



**gemeente** roerdalen

*Nota van Zienswijzen  
Voorkeursrecht*

*Kern Sint Odiliënberg*

Datum 5 juni 2024



## 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.

Om de leesbaarheid te vergroten zijn de inhoudelijke onderdelen uit de ingekomen zienswijzen per kern gebundeld en genummerd. Per inhoudelijk punt is een gemeentelijke reactie geformuleerd.

Voor gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is in de kern Sint Odiliënberg zijn 18 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Straat	Postcode	Woonplaats	Ontvangst	Document nr.	Zienswijze nr.
1	Dhr/mevr Haasen	Elzenlaan 26	6077 CV	Sint Odiliënberg	17-05-2024	D219106	1
2	mevrouw Pustjens	Platanenlaan 4	6077 CZ	Sint Odiliënberg	20-5-2024	D219173	2
3	Dhr/mevr Sinneker-Palm	Platanenlaan 8	6077 CZ	Sint Odiliënberg	21-5-2024	D219190	2
4	Dhr/mevr Limbeck	Plantanenlaan 10	6077 CZ	Sint Odiliënberg	22-5-2024	D219240	2
5	Dhr/mevr Kunert-Parren	Willem van Baerlestraat 17	6077 DC	Sint Odiliënberg	22-5-2024	D219327	2
6	Dhr/mevr Melick-Plompen	Lindenlaan 23	6077 CN	Sint Odiliënberg	14-5-2024	D218843	4
7	mevrouw Koolen	Reutjesweg 49	6077 NA	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219438	2
8	de heer Birgelen	Elzenlaan 12	6077 CV	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219439	2
9	Dhr/mevr Jöerissen-Peeters	Elzenlaan 21	6077 CV	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219442	2
10	de heer Zeegers	Elzenlaan 13	6077 CV	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219440	2
11	Dhr/mevr Cergnul-Janssen	Elzenlaan 24	6077 CV	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219444	2
12	mevrouw Maschewsky	Plantanenlaan 14	6077 CZ	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219481	2
13	de heer Theeuwen	Plantanenlaan 14	6077 CZ	Sint Odiliënberg	23-5-2024	D219482	2
14	Dhr/mevr Nelissen	Elzenlaan 20	6077 CV	Sint Odiliënberg	24-5-2024	D219496	2
15	Dhr/mevr Corstjens	Elzenlaan 18	6077 CV	Sint Odiliënberg	21-5-2024	D219232	3
16	Mevrouw Offerman	Willem van Baerlestraat 5	6077 DC	Sint Odiliënberg	27-5-2024	D219654	2
17	De heer Jong	Willem van Baerlestraat 17	6077 DC	Sint Odiliënberg	22-5-2024	D219313	2
18	De heer Pehlivan	Plantanenlaan 12	6077 CZ	Sint Odiliënberg	29-5-2024	D219867	2



### **Zienswijze 1**

Indiener dient een zienswijze in tegen het opgelegde voorkeursrecht vanwege het beoogde toekomstige gebruik van het gebied Sint Odiliënberg –'t Reutje, namelijk woningbouw.

Indieners onderbouwen de zienswijze samengevat als volgt:

- In 2021 heeft indiener een woning gerealiseerd op een nieuwbouwlocatie in Sint Odiliënberg.
- Indiener geeft aan dat er in 2021 al sprake was van een krapte op de woningmarkt. Hierbij wordt verwezen naar passages uit de "Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden - Limburg 2022 tot en met 2025" die op 8 december 2021 is gepubliceerd.
- Tijdens de aankoop van het perceel heeft de indiener gevraagd naar mogelijke woningbouw tussen Sint Odiliënberg en het Reutje. Indiener heeft destijds een reactie ontvangen dat nieuwbouw alleen was voorzien binnen de bestaande kerngrenzen. Hierbij zijn door de gemeente enkele voorbeelden genoemd en is gerefereerd naar de Omgevingsvisie Roerdalen waarin de kerngrenzen zijn opgenomen.
- De beoogde uitbreiding van de woonkern ter plaatse van het gebied 't Sittert-Reutjesweg voldoet niet aan hetgeen gesteld wordt in de Omgevingsvisie gemeente Roerdalen 2050.
- Het gebied heeft volgens indiener een aantrekkingskracht op recreanten vanwege de glooiende vlakte en de aanwezige wandel en fietsroutes.
- Het realiseren van een uitbreidingsgebied zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Hierbij wordt gerefereerd aan de verkeersintensiteit op de Schaapsweg.
- De voorkeursrechtbeschikking niet strookt met de Omgevingsvisie die tot stand is gekomen door middel van burgerparticipatie hetgeen voor indiener als onbetrouwbaar over komt.

#### *Reactie:*

Met het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht heeft de gemeente het recht van eerste koop van gronden. Als een eigenaar besluit zijn grond te verkopen, dan moet de eigenaar de grond aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen, in dit geval het uitbreiden van de bestaande woonkernen waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt geen nieuw planologisch kader (Omgevingsplan of omgevingsvergunning) geregeld op basis waarvan woningbouw (en bijbehorende voorzieningen) mogelijk zijn. De in de zienswijzen genoemde omgevingsaspecten zijn om die reden in deze fase nog niet afgewogen. Ook de Omgevingsvisie wordt niet aangepast met dit besluit. Beleidsmatig worden er dus nog geen (definitieve) keuzes gemaakt. Dit zijn trajecten die na het definitief vestigen van het voorkeursrecht (mogelijk) worden doorlopen. Deze trajecten worden doorlopen op basis van de wettelijk voorgeschreven procedure (Omgevingswet). De wet schrijft daarbij ook voor op welke wijze reclamant betrokken wordt c.q. kan reageren.

## **Zienswijze 2**

Indiener dient een zienswijze in tegen het opgelegde voorkeursrecht vanwege het beoogde toekomstige gebruik van het gebied Sint Odiliënberg –'t Reutje, namelijk woningbouw.

Indieners onderbouwen de zienswijze samengevat als volgt:

- Indiener geeft aan dat er in 2021 al sprake was van een krapte op de woningmarkt. Hierbij wordt verwezen naar passages uit de "Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden - Limburg 2022 tot en met 2025" die op 8 december 2021 is gepubliceerd.
- De beoogde uitbreiding van de woonkern ter plaatse van het gebied 't Sittert-Reutjesweg voldoet niet aan hetgeen gesteld wordt in de Omgevingsvisie gemeente Roerdalen 2050.
- Het gebied heeft volgens indiener een aantrekkingskracht op recreanten vanwege de glooiende vlakte en de aanwezige wandel en fietsroutes.
- Het realiseren van een uitbreidingsgebied zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Hierbij wordt gerefereerd aan de verkeersintensiteit op de Schaapsweg
- De voorkeursrechtbeschikking niet strookt met de Omgevingsvisie die tot stand is gekomen door middel van burgerparticipatie hetgeen voor indiener als onbetrouwbaar over komt.

### *Reactie*

Zie beantwoording zienswijze 1

## **Zienswijze 3:**

Indiener dient een zienswijze in tegen het opgelegde voorkeursrecht vanwege het beoogde toekomstige gebruik van het gebied Sint Odiliënberg –'t Reutje, namelijk woningbouw.

Indieners onderbouwen de zienswijze samengevat als volgt:

- In 2021 heeft indiener een woning gerealiseerd dan wel perceel gekocht op een nieuwbouwlocatie in Sint Odiliënberg.
- Indiener geeft aan dat er in 2021 al sprake was van een krapte op de woningmarkt. Hierbij wordt verwezen naar passages uit de "Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden - Limburg 2022 tot en met 2025" die op 8 december 2021 is gepubliceerd.
- Tijdens de aankoop van het perceel heeft de indiener gevraagd naar mogelijke woningbouw tussen Sint Odiliënberg en het Reutje. Indiener heeft destijds van een reactie ontvangen dat er geen toekomstplannen voor het gebied bekend waren.
- De beoogde uitbreiding van de woonkern ter plaatse van het gebied 't Sittert-Reutjesweg voldoet niet aan hetgeen gesteld wordt in de Omgevingsvisie gemeente Roerdalen 2050.
- Het gebied heeft volgens indiener een aantrekkingskracht op recreanten vanwege de glooiende vlakte en de aanwezige wandel en fietsroutes.
- Het realiseren van een uitbreidingsgebied zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Hierbij wordt gerefereerd aan de verkeersintensiteit op de Schaapsweg
- De voorkeursrechtbeschikking niet strookt met de Omgevingsvisie die tot stand is gekomen door middel van burgerparticipatie hetgeen voor indiener als onbetrouwbaar over komt.

### *Reactie*

Zie beantwoording zienswijze 1.

## **Zienswijze 4:**

Indiener heeft een perceel in eigendom waar voorkeursrecht op gevestigd is. Het terrein wordt gebruikt als tuin. Over een aanbieding wil indiener in gesprek. Indiener is onaangenaam verrast omdat dit de mogelijkheden voor indiener beperkt met betrekking tot het woongenot.

Het perceel grenst aan een bosperceel. Volgens indiener is ter plaatse een bijzondere en ruime beplanting aangelegd. De beplanting is met financiering van de landinrichtingscommissie van de Ruilverkaveling Roerstreek in de jaren 80 aangelegd. Indiener stelt dat het gebied landschappelijke en natuurwaarde kent. De aanwezige flora en fauna is zeer gevarieerd en bevat diverse plant- en diersoorten die bescherming verdienen.

Indiener is verbaasd dat het omgevingsplan niet de juiste bestemming kent en suggereert dat er sprake is van een omissie. Indiener geeft aan deze omissie recht te zetten en beroept zich op het gelijkheidsbeginsel. Indiener stelt dat het bosperceel en het perceel van indiener in stand zouden moeten worden gelaten als zijnde klimaatmaatregel.

Indiener stelt dat het verstandig is een goede landschappelijke inrichting te behouden in plaats van deze op een andere plaats als natuurwaarde te compenseren. Ook is, volgens indiener het perceel niet efficiënt en goedkoop te bebouwen. Indiener wil op het terrein dat gebruikt wordt als tuin meer natuur realiseren en voelt zich door het besluit gegijzeld.

*Reactie:*

Met het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht heeft de gemeente het recht van eerste koop van gronden. Als een eigenaar besluit zijn grond te verkopen, dan moet de eigenaar de grond aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar niet om over te gaan tot verkoop. Ook het vigerende planologisch kader wijzigt niet.

Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt uitdrukkelijk niet een nieuw planologisch kader geregeld of de Omgevingsvisie aangepast. Dit zijn trajecten die na het definitief vestigen van het voorkeursrecht worden doorlopen. Deze trajecten worden doorlopen conform de voorwaarden die de wet stelt. In gebieden waar mogelijk de kernen worden uitgebreid zijn uiteraard niet alleen woningen noodzakelijk maar eveneens de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, wegen en groenvoorzieningen.

Het terrein van indiener kent de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden – 1' in het omgevingsplan van rechtswege (is het voormalige bestemmingsplan). Deze functie is niet gewijzigd ten aanzien van de bestemmingsplannen uit 2003 (gemeente Ambt Montfort) en 2006 (huidige gemeente Roerdalen). Deze plannen zijn tot stand gekomen conform de wettelijke vereiste participatie en zijn onherroepelijk geworden. Daarmee hebben de vigerende functies formele rechtskracht gekregen.

De betreffende gronden van indiener kunnen planologisch alleen gebruikt worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (zie omgevingsplan buitengebied Roerdalen 2e herziening, artikel 4, paragraaf 4.1).

Het terrein kan niet worden ingericht als tuin bij een woonhuis of als natuurgebied. Vooralsnog is niet gebleken dat hier sprake is van een omissie zoals indiener stelt maar is er sprake van strijdig gebruik. Daarnaast is het onduidelijk waarom indiener zich beroept op het gelijkheidsbeginsel.

**Conclusie**

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.