

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/25/733956

Onderwerp

Vestigen voorkeursrecht in het kader van 'straatje-erbij' en moderniseringslocatie 'Philipsbuurt'

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 28 augustus 2025, die van rechtswege vervalt na publicatie en bekendmaking van dit raadsbesluit;
2. De bijbehorende nota van zienswijzen (bijlage 6) vast te stellen;
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op grond van artikel 9.1, eerste lid en onder b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op 5 locaties voor de duur van drie jaar, te weten;
 - a. Born, Groenstraat;
 - b. Guttecoven, Veersestraat;
 - c. Guttecoven, Middelborgsingel;
 - d. Obbicht, Hitsberg/Bornerweg;
 - e. Sittard, Phillipsbuurt (moderniseringslocatie).De betrokken percelen zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende grondtekeningen (bijlage 1a t/m 1e) en perceellijsten (bijlage 2a en 2b).
4. Te bepalen dat aan de percelen als genoemd onder 3a tot en met 3d de niet-agrarische functie "woningbouw inclusief groene dorpsmantel" wordt toegedacht, welke functie afwijkt van het huidige gebruik van de gronden;
5. Te bepalen dat aan het perceel als genoemd onder 3e een moderniseringslocatie wordt toegedacht;
6. Het college op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit voorgeschreven wijze door:
 - a. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. De voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van de digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het gemeenteblad (te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl);
 - c. De voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen na de bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;

Burgemeester



mr. J.Th.C.M. Verheijen

gemeentesecretaris/ algemeen directeur



drs. L.J.F.P. Busschops

7. Vast te stellen dat deze voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking treedt op het moment van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt drie jaar na inwerkingtreding ervan of eerder als voor dat tijdstip de functie waarvoor de voorkeursrechten worden gevestigd, zijn toegedeeld in het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen.
8. De bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht voor de percelen of perceelsgedeelten te mandateren aan het college.

Inleiding

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op grond van de Omgevingswet. Een voorkeursrecht geeft de gemeente het recht om een onroerende zaak als eerste te kopen als de eigenaar besluit deze te verkopen. Het is dus geen onteigening, maar de gemeente heeft met een voorkeursrecht het eerste recht van koop. In dit voorstel wordt onderbouwd waarom, op basis van welke wettelijke grondslag en op welke onroerende zaken de gemeenteraad een voorkeursrecht vestigt. Het voorstel is om een voorkeursrecht te vestigen op percelen aan de randen van dorpen in het kader van het onderzoek 'straatje erbij' en op particuliere woningen in de Philipsbuurt ten behoeve van modernisering in het kader van de toegekende subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds. De achtergrond hiervan zal hierna worden toegelicht.

Straatje erbij

Onderdeel van ons nieuw woonbeleid (Omgevingsvisie en Volkshuisvestingprogramma) was een onderzoek naar mogelijkheden voor een 'straatje erbij'. Dit naar aanleiding van een vraag vanuit het Rijk aan gemeenten om te onderzoeken waar kleinschalig woningen bijgebouwd kunnen worden aan de randen van de bebouwde kom als oplossing voor de woningbouwopgave in Nederland. Het woningtekort en de daarmee gepaarde bouwopgave is in onze gemeente van een andere aard vergeleken met grote delen van de rest van Nederland. Toch kent ook onze gemeente een behoefte om op plekken bij te bouwen. Daarom is in het kader van een 'straatje erbij' in de dorpen onderzocht waar mogelijkheden zijn om op kleinschalige wijze woningen toe te voegen. Vooropgesteld blijft het uitgangspunt dat inbreiding in kernen voor uitbreiding aan de randen van het dorp gaat.

Onderdeel van het nieuwe woonbeleid (Omgevingsvisie en Volkshuisvestingprogramma) was een onderzoek naar mogelijkheden tot een 'straatje erbij'. Dit naar aanleiding van een vraag vanuit het Rijk aan gemeenten om te onderzoeken waar kleinschalig woningen bijgebouwd kunnen worden aan de randen van de bebouwde kom als oplossing voor de woningbouwopgave in Nederland. Het woningtekort en de daarmee gepaarde bouwopgave is in onze gemeente van een andere aard vergeleken met grote delen van de rest van Nederland. Toch kent ook onze gemeente een behoefte om op plekken bij te bouwen. Vanuit de natuurlijke ontwikkeling in de dorpen is er behoefte aan nultredenwoningen en betaalbare woningen. Voor de cijfermatige onderbouwing wordt verwezen naar het volkshuisvestingsprogramma. Momenteel voorziet de plancapaciteit onvoldoende in deze woningtypes, ook omdat het financieel minder aantrekkelijk is om deze woningen te bouwen. Daarom is in het kader van een 'straatje erbij' in de dorpen onderzocht waar mogelijkheden zijn om op kleinschalige wijze woningen aan de rand van de dorpen toe te voegen. Door als gemeente een regierol te nemen in het verwerven van de gronden aan de randen van de dorpen, kunnen we de bouw van deze woningen stimuleren. Vooropgesteld blijft het uitgangspunt voor de realisatie van woningen in de dorpskernen dat inbreiding in de kernen voor uitbreiding aan de randen van het dorp gaat.

Er zijn criteria beschreven in de omgevingsvisie om de wenselijkheid van locaties aan de dorpsranden te bepalen. Kleinschalige woningbouw in de dorpsranden is alleen mogelijk als:

- dit de ruimtelijke kwaliteit bevordert;
- het bijdraagt aan een herkenbare, groene dorpsmantel;
- en er behoefte is aan dit soort woningen en deze niet op een andere plek in het dorp gebouwd kunnen worden.

Aan de hand van deze criteria zijn er locaties gekozen die in het kader van een 'straatje erbij' geschikt zijn. Vervolgens is op basis van de volgende punten besloten op welke locaties de gemeente voorkeursrecht wilt vestigen :

- de grond in particulier eigendom is;
- de gronden buiten bebouwd gebied (kern) liggen;
- er een projectgrootte van minimaal 10 woningen is;
- het bouwproject leidt tot een afronding van het dorp.

Daarnaast zijn er drie locaties¹ wel geschikt voor woningbouw, maar voldoen ze niet aan de criteria om er voorkeursrecht op te vestigen. Daarom zijn deze locaties in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen als geschikte locaties voor woningbouw en kunnen deze locaties door particulieren of ontwikkelaars ontwikkeld worden.

Uiteindelijk zijn er aan de hand van dit onderzoek vier geschikte locaties naar voren gekomen waarop door het college een voorkeursrecht wordt gevestigd. Bij deze locaties krijgt de gemeente dus het eerste recht van koop. Dat betekent dat de gemeente - indien de locatie wordt gekocht - meer sturing kan geven aan de woningbouw (zoals waar woningbouw mogelijk is en wat er op deze locaties ontwikkeld wordt). Er is in de gemeente vooral behoefte aan betaalbare woningen en nultredenwoningen. Op inbreidingslocaties en bij transformaties is het financieel niet altijd haalbaar om dit type woningen te realiseren, dus kan de gemeente op deze locaties alsnog sturing geven aan de realisatie van deze woningen. Daardoor is het opbrengend vermogen mogelijk laag of negatief. Daar staat tegenover dat we maatschappelijke meerwaarde generen door woningbouw te faciliteren waar de grootste behoefte aan is.

Philipsbuurt

De Philipsbuurt is onderdeel van de succesvolle subsidieaanvraag van de vierde tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Met deze subsidie willen we de leefbaarheid in gebieden in de gemeente verbeteren door onder andere in te grijpen in het particulier bezit. In de Philipsbuurt liggen 33 particuliere eengezinswoningen en 6 particuliere duplexwoningen versnipperd door het huurwoningbezit van ZOwonen. Doordat ZOwonen niet hele woningblokken in eigendom heeft is het bijzonder lastig om tot een complete herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) over te gaan. Met de subsidie wil de gemeente de tussenliggende particuliere woningen aankopen en kan ZOwonen

¹ Twee locaties in Limbricht (Naast Bornerweg 42 en Naast Bovenstraat 52), en een locatie in Obbicht (naast Brugstraat 55).

