gemeente roerdalen

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

GEHEIM

Raadsbesluit **Jaar 2024/07/04/05-1**

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Montfort 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 beslispunt 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 beslispunt 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, De voorzitter,

mr. M. Heijnens-Coenjaerts mr. M.D. de Boer-Beerta

gemeente roerdalen

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

GEHEIM
Brief aan de gemeenteraad

zaaknummer	**uw kenmerk**	**contactpersoon**
Z23-037001	2024/G084	Laurie van Melick
onderwerp	**datum**	**telefoon**
Wensen en bedenkingen initiatiefvoorstel voorkeursrecht Montfort	2 juli 2024	0475 - 538 888

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 een tweetal percelen aan de Heistersweg in Montfort. 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.

Ontsluiting Heistersweg / Waarderweg
De percelen liggen aan de Heistersweg, nabij de kruising Heistersweg - Waarderweg in Montfort. De Heistersweg wordt gebruikt door een aantal van de bewoners van de aanliggende woonwijk. Daarnaast wordt de Heistersweg regelmatig gebruikt als sluiproute van en naar Roermond. Het gebied ligt verkeerskundig gezien buiten de kern. De toegestane snelheid op dit deel van de Heistersweg, als ook de Waarderweg, is 60 kilometer per uur. Op circa 130 meter vanaf het kruispunt ligt een verkeer vertragende voorziening. Het toevoegen van een nieuw woongebied, in de directe nabijheid van de kruising Heistersweg - Waarderweg leidt ertoe dat wegaanpassingen in deze twee straten noodzakelijk zijn.

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 uw voorstel aan te passen en de bevoegdheid om het voorkeursrecht in te trekken om genoemde redenen neer te leggen bij het college.

Met vriendelijke groet,

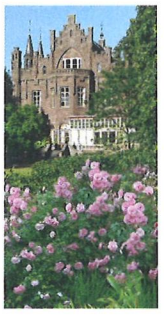
Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta

gemeente roerdalen

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

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon
	2024/G082	Monique Heijnens
onderwerp	**datum**	**telefoon**
Wensen en bedenkingen m.b.t. initiatiefvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Montfort ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen'	28-6-2024	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 Montfort 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 Montfort.

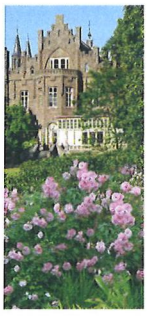
Het is niet wenselijk dat het initiatiefvoorstel met bijbehorende stukken zoals de aan te wijzen locaties /gebieden die benoemd zijn in het initiatiefvoorstel op voorhand openbaar worden. Geheimhouding moet echter uitdrukkelijk worden opgelegd.
Op basis van hoofdstuk Va van de Gemeentewet, in samenhang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

bezoekadres Schaapsweg 20, 6077 CG Sint Odiliënberg
postadres Postbus 6099, 6077 ZH Sint Odiliënberg
telefoon 0475 538 888 **e-mail** info@roerdalen.nl
website www.roerdalen.nl

U wordt hierbij verzocht om ten aanzien van het initiatiefvoorstel "Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Montfort 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 Montfort ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen";
2. Tekening percelen
3. Percelenlijst
4. Concept raadsbesluit

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

GEHEIM

Initiatiefvoorstel

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

Onderwerp:	Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Montfort 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:	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 beslispunt 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 beslispunt 1, mee te nemen in het opstellen / wijzigingen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050; 6. 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 en 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 Montfort.

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 beslispunt 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 beslispunt 1, mee te nemen in het opstellen / wijzigingen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050;
6. Dit besluit te publiceren.

Argumenten
Dit initiatiefvoorstel betreft de kern Montfort. 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.

Kanttekeningen
Nvt.

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

GEHEIM

GEHEIM OPGEHEVEN
17 JUL 2024



Kadastrale aanduiding	gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	naam gerechtigde	adres	postcode	plaats	naam bepert gerechtigde	adres beperkt gerechtigde	bijzonderheden	Retour en redenen
MFT02 E 1644 G 0	Montfort	E	1644	3845	B. Kuijpers	Herenbosch 11	6065 DE	Montfort				
MFT02 E 1645 G 0	Montfort	E	1645	3865	O.G.J.M. Heurkens	Herenbosch 19	6065 DE	Montfort				
MFT02 E 1645 G 0	Montfort	E	1645	3865	A.E. Höppener	Herenbosch 19	6065 DE	Montfort				

GEHEIM

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

gemeente roerdalen

GEHEIM

GEHEIM OPGEHEVEN

17 JUL 2024

Raadsbesluit **Jaar 2024/07/../..**

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) te Montfort 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 beslispunt 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 beslispunt 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. Heijnens-Coenjaerts mr. M.D. de Boer-Beerta