gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-030019
Onderwerp:	Onderzoekslocaties en strategiebepaling windenergie
Datum:	27 juli 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	J.C.L. Westhelle-Aelen
Gevraagd besluit:	1. Kennis te nemen van de ruimtelijke verkenning windenergie Roerdalen; 2. In te stemmen om de locaties Meinwegplateau en Montfort Zuid nader te onderzoeken op de mogelijkheden hier windmolens te ontwikkelen, eventueel uit te breiden tot een energielandgoed; 3. Op het Meinwegplateau de mogelijkheden voor de onder 2 genoemde ontwikkeling van wind en mogelijk een energielandgoed via gesprekken met de grondeigenaar te verkennen; 4. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'Montfort Zuid' te Montfort, 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 03738042.GPN002 d.d. 11 juli 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) 23 juni 2022; 5. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Energielandgoed' zeker te stellen, zoals aangeduid op de masterplantekeningen met kenmerk 03738042.MPN002 d.d. 11 juli 2022; 6. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 19 juli 2022 van het college van B&W, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft; 7. Dat dit besluit op basis van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar; 8. Dat voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied 'Energielandgoed' 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;

	9. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 30 september 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 1 oktober 2022 rechtskracht heeft.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Ruimtelijke verkenning windenergie Roerdalen Bijlage 2: Percelenlijst Bijlage 3: Grondplantekening Bijlage 4: Masterplantekening Bijlage 5: Publicatie Gemeenteblad Bijlage 6: Formele brief aan grondeigenaren en beperkt gerechtigden Bijlage 7: Toelichting bij formele brief Bijlage 8: Luchtfoto met plangebied Bijlage 9: Concept raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Aanwijzen locaties en strategie voor de nadere verkenning van windenergie in Roerdalen.

2. Inleiding

Op 7 juli 2022 heeft uw raad ingestemd om de potenties van windenergie in Roerdalen verder in beeld te brengen. Daarbij wil de gemeente een actieve rol nemen om regie op de kwaliteit en rendement op de ontwikkeling te houden. Ook wil de gemeente dit samen met onze inwoners doen, waarin een duidelijke rol voor de Coöperatie Duurzaam Roerdalen voor de hand ligt. Eventuele buurgemeenten en buurcoöperaties willen we daar ook bij betrekken.

Parralel aan de tijdspannen waarin de behandeling in uw raad werd voorbereid en heeft plaats gevonden, is er een verkennende locatiestudie uitgevoerd door adviesbureau Pondera. In dit onderzoek zijn twee locaties naar voren gekomen waar potentieel ruimte gevonden kan worden om windmolens te ontwikkelen. Deze locaties willen we nader onderzoeken op de haalbaarheid en wenselijk. Dit willen we nadrukkelijk samen met belanghebbenden in en rond het gebied doen.

Omdat we het belangrijk vinden regie op de ontwikkeling te houden, is een ambtelijke voorselectie van de twee locaties gemaakt en is die voorselectie niet samen met onze inwoners gemaakt. Hoewel we openheid en transparantie in de ontwikkeling van plannen –zeker voor wind– zeer belangrijk vinden, is het vanwege de wens regie te voeren noodzakelijk geweest deze voorselectie te maken. Aan die voorselectie hangt ook een strategie per locatie. Voor de locatie Montfort Zuid stellen we de raad voor om een Wvg te vestigen. Voor de locatie Meinwegplateau

geven we de voorkeur aan de weg van onderling overleg met de eigenaar. De locaties zijn erg verschillend van elkaar. Daarom kiezen we voor twee afwijkende strategieën.

Het benoemen van de locaties als potentiële gebieden voor wind en andere vormen van duurzame energie, maakt ze interessant voor ontwikkelaars. Omdat we als gemeente de regie op de kwaliteit en het rendement van de ontwikkeling willen houden, is het nodig dat we de regie op de grondsituatie nemen. In het gebied Montfort-Zuid is het eigendom versnipperd. Het vestigen van Wvg zorgt dat ontwikkelaars hier geen positie in kunnen nemen. Als een eigenaar wil verkopen, dan dient deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

Op het Meinwegplateau is de situatie heel anders. Het eigendom is hier in handen van één eigenaar. Daarmee heeft overleg dezelfde waarde als het vestigen van een Wvg. Als de eigenaar wil meedenken dan kunnen we samen optrekken. Wil de eigenaar dit niet, dan zal hij ook niet geneigd zijn te verkopen en daarmee heeft een Wvg voor dit gebied geen meerwaarde.

3. Argumenten

1.1 De verkenning laat zien dat de ruimtelijke impact is verkend
Met de verkenning (bijlage 1) hebben we een eerste beeld verkregen van de mogelijkheden die er bestaan. Ze geven uw raad inzicht in de aspecten waar tot op dit moment naar is gekeken.

2.1 De keuze voor deze twee locaties sluit aan bij aandachtspunten van inwoners en raad
De vier locaties zijn via ambtelijke voorselectie teruggebracht tot twee locaties. Dat is gebeurd omdat de twee locaties allebei potenties bieden en passen in de uitgangspunten die door onze inwoners en uw raad zijn benoemd. De meerwaarde van windenergie als onderdeel van de verduurzaming van de energievoorziening is uitgangspunt geweest en staat niet meer ter discussie. Hier heeft uw raad op 7 juli zich nog over uitgesproken. De zichtbaarheid en ruimtelijke dominantie is aan de rand van de gemeente minder groot dan midden in de gemeente. De afstand tot intensiever gebouwde gebieden is zo groot mogelijk gemaakt. Daarbij is ook meegenomen dat het voeren van een grondstrategie die regie geeft op de kwaliteit van de ontwikkeling uitgangspunt is voor de gemeente. Op twee locaties vraagt dat al een intensieve voorbereiding en uitvoering. Voor vier locaties zou dat nog veel meer vragen, waardoor het meer tijd zou kosten en we de grip op de locaties kwijt zouden kunnen raken. Met de twee locaties is er wat te kiezen en kunnen voor- en nadelen van de twee locaties worden afgewogen. Zowel inhoudelijk als qua procedure en strategie is de nadere verkenning op twee locaties de optimale keuze.

2.2 De verkenning toont aan dat nader onderzoek nodig is
In de verkenning wordt aangetoond met welke aspecten nu al rekening is gehouden. Dit zijn vooral wettelijke en fysieke zaken, die potentiële knelpunten konden vormen. Naast deze knelpunten is het zaak om meer grip te krijgen op andere haalbaarheidsonderdelen, zoals het draagvlak, de inpassing, de techniek, de financiën et cetera. Daarvoor doen we nader onderzoek, in nadrukkelijke samenspraak met onze inwoners en andere belanghebbenden.

3.1 Op het Meinwegplateau de mogelijkheden voor windontwikkeling via gesprekken met de grondeigenaar te verkennen

Op het Meinwegplateau is sprake van één eigenaar. Als deze eigenaar open staat voor mede- of samenwerking, dan komen we in gesprekken tot die conclusie. En kunnen we daarop voort bouwen. Als deze eigenaar hier niet voor open staat, dan komen we ook in de gesprekken tot die conclusie. Het vestigen van een Wvg biedt geen meerwaarde als de eigenaar niet open staat voor mede- of samenwerking. Eventueel kunnen we ons dan beraden op de inzet van andere instrumenten, maar het voeren van het gesprek is ons uitgangspunt.

4.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de gewenste regie

In Montfort Zuid is de situatie nadrukkelijk anders. Hier is sprake van verspreid eigendom. Op het moment dat we hier niets doen, dan kunnen speculanten grondposities in nemen of in de tussentijd kunnen andere plannen tot ontwikkeling komen. Dit voorkomen we door Wvg te vestigen. Artikel 5 WVg biedt uw raad 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).

4.2 Speculatieve grondaankopen zouden de ontwikkelingskansen kunnen beperken.

De voorbereidingsprocedure van artikel 4:8 Awb wordt in verband met de spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht niet doorlopen. Indien dit wel zou gebeuren zou de grondeigenaar, voordat het voorkeursrecht feitelijk gevestigd is, kunnen anticiperen en zijn gronden alsnog aan een derde kunnen verkopen.