(na sloop en verkoop door de gemeente) wel een totale ontwikkeling (modernisering) realiseren. Daarom vestigt de gemeenteraad een voorkeursrecht op 39 woningen en verkrijgt zo het recht op eerste koop.

Voorkeursrecht

De bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht ligt primair bij de gemeenteraad. Het college heeft echter de bevoegdheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de maximale duur van drie maanden. Het college heeft dit gedaan op 28 augustus 2025. Met dit voorstel wordt een 'definitief' voorkeursrecht gevestigd door de raad voor de duur van maximaal drie jaar.

Beoogd effect

Het vestigen van een voorkeursrecht voor de maximale duur van drie jaar.

Argumenten

2.1 Aan belanghebbenden is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen geboden.

Op dit moment hebben wij zeven zienswijzen en zes bezwaren ontvangen. Deze zienswijzen en bezwaren hebben betrekking op de gevestigde voorkeursrechten. In deze zienswijzen en bezwaren worden met name zorgen geuit door eigenaren van woningen in de Philipsbuurt met betrekking tot de onderhandelingen en de waarde van hun woningen. In de nota van zienswijzen (bijlage 6) zijn de zienswijzen anoniem weergegeven en beantwoord.

3.1 Aan de voorwaarden om een voorkeursrecht te vestigen wordt voldaan.

Het onderhavige raadsbesluit betreft het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet. Dit artikel bepaalt – voor zover relevant - dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht mag vestigen op een onroerende zaak, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een (gemeentelijk) programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie en die functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

In het volkshuisvestigingsprogramma van de gemeente is aan vier locaties de functie 'woningbouw' aan de locaties toegedacht. Daarnaast is aan één locatie een moderniseringslocatie toegedacht. Daarmee dient het volkshuisvestigingsprogramma als grondslag om het voorkeursrecht te kunnen vestigen en wordt een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet. Hieronder blijkt waarom voor de vijf locaties aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.1.a. Locatie Born, Groenstraat (BOR00 I 663 en 1155)



- ✓ De grond is geen gemeentelijk eigendom
- ✓ De locatie ligt aan de dorpsrand van Born, waar op natuurlijke wijze een nieuw 'straatje-erbij' kan ontstaan. Dit leidt tot een afronding van de kern van Born
- ✓ Inschatting is dat hier (afhankelijk van het type) tussen de 15-19 woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gronden zijn momenteel in gebruik als agrarische grond. Op deze locatie wordt de niet-agrarische functie van woningbouw inclusief een groene dorpsmantel toegedacht in het Volkshuisvestingsprogramma.

3.1.b. Locatie Guttecoven, Veersestraat (LBT00 D 370, 371 en 372)



- ✓ De grond is geen gemeentelijk eigendom
- ✓ De locatie ligt aan de dorpsrand van Guttecoven, waar op natuurlijke wijze een nieuw 'straatje-erbij' kan ontstaan. Dit leidt tot een afronding van de kern van Guttecoven.
- ✓ Inschatting is dat hier (afhankelijk van het type) tussen de 8 en 18 woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gronden zijn momenteel in gebruik als agrarische grond. Op deze locatie wordt de niet-agrarische functie van woningbouw inclusief een groene dorpsmantel toegedacht in het Volkshuisvestingsprogramma.

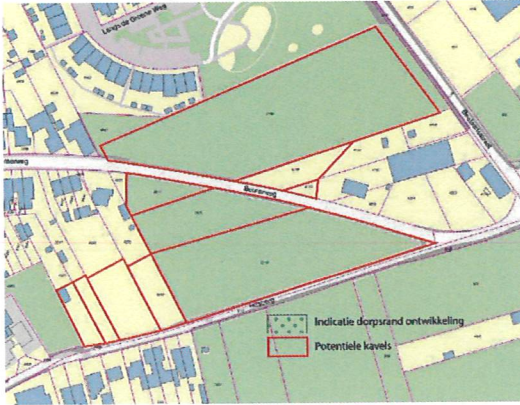
3.1.c. Locatie Guttecoven, Middelborgsingel (STD00 T 1872 en 2132)



- ✓ De grond is geen gemeentelijk eigendom
- ✓ De locatie ligt aan de dorpsrand van Guttecoven, waar op natuurlijke wijze een nieuw 'straatje-erbij' kan ontstaan. Dit leidt tot een afronding van de kern van Guttecoven.
- ✓ Inschatting is dat hier (afhankelijk van het type) tussen de 4 en 11 woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gronden zijn momenteel in gebruik als agrarische grond. Op deze locatie wordt de niet-agrarische functie van woningbouw inclusief een groene dorpsmantel toegedacht in het Volkshuisvestingsprogramma.

3.1.d. Locatie Obbicht, Hitsberg/Bornerweg (OBT00 B 4011, 3341, 4441, 4064, 4511, 3918, 2310, 2764, 4158 en 4159)



- ✓ De grond is geen gemeentelijk eigendom
- ✓ De locatie ligt aan de dorpsrand van Obbicht, waar op natuurlijke wijze een nieuw 'straatje-erbij' kan ontstaan. Dit leidt tot een afronding van de kern van Obbicht
- ✓ Inschatting is dat hier (afhankelijk van het type) tussen de 22 en 55 woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gronden zijn momenteel in gebruik als agrarische grond. Een perceel heeft de bestemming 'wonen', maar is nu onbebouwd. Op deze locatie wordt de niet-agrarische functie van woningbouw inclusief een groene dorpsmantel toegedacht in het Volkshuisvestingsprogramma.

3.1.e. Locatie Sittard, 39 woningen in particulier eigendom in de Phillipsbuurt

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op een locatie waaraan in een programma een moderniseringslocatie is toegedacht.² In dit geval blijft de functie wonen, maar zorgt het toedenken van een moderniseringslocatie ervoor dat je een voorkeursrecht mag vestigen. Verder moet bij een moderniseringslocatie de gemoderniseerde of vervangende bebouwing gelijksoortig zijn. Dat is het geval in de Philipsbuurt, omdat de oude woningen worden vervangen voor nieuwe woningen van vergelijkbare grootte.



² Artikel 9.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet en *Kamerstukken II*, 2018/19, 35133, nr. 3, p. 73

3.2 Herhalingsverbod.

In artikel 9.3 van de Omgevingswet is bepaald dat het voor hetzelfde bestuursorgaan niet is toegestaan om binnen twee jaar na het vervallen/intrekken van een voorkeursrecht op dezelfde wettelijke grondslag opnieuw een voorkeursrecht te vestigen. Dit is het zogenaamde herhalingsverbod. Er wordt geconstateerd dat in de afgelopen twee jaar geen voorkeursrechten zijn gevestigd op de genoemde percelen.

3.3 Het door de raad gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal 3 jaar, tenzij het tijdig wordt gecontinueerd.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd voor de duur van drie jaar als dit wordt gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet (de togedachte functie is opgenomen in een programma). Dat is met dit raadsbesluit het geval. Binnen drie jaar kan het voorkeursrecht worden gecontinueerd door de functie toe te delen in het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen. Dan wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht verlengd met een termijn van 5 jaar. Binnen die termijn van 5 jaar kan de gemeenteraad tot slot de duur van het voorkeursrecht nog eenmalig verlengen met maximaal 5 jaar. In totaal kan het voorkeursrecht dus voor maximaal 13 jaar door de raad worden gevestigd, mits het tijdig op de juiste wijze wordt gecontinueerd. Daarvoor is het ook van belang dat goed wordt afgewogen of het voorkeursrecht nog nodig is met het oog op het te dienen doel.

3.4 Door het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente een sterkere grondpositie en wordt grondspeculatie voorkomen.

Door het vestigen van de voorkeursrechten heeft de gemeente een betere positie bij de verwerving van onroerende zaken ten behoeve van de realisatie van in- en uitbreidingsplannen. Op deze manier kan zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter tot uitvoering brengen. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle grond in handen komt van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door het besluit tot vestiging van de voorkeursrechten blijft de gemeente marktpartijen een stap voor. Ook indien de gemeente niet tot aankoop van het betrokken perceel over wenst te gaan, zit de gemeente aan de onderhandelingstafel waarbij zij een regierol kan vervullen. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving (en zo dus de fysieke leefomgeving) centraal dient te staan. Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de gemeente het eerste recht van koop op onroerende zaken. Hiermee voorkomt de gemeente dat bij gewenste ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren.

3.5 Het algemene belang van voldoende geschikte en betaalbare woningruimte prevaleert boven het individuele belang van vrije overdraagbaarheid van gronden

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Door de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht geldt de hoofdregel dat een eigenaar of beperkt gerechtigde(n) zijn onroerende zaak niet vrijelijk aan derden mag overdragen, zonder eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaak te verwerven. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de publieke taak om te

voorzien in voldoende huisvesting, waaronder het realiseren van betaalbare woningen en nultredenwoningen in de dorpen, wat bijdraagt aan de natuurlijke behoefte in de kleine kernen. Uitgangspunt blijft dat inbreiding voor uitbreiding (zoals een straatje erbij) gaat. Het is niet altijd haalbaar qua business case om op inbreidingslocaties deze woningen te realiseren (betaalbare woningen en nultredenwoningen). Door het vestigen van het voorkeursrecht op deze uitbreidingslocatie kan de gemeente sturing geven op de realisatie van deze woonproducten op deze locaties. Ook voorkomt het vestigen van een voorkeursrecht ongewenste verkopen van gronden aan derden die tot prijsopdrijving en verdere versnippering van de grond kunnen leiden. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbenden.

4.1 Het toedenken van een andere functie is een voorwaarde om een voorkeursrecht te vestigen.

In het kader van 'Straatje erbij' zijn er een aantal locaties aangewezen waar aan de randen van dorpen gebouwd kan worden. Deze zijn hierboven op kaartjes weergegeven. Alle locaties worden op dit moment op een andere wijze gebruikt, namelijk als agrarische grond. Aan de betreffende locaties wordt nu de functie 'wonen' inclusief een groene dorpsmantel toegedacht. Door het toedenken van een functie wordt het mogelijk om een voorkeursrecht te vestigen.

5.1 Het toedenken van een moderniseringslocatie is een voorwaarde om een voorkeursrecht te vestigen.

Er wordt een moderniseringslocatie toegedacht, omdat er veel kwetsbare woningen in de Philipsbuurt liggen die moeten worden gemoderniseerd of moeten worden vervangen door gelijksoortige bebouwing. Met behulp van ondersteuningsmiddelen van het Rijk uit het Volkshuisvestingsfonds tranche 4 wordt met de woningcorporatie ZOWonen een pilot gestart in de Philipsbuurt te Sittard die is gericht op de aanpak van kwetsbare (particuliere) voorraad. De vroeg naoorlogse woningen in de Philipsbuurt, die destijds als noodwoningen bedoeld waren, zijn niet meer toekomstbestendig. Particuliere woningen die verspreid door de wijk heen liggen tussen voornamelijk corporatiewoningen maken een totale wijkontwikkeling (modernisering) door de woningcorporatie erg lastig.

Daarom zal de gemeente met de rijkssubsidie en eigen middelen de corporatie ondersteunen in de vrijwillige aankoop van particuliere woningen. In dat kader wordt in de Philipsbuurt een 'moderniseringslocatie' toegedacht. Een moderniseringslocatie kan worden aangewezen als de daar aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van nagenoeg dezelfde omvang.

Het toedenken van een moderniseringslocatie is een voorwaarde om daarnaast een voorkeursrecht te vestigen op 39 particuliere woningen. Zo heeft de gemeente op de betreffende particuliere woningen een eerste recht van koop van de woningen. Hierdoor krijgt de gemeente een betere positie ten aanzien van het verwerven van de woningen. De gemeente kan op die manier bij succesvolle aankoop van de woningen samen met het eigen bezit van ZOWonen een totale modernisering in de wijk realiseren.

8.1 De raad kan het college mandateren om het gevestigde voorkeursrecht in te trekken.

Anders dan bij de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht verzet de bevoegdheid tot intrekking van een voorkeursrecht zich niet tegen mandaat.³ Intrekking van het voorkeursrecht is

³ Kamerstukken II, 2018/19, 35133, nr. 3, p. 71

bijvoorbeeld aan de orde, indien door verkoop aan een derde hetzelfde resultaat bereikt kan worden en met deze derde hierover ook afspraken vastgelegd worden in een (anterieure) overeenkomst. Dan zou er een reden kunnen zijn om niet van het voorkeursrecht gebruik te maken. Deze bevoegdheid mandateren aan het college houdt in dat de intrekking sneller kan verlopen, hetgeen het resultaat (bouwen van woningen) ten goede kan komen. Om die reden wordt dan ook voorgesteld om het intrekken van het voorkeursrecht te mandateren aan het college.

Kanttekeningen

3.1 Er is geen garantie dat de gronden/woningen daadwerkelijk kunnen worden verworven.

Met het vestigen van een voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop. Het betekent niet dat de gemeente het perceel of de woning ook *kán* kopen. Dat kan alleen als de eigenaar de grond of het perceel wil aanbieden. Als geen percelen in het kader van straatje erbij of woningen in de Philipsbuurt te koop aangeboden worden, kan de gemeente deze percelen of woningen niet verwerven. En dus kunnen de doelen die daaraan vasthangen – betaalbare of nultredenwoningen realiseren in de dorpen en een totale herstructurering in de Philipsbuurt – mogelijk niet gehaald worden.

3.2 Financiële dekking en ambtelijke capaciteit.

Het vestigen van een voorkeursrecht is de eerste stap. Als wij dit actief willen oppakken als gemeente in een meer presterende rol, dan past dit niet binnen de huidige formatie. Daarom is er in de begroting een claim gedaan voor extra middelen om dit uit te kunnen voeren.

3.3 Als de gemeenteraad niet binnen drie maanden een besluit neemt, vervalt het voorkeursrecht.

De bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen ligt primair bij de raad. Voorafgaand hieraan kan het college een voorlopig voorkeursrecht vestigen voor de duur van drie maanden. Dit heeft het college gedaan bij besluit van 28 augustus 2025. Gelijktijdig is het volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. In dit programma zijn voornoemde functies aan de locaties waarop de voorkeursrechten worden gevestigd toegedacht. Omdat het programma na de besluitvorming openbaar wordt, is het van belang dat er op de locaties al een voorkeursrecht is gevestigd om ongewenste vervreemding en grondspeculatie te voorkomen.

3.4 Voorkeursrecht van de gemeenteraad vervalt na verloop van 3 jaren, tenzij deze wordt vastgelegd in het omgevingsplan.

In artikel 9.4, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet is bepaald dat een voorkeursrecht op basis van een programma vervalt 3 jaar na inschrijving daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen. Vanaf dan is sprake van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet, waarvoor een geldingsduur van 5 jaren geldt.

Inclusie

Door het vestigen van een voorkeursrecht zorgen we ervoor dat de regierol van de gemeente bij het ontwikkelen van de plannen en het realiseren van de nieuwe ruimtelijke invulling meer geborgd is. Zo kan gestuurd worden op de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en nultredenwoningen voor ouderen waar behoefte aan is in de dorpen. Hiermee kunnen we als gemeente ook beter zorgen dat invulling en uitvoering kan worden gegeven aan een inclusieve samenleving.

Duurzaamheid

Het ontwikkelen van woningen op deze locaties verkleint het buitengebied. Daar staat tegenover dat het eenvoudiger wordt om een hoogwaardige groene dorpsmantel te realiseren op deze plekken. Op die manier wordt agrarische grond getransformeerd in woningen en hoogwaardig groen.

Financiën

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument dat de gemeente kan inzetten. Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het besluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) percelen die bij de aanwijzing betrokken zijn door de eigenaar aan de gemeente wordt aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar het perceel te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De gemeente moet binnen zes weken na de uitnodiging een bod uitbrengen anders vervalt het voorkeursrecht (artikel 9:13 en 9:14 Omgevingswet). De eigenaar krijgt een reële prijs. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank een deskundige benoemen die een advies geeft over de prijs.

Als wij dit actief willen oppakken als gemeente in een meer presterende rol, dan past dit niet binnen de huidige formatie en moet hiervoor uitvoeringskracht worden beschikbaar gesteld. Middelen voor het strategische verwervingsbeleid maken onderdeel uit van de beleidskeuzes bij de integrale afweging van de begroting 2026.

Communicatie en Participatie

Na de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht door het college is het ontwerptraadsbesluit inclusief bijlagen ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn voor een periode van 4 weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken. Daarvan is wel gebruik gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 6).

Na besluitvorming door de raad moet de voorkeursrechtbeschikking bekendgemaakt worden door de aangetekende toezending of uitreiking van de beschikking aan belanghebbenden. Daarnaast dient de raad de voorkeursrechtbeschikkingen ter inzage te leggen en daarvan kennis te geven in het Gemeenteblad. In de beschikking is toegelicht waarom we een voorkeursrecht hebben gevestigd, wat dit betekent en welke rechten de eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Vervolg

Nadat het raadsbesluit is genomen en bekendgemaakt wordt het gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het gemeentehuis ter inzage gelegd. De voorkeursrechtbeschikking wordt ook gepubliceerd in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl). Daarnaast wordt iedere eigenaar en beperkt gerechtigde met een aangetekende brief geïnformeerd over het genomen besluit.

Het voorkeursrecht moet binnen 4 dagen na de bekendmaking in de openbare registers worden ingeschreven. Indien deze inschrijving niet in die termijn plaatsvindt, gaat het voorkeursrecht niet in.

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken na de dag waarop het besluit op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt, bezwaar maken tegen het besluit van de Raad. Indien een rechthebbende al bezwaar heeft gemaakt tegen de voorlopige voorkeursrechtbeschikking van het college, hoeft de rechthebbende niet

nogmaals bezwaar in te dienen, omdat een bezwaar tegen het besluit van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Uw raad zal uiteindelijk ook een beslissing op deze bezwaren moeten nemen.

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie jaar. Binnen die termijn kan het voorkeursrecht gecontinueerd worden door de functie toe te delen in het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen. Gebeurt dat niet (tijdig), dan komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen.

Openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft besloten om op 5 locaties in de gemeente een voorkeursrecht te vestigen voor de duur van 3 jaar. Het gaat om vier locaties in de dorpen in het kader van 'Straatje-erbij'. Tevens wordt er een voorkeursrecht gevestigd op 39 particuliere woningen in de Philipsbuurt ten behoeve van modernisering in het kader van de toegekende subsidie van het volkshuisvestingsfonds.

Bijlagen

- 01A Grondtekening: Born, Groenstraat
- 01B Grondtekening: Guttecoven, Veersestraat
- 01C Grondtekening: Guttecoven Middelborgsingel
- 01D Grondtekening: Obbicht, Hitsberg/Bornerweg
- 01E Grondtekening: Sittard, Phillipsbuurt (moderniseringslocatie)
- 02A Perceellijst locaties Straatje-erbij
- 02B Perceellijst moderniseringslocatie Phillipsbuurt
- 03 Raadsbesluit voorkeursrecht
- 04A Brief aan eigenaren/zakelijk gerechtigden (straatje-erbij)
- 04B Brief aan eigenaren (moderniseringslocatie)
- 05 Publicatietekst Officiële bekendmakingen (Gemeentebld)
- 06 Nota van zienswijzen
- 07 Aanbiedingsblad raad

| Voorstel aan Gemeenteraad | |
|--|---------------------------|
| Steller: Nora Ritzen | Reg. nummer : |
| E-mail: nora.ritzen@sittard-geleen.nl | Reg. datum : 19 juni 2025 |
| Team: Ruimtelijke Ontwikkeling | Reg.nummer(s) bijlagen : |
| Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen | |