COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Postadres:
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuis
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
telefoon (0546) 54 11 11

Aan het college van burgemeester en wethouders van Almelo
Aan de gemeenteraad van Almelo

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
			25 mei 2022

Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door
1	[redacted]	[redacted]

Onderwerp
Advies van de adviescommissie n.a.v. de bezwaarschriften tegen de vestiging van het voorkeursrecht

Geacht college, geachte raad,

Namens de voorzitter zend ik u hierbij het advies dat de commissie heeft uitgebracht naar aanleiding van de bezwaarschriften van:

Zoekgebied Noord XL Businesspark 2

1. [redacted];
2. [redacted], namens [redacted];
3. [redacted], namens [redacted] en [redacted].

Zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2

4. [redacted] en [redacted];
5. [redacted] en [redacted];
6. [redacted] en [redacted];
7. [redacted];
8. [redacted] en [redacted];
9. [redacted] en [redacted];
10. [redacted];
11. [redacted].

Met vriendelijke groet,



[redacted], secretaris

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Inzake de bezwaarschriften van:

Zoekgebied Noord XL Businesspark 2

1. [redacted], hierna: 'bezwaarmaker 1';
2. [redacted], namens [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 2';
3. [redacted], namens [redacted], de [redacted] en [redacted], hierna: 'bezwaarmaker 3';

Zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2

4. [redacted] en [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 4';
5. [redacted] en [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 5';
6. [redacted] en [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 6';

7. [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 7';
8. [redacted] en [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 8';
9. [redacted] en [redacted] RK [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 9';

10. [redacted], hierna: 'bezwaarmakers 10[1]';
11. [redacted], hierna: 'bezwaarmaker 11';

hierna tezamen te noemen: 'bezwaarmakers'.

Constateert:

- Op 14 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo besloten om percelen die zijn gelegen in het zoekgebied XL Businesspark 2 en het zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. De aanwijzing vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wvg.
- De percelen en perceelgedeelten zijn aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekeningen en de bijbehorende percelenlijst.

[1] Alle 23 namen en adressen van bezwaarmakers 10 zijn bij de commissie bekend.
Een overzicht hiervan wordt op verzoek (van ieder) van deze bezwaarmakers door de commissie verstrekt.

- De vestiging van het voorkeursrecht is op 16 december 2021 bekendgemaakt in het gemeenteblad van Almelo. De aanwijzing treedt in werking op de dag na bekendmaking, te weten 17 december 2021.
- Bezwaarmakers zijn bij brief van 15 december 2021 in kennis gesteld van het collegebesluit.
- De aanwijzing heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden. Binnen de genoemde termijn zal een bekrachtiging door middel van een besluit van de gemeenteraad moeten plaatsvinden.
- Bij raadsbesluit van 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Almelo voormeld collegebesluit van 14 december 2021 (tot het vestigen van een voorkeursrecht voor de ontwikkeling van het XL Businesspark 2) bekrachtigd. De aanwijzing vindt haar grondslag in de artikelen 2 en 5 van de Wvg.
- Bezwaarmakers zijn bij brief van 10 maart 2022 in kennis gesteld van het raadsbesluit. In deze brief wordt toegelicht dat door inwerkingtreding van het raadsbesluit het collegebesluit van 14 december 2021 tot voorlopige aanwijzing is komen te vervallen en dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend, op grond van artikel 6, derde lid, van de Wvg mede geacht worden te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing op grond van artikel 5 van de Wvg.
- Bezwaarmakers hebben bezwaar gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders van Almelo van 15 december 2021 en wel door de hierna vermelde brieven:
  - bezwaarmaker 1 : bij brief van 25 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmakers 2 : bij brief van 24 januari 2022, ingekomen 25 januari 2022 en bij brief van 11 april 2022 gericht tegen het raadsbesluit van 8 maart 2022[2];
  - bezwaarmaker 3 : bij brief van 21 januari 2022, ingekomen 27 januari 2022;
  - bezwaarmakers 4 : bij brief van 24 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmakers 5 : bij brief van 24 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmakers 6 : bij brief van 22 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmakers 7 : bij brief van 26 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmakers 8 : bij brief van 23 januari 2022, ingekomen 24 januari 2022;
  - bezwaarmakers 9 : bij brief van 23 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmakers 10 : bij brief van 24 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022;
  - bezwaarmaker 11 : bij brief van 26 januari 2022, ingekomen 26 januari 2022.
- De bezwaren worden hierna onder de overwegingen ten aanzien van de bezwaren en onder het kopje 'beoordeling van de bezwaren' uiteengezet en door de commissie beoordeeld.
- Bezwaarmaker 1 en bezwaarmakers 2 ([redacted] en [redacted]) zijn gelijktijdig door de commissie gehoord. Bezwaarmakers 3 hebben voorafgaand aan de hoorzitting aangegeven van horen af te willen zien.
- Bezwaarmakers 4 ([redacted]) en 5 ([redacted] en [redacted]) zijn gelijktijdig door de commissie gehoord. Bezwaarmakers 6 hebben voorafgaand aan de zitting aangegeven van horen af te willen zien.
- Bezwaarmakers 7 ([redacted]), 8 ([redacted]) en 9 ([redacted]) zijn gelijktijdig door de commissie gehoord.
- Bezwaarmakers 10 ([redacted]) en bezwaarmaker 11 (de [redacted]) zijn gelijktijdig door de commissie gehoord.
- De drie zittingen voor bezwaarmakers 1 tot en met 9 hebben plaatsgevonden op 20 april 2022 in het bijzijn van genoemde bezwaarmakers en een vertegenwoordiging van het college van burgemeester en wethouders/ de gemeenteraad.
- De zitting voor bezwaarmakers 10 en 11 heeft plaatsgevonden op 18 mei 2022 in het bijzijn van genoemde bezwaarmakers en een vertegenwoordiging van het college van burgemeester en wethouders/ de gemeenteraad.

