De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsbesluit

Z20/061055-D - 63823

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d. dinsdag 1 december 2020;
gelet op het bepaalde in de artikelen 2 juncto 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg),

Besluit:

1. Kennis te nemen van de vier ingediende zienswijzen en naar aanleiding hiervan geen reden te zien om het voorkeursrecht niet te bestendigen overeenkomstig bijgaande Nota Zienswijzen;
2. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg gronden nabij het knooppunt Vonderen (St Joost) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft 46 kadastrale percelen in de driehoek nabij het knooppunt Vonderen te St. Joost die wordt ingesloten door de rijkswegen A2 en A73 en de provinciale weg N276 zoals aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart en perceelslijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 15 december 2020. Deze gronden zijn thans overwegend agrarisch in gebruik conform de vigerende (agrarische) bestemming en het huidig gebruik van de aangewezen gronden wijkt af van de toegedachte bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij bestemmingsplan uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten beveiligde vrachtwagenparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen inclusief voor een gedeelte van het plangebied: tankstation en horeca. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege binnen drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld. Een aantal van de betrokken percelen is reeds eerder aangewezen geweest als gronden waarop een voorkeursrecht rust. Welke percelen dit betreft, de grondslag van de eerdere aanwijzing alsmede het tijdstip waarop het bevoegd gezag de aanwijzing heeft doen vervallen is aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende perceelslijst;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 6 oktober 2020 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt;
4. Binnen drie jaar na de aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg, bestemmingsplan(en) (onder de Omgevingswet: omgevingsplan(nen)) voor te bereiden en vast te stellen om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze door het besluit bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant ('t Waekblaad), op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis, binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

en bovendien de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief in kennis te stellen van dit besluit en de gevolgen daarvan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. woensdag 16 december 2020.

De raad voornoemd,

mr. W.M.W.H.Y. Hermans
griffier

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 16 december 2020
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z20/061055-D - 63819
Datum B&W-verg.: dinsdag 1 december 2020

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, gronden nabij knooppunt Vonderen (St. Joost).

Samenvatting
De provincie Limburg wenst in midden-Limburg een beveiligde vrachtparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De provincie vindt een locatie nabij het knooppunt Vonderen (St. Joost) hiervoor geschikt. De provincie wenst de beveiligde parkeerplaats in eigen regie te realiseren en heeft de gemeente gevraagd in verband hiermee, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing te verklaren op het beoogd plangebied. Voorgesteld wordt derhalve om gronden nabij het knooppunt Vonderen in St. Joost aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het voorkeursrecht is reeds voorlopig gevestigd door een collegebesluit. Om ervoor te zorgen dat dit voorkeursrecht tijdig wordt bestendigd, dient het binnen drie maanden te worden gevolgd door een raadsbesluit.

Met de vestiging van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente het eerste recht van koop, waardoor de provincie in overleg met de gemeente haar regierol bij deze ruimtelijke ontwikkelingen kan versterken, haar onderhandelingspositie op de grondmarkt kan verbeteren en grondspeculatie kan voorkomen.

Voorstel
1. Kennis te nemen van de vier ingediende zienswijzen en naar aanleiding hiervan geen reden te zien om het voorkeursrecht niet te bestendigen overeenkomstig bijgaande Nota Zienswijzen;
2. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg gronden nabij het knooppunt Vonderen (St Joost) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft 46 kadastrale percelen in de driehoek nabij het knooppunt Vonderen te St. Joost die wordt ingesloten door de rijkswegen A2 en A73 en de provinciale weg N276 zoals aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart en perceelslijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 15 december 2020. Deze gronden zijn thans overwegend agrarisch in gebruik conform de vigerende (agrarische) bestemming en het huidig gebruik van de aangewezen gronden wijkt af van de toegedachte bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij bestemmingsplan uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten beveiligde vrachtwagenparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen inclusief voor een gedeelte van het plangebied: tankstation en horeca. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege binnen drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld. Een aantal van de betrokken percelen is reeds eerder aangewezen geweest als gronden waarop een voorkeursrecht rust. Welke percelen dit betreft, de grondslag van de eerdere aanwijzing alsmede het tijdstip waarop het bevoegd gezag de

aanwijzing heeft doen vervallen is aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende perceelslijst;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 6 oktober 2020 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt;
4. Binnen drie jaar na de aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg, bestemmingsplan(en) (onder de Omgevingswet: omgevingsplan(nen)) voor te bereiden en vast te stellen om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze door het besluit bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant ('t Waekblaad), op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis, binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en bovendien de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief in kennis te stellen van dit besluit en de gevolgen daarvan.

Inleiding
De provincie heeft vastgesteld dat er in Midden-Limburg grote behoefte is aan een beveiligde vrachtwagenparkeerplaats met bijhorende voorzieningen inclusief een tankstation en horeca. Op basis van dit locatieonderzoek is door de provincie vastgesteld dat de locatie nabij het knooppunt Vonderen aansluitend op de A73 en A2 een uitstekende locatie is om deze vrachtwagenparkeerplaats te realiseren. De gemeente wenst de regierol en de grondverwerving ter zake deze beoogde herontwikkeling op zich te nemen. De provincie heeft de gemeente derhalve verzocht de Wvg van toepassing te verklaren op het beoogd plangebied.

Inhoudelijke toelichting
Op basis van de uitgevoerde verkenning is de locatie het Vonderen zoals begrensd: de driehoek die wordt ingesloten door de rijkswegen A2 en A73 en de provinciale weg N276 als de meest logische optie beoordeeld om de gewenste vrachtwagenparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen inclusief horeca te realiseren. Op deze vrachtwagenparkeerplaats zullen naast de benodigde parkeerplaatsen ook diverse voorzieningen (restaurant, wc's, wasgelegenheid, etc.) voor de chauffeurs worden gerealiseerd. Om het extra verkeer van en naar de beide initiatieven te kunnen afwikkelen is tevens een aantal aanpassingen aan het onderliggend wegennet benodigd. Daarnaast is het plan om in deel van het plangebied een tankstation en horeca te realiseren.

De voornaamste doelen van de Wvg zijn de versterking van de regierol van de overheid bij ruimtelijke ontwikkelingen, verbetering van haar onderhandelingspositie op de grondmarkt en het tegengaan van speculatie c.q. het beheersen van de grondprijzen. Door het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg behoudt de overheid haar maximale vrijheid ten aanzien van de invulling van haar regiefunctie bij het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Door een voorkeursrecht kan grip worden gekregen op de eigendomsverhoudingen in het (toekomstige) plangebied en kan voorkomen worden dat derde partijen zich een grondpositie verwerven, die de (voortvarende) ontwikkeling van het plangebied in de weg kan staan en kan leiden tot prijsopdrijving in het gebied.

Als uitgangspunt wenst de provincie een actief grondbeleid te voeren om de beveiligde vrachtwagenparkeerplaats te realiseren. Dit betekent dat de provincie zelf de regie gaat voeren ter realisatie van de vrachtwagenparkeerplaats en zelf de grondexploitatie ter hand gaat nemen. Daarom wenst de provincie een grondpositie in te nemen en daarom is van provinciezijde aan de gemeente gevraagd om de Wet voorkeursrecht van toepassing te verklaren op het beoogd plangebied.

De percelen (zoals aangeduid op bijgevoegde perceelslijst) zijn thans overwegend agrarisch in gebruik, conform de vigerende bestemming. Gelet op de beoogde ontwikkeling wordt hier een niet-agrarische bestemming aan toegedacht, namelijk: beveiligde vrachtwagenparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen inclusief voor een gedeelte van het plangebied tankstation en horeca. De bestemming zal en moet nog worden uitgewerkt in een bestemmingsplan(en).

Op 6 oktober 2020 heeft het college besloten om gronden (zoals aangeduid op bijgevoegde kaart en perceelslijst) aan te wijzen, waarop een voorkeursrecht van toepassing is. Deze voorlopige aanwijzing heeft een geldigheidsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht na de geldigheidsduur te handhaven, is een besluit nodig van uw gemeenteraad. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen.

Op de perceelslijst is aangegeven welke percelen al eerder zijn betrokken in een aanwijzing tot toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente is verplicht hiervan melding te maken. Deze informatie is derhalve verwerkt in de perceelslijst.

Financiële toelichting
De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient binnen zes weken te worden beslist of de gemeente de gronden in beginsel wil aankopen (tegen nader te bepalen voorwaarden). De provincie zal risicodragend de eventuele aankopen financieren. De provincie en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de toepassing van de Wvg door de gemeente ten dienste van de provincie, waarbij de financiële consequenties voor rekening van de provincie komen. Dit voorstel heeft dus geen financiële consequenties voor de gemeente.

Juridische toelichting
Aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg
Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het aanwijzingsbesluit een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming.
De gronden waarop dit voorstel betrekking heeft, zijn overwegend agrarisch in gebruik. Het nieuwe toegedachte gebruik van het gebied betreft: beveiligde vrachtwagenparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen inclusief voor een gedeelte van het plangebied tankstation en horeca.
Aan de gronden wordt dus een nieuwe niet agrarische bestemming toegedacht. Bovendien wijkt het huidige gebruik af van de toegedachte bestemming, zodat aan de vereisten voor de aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg is voldaan.

