



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Agendapunt nr. 2024-WV-064/11
Raadsvergadering 30 september 2024

Datum: 27 juni 2024

Documentnummer: 24.0004816

Zaak:



Aan de Raad van de gemeente Vaals

Onderwerp

voteren krediet voor grondverwerving t.b.v. het realiseren van een gedeeltelijke tracéverlegging van de Schurberigsweg

Voorstel

Een krediet voteren, groot € 38.500, voor grondverwerving en inrichting van een gedeeltelijke tracéverlegging van de Schurberigsweg.

Samenvatting

Een krediet voteren, groot € 38.500, voor grondverwerving en inrichting van een gedeeltelijke tracéverlegging van de Schurberigsweg.

Aanleiding / probleem / behoefte

Op de overzichtsfoto in de bijlage is met rode kleur aangeduid een deel van de openbare weg met de beperking tot “voetpad” en genaamd Schurberigsweg te Vijlen. Dit voetpad verbindt de Pater Gelissenstraat met het buurschap Harles.

De rode tracering -gelegen langs de bovenzijde van de aanwezige graft- is i.k.v. de herinrichting Mergelland Oost rond 2010 door de provincie aldaar vastgelegd. Vóór de herinrichting verliep het tracégedeelte echter langs de voet van de graft, daar waar op de overzichtsfoto nu de lijn is te zien bestaande uit een kleurencombinatie van grijs, zwart en groen.

De rode tracering verloopt echter over een dassenburcht. Direct na afronden van de herinrichting Mergelland-Oost (eind 2010), heeft de gemeente op last van een ministeriële bestuursdwang-beschikking het voetpad moeten afsluiten in verband met het treden van voorwaarden van Natuurwetgeving met de motivering het *verstoren van dassen*. De gemeente heeft tijdelijk grond kunnen huren voor een verlegging van het onderwerpelijke tracégedeelte in zuidelijke richting -daar waar het momenteel is gelegen- om zodoende de natuurwaarden te respecteren en tevens het voetpad te kunnen openhouden. De eigenaar van het betreffende perceel wenst de verhuur in de toekomst echter niet meer te continueren, alsmede geen grond te verkopen, hetgeen afsluiten van het voetpad tot gevolg heeft omdat de dassenburcht nog steeds bewoond is en dientengevolge het voetpad niet meer naar de uitgangspositie van de herinrichting Mergelland-Oost, verlegd kan worden.

Om afsluiten van het voetpad te voorkomen is ambtelijk met familie Wiertz, Harles 19 (grondeigenaar aan de voet van de graft en tevens eigenaar van de graft), het idee besproken om aan de gemeente Vaals grond te verkopen om een gedeeltelijke verlegging van het voetpad naar de voet van de graft mogelijk te maken. De familie Wiertz heeft ruimte gezien om met een voorstel (zie hiervoor de bijlage) te komen tot verkoop van grond aan de gemeente Vaals voor omlegging van het onderwerpelijke tracégedeelte en daarmee terug naar de situatie van vóór de herinrichting bovengenoemd. Andere ambtelijk voorgestelde varianten, waaronder ‘openstellen zonder tegenprestatie’ en ‘verhuur’, hebben zij als niet haalbaar beschouwd.

Op de overzichtsfoto in de bijlage duidt de grijze lijn het voetpad aan, de zwarte dünnere lijn een raster dat mens en hond op het voetpad moet houden en uit de paardenwei, en tenslotte de groene lijn, een te planten wilde haag die verder contact tussen paarden en voetgangers moet ontmoedigen. De benodigde en grond voor verleggen van het voetpad plus wilde haag, heeft een oppervlakte van circa 1.150 m².

Relatie met bestaand beleid / strategische visie / programmabegroting / coalitie-akkoord

Motivatie

Het voorstel van familie Wiertz gaat uit van 230 meter tracéverlegging i.p.v. de voor de voetpadverlegging benodigde circa 200 meter. Hierbij geven zij echter de onderbouwing om de moeilijke toegankelijke (smal looppad met wortelgroei) laatste 30 meter langs hun terrein ook meteen deugdelijk te kunnen inrichten. Normaliter is een voetpadbreedte van 1,5 meter á 2 meter voldoende, echter de geboden 3 meter voetpadbreedte zijn tevens doordacht i.v.m. de mogelijkheid tot machinaal onderhoud en spreiden van de loopdruk op de drassige ondergrond.

Het voorstel van familie Wiertz gaat tevens uit van overdracht van de aanwezige en bovengenoemde graft. Deze heeft een oppervlakte van circa 1.100 m². Verkoop van de grond voor verleggen van het voetpad zonder verkoop van de graft is voor de familie Wiertz geen optie.

Dit is begrijpelijk gezien vanuit het standpunt dat bij verkoop van de onderwerpelijke strook grond (voor het voetpad) aan de gemeente, de graft -welke uit bedrijfstechnisch oogpunt toch al weinig benuttingswaarde heeft- afgesplitst/geïsoleerd raakt van de overige gronden in bezit bij de familie Wiertz. Een graft in eigendom van de gemeente biedt tevens meer zekerheid voor behoud van kwaliteit en omvang, leert de praktijk.

Ecologische toetsing

Aanleiding voor dit dossier is het treden van natuurwaarden. Daarom is het onderwerpelijke voetpadverleggingsvoorstel inclusief inrichting voorgelegd voor ecologische toetsing, hetgeen door bureau Verbeek als positief beoordeeld is.

Bureau Verbeek doet wel de aanbeveling -i.v.m. de aanwezige dassenburcht- om bij het onderwerpelijke tracégedeelte met bebording aan te geven dat honden aan de lijn te voeren zijn en het pad niet betreden mag worden na zonsondergang en voor zonsopgang.

De provincie Limburg heeft laten weten dat zij geen bezwaar heeft tegen het voorstel en geen problemen voorziet in relatie tot de aanwezige dassenburcht.

Bestemmingsplan

Voor het aanplanten van de haag en het plaatsen van het raster is geen vergunning vereist op basis van het bestemmingsplan.

Het is niet voorzien om het loopvlak van het voetpad van een verharding te voorzien. Het pad lag voor de herinrichting Mergelland Oost op de zelfde tracering en had toen ook geen verharding.

De ruime breedte van 3 meter loopvlak moet voldoende spreiding geven om een beloopbaar pad te behouden.

Wegenlegger

De mogelijke gedeeltelijke verlegging van de Schurberigsweg als bovenbeschreven dient bij de eerst volgende actualisatie van de wegenlegger meegenomen te worden.

Maatschappelijk effect

Gevolgen

Financiële gevolgen en dekking

De gevraagde € 10 p/m² weidegrond is anno 2024 gebruikelijk. Taxatie van gronden in relatie tot de realisatie van bijvoorbeeld de regenwaterbuffer aan de Vijlenstraat kwamen enkele jaren gelden op € 8 á € 9 p/m². Daarbij is landbouwgrond de laatste jaren niet in prijs afgenomen. Voor de graft (natuurgrond) zal normaliter een taxatie een veel lagere waardering geven dan de gevraagde € 10 per vierkante meter, waarschijnlijk rond de € 1,-- per vierkante meter.

Hetgeen opmerkelijk is gelet op de waarde van natuur alleen al gezien vanuit de doelstelling van nationale/mondiale dossiers klimaatverandering (CO₂ binding) en biodiversiteit.

Daarnaast is afsluiten van een cultuurhistorisch voetpad en daarmee tevens het verminderen van extensieve recreatiemogelijkheden voor inwoner en toerist een onwenselijke ontwikkeling binnen een Cittaslow-gemeente, hetgeen ook raakt aan de leefkwaliteit en leefbaarheid van het platte land.

Beoordeling van de door dhr. Wiertz opgevoerde inkomstenderving, is indicatief, verklaarbaar en acceptabel, zeker gezien over de periode van 30 jaren, zijnde de minimale resterende arbeidsperiode c.q. periode van bedrijfsexploitatie van de verkoper.

Een taxatie is niet uitgevoerd voor de onderhavige grondverwerving, omdat het duidelijk is dat de vraagprijs voor de grond (natuurgrond) met € 10 per vierkante meter hoger ligt dan de marktwaarde.

Indien uw raad besluit financieringsgoedkeuring te verlenen zoals beschreven in het hoofdstuk "Juridische gevolgen" van dit voorstel, draagt uw raad daarmee de verantwoordelijkheid om af te wijken van grondverwerving tegen marktconforme waarde. Deze afwijking is door uw raad afgewogen tegen de beslissing om de Schurberigsweg te sluiten voor doorgaand voetgangersverkeer.

Hierbij kan worden gesteld dat de mogelijkheid tot grondverwerving exclusief is verbonden aan deze locatie en de verkopende partij.

Juridische onderbouwing

1. Taxatie niet uitgevoerd:

In gevallen van grondverwerving is het gebruikelijk en vaak vereist om een taxatie uit te voeren om de marktwaarde van de grond vast te stellen. Echter, in deze specifieke situatie is ervoor gekozen om geen taxatie uit te voeren vanwege de duidelijke discrepantie tussen de vraagprijs en de

marktwaarde. Het verschil van € 10 per vierkante meter rechtvaardigt de conclusie dat de vraagprijs niet marktconform is.

2. Afwijking van marktconforme waarde:

Door financieringsgoedkeuring te verlenen zonder een taxatie die de marktwaarde bevestigt, draagt de raad de verantwoordelijkheid om af te wijken van wat als marktconform wordt beschouwd. Deze afwijking moet zorgvuldig worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het sluiten van de Schurberigsweg voor voetgangersverkeer.

3. Exclusiviteit van grondverwerving:

De mogelijkheid tot grondverwerving is beperkt tot deze specifieke locatie en verkopende partij. Dit kan van invloed zijn op de onderhandelingspositie en de mogelijkheid om alternatieven te overwegen voor het verkrijgen van vergelijkbare grond elders.

Plaatsen van het raster en aanplant van de haag wordt begroot op € 11.000, de notariële afwikkeling inclusief kadastrale metingen, circa € 2.500. Onderstaand worden de totale kosten samenhangend met dit dossier in een tabel weergegeven.

Onderdeel	Eenheid	Prijs
Verwerving ondergrond voetpad	1.150 m ² á € 10/p/m ²	€ 11.500
Verwerving graft	1.100 m ² á € 10/p/m ²	€ 11.000
Plaatsen raster/aanplant haag	230 meter	€ 10.000
Notariële- en kadastrale kosten		€ 2.500
Inkomstenderving verkoper		€ 22.500
Totale kosten		€ 57.500

aanwending fonds kwaliteitsbijdragen buitengebied

Voor een gedeeltelijke dekking van de met dit dossier samenhangende kosten wordt het gemeentelijke *fonds kwaliteitsbijdragen buitengebied* (groot, € 19.000) aangewend. Het onderwerpelijke voorstel past binnen de doelstelling voor aanwending van dit fonds. Voor het restant wordt uw raad verzocht een investeringskrediet te voteren, groot **€ 38.500**.

De kosten voor onderhoud aan het voetpad en graft zijn in dit voorstel niet begroot. Echter het voetpad aan de bovenzijde van de graft kent ook onderhoudskosten.

De provincie voorziet mogelijkheden voor het subsidiabel stellen van de aanplant van de haag.

Echter, subsidie is niet meegenomen omdat vooraf geen zekerheid over toekenning bestaat.

Voor het planten van de haag is in de bovenstaande tabel binnen de post "Plaatsen raster/aanplant haag" € 2.800 begroot.

Juridische gevolgen

Om tijdig gebruik te kunnen maken van het voorstel van familie Wiertz is op 24 juni 2024 een koopovereenkomst aangegaan voor verwerving van de onderwerpelijke grond met de familie Wiertz met een ontbindende voorwaarde inhoudende onthouden van financieringsgoedkeuring door uw gemeenteraad binnen b.v. 4 maanden na aangaan van de koopovereenkomst. Familie Wiertz is van deze procedurele voortgang op de hoogte en kan zich daarin vinden.

Alternatieven

Planning, uitvoering en evaluatie

Cittaslow

Extensieve recreatie en voetgangerverkeer biedende cultuurhistorische voetpaden in een boccagelandschap zijn typische te beschermen en behouden elementen voor gemeenten met een Cittaslow keurmerk.

Communicatie

Algemeen

Participatie

Bijlagen

Naam bijlage	Documentnummer	(Zaak)dossier
overzichtsfoto te verleggen tracégedeelte Schurberigsweg	24.0003488	
voorstel dhr. Wiertz	24.0003540	
koopovereenkomst	24.0005028	
concept raadsbesluit	24.0004817	