

Openbaar

Opsteller	J.M.G. Heideman
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer drs. M. Graef (wethouder)
Join-nummer	BenW\3847
Onderwerp	Verzoekbesluit onteigening gronden Gebiedsontwikkeling Wijnaerden
Te nemen besluit	1. De raad voor te stellen om in te stemmen met het verzoekbesluit tot onteigening van de kadastrale gronden Haelen, sectie G, nummers 149, 150, 151 (geheel) en 235 (gedeeltelijk) ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling Wijnaerden.
Datum in B&W	23-5-2023

1. Onderwerp

Verzoekbesluit onteigening gronden Gebiedsontwikkeling Wijnaerden.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De ontwikkelaar Zand- en grindbedrijf Kuypers BV (hierna Kuypers) is begonnen met de uitvoering van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar beschikt echter niet over alle gronden die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling. Om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren, is het nodig dat de ontbrekende percelen worden onteigend. Omdat de gemeenteraad het bevoegde gezag is met betrekking tot het verzoekbesluit wordt u geadviseerd om de raad voor te stellen om in te stemmen met het verzoekbesluit tot onteigening van de kadastrale gronden Haelen, sectie G, nrs 149, 150, 151 (geheel) en 235 (gedeeltelijk).

Er wordt geen geheimhouding meer betracht met betrekking tot dit verzoek tot onteigening. De adviseur van de grondeigenaar heeft een brief geschreven aan de gemeenteraad waarin alle informatie met betrekking tot de namens de gemeente geboden bedragen en overige financiële informatie is terug te vinden (**bijlage 8**). Nu de grondeigenaar zelf de openbaarheid zoekt, is er niet langer reden tot geheimhouding.

3. Voorstel aan College

Besluiten om:

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met het verzoekbesluit tot onteigening van de kadastrale gronden Haelen, sectie G, nrs. 149, 150, 151 (geheel) en 235 (gedeeltelijk).

4. Argumenten

Aanleiding

De gemeenteraad van Leudal heeft op 13 maart 2018 het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De ontwikkelaar Kuypers is begonnen met de uitvoering van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar beschikt echter niet over alle gronden die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling. Om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren is het nodig dat de ontbrekende percelen worden onteigend. Daartoe dient de gemeenteraad een verzoekbesluit te nemen.

Beoogd effect

Dit 'verzoekbesluit' is de eerste stap naar de onteigening van de benodigde gronden. Het verzoekbesluit is de basis voor een voordracht van een onteigeningsverzoek aan de Kroon. Na een Koninklijk Besluit waarbij de gronden ter onteigening zijn aangewezen, spreekt de onteigeningsrechter de onteigening uit. De onteigening komt tot stand door de inschrijving van het vonnis in de openbare registers van het Kadaster. Door de onteigening van de gronden kan de gebiedsontwikkeling ter plaatse worden uitgevoerd.

Argumenten

1. Uitvoering bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden voorziet in (ontgronding ten behoeve van) rivierverruiming in het kader van hoogwaterbescherming, in combinatie met andere ontwikkelingen, waaronder natuurontwikkelingen en recreatieontwikkelingen. De bestaande intensieve veehouderij wordt hiervoor gesaneerd. Met dit nieuwe plan is sprake van een totale integrale gebiedstransformatie Neer-Buggenum, gelegen in gemeente Leudal.

De Gebiedsontwikkeling Wijnaerden is een private ontwikkeling voor rekening en risico van een private partij, Kuypers te Kessel. De gemeente heeft met Kuypers een anterieure overeenkomst gesloten (**bijlage 1**).

De uitvoering van het bestemmingsplan behelst de ontgronding ter realisering van de rivierverruimende maatregelen en vervolgens de herinrichting van de beoogde eindsituatie. Om het bestemmingsplan en de ontgronding te kunnen uitvoeren dient de ontwikkelaar te beschikken over de gronden in het plangebied. De ontwikkelaar heeft alle gronden in het plangebied in eigendom, met uitzondering van de gronden van één eigenaar. De afgelopen jaren heeft de ontwikkelaar geprobeerd om met de grondeigenaar overeenstemming te bereiken over de minnelijke verwerving van de benodigde gronden. Dat is niet gelukt. In de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is overeengekomen dat als de minnelijke verwerving door de ontwikkelaar niet slaagt, zo nodig zal worden overgegaan tot onteigening van de gronden in het kader van de Onteigeningswet. In die overeenkomst is uitgegaan van onteigening door de Provincie, maar de Provincie heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt dat het hier gaat om een onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan, en dat het in de rede ligt dat de gemeente, en dus niet de provincie, de onteigenende partij is.

