gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-026673
Onderwerp:	Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop.
Datum:	27 januari 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	J.G.A.M. den Teuling
Gevraagd besluit:	1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen aan de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale fragment (bijlage 1); 2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedachte bestemming ' wonen, energieopwekking en aanverwante voorzieningen of een maatschappelijke functie' (aanverwante voorzieningen vanwege onder meer infrastructuur voor ontsluiting) zeker te stellen zoals geduid op de masterplantekening (bijlage 2); 3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 11 januari 2022 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 na afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht, indien de ruimtelijke planvorming nog niet zover is, 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 en kenbaar te maken conform de eisen die artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publieksrechtelijke beperkingen zodat het voorkeursrecht rechtskracht heeft.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Kadastraal fragment Bijlage 2: Masterplan Bijlage 3: Concept raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop.

2. Inleiding

Aan de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop is momenteel een geitenhouderij gevestigd. Binnen de (verouderde) bebouwing op de locatie worden momenteel circa 450 geiten gehouden. Recent is de gemeente erover geïnformeerd dat de huidige veehouder zijn bedrijfsactiviteiten wil beëindigen en de locatie (eventueel) wil verkopen.

De verwachting is dat deze locatie een interessante locatie is voor geïnteresseerden die een geitenhouderij willen exploiteren. Zowel voor bestaande geitenhouders die willen uitbreiden als voor startende geitenhouders (bijvoorbeeld als verbreding van een huidige melkveetak) zijn de mogelijkheden hiertoe namelijk beperkt. Dit heeft te maken met het feit dat hogere overheden, gelet op de mogelijke gezondheidsrisico's, de nieuwvestiging en uitbreidingsmogelijkheden van geitenhouderijen hebben ingeperkt.

Gezien het gegeven dat het op de locatie Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop gaat om een bestaande intensieve veehouderij, met een vigerende Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (Obm) voor het houden van 2.000 geiten heeft deze locatie nog potentie om uit te groeien tot een volwaardige en toekomstbestendige geitenhouderij.

Bij iedere ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van dit bedrijf moet de gemeente momenteel een afweging maken ten aanzien van mogelijke gezondheidseffecten van de geitenhouderij op deze ontwikkeling. Cijfers van het RIVM suggereren namelijk dat omwonenden van geitenstallen binnen deze straal een verhoogde kans op longontsteking hebben. Een nader onderzoek hierover neemt volgens het RIVM tot eind 2024 in beslag.

Met het leggen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop kan de gemeente bij een mogelijke verkoop van de locatie de regie naar zich toe trekken en in onderhandeling met de eigenaar gaan over aankoop en de realisering van een geschikte vervolgfunctie op basis van bijgevoegde masterplantekening (bijlage 2). De gemeente voert daarmee regie op het realiseren van een vervolgfunctie. Met het realiseren van deze vervolgfunctie wordt de geitenhouderij (intensieve veehouderij) gesaneerd.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen aan de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale fragment (bijlage 1);
2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedachte bestemming ' wonen, grondgebonden agrarische bedrijvigheid, energieopwekking en aanverwante voorzieningen of een maatschappelijke functie' (aanverwante voorzieningen vanwege onder meer infrastructuur voor ontsluiting) zeker te stellen zoals geduid op de masterplantekening (bijlage 2);
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 11 januari 2022 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 na afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht, indien de ruimtelijke planvorming nog niet zover is, 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 en kenbaar te maken conform de eisen die artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publieksrechtelijke beperkingen zodat het voorkeursrecht rechtskracht heeft.

1. Argumenten

2.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de gewenste regie.
Artikel 6 Wvg biedt het college 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 andere bestemming wordt toegedacht dan de huidig bestemde intensieve veehouderij en die op het moment van het aanwijzingsbesluit worden gebruikt in afwijking van die toegedachte bestemming, namelijk als geitenhouderij. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een eerste recht van koop heeft ten aanzien van de aangewezen gronden, zie het kadastrale fragment in bijlage 1.

De locatie Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop zal waarschijnlijk binnen afzienbare tijd worden verkocht. Verwacht wordt dat er een grote interesse is in de locatie met bijbehorende vergunning voor het houden van 2.000 geiten. De door de provincie afgekondigde geitenstop, vervat in het voorbereidingsbesluit geitenhouderij Limburg en vervolgens uitgewerkt in de Omgevingsverordening van de provincie, zorgt ervoor dat huidige ondernemers in deze bedrijfstak alleen kunnen uitbreiden als zij bestaande bedrijven, met vigerende milieurechten opkopen. Ook bestaat er interesse van veehouders die de overstap willen maken naar het houden van geiten vanwege de (momenteel) hoge verdienste. Met de verkoop van het pand aan een nieuwe geitenhouder zal het saneren van de bestaande intensieve veehouderij waarschijnlijk niet meer mogelijk zijn de komende jaren. 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 in overleg met onder andere de huidige eigenaar de toekomst van het gebied te onderzoeken, te bespreken en vorm te geven.

3.1 De gronden komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht
De in de aanwijzing betrokken gronden (zie bijlage 1) zijn op dit moment bestemd tot 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden - 1' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en feitelijk ook als zodanig in gebruik. Het gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming 'wonen, energieopwekking en aanverwante voorzieningen of een maatschappelijke functie' (aanverwante voorzieningen vanwege onder meer infrastructuur voor ontsluiting). 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 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.

4.1 Het collegebesluit moet binnen drie maanden door de gemeenteraad worden bestendigd.
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.

6.1 De gemeenteraad is met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het voorlopig vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Wet achter het Koebroek 5 in Vlodrop.
Uw gemeenteraad is op 13 januari geïnformeerd over het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht op deze locatie.

2. Kanttekeningen

2.1 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.

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

3. Financiën

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen financiële gevolgen. De eventuele aankoop van de locatie heeft dat wel. Om die reden wordt momenteel door de gemeente een taxatie uitgevoerd naar de waarde van de locatie en de bijbehorende milieurechten. Tevens zijn wij met de provincie Limburg in gesprek over deelname aan de opkoopregeling voor veehouderijen nabij Natura2000 gebieden. Zodra hier meer over bekend is wordt u door ons geïnformeerd. Over het daadwerkelijk kunnen aankopen van de locatie zal uw raad naar verwachting nog een separaat besluit moeten nemen wat betreft het beschikbaar stellen van de benodigde middelen.

4. Communicatie

De voorlopige vestiging van het Wvg is op 12 januari 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Op 13 januari 2022 is de eigenaar persoonlijk geïnformeerd over het gevestigde recht. Daarnaast heeft de eigenaar een aangetekende brief ontvangen. Momenteel vinden er met de eigenaar gesprekken plaats over een regeling.

Het voorkeursrecht is ingeschreven in het de Basisregistratie van het Kadaster en de stukken zijn fysiek op het gemeentehuis ter inzage gelegd. Uw raad is op 13 januari 2022 geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over de bekrachtiging van het Wvg wordt opnieuw een publicatie in het Gemeenteblad geplaatst en ontvangt de grondeigenaar opnieuw een aangetekende brief van de gemeente.

5. Planning en uitvoering

Het doel van beide partijen is het zo snel als mogelijk tot een regeling te komen. Omdat het niet zeker is dat binnen drie maanden een overeenkomst wordt gesloten is het nodig dat de gemeenteraad de voorlopige aanwijzing van het college bestendigd.

Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit rechtsgeldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode géén ruimtelijke maatregel (een structuurvisie of bestemmingsplan) is vastgesteld door de gemeenteraad vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

6. Privacy

Niet van toepassing

7. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het kader voor dit voorstel wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en het collegebesluit van 11 januari 2022.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Kadastraal fragment
Bijlage 2: Masterplan
Bijlage 3: Concept raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 8 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,

mr. M.D. de Boer-Beerta