[2] De in het tweede bezwaarschrift opgenomen bezwaargronden zijn identiek aan de in het eerste bezwaarschrift opgenomen bezwaargronden. Bezwaarmakers 2 hebben er tijdens de hoorzitting mee ingestemd dat beide bezwaarschriften gelijktijdig door de commissie worden behandeld.

Overweegt ten aanzien van de ontvankelijkheid:

- De bezwaarschriften zijn ingediend binnen de in acht te nemen termijn.
- Bezwaarmakers zijn eigenaar of beperkt gerechtigde van een of meer percelen die in de onderhavige aanwijzingen zijn betrokken.
  - Dit geldt echter niet voor [redacted] van bezwaarmakers 10. [redacted] is geen eigenaar of beperkt gerechtigde van een of meer percelen die in de onderhavige aanwijzingen zijn betrokken.
  - Dit geldt ook niet voor bezwaarmaker 11. Bezwaarmaker 11 is geen eigenaar of beperkt gerechtigde van een of meer percelen die in de onderhavige aanwijzingen zijn betrokken.
- De bezwaarschriften van bezwaarmakers 1 tot en met 10 (met uitzondering van [redacted]) voldoen ook aan de overige daaraan te stellen eisen op grond van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).
- De bezwaarschriften van bezwaarmakers 1 tot en met 10 (met uitzondering van [redacted]) zijn derhalve ontvankelijk.

- [redacted] en bezwaarmaker 11 hebben geen rechtstreeks belang.
  De vestiging van het voorkeursrecht heeft alleen voor eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen percelen tot gevolg dat zij beperkt worden in hun mogelijkheden om deze percelen te vervreemden.
  Daarmee is het belang van [redacted] en bezwaarmaker 11 niet rechtstreeks bij het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht betrokken, zodat [redacted] en bezwaarmaker 11 naar het oordeel van de commissie volgens vaste jurisprudentie niet ontvankelijk moeten worden verklaard.
- Het bovenstaande staat er echter niet aan in de weg dat het college bezwaarmaker 11 (d.i. [redacted]) bij de verdere planvorming omtrent de verkeersontsluiting XL Businesspark 2 betrekt.

Overweegt ten aanzien van de bezwaren:

- De Wet voorkeursrecht gemeenten heeft als doelstelling de regierol van de overheid bij ruimtelijke ontwikkelingen te versterken. Dit houdt in dat gronden die in het aangewezen gebied gelegen zijn niet zonder meer kunnen worden doorverkocht en dat er zicht blijft op de eigendomssituatie.
- In het onderhavige geval wenst de gemeente de regie te houden bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van XL Businesspark 2.
- De doelstelling van de Wvg kan alleen worden bereikt indien het voorkeursrecht wordt gevestigd alvorens publiekelijk duidelijkheid bestaat over de te ontwikkelen locatie.
  De gemeente kan het voorkeursrecht toepassen op gronden, mits voldaan wordt aan de criteria:
  1. aan de betrokken gronden mag geen agrarische bestemming zijn toegedacht;
  2. het gebruik van de betrokken gronden moet afwijken van de bestemming.

<u>Beoordeling van de bezwaren</u>

Bezwaarmakers stellen zich op het standpunt:

Ten aanzien van zoekgebied Noord XL Businesspark 2

- **1.a.** dat het vestigen van een voorkeursrecht op zijn percelen op basis van eventuele prijsopdrijvingen niet reëel is, omdat het gaat om een speculatieve onderbouwing.

1.b. dat het vestigen van een voorkeursrecht door de gemeente Almelo op gronden van de gemeente Wierden niet mogelijk is, terwijl dat volgens de bij het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht behorend kaartmateriaal wel is gebeurd.
Bezwaarmaker 1 heeft dit aangevoerd.

- Bezwaarmaker stelt dat het vestigen van een voorkeursrecht op zijn percelen op basis van eventuele prijsopdrijvingen niet reëel is, omdat het daarbij gaat om een speculatieve onderbouwing.
- De commissie volgt bezwaarmaker niet in zijn redenering, omdat zij van mening is dat bij gronden die mogelijk worden benut voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2, zich ongewenste grondtransacties en prijsopdrijvingen voor kunnen doen, omdat die gronden essentieel kunnen zijn voor de ontwikkeling van het (toekomstige) bedrijventerrein.
- De commissie oordeelt dat voor zover enig grondgebied van de gemeente Wierden op de kaart is aangeduid als zijnde belast met het voorkeursrecht, dit moet worden aangepast. De commissie kan dit echter niet beoordelen.
- Gezien het bovenstaande oordeelt de commissie dat dit bezwaar ongegrond is voor zover het bepleit dat vestiging van het voorkeursrecht op basis van eventuele prijsopdrijvingen niet reëel is en dat het gegrond is indien komt vast te staan dat enig grondgebied van de gemeente Wierden is aangeduid als belast met voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Almelo.

- **2.** dat de gevolgen van de Wvg zeer verstrekkend zijn. Het heeft direct gevolgen voor het voortbestaan van het agrarisch bedrijf.
  De Wvg heeft schaduwwerking op het agrarisch bedrijf (in dit geval een Ster-locatie) en het voortbestaan daarvan. Het vestigen van de Wvg ten behoeve van een bedrijventerrein maakt dat nu geen investeringen meer kunnen worden gedaan. Ook niet die die nodig zijn voor continuering van de bedrijfsvoering. Banken zullen geen hypotheek of lening meer verstrekken en (zoals bij elke bedrijf) stilstand betekent achteruitgang.
  Bezwaarmakers 2 hebben dit aangevoerd.
- De commissie is met het college en de gemeenteraad van mening dat de vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat het eigendomsrecht niet langer kan worden uitgeoefend.
  Bezwaarmakers stellen weliswaar dat banken geen hypotheek of lening meer zullen verstrekken, maar onderbouwen dat verder niet.
- In het collegebesluit tot vestiging van het voorkeursrecht van 14 december 2021 heeft het college overwogen dat de vestiging van het voorkeursrecht geen directe invloed heeft op de bedrijfsexploitatie van de in het gebied gelegen bedrijven. Het college benoemt daarbij expliciet dat het bij het zoekgebied gaat om een vitaal agrarisch gebied.
- Het college heeft bij het vestigen van het voorkeursrecht de belangen van bewoners en ondernemers afgewogen tegen het belang van de gemeente bij de vestiging van het voorkeursrecht en het laatste belang zwaarder laten wegen.
- De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 maart 2022 deze overweging overgenomen door de zienswijzennota vast te stellen.
- De commissie meent dat het college en de gemeenteraad hierbij niet onrechtmatig of onzorgvuldig hebben gehandeld.
- De commissie begrijpt dat de impact van de vestiging van het voorkeursrecht voor bewoners en ondernemers heel groot is. In dit licht beziet de commissie het aanbod dat de gemeente meerdere keren heeft gedaan om als gesprekspartner op te treden, zoals onder meer blijkt uit de kennisgevingsbrief van 15 december 2021 (pagina 2), uit de zienswijzennota (pagina 11) en uit de bijdrage van de gemeente tijdens de hoorzitting(en) bij de commissie van 20 april 2022.
- Gezien het bovenstaande oordeelt de commissie dat dit bezwaar ongegrond is.

- **3.** dat de vestiging van de Wvg inbreuk maakt op het eigendomsrecht van bezwaarmakers, terwijl het eigendomsrecht volgens het Burgerlijk Wetboek het meest omvattende recht is dat een persoon op een zaak kan hebben. Bezwaarmaker (i.c. [redacted]) kan door de vestiging van de Wvg niet meer vrijelijk over haar eigendom beschikken hetgeen in strijd is met het Burgerlijk Wetboek.
  Tevens kan bezwaarmaker door de vestiging van de Wvg niet meer de grond leveren - waartoe zij een contract is aangegaan - ten behoeve van de realisatie van een zonnepark. Bezwaarmaker 3 heeft dit aangevoerd.
- In hun verweer stellen het college en de gemeenteraad dat de vestiging van het voorkeursrecht het eigendomsrecht als zodanig niet aantast, maar dat op grond van de wet een eigenaar niet zomaar tot verkoop van gronden mag overgaan. Bij voorgenomen verkoop dienen de gronden eerst aan de gemeente te worden aangeboden, die dan de gelegenheid heeft om de gronden tegen marktconforme prijzen als eerste te kopen.
- De commissie meent dat tegenover de beperkingen die bezwaarmakers hebben, de uitvoerige rechtsbescherming staat die de Wvg aan bezwaarmakers biedt. Daarin is onder meer voorzien in een uitgebreide procedure ter vaststelling van de prijs.
- In aanvulling hierop overweegt de commissie dat het eigendomsrecht verdragsrechtelijk wordt beschermd op grond van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM).
- Dit artikel bepaalt dat iedere natuurlijke of rechtspersoon recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.
- Dat het voorgaande echter op geen enkele wijze het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.
- Op grond van artikel 2 van de Wvg kan een gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.
- Volgens vaste jurisprudentie is de vestiging van het voorkeursrecht niet in strijd met voormeld artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM.
- De commissie meent dat dit bezwaar daarom als ongegrond moet worden beoordeeld.

Ten aanzien van zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2

- **4.** dat zij door het opleggen van het voorkeursrecht worden belemmerd in het wijzigen van hun bedrijfsvoering.
  Concreet gaat het om het voornemen om de rechtsvorm [redacted] om te zetten naar [redacted].
  Bezwaarmakers 4 en 5 hebben dit aangevoerd.
- De commissie meent dat als bezwaarmakers de rechtsvorm van hun bedrijf inderdaad veranderen, dit betekent dat de eigendom van het onroerend goed moet worden overgedragen van de [redacted] naar de [redacted]. Dan geldt dat het onroerend goed eerst aan de gemeente moet worden aangeboden op basis van het voorkeursrecht.
- De commissie oordeelt dat op voorhand niet kan worden gezegd dat door het opleggen van het voorkeursrecht de bedrijfsvoering wordt belemmerd, omdat op dit moment nog niet duidelijk is of de gemeente overgaat tot aankoop op het moment dat het onroerend goed aan haar wordt aangeboden.
- De commissie heeft begrepen dat het college hierover met bezwaarmakers 4 en 5 in gesprek is.
- De commissie meent dat dit bezwaar daarom ongegrond is.

- **5.** dat het onbegrijpelijk is dat de gemeente t.b.v. de ontsluiting van XL Businesspark 2 het groene gebied van de Westelijke Groene Long van Almelo wil doorsnijden, terwijl er overduidelijke andere mogelijkheden zijn.
  - voor wat betreft de betrokkenheid van omwonenden:
    er heeft onvoldoende toelichting en communicatie plaatsgevonden over onderzoek naar de bestaande mogelijkheden, toekomstplannen van betrokkenen worden doorkruist en investeringen worden geremd.
  - voor wat betreft de toegankelijkheid en infrastructuur:
    een eventuele ontsluiting via dit zoekgebied breekt een prachtig groen gebied, een cluster van twee aaneengesloten industriegebieden is wenselijker en een ontsluiting van XL Businesspark 2 via de Westelijke Groene Long leidt tot een extra route van plusminus 10 kilometer hetgeen inefficiënt, omslachtig en milieuvervuilend is.
  - voor wat betreft natuur en milieu:
    de verkeersbewegingen als gevolg van een eventuele doorsnijding geven overlast, onnodige CO2 uitstoot, verstoring van natuur en wild en is bovendien in strijd met de eigen *Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040.*