De benodigde gronden, drie gehele percelen en een gedeeltelijk perceel, staan weergegeven op de bijgevoegde Lijst te onteigenen onroerende zaken en op de eveneens bijgevoegde Grondplantekening. De Lijst en de Grondplantekening maken als **bijlagen 2 en 3** deel uit van dit collegeadvies.

1.2 Minnelijk overleg vooralsnog geen resultaat

Namens de gemeente heeft een aankoper geprobeerd om met de grondeigenaar overeenstemming te bereiken over de verkoop van de benodigde gronden. De grondeigenaar maakt aanspraak op een aanzienlijk hoger bedrag en op aanzienlijk meer compensatiegrond, dan (de aankoper van) de gemeente redelijk en volgens de onteigeningsnormen acht. De gemeente heeft bij brief van 2 maart 2023 een schriftelijke aanbieding gedaan. De grondeigenaar heeft bij brief van zijn adviseur uitvoerig op het aanbod van de gemeente gereageerd. De grondeigenaar heeft het aanbod van de gemeente niet aanvaard. Gelet op het standpunt van de eigenaar gedurende de afgelopen jaren in de onderhandelingen met de ontwikkelaar, en recent in het overleg met de aankoper van de gemeente, was dat conform de verwachting. Wij hebben inmiddels uitvoerig op de brief van de adviseur gereageerd. Het uitblijven van overeenstemming over de minnelijke verwerving van de gronden brengt mee dat de onteigening van de gronden noodzakelijk is om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren.

1.3 Urgentie

De onteigening van de gronden is ook urgent, omdat het bestemmingsplan op de betrokken percelen volgens planning vanaf 2024 zal worden uitgevoerd.

Om het bestemmingsplan volgens deze planning te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat nu, parallel aan het minnelijk overleg, de onteigening wordt opgestart. De gemeente zal het minnelijk overleg blijven voortzetten, in die zin dat zij bereid blijft de gronden tegen de door haar geboden prijs aan te kopen.

1.4 procedure

De onteigeningsprocedure is geregeld in de Onteigeningswet.

Artikel 77 e.v. Onteigeningswet bieden een grondslag voor onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan. De Onteigeningswet bevat voorschriften en waarborgen die moeten worden nageleefd. De gemeente is aan de eigenaren en andere (derde) belanghebbenden een volledige schadeloosstelling verschuldigd.

Het college zal binnen drie maanden na het door de raad te nemen verzoekbesluit een verzoek tot onteigening met alle voorgeschreven onteigeningsstukken indienen bij de Kroon.

De Kroon (concreet de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat te Utrecht) toetst of de onteigening in het publieke belang, noodzakelijk en urgent is. Ook beoordeelt de Kroon aan de hand van de logboeken van het minnelijk overleg of de gemeente zich voldoende heeft ingespannen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Ten behoeve van de beoordeling door de Kroon heeft de gemeente een zogenaamde zakelijke beschrijving opgesteld, die als (informatieve) **bijlage 4** bij dit collegeadvies is gevoegd. In de zakelijke beschrijving licht de gemeente toe dat aan de vereisten voor onteigening is voldaan.

De Kroon bereidt een ontwerp-Koninklijk Besluit voor dat ter inzage wordt gelegd en stelt belanghebbenden in de gelegenheid een zienswijze in te dienen (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). De Kroon neemt binnen zes maanden na de tervisielegging van het ontwerpbesluit een Koninklijk Besluit.

De administratieve procedure is daarmee geëindigd. De vervolgstap is dat de gemeente een zogenaamd laatste aanbod doet, en vervolgens overgaat tot dagvaarding van de grondeigenaar. De rechtbank spreekt de onteigening van de gronden uit. Door de inschrijving van het vonnis tot vervroegde onteigening gaat de eigenaar van de gronden over op de gemeente. De gemeente zal de gronden vervolgens overdragen aan de ontwikkelaar. De gemeente is aan de grondeigenaar een volledige schadeloosstelling verschuldigd. Deze wordt vastgesteld door de onteigeningsrechter, die zich daarover laat adviseren door een commissie van onteigeningsdeskundigen.

