No. 492539-1

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Emmeloord, 9 januari 2018.

**Onderwerp**
Vestiging voorkeursrecht binnendijks bedrijventerrein

**Advies raadscommissie**
Hamerstuk

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**
1. De genoemde percelen op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor de duur van drie jaar aanwijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
2. Als grondslag voor de planologische onderbouwing uitgaan van de (ruimtelijke) Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland en de toegedachte bestemming als bedrijventerrein.
3. Het college opdracht geven een ruimtelijk plan voor te bereiden voor het gebied waarvan de aangewezen gronden deel uit maken.

**Doelstelling**
Regie houden bij de ontwikkeling van het binnendijkse bedrijventerrein.

**Inleiding**
De gemeente Urk wenst door grenscorrectie te beschikken over gronden voor een binnendijks bedrijventerrein en verzocht de Gemeente Noordoostpolder om vestiging van voorkeursrecht op deze gronden.

De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland biedt de kaders en uitgangspunten voor een zorgvuldige ontwikkeling de werklocaties in Noordelijk Flevoland. De visie onderbouwt de kwantitatieve en kwalitatieve urgentie voor nieuwe werklocaties en geeft de ontwikkelmogelijkheden van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen aan.

De visie beschrijft de behoefte aan een nieuw binnendijks bedrijventerrein ten oosten van de Maritieme Servicehaven en ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Zwolse Hoek. Dit binnendijkse bedrijventerrein maakt groei van bedrijven in de gemeente Urk mogelijk en richt zich op de maritieme sector en de overloop van bedrijven uit het ten noorden van het gebied gelegen bedrijventerrein Zwolse Hoek. Het totale ontwikkelgebied (voor de lange termijn) bedraagt ca. 110 ha bruto bedrijventerrein.

De samenwerkende gemeenten willen zelf afspraken kunnen maken met de grondeigenaren en zelf de randvoorwaarden voor de ontwikkeling stellen. Hiervoor is het van belang dat wij voorkomen dat marktpartijen zich op de beoogde locaties een positie verwerven. Daarvoor is het nodig dat op de bewuste gronden een (voorlopig) voorkeursrecht wordt gevestigd. Het college heeft daarom op 9 januari 2017 de percelen zoals genoemd in het kadastrale overzicht (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2) voorlopig aangewezen. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is binnen drie maanden een raadsbesluit nodig, waarin de raad de betreffende gronden definitief aanwijst.

**Argumenten**

*1.1 Hiermee voorkomen we dat derden strategische (grond)posities innemen*
Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het binnendijkse bedrijventerrein is dat de gemeente (na grenscorrectie is dat de gemeente Urk) zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu het voorkeursrecht toe te passen kan worden voorkomen dat derden strategische (grond)posities innemen. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische (grond)posities door derden.

*1.2 Met dit besluit krijgen we een sterkere positie bij verwerving van de gronden*
Door het voorkeursrecht te vestigen moeten grondeigenaren eerst de gemeente Noordoostpolder in staat stellen de betreffende gronden te verkrijgen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente daardoor een recht van eerste koop en/of de mogelijkheid de grond op een andere titel te verwerven. Zie ook kanttekening 1.2.

*1.3 Dit besluit gaat speculatie tegen*
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Prijsopdrijving kan een nadelig effect hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

*2.1 De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland onderbouwt de behoefte aan bedrijventerrein*
De Wvg kan alleen worden toegepast op gronden waarvoor de toekomstige bestemming afwijkt van het huidige gebruik. De grondslag hiervoor ligt in dit geval allereerst in de (ruimtelijke) Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland

*2.2 De beoogde bestemming van het gebied wijkt af van het huidig gebruik*
In bijlage 3 is weergegeven, voor welke gronden een bestemming als bedrijventerrein wordt toegedacht.

*2.3 De gronden zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wvg*
Dit is een vereiste op grond van de Wvg.

*3.1 Er moet nog een ruimtelijk plan worden vastgesteld*
Voor het gebied geldt geen structuurvisie die voorziet in een niet-gerealiseerde andere bestemming. Binnen de termijn van drie jaar na aanwijzing door de raad, moet wel een ruimtelijk plan worden vastgesteld, waarin de beoogde ontwikkeling is vervat. Alleen dan blijft het voorkeursrecht ook na drie jaar gelden.

*3.2 Met dit besluit verschaffen we inzicht in de duur van het voorkeursrecht*
Om de grondeigenaren enig zicht te verschaffen in de termijn waarbinnen de samenwerkende gemeenten het binnendijkse bedrijventerrein zullen ontwikkelen en daarmee in de beoogde duur van het voorkeursrecht, vermeldt het aanwijzingsbesluit dat de raad eerst een structuurvisie voor het gebied zal vaststellen. De duur van het voorkeursrecht is namelijk afhankelijk van de werking van een structuurvisie of een bestemmingsplan. In de komende periode zal nader worden bezien of een structuurvisie daadwerkelijk nodig is, of dat de raad direct tot vaststelling van een bestemmingsplan kan overgaan, waardoor ook de duur van het voorkeursrecht korter kan zijn.

No. 492539-3

**Kanttekeningen**

*1.1 De gronden kunnen niet verworven worden als er al (definitieve) afspraken tussen een grondeigenaar en een ontwikkelaar zijn.*
Binnen de Wvg is sprake van een zeer uitgebreide rechtsbescherming voor grondeigenaren. Daarbij worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd. Dit betekent onder andere dat de gronden niet verworven kunnen worden als er al (definitieve) afspraken bestaan tussen grondeigenaren en een ontwikkelaar. Ook geldt er een prijsvaststellingsprocedure, die een reële koopprijs moet waarborgen.

*1.2 De gemeente Urk is de beoogde ontwikkelaar van de gronden*
De gemeente Urk wil via een grenscorrectie de beschikking krijgen over deze gronden. De betreffende gronden vallen totdat de grenscorrectie is voltooid onder het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder. Het voorkeursrecht wordt daarom gevestigd door de gemeente Noordoostpolder. Wanneer de aankoop van gronden plaatsvindt voordat effectuering van de grenscorrectie heeft plaatsgevonden, zullen de gronden door middel van een A-B-C akte aan de gemeente Urk worden doorgeleverd.

*1.3 Er is een grenscorrectie beoogd*
De Wet algemene regels herindeling (Arhi) bepaalt dat alle rechten en plichten van de voormalige gemeente naar de nieuwe gemeente overgaat. Dit betekent dat in geval de grenscorrectie met de gemeente Urk een feit is, de werking van het voorkeursecht automatisch door de gemeente Urk wordt overgenomen.

*2.1 Het ruimtelijk plan moet binnen drie jaar worden vastgesteld*
De werkingsduur van het voorkeursrecht is in principe drie jaar. Binnen deze termijn moet de raad een structuurvisie of bestemmingsplan vaststellen. Met de gemeente Urk is afgesproken dat zij dit ruimtelijk plan voorbereiden en in procedure brengen zodra de grenscorrectie is afgerond.

**Planning/Uitvoering**

Ook het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad 'De Noordoostpolder' en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit met de bijlagen wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis en ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (Wkpb). Wij doen mededeling van de aanwijzing bij aangetekende brief aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Het raadsbesluit blijft tot dat moment niet openbaar.

**Bijlagen**

1. Kadastraal overzicht (verseon 534817);
2. Perceelsrapporten (verseon 534819);
3. Kaart toegedachte bestemming/visiedocument (verseon 534820).

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder :
Steller : de heer J. van Keeken; 0527 63 33 61;
j.vankeeken@noordoostpolder.nl

No. 492539-4

gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018, no. 492539;

gelet op artikel 2 en 5 van de Wvg

B E S L U I T:

1. De genoemde percelen voor de duur van drie jaar aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
2. Als grondslag voor de planologische onderbouwing uit te gaan van de (ruimtelijke) Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland en de toegedachte bestemming als bedrijventerrein.
3. Het college opdracht te geven een ruimtelijk plan voor te bereiden voor het gebied waarvan de aangewezen gronden deel uit maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 19 februari 2018.
De griffier, de voorzitter,