  Bezwaarmakers 6, 8 (randnummers 2, 5 en 7) en 10 (gedachtestreepjes 1, 2, 3 en 4) hebben dit aangevoerd.
- Het onderdeel dat ziet op de aantasting van de Westelijke Groene Long en die een (logischer) minder belastende verkeersontsluiting benoemt, is op dit moment prematuur, omdat er nog geen keuze is gemaakt voor een ontsluiting via het zoekgebied.
- Het onderdeel dat verband houdt met de vrees voor overlast en de aantasting van natuur en milieu is op dit moment eveneens voorbarig.
- Dergelijke gronden kunnen worden aangevoerd bij de voorbereiding van de besluitvorming die de ontsluiting van XL Businesspark 2 daadwerkelijk mogelijk maken. De commissie volgt het college en de gemeenteraad op deze onderdelen in hun verweer.
- De commissie deelt de opvatting van bezwaarmakers niet dat er onvoldoende toelichting en communicatie zou hebben plaatsgevonden. De kennisgevingsbrief over het collegebesluit van 15 december 2021 is naar het oordeel van de commissie zorgvuldig en hierin wordt een voorziening geboden voor aanvullende vragen. Dat deze toelichting en communicatie pas na het collegebesluit van 14 december 2021 heeft plaatsgevonden, is inherent aan de doelstelling van de Wvg die beoogt prijsopdrijving en ongewenste grondtransacties tegen te gaan.
- Waar bezwaarmakers van mening zijn dat hun toekomstplannen worden doorkruist en investeringen worden afgeremd, verwijst de commissie naar hetgeen zij hiervoor onder 2. heeft overwogen.
- Gezien het bovenstaande oordeelt de commissie dat het bezwaar ongegrond is.

- **6.a.** dat de brief van 15 december 2021 niet voldoet aan artikel 4, eerste lid, Besluit voorkeursrecht gemeenten (Bvg) en dat het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021 niet voldoet aan artikel 2, tweede lid, van het Bvg
- **6.b.** dat er geen sprake is van een situatie waardoor ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving zullen ontstaan.
  De betreffende percelen hebben nu een woonbestemming en de beoogde functie ten behoeve waarvan het voorkeursrecht wordt gevestigd is openbare infrastructuur. Het vestigen van het voorkeursrecht is daarmee onnodig, zorgt voor een waardedaling en is in strijd met het doel van de Wvg.
  Het vestigen van een voorkeursrecht ten behoeve van de realisering van niet-lucratieve bestemmingen verhoudt zich in algemene zin ook niet met het doel van de Wvg.
- **6.c.** dat het besluit strijdig is met de eigen (planologische) kaders van de gemeente:
  - in het bestemmingsplan is voor de betreffende percelen een conserverende bestemming opgenomen;

- in de huidige omgevingsvisie is opgenomen dat "voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen geldt dat met name de groene longen van Almelo niet worden aangetast".

De strijdigheid is niet benoemd en afgewogen in het besluit van 14 december 2021, waardoor dit besluit in strijd is met het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel.

