dit besluit meer gronden aangewezen dan op het eind feitelijk noodzakelijk. Verweerder geeft aan dat het absoluut niet de bedoeling is om in te breken in de bedrijfsvoering.

■■■■■ geeft aan dat met name het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel waar hij woont met zijn familie een grote impact heeft.

De voorzitter geeft aan dat hij de onzekerheid die dat voor reclamanten met zich meebrengt goed begrijpt.

_____ benadrukt de impact die het besluit heeft op mensen die door het besluit lang in onzekerheid leven.

De voorzitter zegt dat de standpunten duidelijk zijn. Hij stelt vast dat de commissie geen vragen meer heeft. Hij adviseert reclamanten de publicaties over het vervolgtraject goed in de gaten te houden zodat ze gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om in die procedures hun standpunt weer naar voren te brengen. Hij sluit de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

de voorzitter,

[REDACTED]

[REDACTED]

pleitnota

Ik kan mij niet vinden in het besluit om de navolgende redenen:

- Vrijheid tot verkopen van het perceel tegen de huidige marktwaarde met een financieel nadelig gevolg.
 - o Gezien de huidige marktontwikkeling waarin ver boven taxatiewaarde verkopen plaats vinden verwachten we hier een tekortkoming.
 - o Niet vrij om te verkopen aan wie we zelf willen.
 - o Waarde daling door eventueel omliggende bebouwde percelen
 - o Planschade
- Verleggen van de bebouwd kom grens (rode lijn) heeft nadelige gevolgen voor de huidige agrarische bedrijfsvoering, waarin er beperkingen uit voortkomen.
 - o Bedrijf komt binnen de bebouwde kom te liggen
 - o Tot last zijn van toekomstige buurtbewoners waaruit beperkingen worden opgelegd door bijvoorbeeld geluidshinder, bedrijvigheid enz.
 - o Veranderen bestemmingsplan
- Toekomstige uitbreidingsplannen komen in het gedrang.
 - o Weerstand vanuit toekomstige buurt
 - o Verkrijgbaarheid van eventuele vergunning
 - o Onmogelijk maken van overname van omliggende percelen
- Agrarische bestemming dient behouden te worden voor de huidige bedrijfsvoering.
 - o Dit is noodzakelijk om de huidige activiteiten voor te zetten en eventueel uit te kunnen breiden.
 - o Transportbewegingen
- Emotionele schade als gevolg van het besluit.
 - o We zijn vanaf 2017 bezig geweest om van een achterstallige negatieve onderkomen locatie elk moment van tijd iets moois op te bouwen waar we voor ons leven kunnen blijven wonen en werken. Dit wordt van de een op andere dag in één klap begin 2024 veranderd in een zeer onzekere periode waarin we niet weten wat er gaat gebeuren en welke gevolgen het voor onze toekomst gaat brengen.
 - o Verliezen van vrije natuurlijke omgeving en uitzicht
 - o Leven en opgroeien van het gezin in een rustige vrije landelijke omgeving.
 - o Privacy
- Er zijn locatie binnen de bebouwde kom die geschikt zijn zonder de grens te hoeven te verleggen.
- Aantasting Flora en Fauna van onze locatie en omgeving. Vermindering van bijvoorbeeld bijen die zorgen voor de bestuiving van de groenteteelt. Daarnaast bevinden zich tal van vlinders en insecten die zich bij dragen aan de biodiversiteit van de omgeving.

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Verslag van de hoorzitting gehouden op 3 oktober 2024

Betreft het door:

[redacted] van Brandmeester namens [redacted] ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Montfort, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het 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 beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

Aanwezig:

Verweerder:

[redacted] gemachtigden namens de
gemeenteraad

Commissie bezwaarschriften:

[redacted]

Aanwezig:

Reclamant:

[redacted]

De voorzitter opent de hoorzitting om 19:45 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij legt de taak en werkwijze van de commissie uit. Centraal staat het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024 voor wat betreft de kern Montfort.

De voorzitter geeft aan dat de zitting wordt opgenomen, maar dat na het uitwerken van het verslag de opname direct wordt verwijderd.

[redacted] vraagt of hij de geluidsopname kan krijgen zodat hij kan reageren op het verslag.

Geantwoord wordt dat de geluidsopname niet wordt verstrekt en dat het verslag pas wordt meegestuurd met de beslissing op bezwaar. Na ontvangst van het verslag kan hier schriftelijk op worden gereageerd. Die schriftelijke reactie wordt dan als bijlage bij het verslag gevoegd.

■■■■■ vraagt of verweerders gerechtigd zijn om namens de gemeenteraad te spreken.

Geantwoord dat verweerders daartoe bevoegd zijn.

