Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Voorkeursrecht locatie Raalte Spoorzone
Zaaknummer	8644-2024
B&W vergadering	6 februari 2024
Agendacommissie	11 april 2024
Raadsvergadering	25 april 2024
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Marlon Hallink-Volkerink en Jos Strijtveen
Fatale termijn(en)	25 april 2024

Bijlage(n):

1. Perceelslijst voorkeursrecht Raalte Spoorzone (geanonimiseerd);
2. Kaart vestiging voorkeursrecht Raalte Spoorzone;
3. PM zienswijzen (geanonimiseerd);
4. PM zienswijzennota (geanonimiseerd)

Concept tbv terinzagelegging

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 april 2024
Zaaknummer	8644-2024
Onderwerp	Voorkeursrecht locatie Raalte Spoorzone
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink-Volkerink en Jos Strijtveen

Concept tbv terinzagelegging

Samenvatting

De komende jaren is er om aan de lokale en regionale behoefte te voldoen behoefte aan nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de gemeente Raalte. Om daaraan invulling te geven is op 17 februari 2023 de bestuursopdracht Groei vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een visie op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Raalte en Heino, opgesteld door RUIMTEVOLK. Deze visie geeft inzicht in alle mogelijke en wenselijke ontwikkelingslocaties binnen de kernen Raalte en Heino. De visie is op @ maart 2024 voorgelegd aan uw raad.

Voor een aantal locaties zien we een noodzakelijke en snelle realisatie voor ons. Het gaat dan om de locaties Spoorzone in Raalte, Raalte Noord en Heino Noordwest. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen, de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen en het gewenste woningbouwprogramma met particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw en betaalbare woningbouw te kunnen realiseren is het voorstel om een voorkeursrecht te vestigen op drie locaties. In dit voorstel stellen wij voor een voorkeursrecht te vestigen voor gronden in de locatie Spoorzone in Raalte. Deze locatie ligt tussen de spoorbaan en de N35. Op 6 februari 2024 besloten wij al om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor deze locatie.

Beslispunten

1. Met inachtneming van de zienswijzen (bijlage 3) en de reactie daarop in de zienswijzennota (bijlage 4) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen binnen de locatie Spoorzone zoals op de bij het besluit behorende perceelslijst (bijlage 1) en kaart (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Inleiding

De gemeente Raalte staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte. Ook is er behoefte aan nieuwe werklocaties. In de Omgevingsvisie Raalte 2040 en in het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de gemeente Raalte de ambitie uitgesproken om actief bij te dragen aan het oplossen van de woningschaarste. In 2023 is begonnen met een verkenning voor nieuwe woningbouwlocaties en locaties voor nieuwe bedrijventerreinen. Deze is vastgelegd in het document “Groeibeelden Raalte en Heino, Ontwikkelstrategie voor toekomstbestendige kernen”. Dit document is ter kennisname aan u aangeboden in de raadsvergadering van @ maart 2024.

In het document “Groeibeelden” zijn diverse grotere en kleinere locaties opgenomen waar we kansen zien voor herontwikkeling voor woningbouw, gemengd gebied en werkgelegenheid. De locatie Spoorzone biedt potentie

om zich te ontwikkelen tot een dynamische locatie die een verbindende schakel vormt op verschillende schaalniveaus. Door het toevoegen van enkele voorzieningen kan het gebied zich ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en te ontmoeten. Daarnaast versterkt de herontwikkeling van de Spoorzone mogelijke ontwikkelingen in het centrum van Raalte. In het gebied Spoorzone en centrum wordt gedacht aan een ontwikkeling van 680-950 woningen, 2 ha voorzieningen en 6 ha werken. Het gebied heeft nu een hoofdzakelijk agrarisch gebruik en er zijn verschillende eigenaren met percelen in het gebied. Het woningtekort is op dit moment nijpend, waardoor we tot snelle realisatie willen komen van een aantal gebieden waar we woningbouw voorzien. Eén van deze gebieden is de Spoorzone.

Om de regie op de functiewijziging te behouden en de ontwikkeling van de locatie voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig om grip te krijgen op de gronden. Om de grip op de ontwikkeling te versterken kan de gemeente onder andere gebruik maken van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten). Deze regeling heeft als doel de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt door het instellen van een eerste recht van koop. Daarnaast voorkomt een eerste recht van koop verkopen aan derden die de woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren of frustreren.

In dit voorstel stellen wij voor om een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet te vestigen op de locatie Spoorzone.

Ook in andere gebieden dan Raalte Spoorzone zien we twee locaties waar we voor de ontwikkeling de grip/regie willen versterken. Het gaat om de locaties Heino Noordwest en Raalte Noord. Voor deze twee locaties wordt u in een afzonderlijk voorstel ook voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen.

Beoogd effect

Door het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Bescherming van de voorgenomen ontwikkeling

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om op de gronden een voorkeursrecht te vestigen en wordt de raad voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, en ook de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten komen te vervallen. Het voorkeursrecht vindt nu haar grondslag in de Omgevingswet.

Concept ter inzage legging

De gemeente is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen indien voldaan wordt aan twee criteria:
1. Indien de gronden deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht of gegeven, en;
2. Het gebruik van de gronden afwijkt van die toebedachte functie.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit het omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet) of uit een omgevingsvisie (ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub b Omgevingswet). Op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. In dat geval moet in het vestigingsbesluit aan de betrokken gronden een niet-agrarische functie worden toegedacht, waarbij het gebruikt afwijkt van het huidige omgevingsplan. Intensiever of beter gebruik geldt ook criteria voor een afwijkende toegedachte functie.

Met ingang van 1 januari 2024 en de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente onderdeel geworden van het Omgevingsplan. De gronden in de Spoorzone hebben de functies 'Agrarisch' en 'Wonen'. In het Omgevingsplan is nog niet de toekomstige functie opgenomen. Daarom is het Omgevingsplan geen grondslag voor een voorkeursrecht.

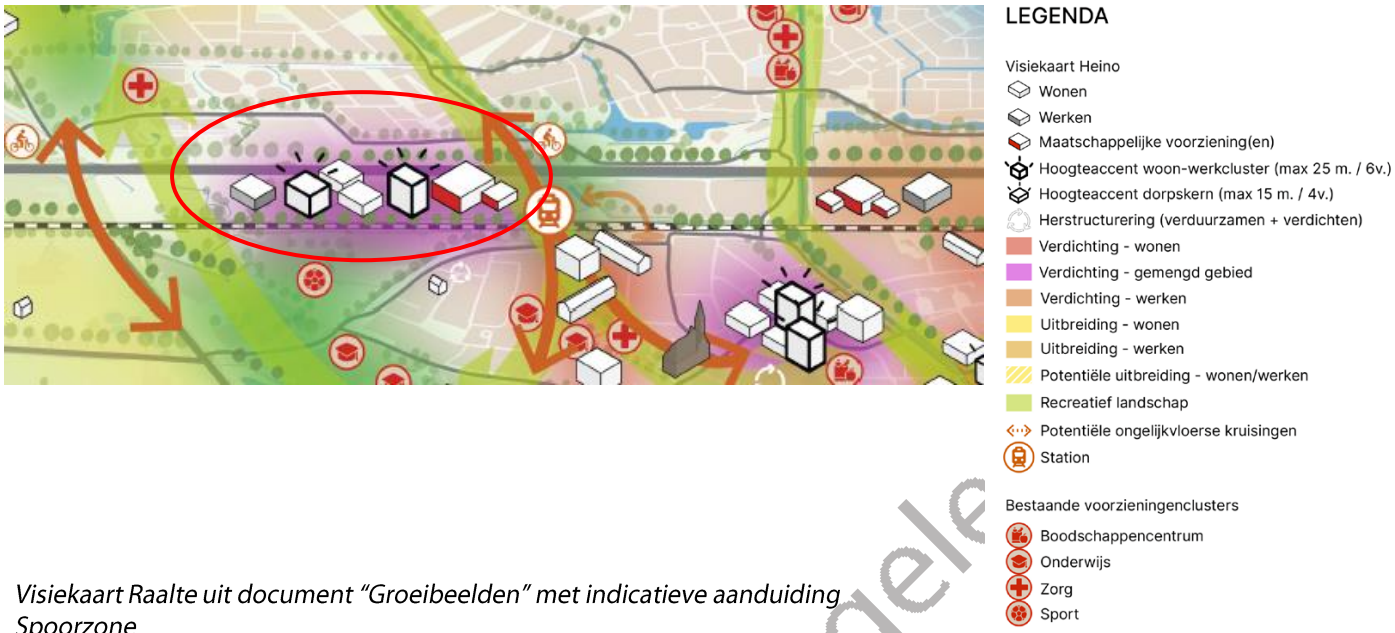
In de vastgestelde Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 zijn beleidskaders gegeven voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid. De uitwerking van het ruimtelijk beleid naar herontwikkelingslocaties wordt in de Omgevingsvisie nog niet gemaakt. De Omgevingsvisie is daarom niet voldoende concreet om als grondslag voor het voorkeursrecht te dienen.

