De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 23 februari 2022
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/091610-D - 103514
Datum B&W-verg.: dinsdag 1 februari 2022

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

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

Samenvatting
Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om op de locatie 't Vonderen in de gemeente Echt-Susteren een bedrijvenpark te ontwikkelen en te realiseren. Ter plaatse zijn al gronden aangewezen waarop de Wvg van toepassing is. In uw vergadering van 16 december 2020 heeft u besloten om het ingesteld voorkeursrecht d.d. 06 oktober 2020 te bestendigen. Ten grondslag aan deze vestiging ligt de wens van de provincie Limburg om in Midden-Limburg nabij het knooppunt Vonderen (St. Joost) een beveiligde vrachtparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Inmiddels heeft Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) ons laten weten dat de discrepantie tussen de thans in beeld gebrachte kosten en mogelijke opbrengsten van de beveiligde parkeerplaats dermate groot is dat zij deze ambitie op dit moment niet verder kunnen oppakken. In overleg tussen de gemeente en OML zal een ruimtelijke visie uitgewerkt worden voor een gebied dat groter is dan het gebied waarvoor u het voorkeursrecht heeft bestendigd. Het is wenselijk beoordeeld om dit aanvullend gebied, waarvoor de bestemming: bedrijventerrein wordt toegedacht, ook aan te wijzen als gebied waarop de Wvg van toepassing is. Wij hebben hiertoe in onze vergadering van 9 december 2021 besloten en wij verzoeken u hierbij ons besluit te bestendigen.

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

Voorstel
1. Kennis te nemen van de drie 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 aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft 45 kadastrale percelen gelegen in de driehoek 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 22 februari 2022. 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: bedrijventerrein. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld;

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 9 december 2021 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 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 het gemeenteblad, in de gemeenterubriek van '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
OML heeft de gemeente verzocht om de Wvg van toepassing te verklaren op percelen nabij knooppunt Vonderen (St Joost) om gezamenlijk een ruimtelijke visie te ontwikkelen die voorziet in de bestemming: bedrijventerrein ter plaatse. Er zijn signalen dat in het gebied gevestigde agrariërs al benaderd worden door projectontwikkelaars. Om in alle rust en openheid de maatschappelijke meerwaarde van een mogelijke bedrijventerrein te onderzoeken is het wenselijk dat de Wvg van toepassing blijft op het beoogd plangebied nabij knooppunt Vonderen (St. Joost).

Inhoudelijke toelichting
Overeenkomstig uw oproep om het gehele gebied gelegen in de driehoek Vonderen te betrekken bij een eventuele ontwikkeling heeft OML in overleg met de Provincie en de gemeente gekeken naar de mogelijkheden van dit gebied. Het gebied is naast een beveiligde vrachtwagenparkeerplaats, tankstation en bijbehorende horeca voorzieningen qua ligging uitstekend geschikt om een bedrijvenpark te ontwikkelen en te realiseren. Op verzoek van de Provincie zijn al gronden in het gebied aangewezen waarop de Wvg van toepassing is. In uw vergadering van 16 december 2020 heeft u besloten om het ingestelde voorkeursrecht d.d. 06 oktober 2020 te bestendigen. Ten grondslag aan deze vestiging ligt de wens van de provincie Limburg om in Midden-Limburg nabij het knooppunt Vonderen (St. Joost) een beveiligde vrachtparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Inmiddels heeft de Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) ons op 9 november 2021 laten weten dat de discrepantie tussen de thans in beeld gebrachte kosten en mogelijke opbrengsten van de beveiligde parkeerplaats dermate groot is dat zij op dit moment afzien van een verdere ontwikkeling van een beveiligde vrachtparkeerplaats op Vonderen. Het besluit van GS van Limburg om hun plan, om ter plaatse te komen tot een beveiligde parkeerplaats, niet door te zetten, doet niet af aan de beoogde herontwikkeling van het gebied zoals beschreven in dit voorstel. Het gehele gebied dat thans samen met OML in onderzoek is om mogelijk te ontwikkelen tot bedrijventerrein is groter dan het gebied dat betrokken is bij uw Wvg-aanwijzing d.d. 16 december 2020. Wij hebben derhalve besloten in onze vergadering van 9 december 2021 de Wvg eveneens van toepassing te verklaren voor de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale kaart.

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.

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: bedrijventerrein. De bestemming zal en moet nog worden uitgewerkt in een bestemmingsplan(en).

Wij realiseren ons dat de Wvg-aanwijzing voor onze agrariërs en onze inwoners die zijn gevestigd in het aangewezen Wvg-gebied toekomstige onzekerheid voor hun bedrijfsuitoefening met zich meebrengt. Wij zullen samen met OML met hen in gesprek gaan, rekening houden met hun belangen en zoeken naar maatwerk oplossingen. Hierbij kan gedacht worden aan het faciliteren van bedrijfsverplaatsingen of het aanbieden van geschikte ruilgronden.

Op 9 december 2021 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.

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 OML zal risicodragend de eventuele aankopen financieren. De OML en de gemeente zullen passende afspraken maken over de toepassing van de Wvg door de gemeente ten dienste van de OML, waarbij de financiële consequenties voor rekening van de OML komen. Er zijn 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 zijn overwegend agrarisch in gebruik. Het nieuwe toegedachte gebruik van het aanvullend gebied betreft bedrijventerrein. 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 het gemeenteblad. 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 bestemmingsplan/omgevingsplan of structuurvisie. Indien dit niet (tijdig) gebeurt, vervalt het voorkeursrecht. Na tijdige vaststelling van een bestemmingsplan geldt het voorkeursrecht nog (maximaal) 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 geëindigd op 22 januari 2022.
Er zijn gedurende de zienswijzetermijn drie zienswijzen ingediend door eigenaren van eigendommen in het (toekomstige) plangebied. In bijgaande Nota zienswijzen zijn deze ingediende zienswijzen samengevat met bijgaand ons advies. Wij adviseren u overeenkomstig de inhoud van bijgaande Nota zienswijzen naar aanleiding van de 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 9 december 2021 van rechtswege ook wordt geacht te zijn gericht tegen het 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 het gemeenteblad nadat het besluit door uw raad is genomen. Publicatie wordt beoogd op 25 februari 2022. Op 26 februari 2022, 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 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 herontwikkelen van het beoogd plangebied tot bedrijventerrein voorziet in een duidelijke behoefte. Bij de planuitwerking en realisatie van deze herontwikkeling is duurzaamheid een permanent uitgangspunt.

Risico's
De gemeente faciliteert OML, die de gemeente heeft verzocht het Wvg-gebied uit te breiden met het oog op de uitwerking en realisering van de bestemming: bedrijventerrein. Tussen de gemeente en OML zijn afspraken gemaakt dat alle risico's in dezen voor OML zijn. OML zal 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
- Raadsbesluit
- Nota zienswijzen

Ter inzage liggende stukken
- Perceelslijst
- Kadastrale kaart
- Publicatietekst Gemeenteblad
- Brief aan belanghebbenden met bijlage (zakelijke beschrijving)
- Ingediende zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

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