■■■■■ geeft aan dat in de Omgevingswet letterlijk is bepaald dat er geen programma mag zijn. In dit geval is er sprake van een lastige situatie omdat het gaat om een woningbouwopgave die door het Rijk is opgelegd. Hij geeft aan geen gemeentelijke visie te zien op de plekken, alleen op het aantal woningen. In het verweerschrift wordt woordelijk gezegd dat de gemeente zoveel mogelijk plekken heeft aangewezen zonder daar eigenlijk te willen bouwen. Waar het om gaat is dat er niet zo zeer een visie van de gemeente is, dan wel een visie voor of van de provincie. En in de wet staat de mogelijkheid voor de gemeente om op basis van een programma van de provincie een voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat de gemeente op basis van wat tussen het Rijk en de provincie is afgesproken een voorkeursrecht vestigt, maar dat botst dan weer met de motivering voor het opleggen van het voorkeursrecht. Want in de jurisprudentie is aangegeven dat er een zekere mate van concretisering moet zijn wat de gemeente met die percelen wil omdat anders een belangenafweging niet mogelijk is. In dit geval vindt hij dat het door de gemeente te grofmazig is gedaan en kan hij dan ook niet zeggen of er rekening is gehouden met de belangen van zijn cliënten.

De voorzitter vraagt verweerders te reageren en met name aan te geven wat de wettelijke grondslag is voor het bestreden besluit.

Verweerders antwoorden dat zij gebruik hebben gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. De wet schrijft dan vervolgens voor dat je het doel moet beschrijven waarom je dat doet. De gemeente is er zich van bewust dat het Rijk een opgave heeft geformuleerd om woningbouw te versnellen en dat in de uitvoering heeft doorgelegd naar de provincie. Vervolgens is een woondeal gesloten en de gemeente Roerdalen heeft daar een handtekening onder gezet, maar dat is geen programma in de zin van de Omgevingswet. Dat betekent dat de gemeente Roerdalen momenteel geen omgevingsprogramma heeft en dat zij geen gebruik kan maken van die wettelijke grondslag om een voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast zijn verweerders van mening dat de wettelijke bepaling zo kan worden gelezen dat de gemeente geen voorkeursrechtbeschikking kan nemen op het moment dat er al een programma is vastgesteld door het Rijk of de provincie. De gemeente heeft op dit moment geen eigen visie op woningbouw. In de Memorie van Toelichting staat ook dat dit instrument bedoeld is om meteen aan de voorkant, dus voordat wordt gestart met een nadere beleidsafweging, hiervan gebruik te maken. In die context moet ook het verweer worden gelezen dat er nog geen nadere beleidsmatige afweging heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft niet in het luchtledige zo maar de helft van het grondgebied aangewezen voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Er is wel degelijk al gekeken naar welke gebieden daar in potentie geschikt voor zouden zijn, maar in de nog op te stellen omgevingsvisie en het omgevingsplan worden de beleidsmatige keuzes pas

nader geconcretiseerd. En dat doet ook recht aan de mogelijkheid van burgers voor participatie in tegenstelling tot het besluit tot het opleggen van voorkeursrecht waartoe onder geheimhouding en zonder de mogelijkheid van dialoog is besloten.

_____ geeft aan dat wat er over het hoofd wordt gezien is dat er tegenstrijdige belangen kunnen zijn tussen provincie en gemeenten. Waar over het gaat is een voorkeursrecht gevestigd door de gemeente Roerdalen op basis van een afgesloten woondeal. Maar deze woondeal kan echter ook weer gewijzigd worden. Aan de voorkeursrechtbeschikking moet echter een visie van de gemeente ten grondslag liggen en die is er niet. En die is ook niet mogelijk omdat de woondeal gewijzigd kan worden omdat andere gemeenten wellicht liever een grotere deal van de woning opgave voor zich willen nemen. Gelet hierop is het dan ook de taak van de provincie om een voorkeursrecht op te leggen.

De voorzitter geeft aan dat door de gemeente in verweer wordt gesteld dat de woondeal Limburg niet relevant is en de voorkeursrechtbeschikking nog wordt uitgewerkt in een omgevingsvisie en een omgevingsplan. Hij vraagt waarom er dan een beletsel zou zijn om een voorkeursrecht te vestigen.

_____ antwoordt dat de woondeal moet worden aangemerkt als een omgevingsprogramma en op basis van de Omgevingswet kan er geen voorkeursrecht worden gevestigd als er sprake is van een omgevingsprogramma.

De voorzitter geeft aan dat hij de rol die gemachtigde aan de provincie toekent niet begrijpt. Hij vraagt waarom de gemeente niet zelf gebieden zou mogen aanwijzen waarop de gemeente in de toekomst woningbouw wil ontwikkelen en daarom op die gebieden een voorkeursrecht wil vestigen.

_____ antwoordt dat dat zou kunnen op basis van een gemeentelijke visie en die visie kan niet los worden gezien van het programma van de provincie. En dat veroorzaakt het probleem.

Verweerders geven aan dat de gemeente van mening is dat de woondeal zoals die is gesloten geen omgevingsprogramma is, maar hierin alleen gemaakte afspraken zijn neergelegd. De woondeal was alleen de aanleiding voor de gemeente om te overwegen welke gebieden geschikt zijn voor woningbouw. Aangegeven wordt dat de gemeente tien jaar geleden op aandringen van het rijk en de provincie planvoorraad heeft moeten afbouwen omdat de gemeente geen woningen meer mocht toevoegen en onbenutte bouwtitels moesten worden verwijderd. Terwijl nu door het Rijk en de provincie wordt gevraagd om de taak om extra woningen te realiseren samen op te pakken. Door de provincie wordt nu gevraagd, in het kader van de gewenste decentrale aanpak van woningbouw, waar de gemeente wil gaan bouwen. Vooruitlopend op de nog te ontwikkelen omgevingsvisie is om grondspeculatie tegen te gaan gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking.

De voorzitter vraagt of de gemeente daarmee aangeeft dat er geen sprake is van strijd met de Omgevingswet.

Dit wordt door verweerders bevestigend beantwoord.

█ geeft aan dat het de gemeente ontbreekt aan een visie waar ze willen bouwen en dit is een vereiste voor het mogen vestigen van een voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is gevestigd onder druk van de hogere overheid. Daarnaast is het door de gemeente aangewezen gebied te ruim.

Verweerders geven aan dat alleen op gebieden waar woningbouw in potentie mogelijk is een voorkeursrecht gevestigd is.

█ geeft desgevraagd aan dat zijn perceel circa 4.700 m2 groot is en is gelegen tegenover zijn woning en zijn plan was om dat perceel te gebruiken voor het stallen van een paard.

De voorzitter zegt dat de standpunten duidelijk zijn. Hij stelt vast dat de commissie geen vragen meer heeft. Hij sluit de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

St. Odiliënberg, 3 oktober 2024

De commissie bezwaarschriften,

de secretaris,

de voorzitter,

█

█

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Verslag van de hoorzitting gehouden op 23 september 2024

Betreft het door:

[REDACTED], ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Vlodrop, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het 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 beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

Aanwezig:

Verweerder:

[REDACTED],
gemachtigden namens de gemeenteraad

Commissie bezwaarschriften:

[REDACTED]
De heer mr. [REDACTED] (lid)
[REDACTED]

Reclamant:

[REDACTED]

De voorzitter opent de hoorzitting om 19:45 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij legt de taak en werkwijze van de commissie uit. Centraal staat het raadsbesluit van 3 juli 2024 wat betreft de kern Vlodrop.

Reclamant verwijst naar het ingediende bezwaarschrift. Hij geeft aan dat hij in het kader van de benodigde woningbouw het besluit begrijpt, extra woningen zijn nodig. Maar hij begrijpt niet dat niet is besloten om op een ander perceel de bouw van grote hallen toe te staan, op die locatie hadden veel woningen kunnen worden gebouwd. Daarnaast zijn de woningen die wel worden gebouwd niet betaalbaar voor de doelgroep, met name voor de jeugd. Hij is van oordeel dat hij door het vestigen van een voorkeursrecht op zijn perceel wordt bestraft door verkeerde beslissingen van de gemeenteraad.

Reclamant vraagt hoe de prijs tot stand komt als hij zijn perceel te koop aanbiedt aan de gemeente.

De voorzitter antwoordt dat partijen met elkaar in onderhandeling treden en alleen als partijen onderling niet tot overeenstemming komen over de verkoopprijs het uiteindelijk de rechtbank is die de verkoopprijs bepaalt.

Verweerders geven aan dat een onafhankelijk taxateur de waarde van het perceel bepaalt.

Reclamant geeft aan dat hij een interessant bod heeft gekregen, maar die partij heeft zich teruggetrokken nu er een voorkeursrecht op het perceel rust. Hij vraagt wat er met de twee huurders gebeurt die er nu zitten.

De voorzitter antwoordt dat deze gewoon mogen blijven zitten.

Reclamant geeft aan dat hij had begrepen dat de opstallen worden gesloopt.

De voorzitter geeft aan dat daar nu nog geen sprake van is en dat dat afhankelijk is van de nog door de gemeente te ontwikkelen plannen.

Reclamant vraagt wat er in de diverse stukken wordt bedoeld met de drie maanden termijn.

