Inleiding

U bespreekt vandaag 2 beslispunten:

- De kredietaanvraag voor planontwikkeling
- De kredietaanvraag voor verwerving

We geven u een korte toelichting voorafgaand aan de commissiebehandeling. Daarin komen aan de orde:

1. Korte samenvatting waarop deze kredietaanvraag betrekking heeft (raadsvoorstel)
2. Samenhang van krediet en vestiging van het voorkeursrecht
3. Wat dit betekent voor onroerend goed eigenaren in het plangebied
4. Op welke processtappen deze kredietaanvraag betrekking heeft

Kredietaanvraag

Ontwikkelkrediet:

- € 600.000

- Planontwikkeling:
  - Opstellen omgevingsvisie (plangebied)
  - Opstellen omgevingsplan
  - Benodigde onderzoeken
  - Bijeenkomsten, etc

Verwervingskrediet:

- € 5.000.000

- Verwerven van gronden en opstallen:
  - Kosten verbonden aan voorkeursrecht
  - Taxaties
  - Externe ondersteuning voor verwervingsactiviteiten (rentmeester)
  - Onafhankelijke deskundige ondersteuning voor wederpartijen (grondeigenaren)
  - Het aankopen van onroerend goed

- Kosten worden gedekt uit de grondexploitatie waarvoor het krediet wordt aangevraagd
- Het krediet geeft handelingsruimte om het proces van planontwikkeling en verwerving op te starten
- Het krediet is niet voldoende voor de volledige realisatie van het nieuwe bedrijventerrein
- Naar schatting voldoende voor de fase tot en met vaststelling omgevingsplan
- Indien meer minnelijke verwerving (>1/2 globaal) dan eerder aanvraag meer krediet

Samenhang voorkeursrecht en kredietaanvraag

Voorkeursrecht:

- Geen verplichting tot verkoop
- Indien wens tot verkoop, dan eerst aan de gemeente aanbieden
- Onafhankelijke taxatie, marktconforme prijs, niet belast met beleidsvoornemen tot realisatie van bedrijventerrein:
  - Bod accepteren (minnelijke verwerving)
  - Optie tot procedure prijsvaststelling door rechter (verplicht de gemeente tot koop tegen deze prijs)
  - Bod niet accepteren
- Kosten koper

Krediet:

- Het krediet maakt het de gemeente mogelijk om tot minnelijke verwerving over te gaan, voor die grondeigenaren die dat ergens in de komende jaren wensen.
- Zonder krediet geen mogelijkheid voor aankoop en vervalt het voorkeursrecht, wanneer onroerend goed wordt aangeboden

Algemene principes:

- Redelijkheid, billijkheid, rechtsgelijkheid

PROCESSTAPPEN

STAP A

LOCATIEKEUZE

- Beleidsmatige feitelijke handeling
- Geen bestuursrechtelijk besluit
- Niet vatbaar voor bezwaar en beroep

STAP B

VOORKEURSRECHT

- Bestuursrechtelijk besluit van de gemeenteraad
- Vatbaar voor bezwaar en beroep

STAP C

GEBIEDSVISIE

- Raadsbesluit, zelfbindend voor de gemeente
- Geen rechtsgevolgen voor burger of ondernemer
- Niet vatbaar voor bezwaar en beroep
- Zienswijzeprocedure
- Inspreekrecht
- Kaderstelling raad
- Ontwerp gebiedsinrichting

STAP D

OMGEVINGSPLAN

- Bestuursrechtelijk besluit van de gemeenteraad
- Vatbaar voor bezwaar en beroep
- Zienswijzeprocedure
- Inspreekrecht
- Nadeelcompensatie

STAP E

UITVOERING

- Optioneel onteigening
- Bestuursrechtelijk besluit van de gemeenteraad
- Raad bepaalt of en onder welke condities
- Schadeloosstellings-procedure

Kosten planvorming

Kosten minnelijke verwerving