

Gemeente Meerssen - Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht te Meerssen, kadastrale gemeentes Meerssen en Ulestraten

De raad van de gemeente Meerssen heeft op 12 december 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid aanhef en onder c, Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken gelegen op 5 locaties (verdeeld over 11 percelen) binnen de kadastrale gemeentes Meerssen en Ulestraten. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen met kenmerk TK-30490697-02-A t/m C en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL-30490697-02, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2024.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van mogelijke woningbouw.

In juni 2021 is de Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' met bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld. We zien dat er sindsdien sprake is geweest van een duidelijke omslag op de woningmarkt in Nederland en ook op lokaal niveau in de gemeente Meerssen. In het bestuursakkoord 2022-2026 'Samen verder bouwen' heeft het college van B&W dan ook een woningbouwambitie van 150 tot 500 nieuwe woningen uitgesproken.

In 2023 heeft er voor de subregio Maastricht-Heuvelland een regionaal woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden, dat vervolgens op gemeentelijk niveau verder is uitgediept naar een woonbehoefteonderzoek op kernniveau. Hierin is in beeld gebracht welke demografische ontwikkelingen de gemeente Meerssen de afgelopen jaren heeft doorgemaakt en wat we kunnen verwachten richting de toekomst. In kwalitatieve zin is er behoefte aan voornamelijk betaalbare en levensloopbestendige woningen. Op kwantitatief niveau is gebleken dat de behoefte hoger uitvalt dan waar eerder rekening mee werd gehouden.

De Rijksoverheid heeft, vanwege het landelijk woningtekort, met iedere regio of provincie in Nederland een Woondeal gesloten. In de Woondeal Limburg 2022-2030 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!' is afgesproken dat er in Limburg 26.550 woningen gebouwd worden tot en met 2030, waarvan 12.000 woningen in de subregio Maastricht-Heuvelland. Daarbij heeft de provincie Limburg aangegeven bovendien 20.000 woningen extra te willen realiseren. Limburg heeft aan het Rijk aangegeven dat het Limburgs bod met 3.000 woningen opgehoogd kan worden. De zogeheten herijking van de Woondeal en die ambities omarmt het Rijk.

De Woondeal Limburg overtreft op het eerste oog in kwantitatieve zin de woningbehoefte welke voor de gemeente Meerssen op basis van demografie is voorspeld. De gemeente Meerssen wil de gemaakte woningbouwafspraken echter aangrijpen om een bijdrage te leveren aan het landelijke en regionale woningtekort en willen hiermee tegelijkertijd de leefbaarheid van onze gemeente bevorderen.

Deze omslag vraagt om bijstelling van de Woonvisie en een nieuw actueel Uitvoeringsprogramma. Om die reden is de Woonvisie op 14 december 2023 bijgesteld, zodat woningbouw niet alleen in de centrumkernen Bunde en Meerssen toelaatbaar is maar dat woningbouw in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk is. Dit zorgt er tevens voor dat er noodzaak is om extra plannen te maken om onze woningbouwambities te kunnen realiseren. We zien dat hiervoor de locaties binnen bestaand stedelijk gebied steeds beperkter worden. We blijven deze locaties monitoren, waarbij we ook kijken naar transformatiemogelijkheden van bestaand vastgoed. We grijpen dus de kans aan wanneer deze zich voordoet. We zien echter dat er onvoldoende binnenstedelijke ruimte is om onze woningbouwambities waar te kunnen maken. Dit heeft voor een gedeelte te maken met de vele ruimtelijke belemmeringen die de gemeente Meerssen bevat, met onder andere de aanwezigheid van luchthaven Maastricht Aachen Airport en de daarbij behorende beperkingen m.b.t. luchtvaartgeluid en enkele Natura 2000-gebieden. Om deze reden, maar ook in het kader van de Limburgse Woondeal, hebben we eveneens zoekgebieden buiten bestaand bebouwd gebied in beeld gebracht.