- **6.d.** dat het zoekgebied voor de verkeersontsluiting XL Businesspark 2 onnodig groot is. Voor de ontsluiting van een zoekgebied van 150 hectare is een zoekgebied van bijna een dubbele omvang (260 hectare) aangewezen. Dit illustreert hoe lichtvaardig het college het voorkeursrecht inzet en maakt dat het besluit van 14 december 2021 niet zorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.
- **6.e.** dat er geen enkele moeite is gedaan om bij de voorbereiding van dit besluit alle relevante (individuele) belangen en omstandigheden op te sporen en af te wegen, terwijl dat bij zo'n ernstige inbreuk op het eigendomsrecht wel had gemoeten.
  Bezwaarmakers 7 hebben dit aangevoerd.
- Ten eerste zijn bezwaarmakers van mening dat de kennisgevingsbrief van 15 december 2021 en het collegebesluit van 14 december 2021 niet aan de formele vereisten voldoen, zodat het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht ongeldig is.
- Artikel 4, eerste lid, van het Bvg bepaalt:
  De mededeling overeenkomstig artikel 7, derde lid, van de wet aan de in het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, gaat vergezeld van een afschrift van het besluit dan wel een uittreksel daaruit met de voor de geadresseerde eigenaar of beperkt gerechtigde van belang zijnde gegevens.
- Bezwaarmakers stellen dat de kennisgeving zeer gebrekkig is en geen afschrift van het besluit of uittreksel van de van belang zijnde gegevens bevat.
- De commissie constateert dat bij de kennisgevingsbrief inderdaad geen afschrift van het collegebesluit is gevoegd, maar dat in de brief voor de geadresseerde eigenaar/ beperkt gerechtigde van belang zijnde gegevens zijn opgenomen zoals een toelichting op de mogelijke ontwikkeling, de aanduiding van het zoekgebied op een overzichtskaart, de gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht voor de geadresseerde eigenaar/ beperkt gerechtigde, contactgegevens voor het stellen van nadere vragen.
- De commissie is van mening dat daarmee aan het bepaalde van artikel 4, eerste lid, van de Bvg is voldaan.
- Artikel 2, tweede lid, van de Bvg, luidt:
  Het besluit vermeldt tevens ten aanzien van elk tot de aangewezen gronden behorend perceel of perceelsgedeelte de planologische grondslag op basis waarvan het besluit is genomen, alsmede de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht.
- Bezwaarmakers stellen dat het collegebesluit niet de planologische grondslag vermeldt op basis waarvan het besluit is genomen noch de mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht.
- Uit het collegebesluit blijkt dat de locatie als zoekgebied in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo is opgenomen (pagina 2 van het collegebesluit). Daarnaast blijkt uit het collegebesluit dat de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht door het college binnen drie maanden door de gemeenteraad moet worden bekrachtigd, waarna het (definitief) gevestigde voorkeursrecht van rechtswege na drie jaar na dagtekening van dit raadsbesluit vervalt (pagina 3 van het collegebesluit).
- De commissie meent dat daarmee ook aan het bepaalde van artikel 2, tweede lid, van de Bvg is voldaan.
- Op de tweede plaats voeren bezwaarmakers aan dat van ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving geen sprake kan zijn, omdat grond met een woonbestemming een hogere waarde kent dan grond met een (beoogde) bestemming voor openbare infrastructuur.
- De commissie volgt bezwaarmakers hierin niet, omdat zij met het college en de gemeenteraad van mening is dat ook bij gronden die mogelijk worden benut voor een verkeersontsluiting, zich ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving voor kunnen doen, omdat die ontsluiting essentieel kan zijn voor de ontwikkeling van het (toekomstige) bedrijventerrein.

De reactie van het college in de zienswijzennota is hierin voor de commissie leidend. Deze zienswijzennota heeft de gemeenteraad overgenomen door zijn besluit van 8 maart 2022.

- Waar bezwaarmakers betogen dat het besluit in strijd is met de eigen (planologische) kaders van de gemeente zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvisie, deelt de commissie de opvatting van het college en de gemeenteraad dat de argumenten over strijd met het beleid bij de verdere uitwerking van de plannen (moet) worden betrokken. Van strijd met het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel is volgens de commissie op dit moment geen sprake.
- Bezwaarmakers zijn voorts van mening dat het zoekgebied voor de verkeersontsluiting van XL Businesspark 2 onnodig groot is vastgesteld.
- In de zienswijzennota en in hun verweer op de ingediende bezwaren geven het college en de gemeenteraad aan dat het in deze fase van het proces nog niet mogelijk en ook niet wenselijk is om opties uit te sluiten en dat zodra er meer duidelijkheid bestaat over de ontsluiting, het voorkeursrecht voor een deel van het gebied kan worden ingetrokken.
- De commissie meent dat hiermee een juiste grondslag wordt aangelegd om vooralsnog een groot zoekgebied vast te stellen.
- Tot slot stellen bezwaarmakers zich op het standpunt dat het college de bij het besluit betrokken (individuele) belangen niet heeft afgewogen.
- Het oordeel van de commissie over het (al dan niet) plaatsvinden van een (individuele) belangenafweging, is hiervoor onder 2. uiteengezet. In reactie op de aangevoerde bezwaargrond wordt hiernaar verwezen.
- De commissie oordeelt dat het bezwaar ongegrond is.

- **7.** dat de ontsluiting van XL Businesspark 2 via dit zoekgebied de bedrijfsvoering wordt aangetast en alle moeite om het bedrijf mooier te maken (deels) voor niets is geweest. Bovendien is de exploitatie van het bedrijf niet meer lonend als een deel van het grondoppervlak moet worden afgestaan.
  De nadelige gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht zijn hoe dan ook onevenredig in verhouding met de tot het besluit te dienen doelen, waardoor het besluit in strijd is met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4, tweede lid, Awb.
  Bezwaarmakers 8 hebben dit aangevoerd (pagina 2, randnummers 4 en 6).
- Voor zover bezwaarmakers van mening zijn dat de bedrijfsvoering wordt aangetast en alle moeite om het bedrijf mooier te maken (deels) voor niets is geweest, verwijst de commissie naar hetgeen zij hiervoor onder 2. heeft overwogen.
- De commissie meent dan ook dat de nadelige gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht niet onevenredig zijn in verhouding met de tot het besluit te dienen doelen, zodat van strijd met het evenredigheidsbeginsel geen sprake is.
- De commissie oordeelt dat dit bezwaar ongegrond is.

- **8.** dat het zoekgebied voor de verkeersontsluiting van XL Businesspark 2 van grote cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde is, die door de ontsluiting wordt aangetast. Een verbinding vanuit XL Businesspark 1 naar XL Businesspark 2 ligt veel meer voor de hand.
  Bezwaarmakers 8 (pagina 2/3 randnummers 3, 5 en 7) en 9 hebben dit aangevoerd.
- Voor de beoordeling van dit bezwaar verwijst de commissie naar hetgeen zij hiervoor onder 5. heeft overwogen.
- De commissie oordeelt dat dit bezwaar ongegrond is.

- **9.** dat een aantal buurtbewoners verregaande plannen hebben met het opwaarderen van hun woningen en of bedrijf. Deze plannen worden doorkruist door het opleggen van de WVG en de mogelijke gevolgen van de ontsluiting van het XL Businesspark 2.
  Bezwaarmakers 10 hebben dit aangevoerd (gedachtestreepje 7)

- Voor zover bezwaarmakers van mening zijn dat verregaande plannen voor het opwaarderen van woningen en bedrijven door het vestigen van het voorkeursrecht worden doorkruist, verwijst de commissie naar hetgeen zij hiervoor onder 2. heeft overwogen.
- Deze overwegingen kunnen naar het oordeel van de commissie naar analogie op woningen worden toegepast.
- De commissie meent dat dit bezwaar ongegrond is.

Conclusie
- De commissie is van mening dat voor de vestiging van het voorkeursrecht in het zoekgebied XL Businesspark 2 en het zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2 het college heeft voldaan aan de daarvoor vereiste zorgvuldigheid en aan de in de wet gestelde eisen.
- De commissie is, gelet op het hiervoor vermelde, de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting, van mening dat:
  - de bezwaren van [redacted] (als onderdeel van de bezwaren van bezwaarmakers 10) en het bezwaarschrift van bezwaarmaker 11 niet ontvankelijk zijn;
  - het bezwaar van bezwaarmaker 1 gegrond is indien komt vast te staan dat enig grondgebied van de gemeente Wierden is aangeduid als belast met voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Almelo. In dat geval is het bezwaar dat hierop ziet gegrond en moet het besluit waartegen dit bezwaar gericht is worden herzien;
  - de overige bezwaren ongegrond zijn.
- Ten aanzien van het verzoek om een vergoeding van de gemaakte kosten voor rechtsbijstand door bezwaarmakers 2, oordeelt de commissie dat wordt geadviseerd hun bezwaarschrift ongegrond te verklaren, van herroeping wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid op basis van de door bezwaarmakers 2 aangevoerde gronden geen sprake is, zodat het verzoek niet voor honorering in aanmerking kan komen.

Adviseert:

- De bezwaren van [redacted], als onderdeel van het bezwaarschrift van bezwaarmakers 10, niet ontvankelijk te verklaren.
  Het bezwaarschrift van bezwaarmakers 11 (Vereniging Westelijke Groene Long) niet ontvankelijk te verklaren.
- Het bezwaar van bezwaarmaker 1 gegrond te verklaren indien komt vast te staan dat enig grondgebied van de gemeente Wierden is aangeduid als belast met voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Almelo.
- De bezwaarschriften voor het overige ongegrond te verklaren.

Aldus getekend op 25 mei 2022,
de secretaris,

[redacted]

de voorzitter,

[redacted]