1.5 Verzoekbesluit voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de Onteigeningswet

De Onteigeningswet is van toepassing op de gehele procedure met betrekking tot een verzoek om onteigening zoals dit nu voorligt bij uw college en bij de raad. Op grond van artikel 1 van de Onteigeningswet kan: *"Onteigening **ten algemeen nutte** plaatshebben in het publiek belang van den Staat, van eene of meer provinciën, van eene of meer gemeenten, en van een of meer waterschappen"*.

Bij de beoordeling door de Kroon van een verzoek om onteigening wordt het criterium 'ten algemeen nutte' als volgt ingevuld.

1. Het publiek belang is gediend.

Onteigening dient het publiek belang en mag geen middel zijn om een uitsluitend particulier belang te

behartigen. Uitgangspunt is dat de gemeenschap gebaat moet zijn bij de werken en werkzaamheden waarvoor de onteigening plaatsvindt. Bij onderhavig verzoek tot onteigening wordt onder het publiek belang verstaan dat met de onteigening (onder meer) het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en/of dat van de volkshuisvesting moet zijn gediend.

2. Er sprake is van noodzaak.

Een onteigening is alleen noodzakelijk als:

- a. niet meer grond wordt onteigend dan nodig is voor de uitvoering van het werk;
- b. de te onteigenen zaak niet door minnelijk overleg in eigendom kan worden verkregen;
- c. zonder eigendomsverkrijging door de verzoeker niet zeker is dat het bestemmingsplan of het plan van het werk wordt uitgevoerd in de vorm waaraan de verzoeker (de gemeente) vanuit het oogpunt van publiek belang behoefte heeft.

Voor meer informatie over nut en noodzaak van onteigening verwijs ik u naar de 'Handreiking Administratieve Onteiningsprocedure' van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat **(bijlage 5)**

Op 13 maart 2018 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Wijnaerden' vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De integrale gebiedsontwikkeling Wijnaerden dient meerdere doelstellingen:

- het leveren van een bijdrage in de hoogwaterbeschermingsdoelstelling langs de Maas door het realiseren van een waterstandsverlaging zoals genoemd in het Masterplan Maasplassen;
- het realiseren van nieuwe natuur in combinatie met extensieve recreatie en (beperkte) rode ontwikkeling in de vorm van unieke vormen van verblijfsrecreatie en nieuwe woonvormen;
- het saneren van de bestaande intensieve veehouderij aan de Zwaarveld 1;
- het introduceren van ruimte voor extensieve en recreatieve vormen van watersport als verlengstuk van de bestaande haven in Wanssum;
- het voorzien in de regionale behoefte aan bouwgrondstoffen en het behoud van werkgelegenheid in deze sector;
- het uitvoeren van een financieel haalbare delfstoffenwinning met maatschappelijke meerwaarde, zijnde de hierboven genoemde doelstellingen.

De gronden die onderwerp zijn van een eventuele onteigening hebben onder meer de bestemming 'Ontgrondingsgebied' en zijn bestemd voor de winning van oppervlaktedelfstoffen.

Voldoet het verzoek tot onteigening aan de voorwaarden die door de Kroon worden gesteld?

1. Het publiek belang is gediend.

Onteigening dient het publiek belang en mag geen middel zijn om een uitsluitend particulier belang te behartigen. Uitgangspunt is dat de gemeenschap gebaat moet zijn bij de werken en werkzaamheden waarvoor de onteigening plaatsvindt. Bij onderhavig verzoek tot onteigening wordt onder het publiek belang verstaan dat met de onteigening (onder meer) het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en/of dat van de volkshuisvesting moet zijn gediend.

Op 13 maart 2018 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Wijnaerden' vastgesteld. De integrale gebiedsontwikkeling Wijnaerden dient meerdere doelstellingen:

- het leveren van een bijdrage in de hoogwaterbeschermingsdoelstelling langs de Maas door het realiseren van een waterstandsverlaging zoals genoemd in het Masterplan Maasplassen;
- het realiseren van nieuwe natuur in combinatie met extensieve recreatie en (beperkte) rode ontwikkeling in de vorm van unieke vormen van verblijfsrecreatie en nieuwe woonvormen;
- het saneren van de bestaande intensieve veehouderij aan de Zwaarveld 1;
- het introduceren van ruimte voor extensieve en recreatieve vormen van watersport als verlengstuk van de bestaande haven in Wanssum;
- het voorzien in de regionale behoefte aan bouwgrondstoffen en het behoud van werkgelegenheid in deze sector;
- het uitvoeren van een financieel haalbare delfstoffenwinning met maatschappelijke meerwaarde, zijnde de hierboven genoemde doelstellingen.