Daarom zal de vestiging van het voorkeursrecht door de raad moeten plaatsvinden op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. In dat geval moet in de beschikking tot vestigen van het voorkeursrecht de onderbouwing worden opgenomen.

U heeft het document "Groeibeelden" in uw raadsvergadering van @ maart 2024 besproken. Binnen de verstedelijkingsopgave (warme harten) van de regio Zwolle wordt nadrukkelijk ingezet op de ontwikkeling van de stationsomgevingen voor het toevoegen van wonen en werken en het versterken van deze gebieden tot multifunctionele omgevingen. Raalte neemt deel aan het programma stationsomgeving van de regio. Daarbij past de Spoorzone en het centrum 1 op 1 binnen het gemeentelijke en provinciale uitgangspunt van "inbreiding voor uitbreiding" en het realiseren van woningen nabij voorzieningen en openbaar vervoer.

In Raalte zijn in de Groeibeelden ook andere locaties aangegeven. De Groeibeelden geven een overzicht van de mogelijke en wenselijke ontwikkelingslocaties binnen de kern. Dat wil echter niet zeggen dat alle locaties ook daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen. Welke locaties prioriteit hebben bij de herontwikkeling zal worden bepaald bij de herziening van de Omgevingsvisie. Voor de Spoorzone staat echter op voorhand vast dat deze locatie kan voorzien in een groot deel van de woningbehoefte en dit voorziet in de versterking van de centrumfunctie van Raalte. In verband met de woningbouwbehoefte en de wens om aan de autonome vraag naar woningen te voldoen kiezen we er voor om vooruitlopend op de verdere discussie in de Omgevingsvisie alvast aan de slag te gaan met deze locatie en daar ook een voorkeursrecht voor te vestigen. Voor deze locatie voorziet de gemeente in een actievere grondpolitiek waarbij een voorkeursrecht kan helpen.

Concept ter inzage legging



Visiekaart Raalte uit document "Groeibeelden" met indicatieve aanduiding Spoorzone

In het gebied Spoorzone en centrum wordt gedacht aan een ontwikkeling van 680-950 woningen, 2 ha voorzieningen en 6 ha werken. Er wordt dus een gemengd gebied voorzien. Het gebied heeft nu een hoofdzakelijk agrarisch gebruik en er zijn verschillende eigenaren met percelen in het gebied. Het woningtekort is op dit moment nijpend, waardoor we tot snelle realisatie willen komen van een aantal gebieden waar we woningbouw voorzien.

Het gebied is overwegend agrarisch, met uitzondering van één woonbestemming. Dit betreft een voormalige woonlocatie die door ProRail is aangekocht in het kader van het project Niet Actief Beveiligde Overgangen (zogenoemde NABO's) en de opstallen zijn medio 2018 gesloopt. Het perceel is bij het achtergelegen agrarische perceel getrokken en wordt nu agrarisch gebruikt. Daarom is sprake van een afwijkend gebruik en zullen de gronden beter en intensiever worden gebruikt. Hiermee wordt voldaan aan de criteria voor het afwijkende gebruik. De gemeente zal naar verwachting de Omgevingsvisie herzien en daarna een nieuw omgevingsplan voorbereiden voor dit gebied.

