

## Collegevoorstel

<b>Onderwerp</b>	Beginselbesluit voorkeursrechtenaanbieding Leemslagen
<b>Eenheid/team</b>	SO Stedelijke Ontwikkeling
<b>Zaakkenmerk</b>	Z/25/243163
<b>Documentkenmerk</b>	D/25/761188
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Embargo
<b>Portefeuillehouder</b>	J. Hinnen
<b>Datum vergadering</b>	

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 25 februari 2025 vestigde het college (B&W-11124) een voorlopig voorkeursrecht op diverse percelen in Leemslagen. De raad heeft op 20 mei 2025 besloten het voorkeursrecht met drie jaar te bestendigen. Het voorkeursrecht werd gevestigd ter anticipatie op de komst van een 380-kV transformatorstation van TenneT. De gemeente beoogt hiermee, vooruitlopend op de ruimtelijke besluitvorming, regie te voeren op het te realiseren 380-kV station. Een grondeigenaar in het gebied heeft percelen ter verkoop aangeboden aan de gemeente. Het college heeft besloten in beginsel bereid te zijn deze percelen tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen.

### Voorgesteld besluit

1. In beginsel bereid te zijn om tegen nader overeen te komen voorwaarden enkele door de eigenaar aangeboden kadastrale percelen aan te kopen of onder andere titel te verkrijgen.
2. Dit bekend te maken aan de eigenaar met bijgaande brief (D/25/761185).

### Inleiding

Om in de regio Twente aan de toekomstige vraag en aanbod van elektriciteit te voldoen is onder andere een nieuw 380-110kV station nodig. De realisatie van dit station is noodzakelijk om overbelasting van het 110kV hoogspanningsnet in de omgeving van Almelo te voorkomen en voldoende capaciteit te borgen voor stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. TenneT heeft op 10-02-2025 een verzoek ingediend tot het verlenen van planologische medewerking. Om regie te houden op de grondposities in het gebied heeft het college op 25 februari 2025 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen in gebied Leemslagen. De raad heeft op 20 mei 2025 besloten het voorkeursrecht met drie jaar te bestendigen.

Het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat eigenaren, wanneer zij een perceel willen verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De eigenaar van de percelen Ambt-Almelo, sectie N, nummers 5233, 5465, 5467, 5470 en 5472 (zie bijlage 2 – 'kaart aangeboden percelen' : D/25/761187) heeft de gemeente bij brief van 2 juni 2025 (bijlage 3; D/25/761113) uitgenodigd om in onderhandeling te treden over de vervreemding.

Het college moet binnen zes weken een zogenaamd beginselbesluit nemen of zij met de eigenaar in onderhandeling wil treden over de aankoop van percelen, tegen nader overeen te komen

voorwaarden. Indien het college niet binnen zes weken een besluit neemt of besluit niet in te gaan op het aanbod, is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om de percelen te verkopen aan een derde. Een eventuele rechtsopvolger is wel gehouden aan het voorkeursrecht.

### **Beoogd effect**

Verwerven van de percelen Ambt-Almelo, sectie N, nummers 5233, 5465, 5467, 5470 en 5472 welke aangewend kunnen worden voor het realiseren het nieuw te bouwen hoog- en middenspanningsstation in Leemslagen.

### **Argumenten voor**

#### *1.1 Het hoogspanningsstation dient een groot maatschappelijk belang*

Om klimaatverandering tegen te gaan zit Nederland in een energietransitie. De energietransitie heeft geleid tot netcongestie. Dat zet een rem op verdere verduurzaming van de economie en samenleving. Voorts kunnen bedrijven geen nieuwe aansluiting krijgen of niet uitbreiden en lopen woningbouwprojecten en de bouw van maatschappelijke voorzieningen vertraging op. Als het hoogspanningsnet niet wordt verzwaard, loopt Nederland steeds meer vast.

#### *1.2 Eén of meer van de aangeboden percelen zijn benodigd voor het transformatorstation*

Hoewel de verkenning naar de locatie van het transformatorstation nog volop loopt, is nu al duidelijk dat een of meer van de aangeboden percelen nodig zijn voor de realisatie van het station. Door in te gaan op de uitnodiging tot verkoop van de percelen houdt de gemeente regie op een belangrijke randvoorwaarde om het transformatorstation te realiseren. Het transformatiestation kan immers pas gebouwd worden, nadat de de gronden in eigendom zijn van TenneT.

#### *1.3 Door de gronden aan te kopen houdt de gemeente regie op het proces*

In het principebesluit om ruimtelijk medewerking te verlenen, is ook besloten om het Rijk te verzoeken de gemeente aan te wijzen als bevoegd gezag. De gemeente heeft hierdoor een betere sturing op de exacte locatie van het station en de ruimtelijke inpassing. Indien de gemeente (samen of in overleg met TenneT) de gronden aankoopt, heeft de gemeente ook via het grondeigendom regie jegens initiatiefnemer.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Het is niet zeker dat de aankoop rondkomt*

Het nu te nemen besluit betreft een bereidheid tot aankoop van de aangeboden grond tegen nader overeen te komen voorwaarden. Daarmee is niet gezegd dat partijen ook daadwerkelijk overeenstemming bereiken over de verkoopvoorwaarden. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de prijs, kan de eigenaar de gemeente verzoeken een prijsbepalingsprocedure op te starten. Hiervoor zal dan een afzonderlijk collegevoorstel worden opgesteld.

#### *1.2 Er zijn (nog) geen afspraken gemaakt met TenneT over de levering van de grond*

Omdat er tussen TenneT en de gemeente Almelo nog geen concrete afspraken zijn gemaakt over de afname van de grond, bestaat het risico dat de gemeente grond aankoopt die niet aan TenneT doorgeleverd gaat worden. Het nemen van dit beginselbesluit betekent echter niet dat de gemeente direct gehouden is tot aankoop van de grond. Die ontstaat pas nadat partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. Een definitieve overeenkomst zal dan wel pas gesloten moeten worden nadat de gemeente een overeenkomst met TenneT heeft gesloten op grond waarvan ze de

grond op termijn kan doorleveren, dan wel een opschortende voorwaarde moeten bevatten dat een dergelijke overeenkomst alsnog wordt gesloten.

### **Kosten, opbrengsten en dekking**

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit en deskundigenbijstand die gedekt kunnen worden uit het beschikbare voorbereidingskrediet, voorsnog geen kosten verbonden.

Mocht er overeenstemming ontstaan over aankoop van de percelen, dan wordt de koopovereenkomst ter goedkeuring aan het college voorgelegd waarin de financiële gevolgen worden gedeut.

### **Uitvoering**

Na besluitvorming door uw college worden de volgende acties uitgevoerd:

1. De eigenaar per brief informeren dat het college in beginsel bereid is om tegen nader overeen te komen voorwaarden de aangeboden percelen aan te kopen.
2. Taxatie laten uitvoeren voor het bepalen van de marktwaarde.
3. In onderhandeling treden met de eigenaar.

### **Bijlage(n)**

1. Brief aan eigenaar met bekendmaking besluit (D/25/761185)
2. Kaart aangeboden perceel (D/25/761187)
3. Brief eigenaar met aanbieding perceelgedeelte (D/25/761113)

### **Procesinformatie**

Intern overleg

Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Leemslagen en in het afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder, wethouder Overmeen-Bakhuis, en met wethouder Hinnen.

Directie-advies

n.v.t.

B&W voorstel standaard

### **Communicatie over het besluit**

Het besluit is openbaar met embargo tot na afronding van de onderhandelingen.

