gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-025209
Onderwerp:	Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten gebiedsontwikkeling 'A73 Roerdalen' te Montfort/Sint Odiliënberg.
Datum:	21 december 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'A73 Roerdalen' te Montfort/Sint Odiliënberg, aan te wijzen waarop de artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met kenmerk 373.21.8042-GPN001 d.d. 4 november 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 25 oktober 2021 dan wel 1 november 2021; 2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Bedrijventerrein, energieopwekking en aanverwante voorzieningen' zeker te stellen, zoals aangeduid op de masterplantekeningen met kenmerk 373.21.8042-MPN001 d.d. 4 november 2021; 3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 9 november 2021 van het college van B&W, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft; 4. Dat dit besluit op basis van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar; 5. Dat voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied 'A73 Roerdalen' een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld – zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht; 6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 7 februari 2022, kenbaar te maken conform de eisen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht met ingang van 8 februari 2022 rechtskracht heeft.

	7. Een voorlopig krediet van € 3.000.000 beschikbaar te stellen om te investeren in de aankoop van grond. De financieringslasten van de lening die hiervoor aangetrokken moeten worden zijn €4.500 en worden meegenomen in de totaal financiering in de loop van de jaren; 8. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Wet voorkeursrecht gemeenten "Gebiedsontwikkeling A73".
Bijlage(n):	Bijlage 1: Concept raadsbesluit Bijlage 2: Percelenlijst Bijlage 3: Grondplantekening Bijlage 4: Masterplantekening Bijlage 5: Nota van Zienswijzen "Wet voorkeursrecht gemeenten A73"

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp
Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten gebiedsontwikkeling 'A73 Roerdalen' te Montfort/Sint Odiliënberg.

2. Inleiding
De gemeenteraad heeft in juli 2021 het beleidskader Wind- en Zonne-energie vastgesteld. Daarin zijn onder andere uitsluitings- en potentiegebieden aangewezen. Eén van de potentiegebieden is gelegen ten oosten van de Rijksweg A73 te Montfort/Sint Odiliënberg. Hierna te noemen gebied 'A73 Roerdalen'. De aanwijzing als potentiegebied heeft ertoe geleid dat de in het gebied gevestigde agrariërs veelvuldig benaderd worden door energieontwikkelaars. Daarnaast zijn er partijen met een initiatief voor een bedrijventerrein op de locatie 'A73 Roerdalen'. Om de opgave voor de opwekking van hernieuwbare energie zeker te stellen én in alle rust en openheid de maatschappelijke meerwaarde van een mogelijk bedrijventerrein te onderzoeken, kan de gemeente het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toepassen. Daarmee verstevigt de gemeente haar positie en regie op de grondmarkt. Op 9 november 2021 heeft het college het voorlopig Wvg gevestigd. Dit dient binnen 3 maanden door de gemeenteraad bekrachtigd te zijn. In dit voorstel wordt u hierover geïnformeerd.

3. Beslispunten
De raad besluit:
1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'A73 Roerdalen' te Montfort/Sint Odiliënberg, aan te wijzen waarop de artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met kenmerk 373.21.8042-GPN001 d.d. 4 november 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 25 oktober 2021 dan wel 1 november 2021;
2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Bedrijventerrein, energieopwekking en aanverwante voorzieningen' zeker te

stellen, zoals aangeduid op de masterplantekeningen met kenmerk 373.21.8042-MPN001 d.d. 4 november 2021;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 9 november 2021 van het college van B&W, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit op basis van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
5. Dat voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied 'A73 Roerdalen' een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld – zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;
6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 7 februari 2022, kenbaar te maken conform de eisen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht met ingang van 8 februari 2022 rechtskracht heeft.
7. Een voorlopig krediet van € 3.000.000 beschikbaar te stellen om te investeren in de aankoop van grond. De financieringslasten van de lening die hiervoor aangetrokken moeten worden zijn €4.500 en worden meegenomen in de totaal financiering in de loop van de jaren;
8. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Wet voorkeursrecht gemeenten "Gebiedsontwikkeling A73".

4. Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de gewenste regie.
Artikel 5 Wvg biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en die op het moment van het aanwijzingsbesluit worden gebruikt in afwijking van die toegedachte bestemming. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een eerste recht van koop heeft ten aanzien van de aangewezen gronden (zie de percelenlijst en grondplantekening in **bijlagen 2 en 3**).

De onroerendgoedmarkt in het gebied 'A73 Roerdalen' staat onder druk en de gemeente wordt geconfronteerd met andere ontwikkelingen in dit gebied. Agrariërs worden actief benaderd door energieleveranciers en WML om hun grond te verkopen. Daarnaast hebben wij kennis genomen van een inititief van een ontwikkelaar om langs de A73 vanaf de afrit Linne tot aan het stort Montfort een bedrijventerrein te ontwikkelen. Ook hierover worden agrariërs actief benaderd. Wat we willen voorkomen is dat de gemeente de regie verliest in de ontwikkeling van dit gebied. Het college wil in afstemming met de gemeenteraad de ruimte krijgen om zelf af te wegen en te onderzoeken wat wenselijk of noodzakelijk is. Daarom hebben wij besloten om de situatie in dit gebied te bevriezen middels het (voorlopig) vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Speculatieve grondaankopen kunnen ontwikkelkansen beperken. Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt de bestaande situatie voor wat betreft het grondeigendom bevroren en is het mogelijk om in alle openheid en op participatieve wijze de toekomst van het gebied te onderzoeken, te bespreken en vorm te geven. Aspecten die daarbij onder andere aan de orde

komen zijn een behoefteonderzoek, relatie met andere plannen in de regio, meerwaarde voor de gemeente, economische spin-ff, gevolgen voor de leefbaarheid, robuuste landschappelijke inpassing, aansluiting op de A73 en financiële uitvoerbaarheid.

1.2 Het voorkeursrecht maakt geografische clustering van gronden mogelijk.
Het voordeel van de geografische clustering van gronden is de kansen die het biedt voor grote ruimtelijke ontwikkelingen. Clustering kan kostenbesparing en versnelling van de doorlooptijd met zich meebrengen ten opzichte van kleine, meer versnipperde ontwikkelingen. Voor de opgave van de energie-opwek met zon of wind kan grootschaligheid betekenen dat er oplossingen in het verschiet liggen voor problemen met netcongestie (te weinig ruimte op het elektriciteitsnetwerk). Met de ontwikkeling van een grote (bedrijfs)locatie kan een zelfstandig, gebalanceerd energiesysteem worden gerealiseerd dat een duurzaam bedrijventerrein mogelijk maakt en waar vraag en aanbod van energie op elkaar af zijn gestemd. Op de tweede plaats betekent de grotere schaal dat netbeheerders de benodigde extra infrastructuur (kabels en stations) drastisch kunnen minimaliseren ten opzichte van kleine, meer versnipperde ontwikkelingen.

2.1 De gronden komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht.
De in de aanwijzing betrokken gronden (zie **bijlagen 2 en 3**) zijn op dit moment bestemd tot 'Agrarisch' en feitelijk ook als zodanig in gebruik. Het gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming 'Bedrijventerrein, energieopwekking en aanverwante voorzieningen' (aanverwante voorzieningen vanwege onder meer infra voor ontsluiting). Zie hiervoor ook de Masterplantekening in **bijlage 4.** Daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging. Onderzocht gaat worden of de toegedachte bestemming een haalbare ontwikkeling is voor het gebied 'A73 Roerdalen' zowel in maatschappelijke, ruimtelijke en financiële zin. Aspecten die daarbij onder andere aan de orde komen zijn meerwaarde van de ontwikkeling voor de Roerdalense samenleving, de robuuste landschappelijke inpassing en de aansluiting op de A73.