4.3 Bij de vestiging van het voorkeursrecht is het verrassingseffect essentieel

De aard van de procedure van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat betrokken grondeigenaren pas worden geïnformeerd en zienswijzen kunnen indienen na de inwerkingtreding. Dit voorkomt dat de grondeigenaren in het gebied op het laatste moment ongewenste grondtransacties afsluiten, die de gewenste regie kunnen frustreren.

5.1 De gronden komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht

De in de aanwijzing betrokken gronden (zie bijlage 2 en 3) zijn op dit moment bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' en feitelijk ook als zodanig in gebruik. Het gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming 'Energielandgoed'. 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 'Monfort Zuid' zowel in maatschappelijke, ruimtelijke en financiële zin. Aspecten die daarbij onder andere aan de orde komen zijn meerwaarde van de ontwikkeling voor de Roerdaler samenleving en de robuuste landschappelijke inpassing.

6.1 Het college besluit 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 uw raad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt. Indien uw raad 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 te verwijzen.

7.1 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.

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

9.1 Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.
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. De publicatietekst voor het gemeenteblad is als bijlage 5 bijgevoegd. De dag na publicatie, treedt het besluit in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om binnen 6 weken bezwaar te maken. De grondeigenaren (en beperkt gerechtigden) ontvangen van de gemeente een aangetekende brief dat op hun perceel het voorkeursrecht is gevestigd (bijlage 6). Eveneens zijn daar de mogelijkheden voor bezwaar.

4. Kanttekeningen

1.1 Verder onderzoek moet uitwijzen of Montfort Zuid en Meinwegplateau daadwerkelijk haalbaar zijn
We hebben een afgewogen verkenning gemaakt, die eerst heeft geleid tot het beleidskader zon en wind. Van daaruit hebben we verder verkend en zo houden we nu twee locaties over, waar we weer verder onderzoek op gaan doen. We denken daar steeds een stap in de goede richting te zetten en oog te hebben voor wettelijke, ruimtelijke of maatschappelijke knelpunten die zich aandienen. Het onderzoek naast het Meinwegplateau en Montfort Zuid ook richten op de twee locaties die meer centraal in de gemeente zijn gelegen, past niet bij de uitgangspunten die met inwoners en uw raad zijn verkend. Daarnaast vraagt het voor nog twee extra locaties een grondstrategie en nader onderzoek naar verdere haalbaarheid. Dat is tijdrovend en erg kostbaar. We stellen nu voor om verder te onderzoeken met de twee voorgestelde locaties. Mocht er in de tussentijd aanleiding zijn toch nog naar andere locaties te kijken, dan is die mogelijkheid met de keuze die we nu maken er ook nog altijd.

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.

2.3 Het vestigen van het voorkeursrecht leidt tot een verhoogde werkdruk
Met het vestigen van het voorkeursrecht zijn de werkzaamheden nog niet afgerond, maar beginnen ze pas. Zo moet na het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht door het college onder andere een gebiedsvisie/masterplan worden opgesteld en worden uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan. Tevens moeten vragen/zienswijzen van de grondeigenaren worden behandeld en moeten onderhandelingen worden gevoerd met grondeigenaren die hun grond wel aan de gemeente aanbieden. Dat betekent dat we ook financiële zaken moeten voorbereiden, budget moeten regelen, mandaten en kaders voor grondverwerving moeten vaststellen, een toestroom van vragen bij Team Dienstverlening en Team Communicatie. Dit is een nieuwe en niet geplande opdracht. Hier is dus geen rekening mee gehouden in de planning. Eveneens leidt dit ertoe dat andere werkzaamheden en projecten vertraagd worden uitgevoerd/opgepakt. Gedeeltelijk kan dit opgelost worden door inzet van externe adviseurs. Hierin moet het bestuur keuzes maken.

5. Financiën

Dit voorstel heeft diverse financiële gevolgen. Enerzijds vanwege de voorbereiding van de verkennende studie en te vestigen Wvg en anderzijds voor het nadere onderzoek en de uitvoering van de Wvg.

Voorbereiding

- Voor de verkennende studie naar de locaties en voor het vestigen van de Wvg zijn externe bureaus ingeschakeld. De kosten hiervan zijn gedekt uit de hiervoor bedoelde budgetten uit het Actieplan Duurzame Energie.
- Bij een positief besluit is vervolgonderzoek nodig. Voor de fase van nader onderzoek van twee locaties en de selectie van een voorkeurslocatie, schatten we deze kosten in op circa € 200.000,-. Deze kosten dekken we uit de reserve "uitvoering begroting in balans".
- Voor de eventuele uitvoering 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 vanwege de geheimhouding en de afhankelijkheid van het nader onderzoek dat naar de locaties verricht zal moeten worden.

Uitvoering Wvg

Daarnaast moeten voor het vestigen van het voorkeursrecht ook middelen worden gereserveerd indien eigenaren de onroerende zaak te koop willen aanbieden. Afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling wordt de marktconforme prijs bepaald. Wat een marktconforme prijs is moet nog worden bepaald op basis van de toebedachte bestemming. Vooralsnog worden grondaankopen gedekt uit de reserve "uitvoering begroting in balans" en "strategische grondaankopen". Mogelijk moet nog aanvullende financiering worden gevonden. Hoeveel nodig is moet nog worden uitgezocht op basis van de toebedachte bestemming en het vervolgonderzoek. Vanwege het vertrouwelijke karakter van de voorbereiding zijn de consequenties nog niet goed in beeld gebracht kunnen worden. Daarbij wordt ook gekeken naar de uiteindelijke bestemming (een m² voor duurzame energie is immers duurder dan een m² agrarische grond) en de mogelijke opbrengsten.

6. Communicatie

Ten aanzien van de besluitvorming die betrekking heeft op de Wvg wordt een publicatie (bijlage 5) in het Gemeenteblad geplaatst en ontvangen de grondeigenaren en de beperkt gerechtigden een aangetekende brief met toelichting (zie brief in bijlage 6). De stukken voor de Wvg worden ingeschreven in de Basisregistratie van het Kadaster en worden de stukken fysiek op het gemeentehuis en elektronisch ter inzage gelegd.

Op het Meinwegplateau verkennen we de mogelijke ontwikkelpotenties in eerste instantie met inventariserende gesprekken verder.

Aanvullend informeren we de aangrenzende gemeenten Echt-Susteren, Roermond en Maasgouw. over de vestiging van de Wvg en de overige besluiten in dit voorstel. Ook Coöperatie Duurzaam Roerdalen brengen we hiervan persoonlijk op de hoogte. Na de zomerperiode starten we gebiedsgerichte communicatie op maat op.

7. Planning en uitvoering

Uw raad dient binnen drie jaar na dagtekening van het besluit een ruimtelijk plan (structuurvisie of bestemmingsplan) vast te stellen. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijk plan wordt vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Het raadsbesluit zal bepalend zijn voor de te nemen vervolgstappen. Bij een positief besluit streven we naar de volgende planning:

- Vervolgonderzoek twee locaties: Q4 2022 – Q2 2023
- Selectie voorkeurslocatie: Q2 2023
- Uitwerken Programma van Eisen en businesscase voorkeurslocatie: Q3 2023-Q4 2024
- Ruimtelijke procedure en model samenwerking en partnerschap: Q4 2024 – Q2 2025
- Vergunningverlening en contractvorming: Q3 2025
- Aanbesteding bouw: 2026
- Start bouw: 2027
- Oplevering: 2028

8. Privacy

N.v.t.

9. (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.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke verkenning windenergie Roerdalen
Bijlage 2: Percelenlijst
Bijlage 3: Grondplantekening
Bijlage 4: Masterplantekening
Bijlage 5: Publicatie Gemeenteblad
Bijlage 6: Formele brief aan grondeigenaren en beperkt gerechtigden
Bijlage 7: Toelichting bij formele brief
Bijlage 8: Luchtfoto met plangebied
Bijlage 9: Concept raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 27 juli 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta