

Aanwijzing gronden op grond van artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet

De gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen heeft in de vergadering van 12 november 2025 besloten om op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op vijf locaties binnen de gemeente Sittard-Geleen. Het gaat specifiek om de volgende locaties:

1. Born, Groenstraat;
2. Guttecoven, Veersestraat;
3. Guttecoven, Middelborgsingel;
4. Obbicht, Hitsberg;
5. Sittard, Philipsbuurt (moderniseringslocatie).

De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijsten.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de mogelijke woningbouw.

Stratje erbij

Uit de omgevingsvisie volgt dat de volkshuisvestelijke opgave voor de gemeente is om te voorzien in voldoende huisvesting, waaronder het realiseren van betaalbare woningen en nultredenwoningen in de dorpen, hetgeen bijdraagt aan de natuurlijke behoefte in de kleine kernen. Uitgangspunt hiervoor is dat inbreiding voor uitbreiding (zoals een stratje erbij) gaat. Maar het is niet altijd haalbaar qua business case om op inbreidingslocaties deze producten te realiseren (betaalbare woningen en nultredenwoningen). Daarom wordt nu op een aantal uitbreidingslocatie het voorkeursrecht gevestigd.

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 Sittard-Geleen een actiever grondbeleid voeren middels het vestigen van een voorkeursrecht. Dit instrument biedt ons de mogelijkheid om in een zoekgebied een meer regisserende rol te spelen in de invulling van woningbouwplannen. 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) ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Door het vestigen van het voorkeursrecht op deze uitbreidingslocatie kan de gemeente sturing geven op de realisatie van deze woonproducten op deze locaties.

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.

Moderniseringslocatie Philipsbuurt

De gemeente Sittard-Geleen heeft dit jaar nieuw een nieuw volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Als onderdeel van dit nieuwe woonbeleid hebben we onderzocht hoe we de kwetsbare particuliere woningen kunnen aanpakken in de gemeente. De vroeg naoorlogse woningen in de Philipsbuurt, die destijds als noodwoningen bedoeld waren, zijn bouwkundig van minder goede kwaliteit en moeten verduurzaamd en aangepakt worden. De woningen zijn daarom niet meer toekomstbestendig. Om de woningen toekomstbestendig te maken is renovatie geen optie en is sloop en nieuwbouw het enige realistische scenario. Eind vorig jaar hebben wij als gemeente een subsidie van het Volkshuisvestingsfonds ontvangen van de Rijksoverheid om onder andere deze woningen aan te pakken. Met behulp van de ondersteuningsmiddelen start de gemeente samen met de woningcorporatie ZOWonen nu een pilot op in de Philipsbuurt om deze particuliere woningen samen met de woningen van de woningcorporatie ZOWonen in de Philipsbuurt te moderniseren. Dat gebeurt via sloop en nieuwbouw van de woningen. De plannen van ZOWonen om ook de witte woningen te slopen staan ook nog steeds overeind.

Daarom wil de gemeente en ZOWonen nu via een totale wijkontwikkeling aan de slag, zodat al deze woningen herbouwd (gemoderniseerd) kunnen worden.

Om ervoor te zorgen dat wij op deze plekken de regie houden op de vernieuwing van deze woningen, hebben wij op deze locatie het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente doet dat op 39 particuliere woningen in de Philipsbuurt. Zo heeft de gemeente voor deze woningen een eerste recht van koop van de woningen.

Duur voorkeursrecht

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het raadsbesluit.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen. Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

De gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen heeft eerder in de vergadering van 12 november 2025 op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet besloten om de betreffende onroerende zaken aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht toepassing is. Het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet vervalt na verloop van drie jaar als bepaald in artikel 9.4, eerste lid, onder b van de Omgevingswet.

Wij leggen de publicatie voor eenieder ter inzage in de stadswinkel in Geleen

Artikel 16.32b van de 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 en 13 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 perceellijst en de grondtekening, met ingang van 17 november 2025 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen in de Stadswinkel op het adres Markt 1 in Geleen. De stadswinkel is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8:00 uur tot 18:00 uur. Op donderdag is de stadswinkel tot 20:00 uur geopend.

U kunt digitaal de bijbehorende stukken bekijken

U kunt de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op officielebekendmakingen.nl. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom)."

Bent u het niet eens met dit besluit?

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Belanghebbenden kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 17 november 2025. Bezwaar maken kunt u op twee manieren doen: digitaal of schriftelijk.

Digitaal indienen

Voor het digitaal indienen van uw bezwaarschrift gebruikt u het digitale formulier op onze website (via: www.sittard-geleen.nl/onderwerpen/regelen/melding-of-klacht/bezwaar-maken). Hiervoor heeft u uw DigiD of eHerkenning nodig. Doorloop de stappen en stem in met verder contact via de e-mail. U krijgt dan geen papieren post meer.

Schriftelijk indienen

U kunt uw bezwaarschrift ook per post (of fax) sturen naar:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard, fax: (046) 400 00 39.

Zet in uw bezwaarschrift tenminste:

- Tegen welk besluit u bezwaar maakt;
- De datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- Uw naam, adres en woonplaats
- Waarom u bezwaar maakt (gronden van het bezwaar);
- Uw handtekening;

als u voor iemand anders bezwaar maakt, stuur dan een machtiging mee.

Indien u al bezwaar had gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders (de voorkeursrechtbeschikking van het college), dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot vestiging bekend is gemaakt, op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg. U kunt uw verzoekschrift schriftelijk richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Let op: Aan dit verzoek zijn kosten verbonden!

Meer informatie vindt u op de website: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Voorlopig-voorziening>

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel vestigen voorkeursrecht
2. Raadsbesluit vestigen voorkeursrecht
3. Grondtekening: Born, Groenstraat
4. Grondtekening: Guttecoven, Veersestraat
5. Grondtekening: Guttecoven, Middelborgsingel
6. Grondtekening: Obbicht, Hitsberg/Bornerweg
7. Grondtekening: Sittard, Phillipsbuurt (moderniseringslocatie)
8. Perceellijst Straatje-erbij
9. Perceellijst Moderniseringslocatie