3.1 Het collegebesluit vervalt anders.
Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt. Indien de gemeenteraad het collegebesluit voor de aanwijzing niet bestendigd kan er pas na verloop van twee jaar een hernieuwd voorkeursrecht op het gebied gevestigd worden. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht vermelden. Het concept raadsbesluit is als **bijlage 1** bijgevoegd.

4.1 Aan het voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld.
Artikel 9 lid 3 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

5.1 Het voorkeurrecht kan anders niet worden gecontinueerd.
Artikel 5 lid 1 Wvg bepaalt dat de gemeenteraad bij de vestiging van het aanwijzingsbesluit moet aangeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

6.1 Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.
In artikel 7 lid 1 en 2 Wvg worden de eisen genoemd die de wet stelt, om het voorkeursrecht in werking te laten treden. Nadat het besluit tot aanwijzing door uw raad is genomen, moet het op grond van de gestelde eisen in de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad.

8.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen besluit
Onderhavige raadsvoorstel heeft met ingang van 11 november 2021 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is wel gebruik gemaakt.

Hetgeen wij ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben overwogen is aangehecht in de bijgaande nota van zienswijzen aangeduid als Nota van Zienswijzen "Wet voorkeursrecht gemeenten A73" (**bijlage 5**). Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen adviseren wij u om het voorgestelde raadsbesluit om gronden aan te wijzen in het gebied "A73 Roerdalen" ingevolge de Wvg ongewijzigd te laten.

5. Kanttekeningen

1.1 Het niet vestigen van Wvg heeft een prijsopdrijvend effect
Indien de gemeenteraad het collegebesluit voor de aanwijzing niet bestendigd kan er pas na verloop van twee jaar een hernieuwd voorkeursrecht op het gebied gevestigd worden. In deze periode kunnen we als gemeente geen regie voeren, maar weten de huidige grondeigenaren wel dat dit een interessant gebied is voor ontwikkelingen. Dat kan een prijsopdrijvend effect hebben.

1.2 De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is gronden aan te kopen.
Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar - als hij zijn grond wil vervreemden - wettelijk verplicht is die grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Wvg als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de tot koop aangeboden grond wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht de grond aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 14 Wvg). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 15 Wvg). Ten aanzien van hiervoor genoemde situaties geldt dat de gemeente voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden grond onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, of de termijn voor het nemen van het beginselbesluit heeft overschreden.

1.3 Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente.
Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar de percelen te koop aanbieden aan de gemeente en treden partijen met elkaar in onderhandeling. De gemeente krijgt het recht van eerste koop. Als de eigenaar de grond aanbiedt, moet het college van B&W - conform artikel 12 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht - binnen 6 weken besluiten of ze in beginsel bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te aankopen. Is het college in beginsel niet bereid, dan mag de eigenaar de aangeboden onroerende zaak aan een

derde gedurende 3 jaar verkopen. Bij een positief beginselbesluit moeten voldoende middelen beschikbaar zijn om de onroerende zaak te kunnen verwerven.

6. Financiën
Dit voorstel heeft diverse financiële gevolgen. Enerzijds vanwege de voorbereiding van de Wvg en anderzijds voor de daadwerkelijke uitvoering van de Wvg.

Voorbereiding:
- Voor het vestigen van de Wvg is externe inhuur ingeschakeld vanwege de grote hoeveelheid werkzaamheden die daarbij horen. De kosten voor de inhuur voor het vestigen van het (voorlopige) voorkeursrecht worden gedekt uit "Investeren om te renderen" (budget: 60040580).
- Verder zijn ook middelen nodig voor extra ondersteuning omdat dit een niet gepland project is en middelen voor het opstellen van de Gebiedsvisie/Masterplan. De hoogte van deze middelen moeten nog worden geraamd, maar daarover wordt u geïnformeerd nadat de raad een besluit heeft genomen over het bestendigen van het Wvg. De benodigde middelen hiervoor kunnen uit de "Investeren om te Renderen" gedekt worden.
- Voor het uitvoeren van taxaties en het voeren van de onderhandelingen is inzet van de rentmeester noodzakelijk. Hier zijn ook financiële middelen nodig, dit is nog niet in beeld gebracht omdat onbekend is hoeveel partijen nu al de grond te koop gaan aanbieden.

Uitvoering:
Voor het vestigen van het Wvg moeten middelen worden gereserveerd indien grondeigenaren de onroerende zaak te koop willen aanbieden aan de gemeente. Afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling wordt dan een marktconforme prijs bepaald. Wat een marktconforme prijs is wordt bepaald op basis van de toebedachte bestemming in het gebied. Vooralsnog worden grondaankopen voor het project gedekt uit het krediet dat beschikbaar is via "Strategische grondaankopen" en het krediet "investeren om te renderen". Aanvullende financiering is waarschijnlijk noodzakelijk.

De reële inschatting is dat niet alle 150 hectare te koop worden aangeboden, maar dat de komende jaren een deel wordt aangeboden aan de gemeente. Voorgesteld wordt om een voorlopig krediet van € 3.000.000 beschikbaar te stellen om te investeren in de aankoop van grond. Een groter krediet reserveren is op dit moment prematuur. De financieringslasten van de lening die hiervoor aangetrokken moeten worden zijn € 4.500 en worden meegenomen in de totaal financiering in de loop van de jaren. Mocht blijken dat er aanvullende financiering nodig is dan wordt een nieuw raadsvoorstel voorbereid. De gevraagde € 3.000.000 is, samen met de beschikbare middelen uit "strategische grondaankopen" en "investeren om te renderen" een eerste inschatting van wat we denken nodig te hebben komende jaren. Afhankelijk van de gebiedsinvulling, aanpassing begrenzing en of eventueel andere partijen een rol krijgen kan de wijze van financiering wellicht nog wijzigen in de toekomst. Maar daarover wordt u dan nog geïnformeerd.

Aangekochte gronden behouden in ieder geval de (agrarische) waarde. Hierdoor vindt er dan ook een balansverschuiving plaats. Verder kunnen we eventueel aan te kopen agrarische percelen ook jaarlijks verpachten (voor €580 per hectare) waardoor er gedurende het onderzoekstraject in ieder geval nog inkomsten zijn.

Nadat er een keuze is gemaakt over de invulling van het gebied (bedrijventerrein of energieopwekking of een combi) kunnen de aangekochte gronden weer worden verkocht en/of verpacht. Daar staan dan weer inkomsten tegenover die terugvloeien naar de gemeente.

7. Communicatie
Na besluitvorming wordt een publicatie in het Gemeenteblad geplaatst en ontvangen de grondeigenaren en de beperkt gerechtigden een aangetekende brief. Eveneens worden de stukken ingeschreven in de Basisregistratie van het Kadaster en worden de stukken fysiek op het gemeentehuis en elektronisch ter inzage gelegd.

8. Planning en uitvoering
Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 11 november 2021 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. In deze periode zijn er tien zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ingediende zienswijzen en een reactie daarop is opgenomen in de Nota van Zienswijzen zoals opgenomen in **bijlage 1**.

Indien de raad conform voorstel besluit, wordt op 7 februari 2022 het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op 8 februari 2022 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 22 maart 2022 bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal moeten worden overgegaan tot vaststelling van een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht. Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit rechtsgeldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan of structuurvisie) is vastgesteld door de gemeenteraad vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

9. Privacy
N.v.t.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader
De grondslag voor dit voorstel wordt gevormd door de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de Gemeentewet, de Bekendmakingswet en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Bijlagen
Bijlage 1: Raadsbesluit
Bijlage 2: Percelenlijst
Bijlage 3: Grondplantekening
Bijlage 4: Masterplantekening
Bijlage 5: Nota van Zienswijzen "Wet voorkeursrecht gemeenten A73"

Sint Odiliënberg, 21 december 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta