

Aan de leden van de gemeenteraad

Eijsden-Margraten: 26 juli 2023
Onderwerp: Richtlijn strategische grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2023

Geachte leden van de Raad,

Tijdens de dialoogvergadering Leefomgeving op 1 november 2022 heeft u aangegeven behoefte te hebben aan een exacte uitleg van de definitie 'strategische grondaankopen' en heeft u verzocht om in een memo aan de raad te vervatten.

Bijgevoegd treft u ter kennisname aan de Richtlijn Strategische grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2023 aan, welke wij als college op 25 juli 2023 hebben vastgesteld.

Met de vaststelling van deze richtlijn hebben wij een definitie van het begrip 'strategische gronden' geformuleerd, alsmede criteria voor aankoop van strategische gronden. Tevens hebben wij hierin het besluitvormingsproces nader vormgegeven.

Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is het college van B&W bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten.
Het besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst en dus het kopen van (strategische) gronden is een privaatrechtelijke rechtshandeling en derhalve een bevoegdheid van het college van B&W.

Behandeld door : 
Bijlage(n) : 1
Documentkenmerk(en) : 639409



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 2
Ons kenmerk : Z/23/187259/639412

Op basis hiervan zijn wij als college dan ook bevoegd tot het stellen van voorwaarden en criteria op basis waarvan gronden al dan niet worden aangekocht. Daarmee dus ook tot het vaststellen van deze richtlijn, mede gezien uw raad voor de aankoop van strategische gronden reeds structureel budget beschikbaar heeft gesteld.

Wij vertrouwen erop u als Raad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De locoburgemeester,



Richtlijn Strategische grondaankopen Gemeente Eijsden-Margraten 2023

Inleiding

Met ingang van 2020 is structureel jaarlijks een bedrag in de begroting opgenomen van 1 mln Euro voor de aankoop van strategische gronden, zodat snel en adequaat gehandeld kan worden op het moment dat gronden te koop aangeboden worden die van strategisch belang kunnen zijn voor de gemeente Eijsden-Margraten. In de huidige Nota Grondbeleid Eijsden-Margraten 2012 is het begrip 'strategische gronden' onvoldoende gedefinieerd is en de criteria voor aankoop ontbreken.

Het doel van deze richtlijn is om een duidelijke definitie en criteria vast te stellen voor de aankoop van strategische gronden door de gemeente Eijsden-Margraten, welke gedekt worden uit het budget 'aankoop strategische gronden'

1. Definitie van strategische gronden

Strategische gronden worden gedefinieerd als percelen die van belang kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkeling, natuurontwikkelingen, de realisatie van gemeentelijk beleid of het behartigen van gemeentelijke belangen.

Dit kunnen onder andere de volgende typen gronden omvatten:

1. Gronden die direct grenzen aan bestaande bebouwing die mogelijk op de termijn ontwikkeld zouden kunnen worden voor woningbouw, bedrijventerrein, omzoming met groen van de kernen of andere maatschappelijke functies. Tot deze gronden behoren niet gronden waarvoor reeds een concrete grondexploitatie is vastgesteld door de raad of waarvoor reeds zicht is op een concrete grondexploitatie.
2. Gronden die nodig zijn voor de realisatie van infrastructuur en ontwikkeling van openbare ruimte.
3. Gronden die van belang zijn voor landschapsontwikkeling, het behoud van natuur en groene gebieden, zoals ecologische corridors.
4. Gronden die belangrijk zijn voor het waarborgen van cultureel erfgoed, historische waarde en landschappelijke kwaliteiten.
5. Gronden die kunnen worden ingezet voor klimaatdoelen, voorkomen van wateroverlast, overstrooming of realiseren van groen (schaduw) rondom kernen.
6. Gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden t.b.v. de onder 1 t/m 5 vermelde doelen.