Verweerders antwoorden dat de gemeenteraad binnen een termijn van drie maanden het besluit van het college tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking moet bekrachtigen. Dat is door de raad gedaan op 3 juli 2024. Het bezwaar wordt dan ook geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit. Het voorkeursrecht geldt nu voor een periode van maximaal drie jaar, binnen die periode moet de gemeenteraad een omgevingsvisie vaststellen. Als de gemeenteraad in die visie het betreffende perceel aanwijst voor woningbouw dan kan die termijn tot maximaal 16 jaar en drie maanden worden verlengd. Wordt het perceel in de visie niet aangewezen voor woningbouw dan komt het voorkeursrecht te vervallen.

Reclamant en verweerders spreken af om, buiten de bezwaarprocedure om, met elkaar om de tafel te gaan zitten over woningbouw in Roerdalen in het algemeen en de mogelijkheden met zijn perceel in het bijzonder.

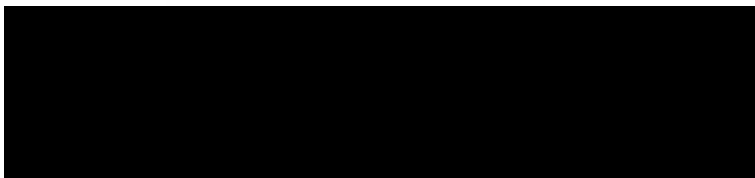
De voorzitter zegt dat de standpunten duidelijk zijn. Hij stelt vast dat de commissie geen vragen meer heeft. Hij sluit de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

St. Odiliënberg, 23 september 2024

De commissie bezwaarschriften,

de secretaris,

de voorzitter,



COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Verslag van de hoorzitting gehouden op 23 september 2024

Betreft het door:

[REDACTED], ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024, waarbij op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' wat betreft de kern Herkenbosch, zijn aangewezen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij het 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 beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster.

Aanwezig:

Verweerder:

[REDACTED],
gemachtigden namens de gemeenteraad

Commissie bezwaarschriften:

[REDACTED]

Afwezig:

Reclamant:

[REDACTED], adequaat uitgenodigd ter zitting, is zonder afmelding niet ter zitting verschenen.

De voorzitter opent de hoorzitting om 19:15 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij geeft aan dat reclamant zonder afmelding niet is verschenen. Hij legt de taak en werkwijze van de commissie uit. Centraal staat het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2024 voor wat betreft de kern Herkenbosch.

De voorzitter vraagt naar de aanleiding voor het vestigen van het voorkeursrecht op het perceel van reclamant.

Verweerders geven aan dat de gemeente zich heeft geconformeerd aan de woondeal. Door de gemeente is de ambitie uitgesproken om de komende jaren 125 woningen per jaar toe te voegen. Binnen de kernen is hiervoor onvoldoende ruimte. De gemeente heeft gelet hierop besloten om, voordat definitief wordt besloten waar buiten de grenzen van de kernen woningbouw kan

worden gerealiseerd en voordat daar breed over wordt gecommuniceerd om ongewenste grondspeculatie te voorkomen, op een groot aantal percelen voorkeursrecht gevestigd.

De voorzitter vraagt naar de bestemming van het perceel van reclamant.

Verweerders geven aan dat het perceel de bestemming “maatschappelijk” heeft. Verder wordt opgemerkt dat dit perceel wel is gelegen binnen de kern. Binnen de kern is ook op een aantal percelen voorkeursrecht gevestigd waarvan de gemeente denkt dat herontwikkeling naar woningbouw kansrijk zou kunnen zijn. Voor deze locatie is in het verleden ook al een keer gevraagd om de bestemming van dit perceel om te zetten naar wonen, maar dat is toen niet van de grond gekomen.

[REDACTED] geeft aan dat reclamant heeft aangegeven voor dit perceel al een potentiële koper te hebben.

Verweerders antwoorden aan reclamant te hebben verzocht om de potentiële koper contact te laten opnemen met de gemeente. Als die voornemens is om op dat perceel woningen te gaan ontwikkelen, is het niet de bedoeling van de gemeente om daar tussen te gaan zitten en is de gemeente bereid om te faciliteren bij die ontwikkeling. Maar zowel door reclamant als door de potentiële koper is daarna geen contact opgenomen met de gemeente.

[REDACTED] vraagt of er wel al sprake is van een koopovereenkomst.

Verweerders antwoorden dat niet bekend is of er al een koopovereenkomst is gesloten, maar deze overeenkomst is in ieder geval niet ingeschreven in het Kadaster. Dit betekent dat, ook als er een koopovereenkomst zou zijn gesloten, het perceel toch eerst te koop moet worden aangeboden aan de gemeente.

De voorzitter zegt dat het standpunt van de gemeente duidelijk is. Hij stelt vast dat de commissie geen vragen meer heeft. Hij sluit de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

St. Odiliënberg, 23 september 2024

De commissie bezwaarschriften,

de secretaris,

de voorzitter,

[REDACTED]

[REDACTED]