De gronden die onderwerp zijn van een eventuele onteigening hebben onder meer de bestemming 'Ontgrondingsgebied' en zijn bestemd voor de winning van oppervlaktedelfstoffen.

Volgens vaste 'Kroonjurisprudentie', dat wil zeggen volgens de Kroon in de gepubliceerde Koninklijke Besluiten en de Handreiking van de Corporate Dienst, is het vereiste van publiek belang vooral planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening aan de orde gesteld worden. De te onteigenen onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De noodzaak van de uitvoering van het bestemmingsplan is in het kader van de planologische procedure al bepaald en vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, waarmee ook het publiek belang van de onteigening ter uitvoering van dat plan gegeven is.

Daarmee staat vast dat de onteigening een publiek belang dient. De desbetreffende gronden die voor onteigening in aanmerking komen, hebben sinds 2018 de bestemming 'Ontgrondingsgebied'. Door de ontgroning wordt voorzien in de regionale behoefte aan bouwgrondstoffen. De bouwgrondstoffen zijn nodig voor de bouw van woningen. Zoals u weet heeft het Rijk de opgave gesteld om 100.000 extra woningen te realiseren.

Verder wordt door de integrale gebiedsontwikkeling de waterstand verlaagd zoals genoemd in het 'Masterplan Maasplassen'. Hiermee wordt een bijdrage geleverd in de hoogwaterbeschermingsdoelstelling langs de Maas. De conclusie luidt dan ook dat de hierboven genoemde argumenten, in samenhang met de overige doelstellingen van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Wijnaerden' een publiek belang dient.

2. Er sprake is van noodzaak.

Een onteigening is alleen noodzakelijk als:

- a. niet meer grond wordt onteigend dan nodig is voor de uitvoering van het werk;*
- b. de te onteigenen zaak niet door minnelijk overleg in eigendom kan worden verkregen;*
- c. zonder eigendomsverkrijging door de verzoeker niet zeker is dat het bestemmingsplan of het plan van het werk wordt uitgevoerd in de vorm waaraan de verzoeker (de gemeente) vanuit het oogpunt van publiek belang behoefte heeft.*

Een onteigening is alleen noodzakelijk als:

- a. niet meer grond wordt onteigend dan nodig is voor de uitvoering van het werk;*

In de tussen de tussen de gemeente Leudal en de ontwikkelaar gesloten realisatieovereenkomst is bepaald dat het bestemmingsplan zo snel mogelijk zal worden gerealiseerd. De ontwikkelaar is inmiddels gestart met de uitvoering. Voor de verdere uitvoering van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de ontwikkelaar kan beschikken over de percelen HLN G 235 (gedeeltelijk, namelijk voor zover gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan), G 149, G 150 en G 151. Deze percelen (resp. dit perceelsgedeelte) zijn alle gelegen in het te ontgronden gebied binnen het plangebied en zijn daarmee benodigd voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bijlage 6 toont een kaart waarop de te onteigenen gronden zijn geprojecteerd, vergezeld van een fasering van de inrichting/werkzaamheden met jaartallen.

De eigenlijke ontgroning zal worden uitgevoerd van noord naar zuid. Voordat de ontgroning start zullen eerst archeologische graafwerkzaamheden plaatsvinden.

De globale planning is als volgt:

2024: archeologisch onderzoek met aanleg proefsleuven en afgraven dekgrond t.b.v. van opgravingen, mogelijk tot 60 % van het perceeloppervlak. Meteen aansluitend:

2025-2030: uitvoering ontgrondingswerkzaamheden (van noord naar zuid).

Een onteigening is alleen noodzakelijk als:

b. de te onteigenen zaak niet door minnelijk overleg in eigendom kan worden verkregen;

Voor de realisering van het bestemmingsplan moet de gemeente Leudal, vrij van lasten en rechten, kunnen beschikken over de in het plangebied gelegen gronden. De verwerver van de gemeente is met de eigenaar van de percelen in overleg getreden om te komen tot de minnelijke verwerving daarvan. De gemeente heeft de eigenaar een aanbod gedaan voor de verwerving van de percelen. De eigenaar heeft het aanbod niet aanvaard. De standpunten van partijen over de hoogte van de schadeloosstelling liggen ver uiteen. Het ziet er nu dan ook niet naar uit dat er binnen afzienbare termijn alsnog minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Wij verwijzen u hierbij naar de gevoerde correspondentie die als bijlagen bij dit collegevoorstel zijn opgenomen (**bijlagen 7 tot en met 12**).

2. Er sprake is van noodzaak.

Een onteigening is alleen noodzakelijk als:

c. zonder eigendomsverkrijging door de verzoeker niet zeker is dat het bestemmingsplan of het plan van het werk wordt uitgevoerd in de vorm waaraan de verzoeker (de gemeente) vanuit het oogpunt van publiek belang behoefte heeft.

Zonder eigendomsverkrijging door de gemeente Leudal is het zeker niet mogelijk dat het plan wordt uitgevoerd in de vorm waarin de gemeente vanuit het oogpunt van haar publieke belang behoefte heeft. Op de te onteigenen gronden zal ten behoeve van de hoogwaterbescherming (een deel van) een hoogwatergeul worden uitgegraven. Vanuit het oogpunt van doelmatige aanleg en doelmatig beheer is het noodzakelijk dat de gemeente deze gronden in eigendom verkrijgt zodat de gemeente de huidige ontwikkelaar van het gebied in de gelegenheid kan stellen ook deze gronden in de ontwikkeling te betrekken.



5. Risico's

De verwachting is dat per 1 juli 2023 de Omgevingswet in werking zal treden. Daarmee zal de onteigeningsprocedure ingrijpend wijzigen. Door de onteigeningsprocedure voor die datum in gang te zetten kan nog het huidige regime zoals dat geldt onder de Onteigeningswet worden gevolgd. De gemeente is aan de eigenaar een volledige schadeloosstelling verschuldigd en dient ook de – redelijke – door de eigenaar gemaakte kosten van deskundige en juridische bijstand te voldoen.

6. Motivering geheim / kabinet

N.v.t.

7. Juridisch kader

Het juridisch kader wordt gevormd door de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht.

8. Financiële samenvatting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.

In de overeenkomst gebiedsontwikkeling Wijnaerden van 15 augustus 2017 is opgenomen dat de kosten voor de verwervingen en onteigening, schadeloosstellingen en procedure voor rekening zijn van de ontwikkelaar. (artikel 10 grondverwerving)

9. Overige integrale afstemming

Het voorstel is besproken met Juridische zaken, financiën en communicatie.

10. Communicatie

Het verzoekbesluit zal worden geagendeerd voor de vergadering van de commissie Fysiek op 20 juni 2023 en de vergadering van de gemeenteraad op 4 juli 2023. De eigenaar van de gronden en zijn gemachtigde zullen hiervan op de hoogte worden gesteld.

Openbaar:

☒ Actief:

☒ Informeren raad

11. Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst gemeente Leudal – Kuypers d.d. 15 augustus 2017
2. Lijst te onteigenen onroerende zaken
3. Grondplantekening
4. Zakelijke beschrijving
5. Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
6. Kaart met de te onteigenen gronden en fasering inrichting/werkzaamheden met jaartallen
7. 2023.03.02 Brief gemeente aan eigenaar te onteigenen gronden met bod aankoop gronden
8. 2023.03.31 Brief gemachtigde eigenaar als reactie op brief aankoop gronden
9. 2023.04.11 Mail Kuypers aan gemachtigde gemeente
10. Afschrift openbaar register, bijlage bij mail Kuypers
11. 2023.04.25 Brief gemeente aan gemachtigde eigenaar
12. 2023.04.25 Brief gemeente aan Nunhems
13. Concept raadsvoorstel verzoekbesluit onteigening Gebiedsfonds Wijnaerden
14. Concept raadsbesluit

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 3847**

Onderwerp: Advies 3847; Verzoekbesluit onteigening gronden Gebiedsontwikkeling
Wijnaerden

Steller: Heideman, Anne

B&W-vergadering: 23 mei 2023

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met het verzoekbesluit tot onteigening van de kadastrale gronden Haelen, sectie G, nummers 149, 150, 151 (geheel) en 235 (gedeeltelijk) ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling Wijnaerden.

Collegebesluit:

Conform advies.

Wethouder Wijers heeft niet deelgenomen aan de beraadslaging noch aan de besluitvorming.