

NADERE MOTIVERING BESTEMMING 'AGRARISCH' BESTEMMINGSPLAN 'DE DONCK POSTERHOLT'

Aanleiding

Op 4 september 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) een tussenuitspraak gedaan in het beroep ingesteld tegen het bestemmingplan 'De Donck Posterholt', vastgesteld bij raadsbesluit van 7 juni 2018. Op basis van deze uitspraak heeft de raad de opdracht gekregen om alsnog toereikend te motiveren waarom hij de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de percelen kadastraal bekend Posterholt, sectie D, nrs. 2122 en 3498 en sectie G, nr. 68 passend acht dan wel dient de raad het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Binnen dit kader dient rekening te worden gehouden met overweging 5.3 van de tussenuitspraak. Kort samengevat luidt deze als volgt:

1. De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat de gronden ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor agrarisch gebruik.
2. Voorts heeft de raad geen rekening gehouden met hetgeen insteller van het beroep aanvoert over de geschiktheid van de gronden voor agrarisch gebruik en de uitvoerbaarheid van een agrarische bestemming.

In de voorliggende notitie wordt nader gemotiveerd waarom de raad de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de percelen kadastraal bekend Posterholt, sectie D, nrs. 2122 en 3498 en sectie G, nr. 68 passend acht. Allereerst wordt ingegaan op de geschiktheid van de gronden voor agrarisch gebruik. Binnen dit kader wordt aan de hand van onderzoeken de milieuhygiënische en de cultuurtechnische kwaliteit van de bodem beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de van toepassing zijnde regelgeving in het kader van de Wet natuurbescherming en is de behoefte aan bedrijfsmatige agrarische gronden inzichtelijk gemaakt. Aanvullend is beoordeeld of de behoefte verruimd kan worden door hobbymatig agrarisch gebruik op de gronden mogelijk te maken. Ten slotte wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de bestemming 'Agrarisch'.

A. *Geschiktheid gronden voor agrarisch gebruik*

Om te bepalen of de gronden geschikt zijn voor agrarisch gebruik dient inzicht te bestaan over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de cultuurtechnische kwaliteit van de bodem.

Milieuhygiënische kwaliteit bodem

Voor het kunnen bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn twee onderzoeken voor handen:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek uit 2007. In verband met de aanvraag voor een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 1 WRO en bouwvergunning voor de realisatie van 19 woningen op de onderhavige gronden is in 2007 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7 van de plantoelichting). Uit het rapport volgt dat ter plaatse geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Er zijn enkele lichte verontreinigingen waargenomen, die geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Op basis van dit rapport is destijds geoordeeld dat de gronden geschikt zijn voor het toen beoogde gebruik zijnde wonen.

- Verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uit 2017 (zie bijlage 8 van de plantoelichting). Dit onderzoek maakte onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van 14 woningen op de onderhavige gronden. Uit het rapport volgt dat ter plaatse geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Er zijn enkele lichte verontreinigingen waargenomen, die geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Op basis van dit rapport is destijds geoordeeld dat de gronden geschikt zijn voor het toen beoogde gebruik zijnde wonen.

Nu wordt op de onderhavige gronden geen woonbestemming beoogd, maar een agrarische bestemming. Bij een procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening wordt, om te kunnen bepalen of de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de hand van de onderzoeksstrategie NEN5740-ONV (Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie). Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn, in de grond of in het freatisch grondwater, in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. De onderzoeksresultaten worden vervolgens getoetst aan de Wet bodembescherming en de 'Nota bodembeheer Maas & Roer, gemeente Roerdalen'.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van lichte verontreinigingen, maar dat er geen sprake is van overschrijdingen van interventiewaarden zoals bedoeld in de Wet bodembescherming en/of bodemfunctieklassen zoals bedoeld in de 'Nota bodembeheer Maas & Roer, gemeente Roerdalen'. Met andere woorden de mate van verontreiniging blijft onder de vastgestelde grenswaarden, waardoor een bodemsanering niet noodzakelijk is. Dit geldt zowel voor de functie wonen als voor de functie agrarisch, omdat voor beide functies dezelfde onderzoeksstrategie van toepassing is. Gelet op het voorgaande kunnen de voornoemde twee onderzoeken dus tevens gebruikt worden om te concluderen dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde agrarische gebruik.

Cultuurtechnische kwaliteit bodem

Afdoende afwezigheid bodemvreemde materialen

Op de onderhavige gronden heeft in het verleden bedrijfsbebouwing gestaan met de bijbehorende verhardingen. Het verkennend en aanvullend bodemonderzoek uit 2007 had tevens tot doel om te bepalen of alle halfverhardingen, puin en beton in de ondergrond afdoende waren verwijderd. Uit de conclusie van het rapport volgt dat tijdens de veldwerkzaamheden in de ondergrond geen verhardingslagen, puinlagen of stukken betonbrokken zijn aangetroffen. Tevens is uit een terreininspectie gebleken dat de toplaag opgeschoond was van puin, asfaltbrokken en overige bijmengingen. Het voorgaande wordt tevens bevestigd in de e-mail van de Grontmij van 13 februari 2008 (zie bijlage 9 van de plantoelichting). In deze e-mail wordt aanvullend nog bevestigd dat eventuele tanks verwijderd zijn bij de sloop van de bedrijfsgebouwen. Uit onderzoek blijkt kortom dat op de onderhavige gronden de bodemvreemde materialen in afdoende mate verwijderd zijn.

Agrarische gebruiksmogelijkheden

Door Anteagroup zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden van de gronden onderzocht. In het bijgevoegde cultuurtechnisch rapport zijn de resultaten opgenomen (zie bijlage 10 van de plantoelichting).

Uit het onderzoek volgt dat wanneer de terreingesteldheid is verbeterd, in de zin van opruimen en egaliseren, de gronden geschikt zijn voor agrarisch gebruik. Er zal echter geen sprake zijn van een rendabel hedendaags agrarisch gebruik. Om de gronden te kunnen gebruiken voor een rendabel hedendaags agrarisch gebruik dient er sprake te zijn van een goede en voldoende dikke humeuze bovengrond ten behoeve van het verbeteren van het vochtvasthoudend- en leverend vermogen van de grond.

Wanneer de betreffende percelen geschikt zijn gemaakt voor (rendabel) agrarisch gebruik is het mogelijk om op deze percelen gras, mais en gerst te telen.

Grondverbetering

Ten behoeve van de grondverbetering is door Aelmans Adviesgroep de notitie 'Cultivering gronden De Donck en stikstof' van 18 december 2019 opgesteld. Uit de notitie volgt dat de betreffende gronden langere tijd niet voor landbouwdoeleinden zijn gebruikt, waardoor de grondstructuur en de bodemvruchtbaarheid verbeterd dient te worden.

Zodra de terreinopschoning (opruimen en egaliseren) heeft plaatsgevonden wordt geadviseerd om de gronden te bemesten en compost aan te brengen. Naast het feit dat dit de bodemvruchtbaarheid (aanwezigheid van organische stof) verbetert, ontstaat hierdoor ook een betere grondstructuur. Vervolgens wordt geadviseerd om de gronden in te zaaien met een groenbemester. Deze groenbemester is bedoeld om de organische stof in de bodem nog verder te verhogen. Het verhogen van de organische stof leidt tot een betere waterhuishouding van de bodem. Het water wordt namelijk beter vastgehouden, omdat de grond door de organische stof lossier van samenstelling wordt. De groenbemester heeft daarnaast als voordeel dat de luchthuishouding van de bodem verbetert. Deze komt ten goede aan de wortelontwikkeling.

Wanneer de grondverbetering op deze wijze wordt uitgevoerd, zijn de gronden in de basis geschikt voor een rendabel agrarisch gebruik.

B. Wet natuurbescherming

Flora en fauna

Vanaf het moment dat de bedrijfsbebouwing op de betreffende percelen is gesloopt, heeft ter plaatse de natuur de mogelijkheid gekregen om zich te ontwikkelen. Om de gronden agrarisch te kunnen gebruiken, dient de aanwezige begroeiing verwijderd te worden. Dit betekent dat in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de aanwezige flora en fauna. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt immers het volgende.

De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wet natuurbescherming. Een bestemmingsplan kan echter niet vastgesteld worden indien en voor zover op voorhand duidelijk is dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan, binnen de planperiode van 10 jaar, in de weg staat ¹.

In verband hiermee is door Bureau Meervelt een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd (zie bijlage 5 van de toelichting). In deze scan wordt ingegaan op de gebiedsbescherming en op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Ten aanzien van deze twee aspecten worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

Conclusies gebiedsbescherming:

- Natura 2000
Door de voorgenomen ontwikkelingen treden geen storingsfactoren op soorten en habitattypen op. Dit met uitzondering van een mogelijk effect van verzuring/vermesting door stikstofdepositie. Om het effect van stikstof inzichtelijk te maken dient een Aeriusberekening te worden uitgevoerd.
- Omgevingsverordening Limburg
Het plangebied maakt geen deel uit van de Goudgroene natuurzone zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Limburg. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Conclusies soortenbescherming

Binnen het plangebied De Donck komen beschermde soorten voor. Het gaat hierbij om een aantal algemeen voorkomende soorten waarvoor in geval van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor de vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen op grond van de Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg. Wel zijn maatregelen nodig om het doden van dieren te voorkomen.

Jaarrond beschermde nesten van broedvogels komen niet voor binnen het plangebied De Donck. Wel kunnen algemeen voorkomende broedvogels tot broeden komen in het plangebied. Voor de nesten van deze soorten geldt dat deze bescherming genieten zolang de jongen afhankelijk zijn van het nest. Maatregelen zijn nodig om het vernietigen van nesten in de broedtijd te voorkomen. Dit geldt overigens ook wanneer de bestemming niet gewijzigd wordt.

Overige beschermde soorten zijn niet te verwachten in het plangebied.

Natura 2000-gebied

Zoals uit de quickscan Flora & Fauna volgt, ligt het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied op een afstand van ongeveer 700 meter. Dit betreft het Roerdal en is gelegen ten

¹ Zie uitspraak ABRvS 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:100.

zuiden van het plangebied. Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Bij deze passende beoordeling wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied.

Een plan kan significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied hebben als een plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Dit is aan de orde als een plan in een ruimtelijke ontwikkeling voorziet die leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie is de feitelijke, planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van een plan². Beoordeeld dient te worden of de nieuwe bestemming (= agrarisch) meer stikstofdepositie mogelijk maakt dan de stikstofdepositie in de referentiesituatie (= braakliggend bouwperceel).

In het onderhavige bestemmingsplan hebben de betreffende gronden een bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' maakt het mogelijk om de gronden te gebruiken voor het telen van gewassen en beweiding. Bij de gebruikelijke en terugkerende agrarische activiteiten zoals ploegen, zaaien, oogsten, bemesten en beweiden, kan sprake zijn van extra stikstofuitstoot. Daarnaast volgt uit het cultuurtechnisch rapport dat, om een goede landbouw te kunnen uitoefenen, een terrein- en grondverbetering noodzakelijk is. Ook deze activiteiten kunnen leiden tot extra stikstofuitstoot, maar in tegenstelling tot de gebruikelijke agrarische activiteiten is dit maar een eenmalige activiteit.

Om de gronden op een rendabele agrarische wijze te kunnen gebruiken, moeten de gronden in voldoende mate bemest kunnen worden. Om deze reden worden de planologische gebruiksmogelijkheden van het agrarische perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie G, nr. 736 en plaatselijk gelegen aan de Boomstraat beperkt. Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' een bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' en is gelegen binnen het Natura 2000-gebied het Roerdal. Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van +/- 11.761 m².

Het perceel G736 is opgenomen in het Natuurbeheerplan 2020 van de provincie Limburg. Op de Beheertypekaart 2020 worden voor deze gronden insectenrijke graslanden beoogd. Uit de bijbehorende beheerpakketten blijkt dat beweiding en bemesting in zeer beperkte mate toegestaan is. In tegenstelling tot de onderhavige gronden is verschraving van deze gronden wenselijk.

Gezien de gewenste verschraving en gebruiksdoel van het perceel G736 is het planologisch beperken van de bemestings- en beweidingsmogelijkheden van dit perceel niet bezwaarlijk. Om deze reden worden de bemestings- en beweidingsmogelijkheden voor deze gronden in de planregels afgestemd op het bijbehorende agrarisch beheerpakket A01.04.01.Lb: Insectenrijk graslandperceelsbeheer Roerdal (basis variant). Dit betekent dat beweiding uitsluitend is toegestaan in de periode 15 september tot 1 januari met maximaal 2 grootvee-eenheden (GVE)

² Zie uitspraak ABRvS van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1515.

per hectare. Verder mogen bij deze variant van het beheerpakket de gronden niet bemest worden.

Door op deze gronden de bemestings- en beweidingsmogelijkheden te beperken neemt de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied het Roerdal per saldo niet toe. Dit volgt ook uit de resultaten van de AERIUS-berekening. Zie bijlage 6 van de plantoelichting.

De grond blijft verder onderdeel uitmaken van het grondareaal dat de gemeente verpacht. De pachter dient overeenkomstig het agrarisch beheerpakket de gronden te bewerken en kan hier bij de provincie Limburg subsidie voor aanvragen.

C. Behoeft agrarische gronden

Om de behoefte aan extra areaal landbouwgrond te bepalen is inzichtelijk gemaakt hoeveel landbouwbedrijven er in een straal van 5 km vanaf de onderhavige gronden zijn gelegen. In totaal betreft dit op 23 september 2019 op basis van de bij de gemeente bekende meldingen en vergunningen ongeveer 204 bedrijven. Hiervan zijn 135 bedrijven gelegen binnen de gemeente Roerdalen. De resterende 69 bedrijven zijn gelegen in de gemeente Echt-Susteren. Het betreft akker-, tuinbouw-, rundvee- en varkensbedrijven, en maneges.

Gezien de diversiteit van de agrarische bedrijven kunnen de gronden concreet ingezet worden voor het verbouwen van akkerbouwproducten voor zowel de dierlijke als menselijke consumptie en het beweiden van dieren. Verder is het op basis van het aantal en het soort agrarische bedrijven aannemelijk dat er voldoende markt bestaat om de gronden te verkopen dan wel te verpachten. Dit wordt verder onderstreept door de gemeentelijke pachtcijfers. In 2019 pachtten afgerond 100 agrarische bedrijven gronden van de gemeente Roerdalen. Kortom, er bestaat voldoende behoefte aan agrarische gronden vanuit het agrarische bedrijfsleven. Ten slotte geeft ook de rentmeester van de gemeente Roerdalen aan dat de onderhavige gronden na een terrein- en grondverbetering prima in te zetten zijn als landbouwgrond. Zie bijlage 3 van de plantoelichting.

D. Verruimen gebruiksmogelijkheden

Het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' voorziet niet in het gebruik van de agrarische gronden ten behoeve van hobbymatige landbouw. Gezien de ligging van de gronden aan de rand van de kern Posterholt is het niet ondenkbaar dat ook particulieren interesse in de gronden hebben. Door het gebruik van de gronden te verruimen met hobbymatige landbouw kunnen de gronden ook bijvoorbeeld verkocht of verpacht worden voor het beweiden van een paard van een niet-agrariër. Hiermee worden dus de mogelijkheden om de gronden in te zetten verruimd en de uitvoerbaarheid van de bestemming 'Agrarisch' vergroot. In verband met het verruimen van het gebruik van de gronden worden de volgende bepalingen toegevoegd aan de planregels.

In artikel 1 'Begrippen' wordt het volgende begrip toegevoegd:

Hobbymatig agrarisch gebruik:

Het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd

Schuilgelegenheid:

Een overdekte ruimte die maximaal aan drie zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan. De schuilgelegenheid is een open constructie zonder deuren.

De bestemming artikel 3 'Agrarisch' wordt als volgt aangepast:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1.6;

met de daarbij behorende:

b. teeltondersteunende voorziening, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;

alsmede voor:

c. extensieve dagrecreatie;

d. ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen': tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

e. ter plaatse van de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik': hobbymatig agrarisch gebruik;

In artikel 3.3 wordt de volgende afwijkingsbepaling toegevoegd:

3.3.2 Schuilgelegenheden voor hobbydieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden voor hobbydieren met in achtneming van het volgende:

- 1. Een schuilgelegenheid kan alleen worden opgericht voor het bieden van een gelegenheid tot schuilen van hobbymatig gehouden dieren. Dit houdt dus in dat dieren die gebruik gaan maken van de schuilgelegenheid niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten of in een bedrijfsmatige context.*
- 2. Het is niet toegestaan een stal te realiseren voor de (semi-)permanente stalling van dieren.*
- 3. Het is niet toegestaan om stro, voer of andere materialen op te slaan in of nabij de schuilgelegenheid op het perceel.*
- 4. Afhankelijk van de grootte van het perceel wordt een bepaalde maximale oppervlakte van de schuilgelegenheid toegestaan. Hierbij wordt de volgende verdeling aangehouden:*

- a. op een perceel tot 5.000 m² een schuilgelegenheid van maximaal 20 m²;
- b. op een perceel van 5.000 tot 10.000 m² een schuilgelegenheid van maximaal 25 m²;
- c. op een perceel van 10.000 en meer een schuilgelegenheid van maximaal 30 m².
- 5. Een schuilgelegenheid mag maximaal de volgende maatvoeringen hebben:
 - a. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
 - b. de nokhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- 6. Een schuilgelegenheid dient te worden gesitueerd aan de randen van het perceel, nabij bestaande bosschages, houtwallen, begroeiingen of erfafscheidingen, of in de hoek van een perceel bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden.
- 7. Een schuilgelegenheid dient ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast.
- 8. De schuilgelegenheid dient te zijn gebouwd van hout.
- 9. De schuilgelegenheid mag niet bestaan uit stalen (damwand) profielen, gemetselde of anderszins stenen muren, kunststof of golfplaten.
- 10. De landschapsdeskundige van de gemeente zal altijd een oordeel moeten geven over de uitstraling van een schuilgelegenheid.
- 11. De schuilgelegenheid mag enkel de volgende kleuren hebben: naturel/houtkleur, bruin of donkergroen.

Dat ook niet-agrariërs belangstelling hebben in de onderhavige gronden blijkt uit bijgevoegde verklaring van twee bewoners die in de nabijheid van de gronden wonen (zie bijlage 4 van de plantoelichting).

E. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onder kopje C is onderbouwd dat er voldoende markt bestaat om de onderhavige gronden te verpachten/te verkopen aan een agrariër. Daarnaast zijn de mogelijkheden om de gronden te kunnen verkopen/verpachten aan een niet-agrariër toegevoegd aan de planregels. Mocht de grondeigenaar besluiten om niet zelf de gronden te gaan bewerken dan zijn er voldoende mogelijkheden om de gronden te verkopen of te verpachten. Tevens zal de gemeente de onderhandelingen met de grondeigenaar opstarten om de gronden van hem aan te kopen. De grondslag hiervan ligt in het grondbeleid van de gemeente.

Grondbeleid gemeente

Op 12 november 2015 heeft de raad de 'Grondnota Kadernota 2016-2019' (verder: Kadernota) vastgesteld. In deze Kadernota is het grondbeleid van de gemeente Roerdalen vastgelegd. De Kadernota sluit qua ruimtelijke doelen aan bij de geldende structuurvisies. Het ruimtelijke beleid in combinatie met een maatschappelijk of economisch belang kan aanleiding zijn om als gemeente zelf grond te gaan aankopen. Dit wordt een strategische aankoop genoemd. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om over te gaan tot deze aankoop.

In verband met strategische grondaankopen heeft de gemeenteraad in de Programmabegroting 2019 in het Investeringsschema een bedrag begroot onder de post 'Gronden en terreinen'. Verder wordt bij een strategische aankoop als uitgangspunt gehanteerd dat het college van burgemeester en wethouders in overleg met de grondeigenaar tot overeenstemming probeert te komen over de aankoop van de grond op basis van een marktconforme waarde.

Aankoop gronden

Zoals hiervoor gesteld, biedt het grondbeleid van de gemeente het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een strategische grondaankoop te doen wanneer dit past binnen de ruimtelijke beleidsdoelen en er tevens sprake is van een maatschappelijk of economisch belang.

Met het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' wordt een aantal belangen gediend die een strategische aankoop rechtvaardigen. Het betreft de volgende belangen:

1. Er worden geen woningen toegevoegd op een locatie die niet wenselijk is. De hoofdlijn is immers dat inbreiding voor uitbreiding gaat;
2. Er worden geen woningen toegevoegd voor doelgroepen waar op basis van het 'Woningmarktonderzoek Roerdalen 2018 – 2030' geen behoefte aan bestaat;
3. De vrijkomende woningbouwtitels kunnen geheel of gedeeltelijk gebruikt worden om de (potentiële) overcapaciteit af te bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwd wordt voor de verkeerde doelgroep en dus voor leegstand;
4. De vrijkomende woningbouwtitels kunnen geheel of gedeeltelijk gebruikt worden om woningen voor de juiste doelgroep toe te voegen op locaties binnen de kern Posterholt die qua ruimtelijke opgave passend zijn binnen de ambities, zoals bedoeld in de regionale Structuurvisie. Hiermee wordt onder meer voorkomen dat er leegstand en verloedering binnen het bestaand stedelijk gebied ontstaat. Ook biedt dit een mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad te transformeren, zodat deze beter aansluit op de toekomstige bevolkingssamenstelling.

Gelet op de belangen is het de gemeente er zeer aan gelegen om op de onderhavige gronden de bestemming 'Agrarisch' te realiseren. De gemeente spant zich derhalve gedurende de planperiode van 10 jaar in om met de eigenaar tot overeenstemming te komen over de aankoop van de gronden.

Voor de financiering van de aankoop van de gronden zijn bij besluit van het college van burgemeester en wethouder van 21 januari 2020 de aankoop van de onderhavige gronden als strategische aankoop aangemerkt. Voor strategische aankopen worden, zoals reeds gesteld, de middelen ingezet die zijn opgenomen in het Investeringsprogramma programmabegroting 2019 onder de post A121 Materiële vaste activa: Gronden en terreinen (zie bijlage 11 van de plantoelichting).

Inzet gronden bij aankoop gemeente

Gezien de agrarische bestemming van de onderhavige gronden worden de gronden bij aankoop toegevoegd aan het landbouwareaal dat de gemeente in eigendom heeft.

In 2019 had de gemeente circa 440 hectare landbouwgrond in eigendom. Het grootste gedeelte is via een reguliere overeenkomst verpacht. De gemeente kan hier niet vrij over beschikken. De overige gronden zijn verpacht via geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van 1, 3 of 6 jaar.

De pachtopbrengsten zijn structurele inkomsten voor de gemeente en vormen een belangrijk onderdeel van de begroting. Het doel is om deze structurele inkomsten in de begroting te behouden. Het uitgangspunt van het beleid is verder om vrijkomende pachtgrond opnieuw te verpachten en dus niet te verkopen.

Een uitzondering hierop geldt voor de gronden die voor 1 en 3 jaar zijn verpacht. Deze gronden kunnen worden ingezet:

- Om ruimtelijke doelen van de gemeente te realiseren. De ruimtelijke doelen zijn benoemd in de geldende structuurvisies en bestemmingsplannen.
- Voor een structuurverbetering van de landbouw.
- Om gronden te verwerven voor het realiseren van projecten.

Een voorbeeld is de inzet van landbouwgronden als ruilgrond ten behoeve van natuurontwikkeling. Een groot areaal agrarische gronden in de gemeente Roerdalen is door Europese en nationale regelgeving bestemd voor nog te ontwikkelen natuur. In het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) zijn deze gronden door de provincie als 'gouden natuur' aangewezen. Voor Roerdalen betreft het in totaal 555 hectare. Hiervan was bij de vaststelling van de Kadernota circa 152 hectare eigendom van de gemeente Roerdalen.

De gemeente werkt actief mee met initiatieven van andere partijen die bijdragen aan het realiseren van deze 'gouden natuur'. Het is geen kerntaak van de gemeente om deze nieuwe natuur te realiseren. De gemeente ontwikkelt deze dus ook niet zelf.

Om de 'gouden natuur' te kunnen ontwikkelen worden agrariërs uitgeplaatst. De gemeente is bereid om hier haar gemeentegronden voor in te zetten. Dat de onderhavige gronden interessant kunnen zijn voor ruilgrond in het kader van natuurrealisatie blijkt ook uit de bijgevoegde verklaring van rentmeester Huntjens (zie bijlage 3 plantoelichting).

Gelet op het voorgaande volgt dus uit het grondbeleid dat de gemeente Roerdalen, bij verwerving van de onderhavige gronden, de gronden te allen tijden feitelijk inzet als landbouwgrond in de vorm van pachtgrond of als agrarische ruilgrond om ruimtelijke projecten/doelen van de gemeente of andere partijen te realiseren.

Terrein- en grondverbetering

Terreinverbetering

Uit het cultuurtechnisch rapport volgt dat om de gronden te kunnen gebruiken voor agrarische doeleinden een verbetering van de terreingesteldheid, in de zin van opruimen en egaliseren, noodzakelijk is. De uit te voeren activiteiten zijn opgenomen als bijlage 1 in het cultuurtechnisch rapport. Aan de hand van deze activiteiten is een offerte opgevraagd bij BLM Wegenbouw. Hieruit volgt dat bij de verbetering van de terreingesteldheid rekening gehouden dient te worden met een kostenplaatje van € 19.099,85 excl. BTW (zie bijlage 12 van de plantoelichting). Hier dient de kanttekening bij geplaatst te worden dat wanneer de betreffende agrariër zelf een aantal activiteiten uitvoert, zoals het maaien, frezen en egaliseren de kosten uiteraard lager uitvallen, omdat hier geen bedrijf voor ingehuurd hoeft te worden.

Grondverbetering

In de notitie van Aelmans Adviesgroep is verder het advies van de noodzakelijke grondverbetering opgenomen. Aan de hand van het grondverbeteringsadvies is een offerte opgevraagd bij Van Birgelen Loonbedrijf. Hieruit volgt dat bij de grondverbetering rekening gehouden dient te worden met een kostenplaatje van € 1.920,-- excl. BTW (zie bijlage 13 van de plantoelichting). Ook hier dient de kanttekening geplaatst te worden dat wanneer de betreffende agrariër zelf alle activiteiten of deels uitvoert de kosten uiteraard lager uitvallen, omdat hier geen bedrijf voor ingehuurd hoeft te worden.