2. Criteria voor aankoop:

Om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen over de aankoop van strategische gronden, dienen de volgende criteria in overweging te worden genomen:

2.1 Relevantie voor gemeentelijk beleid:

Het perceel moet voldoen aan de definitie zoals hiervoor omschreven. Verder dient de grond verband te houden met het huidige gemeentelijk beleid en de langetermijnvisie van de gemeente. Het verwerven van de grond moet bijdragen aan de realisatie van specifieke doelstellingen en prioriteiten genoemd in de prioritaire thema's, zoals vastgesteld in de gemeentelijke plannen en strategieën.

2.2 Financiële aspecten:

Voor de aankoop van strategische gronden is structureel een bedrag van 1 mln Euro per jaar opgenomen in de begroting, waaruit de aan te kopen gronden kunnen worden gefinancierd. De aankoopsom is het resultaat dat voortvloeit uit onderhandelingen met de verkopende partij, waaraan een of meerdere taxatierapporten aan ten grondslag liggen.

Indien het doel voor aankoop betrekking heeft op de realisatie van de doelen gesteld onder 1.1-1.5 dient voor de uitvoering voldoende financiële middelen in de meerjaren begroting te zijn opgenomen.

2.3 Juridische aspecten:

Voordat tot aankoop wordt overgegaan, dienen alle juridische aspecten zorgvuldig te worden beoordeeld. Hierbij moet worden gekeken naar eigendomsrechten, erfdienstbaarheden, beperkingen en andere relevante juridische factoren die van invloed kunnen zijn op het beoogde gebruik van de grond.

3. Besluitvormingsproces:

Indien een perceel al dan niet rechtstreeks aan de gemeente Eijsden-Margraten te koop wordt aangeboden, wordt het navolgende proces in acht genomen:

3.1 Ambtelijk

1. Het primaat voor de aankoop van strategische grondaankopen ligt bij Grondzaken.
2. Zodra een perceel te koop aangeboden wordt, zal afgestemd worden met de portefeuillehouder.
3. Ongeacht wat volgt uit de afstemming met de portefeuillehouder zal mede-advies gevraagd worden bij de voor het betreffende perceel relevante disciplines.
4. Indien de portefeuillehouder én het mede-advies positief is zal een taxatierapport worden opgevraagd bij een onafhankelijk taxateur.
5. Indien het oordeel van de portefeuillehouder en het mede-advies niet gelijklopend zijn, zal het college van B&W middels een memo verzocht worden richting te bepalen.
6. Indien het proces tot aankoop voortgezet kan worden, zal ontvangst van het taxatierapport wederom afstemming met de portefeuillehouder grondzaken plaatsvinden, waarna (onder voorbehoud goedkeuring college B&W) ambtelijk de onderhandelingen met verkoper zullen worden gestart, tenzij er belang bij is dat op een andere wijze in de onderhandeling wordt voorzien. Indien de afstemming met de portefeuillehouder in deze ertoe leidt dat dienst standpunt afwijkt van het ambtelijk advies, zal het college van B&W middels een memo verzocht worden richting te bepalen.
7. Indien overeenstemming wordt bereikt met de verkopende partij zal een concept-koopovereenkomst worden opgesteld. In deze overeenkomst wordt een totstandkomingvoorbehoud opgenomen, inhoudende dat de overeenkomst alleen tot stand kan komen nadat het college van B&W positief heeft besloten over de aankoop van het betreffende perceel.

3.2 College van B&W

- Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is het college van B&W bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten.
Het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling, derhalve is het college van B&W bevoegd te besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst. Aangezien er structureel een budget van 1 mln Euro is opgenomen in de programmabegroting, is besluitvorming door de raad enkel nodig indien het budget niet toereikend zou zijn.
- Indien het college van B&W besluit over te gaan tot aankoop zal zijdens de gemeente Eijsden-Margraten conform artikel 171 lid 1 Gemeentewet ondertekening van de overeenkomst door de Burgemeester plaatsvinden en zal ambtelijk verder zorggedragen worden voor de verdere afhandeling van de eigendomsoverdracht via de notaris

3.3 Raad

- De Raad zal middels de jaarrekening in kennis worden gesteld van de aangekochte percelen welke gedekt zijn uit het budget voor strategische grondaankopen.