
Richtlijn Strategische grondaankopen Gemeente Eijsden-Margraten 2024

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 12-11-2024 als onderdeel van de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting 2025-2028.

Inleiding

Met ingang van 2020 is structureel jaarlijks een bedrag in de begroting opgenomen van € 1.000.000 voor de aankoop van strategische gronden voor natuur-en landschapsontwikkeling, 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 als (nota grondbeleid E-M 2012, pagina 8 en 14): "met het oog op ontwikkelingen waarvoor (nog) geen concreet (bestemmings)plan is. Te denken valt aan: landschapsontwikkelingen en ontwikkeling openbare ruimte (bijvoorbeeld verbreding van wegen of aanleg van een speelplaats) of ter voorkoming van (ongewenste) ruimtelijke ontwikkelingen. Criteria voor aankoop ontbreken. Het doel van deze richtlijn is om een duidelijke definiëring 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'.

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 nodig zijn voor de realisatie van infrastructuur en ontwikkeling van openbare ruimte.
2. Gronden die van belang zijn voor landschapsontwikkeling, het behoud van natuur en groene gebieden, zoals ecologische corridors.
3. Gronden die belangrijk zijn voor het waarborgen van cultureel erfgoed, historische waarde en landschappelijke kwaliteiten.
4. Gronden die kunnen worden ingezet voor klimaatdoelen, voorkomen van wateroverlast, overstrooming of realiseren van groen (schaduw) rondom kernen.
5. Gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden t.b.v. de onder 1 t/m 4 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 betreffende natuur- en landschapsontwikkeling. Het verwerven van de grond moet bijdragen aan de realisatie van specifieke doelstellingen en prioriteiten genoemd in de prioritaire thema's betreffende natuur en landschapsontwikkeling, zoals vastgesteld in de gemeentelijke plannen en strategieën.

2.2 Financiële aspecten

Voor de aankoop van strategische gronden is structureel een bedrag van € 1.000.000 per jaar opgenomen in de begroting, van 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 ten grondslag liggen. Indien het doel voor aankoop betrekking heeft op de realisatie van de doelen gesteld onder 1.1 t/m 1.4 dienen voor de uitvoering voldoende financiële middelen in de programmabegroting 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 grondzaken.
3. Ongeacht wat volgt uit de afstemming met de portefeuillehouder grondzaken zal mede-advies gevraagd worden bij de voor het betreffende perceel relevante disciplines.
4. Indien de portefeuillehouder grondzaken én het mede-advies positief is zal een taxatierapport worden opgevraagd bij een onafhankelijk taxateur.
5. Indien het oordeel van de portefeuillehouder grondzaken 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 na 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 grondzaken in deze ertoe leidt dat diens 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

1. 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.
2. 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.