In het Uitvoeringsprogramma 2024 – dat voorafgaande de definitieve voorkeursbeschikking ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd – beschrijven we de uitdagingen en acties die de gemeente de komende jaren neemt in haar woningbouwbeleid. Zo worden de projecten genoemd binnen bestaand bebouwd gebied die op dit moment concreet zijn. Ook worden er programmatische spelregels opgenomen om ervoor te zorgen dat de juiste woningen worden gebouwd. Daarnaast worden 7 zoekgebieden

voor woningbouw aangewezen, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied. Het realiseren van woningbouw op deze locaties wijkt af van het huidige ruimtelijk beleid dat is vervat in de Structuurvisie Buitengebied 2012. In het Uitvoeringsprogramma is een ruimtelijke onderbouwing gegeven waarom deze locaties gekozen zijn. Bij de toekomstige vaststelling van de Omgevingsvisie (gepland in 2025) worden deze woningbouwlocaties vervolgens tevens opgenomen als onderdeel van nieuw ruimtelijk-planologisch beleid.

Niet alle zoekgebieden zijn in bezit van partijen waarvan zonder meer vooraf verwacht mag worden dat woningbouw ook wordt bereikt. Bij deze zoekgebieden gaat de gemeente Meerssen een actiever grondbeleid voeren middels het vestigen van een voorkeursrecht. Dit middel biedt ons de mogelijkheid om in een zoekgebied een meer regisserende rol te spelen in de invulling van plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun gronden wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument om als gemeente positie op de grondmarkt in te nemen, indien de betreffende eigenaar overgaat tot verkoop van de grond(en) t.b.v. woningbouw-ontwikkeling.

De inschatting is dat grondtransacties in de zoekgebieden tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdrijving van de in dat gebied gelegen gronden zouden kunnen leiden. Om de gewenste, betaalbare woningen te kunnen realiseren achten we het daarom verstandig een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan die grondprijzen kunnen opdrijven.

Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het collegebesluit. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Indien binnen deze periode een omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan wordt vastgesteld, waarin aan de betreffende gronden een van het bestaande gebruik afwijkende functie wordt toegedacht respectievelijk wordt toegedeeld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege automatisch verlengd met een periode van drie jaar (hiervoor is geen nadere besluitvorming op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorkeursrecht) noodzakelijk). De intentie is om als eerstvolgende planologische grondslag de nog op te stellen omgevingsvisie in te zetten.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken is op 16 december 2024 per aangetekende brief aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden) bekendgemaakt.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder op 24 september 2024 besloten om een voorkeursrecht te vestigen op onderhavige locatie op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht is met de inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking van de raad van rechtswege vervallen.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Als binnen deze periode een omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan wordt vastgesteld, waarbij aan de betreffende gronden de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht respectievelijk toegedeeld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd. De intentie is om binnen deze periode als grondslag voor de continuering van het voorkeursrecht een omgevingsvisie vast te stellen, waarin de aangewezen gronden voor de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, worden opgenomen. Daarmee wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat kennis wordt gegeven in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. Ter voldoening hieraan geven wij kennis dat de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder

mede begrepen de perceelsgewijze registratie en de grondtekening, met ingang van 17 december 2024 voor een periode van zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage liggen in het gemeentehuis te Meerssen, Markt 50, 6231 LS Meerssen.

Het gemeentelijke Klant Contact Centrum (KCC) is van maandag t/m donderdag geopend van 08.30-17.00 uur. Op vrijdag is het KCC geopend van 08.30-12.30 uur. U dient voor inzage van de stukken vooraf telefonisch contact op te nemen met de gemeente onder telefoonnummer 14 043.

Ter voldoening aan het bepaalde in de artikel 13 van de Bekendmakingswet zijn het besluit en de bijbehorende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: <https://www.meerssen.nl/voorkeursrecht>.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb').

Belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 17 december 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de raad van de gemeente Meerssen, Postbus 90, 6230 AB Meerssen.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college worden geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Heeft u dus al een bezwaarschrift ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college, dan hoeft u geen bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad in te dienen. Op uw bezwaarschrift zal te zijner tijd door de raad worden beslist.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht, afdeling Bestuursrecht, t.a.v. de Voorzieningenrechter, Sint Annadal 1, 6214 PA Maastricht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen onder telefoonnummer 14 043 of via e-mail: info@meerssen.nl.

Meerssen, 17 december 2024

Burgemeester en wethouders