Nu er aan de gronden een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het gebruik van de gronden afwijkt van die toegedachte functie wordt er voldaan aan beide criteria. Daarom wordt u voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

1.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Als de eigenaar wil verkopen, zal hij het perceel eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente is echter gehouden het perceel aan te kopen tegen de marktwaarde. Hierdoor is er voor de eigenaar geen sprake van een financieel nadeel door het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die onder het voorkeursrecht vallen. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat het voorkeursrecht eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Concept ter inzage

niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat het voorkeursrecht een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Omgevingswet.

1.4 *Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden konden zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpraadsbesluit indienen*
Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds is gevestigd (6 februari 2024), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er @ zienswijzen ingediend. In de Zienswijzennota PM in bijlage 4 is een samenvatting gegeven van de zienswijzen en een reactie daarop namens het college. De zienswijzen zelf zijn als bijlage 3 bijgevoegd. Wij verzoeken u deze zienswijzen en de reactie daarop te betrekken bij uw besluitvorming. Wij zijn van mening dat de zienswijzen wel/geen steekhoudende argumenten noemen om niet tot een vestiging van een voorkeursrecht over te gaan.

1.5 *We gaan zorgvuldig om met privacygevoelige informatie*
Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.
Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

1.6 *We hebben de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zo zorgvuldig mogelijk geïnformeerd over het voorkeursrecht*
De mededeling dat een voorkeursrecht is gevestigd is de eerste formele mededeling aan de specifieke eigenaren dat de gemeente plannen uitwerkt voor een gebiedsontwikkeling. Het vestigen van een voorkeursrecht kan als confronterend ervaren worden. Daarom is, naast de wettelijke bekendmakingseisen, een goed communicatieproces van groot belang.

Ten tijde van ons besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht kozen we ervoor om de brieven met de mededeling dat er een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd zelf bij de eigenaren (die in de gemeente Raalte wonen) langs te brengen. De eigenaren konden dan meteen vragen stellen en de brief kwam niet “koud op de deurmat”. In de brief en tijdens het afgeven hebben we de eigenaren geïnformeerd over de inloopbijeenkomsten die we in de week van 12 februari op 3 verschillende momenten hebben gehouden. Ook legden we uit wat de eigenaren tijdens zo’n inloopbijeenkomst kunnen verwachten. Bij de inloopbijeenkomst konden eigenaren een-op-een met een medewerker van de gemeente spreken over hun vragen met betrekking tot het voorkeursrecht. Daarnaast werd in de brief een contactpersoon, telefoonnummer en emailadres opgenomen, waar eigenaren met hun vragen direct terecht kunnen. De eigenaren zijn ook gewezen op de mogelijkheden van het indienen van een zienswijze of een bezwaarschrift en wat het verschil daartussen is.

PM terugkoppeling van inloopbijeenkomsten etc.

Concept tbv terinzagelegging

Participatie

Een besluit over een voorkeursrecht leent zich niet voor uitgebreide participatie. Participatie zal vooral plaatsvinden in het kader van de ruimtelijke plannen, zoals de herziening van de Omgevingsvisie of het Omgevingsplan. De participatie over het voorkeursrecht vindt plaats door de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden de mogelijkheid te geven om hun zienswijzen in te dienen en hun zienwijzen tijdens de raadsvergadering nader toe te lichten. Daarnaast kozen we ervoor om meteen persoonlijk contact op te nemen met de eigenaren, een en ander zoals verwoord op 1.6 van de Argumenten.

Duurzaamheid

Met het vestigen van het voorkeursrecht willen we zorgvuldig met de ruimte en nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Kanttekeningen

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor de eigenaren.*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn opgenomen in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 van de Omgevingswet.

1.2 *Het voorkeursrecht biedt geen garantie.*
Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in vestiging maar wel een samenhangend geheel.*
Op grond van artikel 9.12 lid 2 Omgevingswet kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de vestiging is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt. Op grond van artikel 9.12 lid 3 Omgevingswet kan de eigenaar ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd. In dat geval zal het college moeten beslissen of zij ingaan op deze aanbieding.

1.4 *Het vestigen van het voorkeursrecht vraagt inzet van de ambtelijke organisatie.*
Het vestigen van een voorkeursrecht gaat gepaard met administratieve en communicatieve lasten. Het vergt tijd, middelen en expertise om grondtransacties en onderhandelingen uit te voeren.

Financiën en fiscale aspecten

Op zich heeft een besluit tot vestigen van een voorkeursrecht geen directe financiële gevolgen. Deze ontstaan pas als er eigenaren percelen aan de gemeente aanbieden. Uit de Memorie van Toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom (die inmiddels is opgegaan in de Omgevingswet) blijkt dat de gemeente bij het vestigen van het voorkeursrecht wel moet beoordelen dat de gemeente niet meer risico aangaat dan de financiële situatie van de gemeente toelaat. Dit betekent niet dat de gemeente in staat moet zijn om alle percelen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, daadwerkelijk kan kopen. Wel mag worden verwacht dat door de gemeente bij de vestiging van het voorkeursrecht wordt gekeken naar het weerstandsvermogen.

Concept ter inzage legging

De verwervingskosten zullen te zijner tijd onderdeel uit gaan maken van de grondexploitatie. Deze zal separaat aan uw raad aangeboden worden. Eventuele risico's worden afgedekt via de algemene reserve grondexploitaties. Omdat de ontwikkeling van de locaties zich afspeelt binnen het grondbedrijf, heeft dit geen directe gevolgen voor de algemene dienst. Daarmee raken we niet de lopende begroting.

Vervolg

Als u positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

1. We schrijven de dag na het raadsbesluit het voorkeursrecht in in de openbare registers;
2. We publiceren uw besluit in het Gemeenteblad;
3. We brengen de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden op de hoogte van uw besluit door een aangetekende brief;
4. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen een bezwaar indienen. Deze wordt dan behandeld door de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie, waarna het bezwaar met het advies van de bezwaarschriftencommissie aan u zal worden voorgelegd;
5. Met degenen die een zienswijze hebben ingediend, zullen we een afspraak maken om onze reactie op de zienswijzen nader toe te lichten;
6. We werken verder aan de herziening van de Omgevingsvisie en zullen de eigenaren hierbij in het participatietraject gelegenheid geven hun input te geven;
7. We moeten conform de wettelijke termijn binnen 3 jaar een herziening van de Omgevingsvisie hebben. We verwachten dat we deze herziening eerder aan u kunnen voorleggen. Een planning van het vervolgtraject volgt in het ruimtelijke spoor;
8. Als eigenaren willen verkopen, dan gaan we het gesprek met ze aan.

Communicatie

Bij de voorbescherming hebben we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden uitgebreid geïnformeerd over de gevolgen van een voorkeursrecht. Ook nu zullen we de eigenaren van uw besluit op de hoogte brengen via een aangetekende brief. Daarnaast zullen wij contact blijven houden met de eigenaren die daar prijs op stellen. Ook blijven wij beschikbaar voor overleg met de eigenaren.

Bijlagen

1. Perceelslijst voorkeursrecht Spoorzone (geanonimiseerd);
2. Kaart vestiging voorkeursrecht Spoorzone;
3. PM zienswijzen (geanonimiseerd);
4. PM zienswijzennota (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Arco Hofland

Concept t.b.v. terinzagelegging

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 8644-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024 en @ maart 2024

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming met wonen, (maatschappelijke) voorzieningen en bijbehorende openbare voorzieningen is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het vestigen van het voorkeursrecht en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op de inhoud van de "Groeibeelden" die op @ maart 2024 ter kennisneming aan de raad zijn gebracht;

gelet op het feit dat de gemeente een herziening van de Omgevingsvisie voorbereidt, waarin de functiewijziging van de gronden betrokken bij dit voorkeursrecht nader wordt uitgewerkt;

gelet op artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit:

1. Met inachtneming van de zienswijzen (bijlage 3) en de reactie daarop in de zienswijzennota (bijlage 4) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen binnen de locatie Spoorzone zoals op de bij het besluit behorende perceelslijst (bijlage 1) en kaart (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Aldus besloten in de vergadering van 25 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland

Concept tbv terinzagelegging