Inwerkingtreding en looptijd
Het besluit tot aanwijzing treedt in werking daags na bekendmaking ervan in de Staatscourant. Het besluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld.

De ontwikkeling van het (toekomstige) plangebied zal binnen drie jaar na inwerkingtreding van de aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg worden uitgewerkt worden in een bestemmingplan. Indien dit niet (tijdig) gebeurt, vervalt het voorkeursrecht. Na tijdige vaststelling van een bestemmingsplan geldt het voorkeursrecht nog tien jaar na inwerkingtreding van dat bestemmingsplan.

Gevolgen aanwijzing percelen
De aanwijzing van de gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun (rechten op de) onroerende zaak willen

vervreemden, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De notaris heeft een controlerende functie. Rechtshandelingen die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente kunnen worden aangetast door de nietigheid daarvan in te roepen.

De aanwijzing betekent niet dat de rechthebbende verplicht wordt om zijn recht aan de gemeente te vervreemden. Alleen als hij/zij vrijwillig tot vervreemding wenst over te gaan, is hij/zij verplicht om eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop. Er is sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Na ontvangst van een aanbod tot aankoop dient het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken aan de aanbieder mee te delen of de gemeente het (recht op het) perceel wenst te verkrijgen. Als het college positief besluit op het aanbod dan wordt vervolgens met de aanbieder in onderhandeling getreden over minnelijke verwerving. De aanbieder kan vervolgens aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Als het college niet positief of niet tijdig besluit dan is die rechthebbende (aanbieder) vrij om zijn perceel gedurende drie jaar aan een willekeurige derde te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft in dat geval echter wel op het perceel van toepassing, gedurende de looptijd van het aanwijzingsbesluit, waardoor de opvolgende eigenaar wederom gebonden is aan het voorkeursrecht.

Zienswijzen
Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van percelen in het (toekomstige) plangebied, zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen raadsbesluit.
De termijn voor zienswijzen is op 19 november 2020 geëindigd. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In bijgaande nota zienswijzen worden deze ingediende zienswijzen samengevat met bijgaand ons advies. Wij adviseren u overeenkomstig de inhoud van het bijgaande nota zienswijzen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, geen aanleiding te zien tot aanpassing van uw voorgenomen aanwijzingsbesluit.

Bezwaar en beroep
Tegen het raadsbesluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken, te rekenen vanaf terinzagelegging, bezwaar maken. Na de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende eventueel beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Gelet op de korte looptijd van een voorlopig voorkeursrecht, geldt dat een bezwaar- of beroepschrift tegen het collegebesluit van 6 oktober 2020 van rechtswege ook wordt geacht te zijn gericht tegen het onderhavige raadsbesluit. Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

Uitvoering/communicatie
De bekendmaking van het besluit moet op grond van artikel 7 Wvg plaatsvinden in de Staatscourant nadat het besluit door uw raad is genomen. Publicatie zal op 17 december 2020 plaatsvinden. Op 18 december 2020, de dag na deze publicatie, treedt het besluit in werking.
Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd op de gemeentepagina in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website. Eigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen een aangetekende brief met kennisgeving van het besluit en informatie over de betekenis van de aanwijzing. Het indienen van bezwaar tegen het raadsbesluit behoort tot de mogelijkheden. Het besluit tot aanwijzing met de daarbij behorende bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Echt-Susteren.

Het aanwijzingsbesluit geldt als een beperkingenbesluit, dat op grond van artikel 15 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aangeboden moet worden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Zodra het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit recht geldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (structuurvisie, bestemmingsplan/omgevingsplan of inpassingsplan) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Het is de bedoeling om de bestemming binnen drie jaar uit te werken in een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Duurzaamheid / Cittaslow
Het realiseren van een beveiligde vrachtparkeerplaats voorziet in de duidelijke behoefte.

Risico's
De gemeente faciliteert de provincie die de gemeente heeft verzocht de Wet voorkeursrecht op het beoogd plangebied van toepassing te verklaren. Tussen de gemeente en de provincie zijn zodanige afspraken gemaakt dat alle risico's in dezen voor de provincie zijn. De provincie zal op voor haar rekening en risico de grondexploitatie ter hand nemen (actief grondbeleid) ter realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing

Bijgevoegde stukken
1. Perceelslijst
2. Kadastrale kaart
3. Publicatietekst Staatscourant en 't Waekblaad
4. Brief aan belanghebbende met bijlage (zakelijke beschrijving)
5. Raadsbesluit met bijbehorende bijlagen
6. Nota Zienswijzen

Ter inzage liggende stukken
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

Loco

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester