gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z25-054321
Onderwerp:	Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en voorkeursrecht
Datum:	27 oktober 2026
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen, Ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050; 2. De gewijzigde Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vast te stellen; 3. Het geldende voorkeursrecht voor de gebieden: a. Wienkeskoel Melick; b. Mariaveld Montfort; c. Willem Alexanderlaan Posterholt; d. 't Sittert Sint Odiliënberg; e. Holsterveld Vlodrop; f. Angsterweg / De Overtweg Vlodrop en g. Muytertweg / Hammerstraat Herkenbosch zoals genoemd in bijlage 5 en 6 te continueren voor een periode van 5 jaar; 4. Het voorkeursrecht voor de overige gebieden zoals genoemd in bijlage 7 en 8 te laten vervallen.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Omgevingsvisie Roerdalen 2050 Bijlage 2: M.E.R. beoordelingsnotitie Bijlage 3: Zienswijze Nota Bijlage 4: Voorkeursrecht gebieden d.d. 3 en 4 juli 2024 Bijlage 5: Overzicht te continueren voorkeursrechtgebieden Bijlage 6: Kadastrale percelen te continueren voorkeursrechtgebieden Bijlage 7: Overzicht te laten vervallen voorkeursrechtgebieden Bijlage 8: Kadastrale percelen te laten vervallen voorkeursrechtgebieden Bijlage 9: Overzicht reeds vervallen voorkeursrechtgebieden Bijlage 10: Kadastrale percelen reeds vervallen voorkeursrechtgebieden Bijlage 11: Raadsbesluit

gemeente roerdalen

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en voorkeursrecht

2. Inleiding

Op 3 en 4 juli 2024 heeft uw gemeenteraad voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen ten behoeve van woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast is er op een gebied in Vlodrop voorkeursrecht gevestigd voor wonen en/of bedrijvigheid en voorzieningen. Vervolgens heeft uw gemeenteraad in april 2025 het Actieplan Versnellen Woningbouw vastgesteld. In dit actieplan is opgenomen dat Roerdalen in de periode 2025 tot en met 2028 jaarlijks gemiddeld 125 woningen wil realiseren.

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet vervalt een gevestigd voorkeursrecht na drie jaar (een en ander met inachtneming van de Wet versterking regie volkshuisvesting), tenzij de beoogde functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd vóór die tijd is opgenomen in de Omgevingsvisie of het Omgevingsprogramma. Als hieraan wordt voldaan, kan het voorkeursrecht met vijf jaar worden verlengd.

Om woningbouw buiten de huidige kerngrenzen mogelijk te maken en daarnaast het voorkeursrecht te kunnen verlengen, is een thematische wijziging van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, inclusief aanpassing van het bijbehorende kaartmateriaal, voorbereid. Met de thematische wijziging worden een aantal gebieden binnen de kerngrenzen gelegd. Hierdoor wordt een potentiële woningbouwontwikkeling in de toekomst mogelijk op deze locaties.

De Ontwerp-Omgevingsvisie Roerdalen 2050 heeft vanaf 12 februari 2026 ter inzage gelegen. Op 6 maart 2026 is het ontwerp-besluit opnieuw gepubliceerd omdat een bijlage ontbrak. Vanaf dat moment heeft het ontwerp-besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode is door 23 reclamanten een zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in bijlage 2.

Het vaststellen van een gewijzigde Omgevingsvisie is ook het moment om de voorkeursrechtgebieden te heroverwegen. Ook daartoe wordt een voorstel gedaan.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen, Ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050;
2. De gewijzigde Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vast te stellen;
3. Het geldende voorkeursrecht voor de gebieden:
    a. Wienkeskoel Melick;
    b. Mariaveld Montfort;
    c. Willem Alexanderlaan Posterholt;
    d. ’t Sittert Sint Odiliënberg;
    e. Holsterveld Vlodrop;
    f. Angsterweg / De Overtweg Vlodrop en
    g. Muytertweg / Hammerstraat Herkenbosch

    zoals genoemd in bijlage 5 en 6 te continueren voor een periode van 5 jaar;
    Het geldende voorkeursrecht voor de gebieden:
4. Het voorkeursrecht voor de overige gebieden zoals genoemd in bijlage 7 en 8 te laten vervallen.

5. Argumenten

2.1 De thematische wijziging van de Omgevingsvisie draagt bij aan de uitvoering van het Actieplan Versnellen Woningbouw en de toekomstige ambities voor woningbouw.
De Omgevingsvisie Roerdalen 2050 kent het beleidsuitgangspunt dat woningen gerealiseerd moeten worden binnen de aangeduide kerngrens. Dit maakt dat het realiseren van nieuwe woningen niet mogelijk is in de gebieden waarop het voorkeursrecht gevestigd is door uw gemeenteraad op 3 en 4 juli 2026. Hoewel inbreiding, het realiseren van woningen binnen de bestaande kerngrenzen, nog steeds van belang is, is de wens er om breder te kijken en potentieel toekomstige woningbouwgebieden buiten de aangeduide kerngrenzen te benoemen voor de korte, middellange en lange termijn. Reden hiervoor is dat Roerdalen in de afgelopen periode vele herstructureringslocaties in de kern al benut heeft. Met het verruimen van de kerngrenzen worden de mogelijkheden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen vergroot.

2.2 De wijziging vormt de basis voor het continueren van het voorkeursrecht.
Op 3 en 4 juli 2024 heeft uw gemeenteraad voorkeursrecht gevestigd op een aantal gebieden in onze gemeente. Op grond van artikel 9.4. lid 1 onder a. van de Omgevingswet moet uw gemeenteraad binnen 3 jaar het vestigen van voorkeursrecht een Omgevingsvisie of Omgevingsprogramma hebben vastgesteld waarin de toebedachte functie wordt opgenomen. Door de beoogde ontwikkeling van de gebieden in de Omgevingsvisie te verankeren, voldoen we aan de wettelijke voorwaarden om voor een vijftal gebieden het gevestigde voorkeursrecht te continueren voor een periode van 5 jaar.

4.1 Met het vaststellen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en het continueren van de vijf voorkeursrechtgebieden behoudt de gemeente regie op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en wordt er tegelijkertijd focus aangebracht.
Uw gemeenteraad heeft op 3 en 4 juli 2024 voorkeursrecht gevestigd op een groot aantal gebieden binnen de gemeente. Vanaf dat moment hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die ervoor zorgen dat de keuze voor het continueren van het voorkeursrecht nu verder verfijnd kan worden.

Ontwikkelende partijen
In de tussenliggende periode zijn er met diverse partijen / ontwikkelaars afspraken gemaakt over concrete woningbouwinitiatieven. Daarmee is het voorkeursrecht in deze gebieden al komen te vervallen. Daarnaast zijn er voor diverse locaties potentiële ontwikkelende partijen in beeld. Dit maakt dat een deel van de potentiële ontwikkelingen overgelaten kunnen worden aan de markt.

Grondaankopen
Naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht zijn diverse percelen aangeboden aan de gemeente en ook aangekocht. De gemeente heeft of verkrijgt nu eigendom in: Wienkeskoel in Melick, 't Sittert in Sint Odiliënberg, Willem Alexanderlaan in Posterholt en Mariaveld in Montfort. Het hebben van eigendom maakt dat het voor de gemeente eenvoudiger wordt om regie te voeren op potentiële ontwikkelingen in de gebieden.

Enquête inwonerspanel
Voor het wijzigen van de Omgevingsvisie is er een enquête onder het inwonerspanel uitgevoerd. Daaruit zijn voorkeuren voor toekomstige woningbouwgebieden naar voren gekomen. Deze uitkomsten hebben mede geleid tot het voorstel dat nu voorligt om het voorkeursrecht te continueren op de nu voorgestelde gebieden.

Focus
Met het vaststellen van de Omgevingsvisie gaat de toekomstige ontwikkeling van de aangewezen gebieden een vervolgfase in. Binnen 5 jaar na het vaststellen van de Omgevingsvisie moet een gewijzigd omgevingsplan worden vastgesteld voor de aangewezen gebieden waarin de beoogde functie is opgenomen. Dit is een behoorlijke opgave. Niet alleen in relatie tot de toekomstige functie maar ook in relatie tot het nog op te zetten gebiedsdekkende omgevingsplan voor de gemeente. Om de opgave te kunnen overzien wordt om die reden voorgesteld om focus aan te brengen.

In bijlage 5 en 6 zijn de gebieden en kadastrale percelen opgenomen waarvoor wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te continueren. In bijlage 7 en 8 zijn de gebieden en kadastrale percelen opgenomen waarvoor wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te laten vervallen. In bijlage 9 en 10 zijn de percelen opgenomen waarvan het voorkeursrecht al is komen te vervallen.

6. Kanttekeningen

2.1 Het aanpassen van de kerngrenzen leidt niet rechtstreeks tot de mogelijkheid om woningen te realiseren.

Het verleggen van de kerngrenzen leidt niet rechtstreeks tot nieuwe bouwmogelijkheden. Om woningbouw (of bedrijvigheid in Vlodrop) mogelijk te maken moet voor deze gebieden het omgevingsplan worden gewijzigd. Daarbij moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Onderdeel van de motivering zijn onderzoeken op het gebied van onder andere milieu, verkeer en natuur. Daarnaast komt er een wettelijk verplicht Volkshuisvestingsprogramma. In dit programma wordt de woningbouwprogrammering voor de komende jaren opgenomen, gemonitord en bijgestuurd op basis van de (actuele) woningbehoefte.

4.1 Het voorkeursrecht wordt niet voor alle gebieden gecontinueerd
De gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd op diverse gebieden. Voorgesteld wordt de voorkeursgebieden terug te brengen naar een 7-tal gebieden. In deze gebieden behoudt de gemeente regie door een eerste recht op koop te behouden. De gebieden waarvoor het voorkeursrecht komt te vervallen, maar die wel binnen de kerngrenzen liggen na het wijzigen van de Omgevingsvisie, bestaat de mogelijkheid voor derden om onder andere woningbouw mogelijk te maken. In het gebied tussen de Angsterweg en De Overtweg in Vlodrop geldt dit voor wonen en/of bedrijvigheid. In alle gevallen zal een wijziging van het omgevingsplan ook voor deze gebieden noodzakelijk zijn inclusief een motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het wijzigen van de kerngrenzen leidt niet tot een directe bouwmogelijkheid.

7. Financiën

Aan het thematisch aanpassen van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en het continueren van vijf voorkeursrechtgebieden zijn geen directe financiële consequentie verbonden. Gebieden waarvoor voorkeursrecht geldt moeten bij verkoop eerst worden aangeboden aan de gemeente waarna ons college moet besluiten of de onderhandelingen opgestart worden. Dit wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie waarin deze voorstellen ook al worden voorgelegd aan ons college. Eventuele grondaankopen worden gefinancierd uit het budget Strategische grondaankopen.

8. Eerdere besluitvorming

Dit voorstel hangt samen met het gevestigde voorkeursrecht door uw gemeenteraad op 3 en 4 juli 2024 en het Actieplan versnellen woningbouw dat door uw gemeenteraad is vastgesteld op 10 april 2025.

9. Communicatie

1. **Terugkijken**

Het voorkeursrecht in 2024 is gevestigd onder geheimhouding. Daarvoor heeft dus (in eerste instantie) geen participatie plaatsgevonden. Wel zijn de ingediende zienswijzen ten aanzien van het door ons college voorlopig gevestigde voorkeursrecht door uw gemeenteraad meegewogen bij het definitief vestigen van voorkeursrecht. In de voorbereidingen voor het wijzigen van de Omgevingsvisie is er een enquête uitgezet onder het inwonerspanel waarin vragen zijn gesteld over de potentiële woningbouwgebieden in de gemeente. Daarnaast is er een inloopbijeenkomst georganiseerd waarin mensen in de gelegenheid gesteld zijn om vragen te stellen. Iedereen is daarna in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen ten aanzien van de ontwerp-Omgevingsvisie.

2. **Vooruitkijken**

Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd over de reactie op de ingediende zienswijze. Alle eigenaren / gerechtigden van percelen waarop voorkeursrecht gevestigd is worden eveneens geïnformeerd over het continueren van het voorkeursrecht of over het vervallen van het voorkeursrecht. Alle besluiten (vaststelling Omgevingsvisie en voorkeursrechtbesluiten) worden ook gepubliceerd in het gemeenteblad en via onze gemeentelijke kanalen. De vastgestelde Omgevingsvisie is vanaf dat

moment te raadplegen via regels op de kaart. De besluiten over het voorkeursrecht worden verwerkt in het Kadaster.

Het Actieplan Versnellen woningbouw vormt op dit moment de basis voor de inhoudelijke acties op toekomstige woningbouwgebieden. Dit Actieplan wordt op dit moment geëvalueerd. In 2027 komt er een actualisatie van dit Actieplan in de vorm van een Volkshuisvestingsprogramma. De gemeenteraad zal dan ook meegenomen worden in capaciteit en middelen die nodig zijn om het versnellen van de woningbouw verder te continueren.

10. Planning en uitvoering

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie worden de wijzigingen van het omgevingsplan verder voorbereid voor de vastgestelde voorkeursrechtgebieden.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Dit voorstel is gebaseerd op de wettelijke verplichtingen op grond van de Omgevingswet.

12. Bijlagen

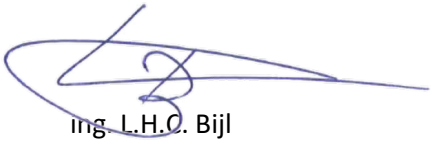
Bijlage 1: Omgevingsvisie Roerdalen 2050
Bijlage 2: M.E.R. beoordelingsnotitie
Bijlage 3: Zienswijze Nota
Bijlage 4: Voorkeursrecht gebieden d.d. 3 en 4 juli 2024
Bijlage 5: Overzicht te continueren voorkeursrechtgebieden
Bijlage 6: Kadastrale percelen te continueren voorkeursrechtgebieden
Bijlage 7: Overzicht te laten vervallen voorkeursrechtgebieden
Bijlage 8: Kadastrale percelen te laten vervallen voorkeursrechtgebieden
Bijlage 9: Overzicht reeds vervallen voorkeursrechtgebieden
Bijlage 10: Kadastrale percelen reeds vervallen voorkeursrechtgebieden

Bijlage 11: Raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 27 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,



ing. L.H.C. Bijl

De burgemeester,



ing. J.M.A. van Agtmaal