Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 14 november 2023
Registratienummer: R 2307970

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Op basis van artikel 2 juncto artikel 5 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) over te gaan tot aanwijzing van de percelen en perceelgedeelten in Achter de Molen te Almelo, zoals aangeduid op bijlagen 1 en 2 (zowel geanonimiseerde als een niet-geanonimiseerde perceellijst), als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen betrokken zijn in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 12 september 2023.
2. Van het besluit tot aanwijzing middels bijgaande brief (bijlage 3) mededeling te doen aan de eigenaren van en zakelijk gerechtigden op gronden/panden waarop deze aanwijzing betrekking heeft.
3. Toepassing te geven aan artikel 7 lid 1 van de Wvg door het raadsbesluit te publiceren in het Gemeenteblad conform bijlage 4 en voor eenieder ter inzage te leggen.
4. Voornemens te zijn om over te gaan tot het tijdig opnemen van de met onderhavig besluit aangewezen percelen en perceelgedeelten in een nog vast te stellen structuurvisie voor deelgebied Achter de Molen.
5. Het college van burgemeester en wethouders volmacht te verlenen om alle in het kader van deze aanwijzing op basis van de Wvg noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Gedaan in de openbare vergadering van 14 november 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **M.M. van 't Veld**

Raadsvergadering: 14 november 2023
Registratienummer: R 2307970

Naam: B. Kooistra
Datum: 14 november 2023
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Aanwijzing in de zin van de Wvg ten behoeve van Achter de Molen**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 september 2023 tot aanwijzing in de zin van de Wvg van percelen voor de (her)ontwikkeling van het deelgebied Achter de Molen binnen de Spoorzone te bestendigen.

Door het bekrachtigen en daarmee bestendigen van het voorkeursrecht worden de ontwikkelingsmogelijkheden – de transformatie tot een levendig woonmilieu met woningbouw, recreatieve en stedelijke voorzieningen en verkeers- en verblijfgebieden – gemaximaliseerd en wordt prijsopdrijving voorkomen. De aanwijzing heeft tot gevolg dat eigenaren en zakelijk gerechtigden in dit deelgebied, wanneer zij hun eigendommen of rechten wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Op basis van artikel 2 juncto artikel 5 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) over te gaan tot aanwijzing van de percelen en perceelgedeelten in Achter de Molen zoals aangeduid op bijlagen 1 en 2 (zowel geanonimiseerde als een niet-geanonimiseerde perceellijst), als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen betrokken zijn in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 12 september 2023.
2. Van het besluit tot aanwijzing middels bijgaande brief (bijlage 3) mededeling te doen aan de eigenaren van en zakelijk gerechtigden op gronden/panden waarop deze aanwijzing betrekking heeft.
3. Toepassing te geven aan artikel 7 lid 1 van de Wvg door het raadsbesluit te publiceren in het Gemeenteblad conform bijlage 4 en voor eenieder ter inzage te leggen.
4. Voornemens te zijn om over te gaan tot het tijdig opnemen van de met onderhavig besluit aangewezen percelen en perceelgedeelten in een nog vast te stellen structuurvisie.
5. Het college van burgemeester en wethouders volmacht te verlenen om alle in het kader van deze aanwijzing op basis van de Wvg noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Inleiding

De Spoorzone in Almelo is één van de vijf prioritaire gebiedsontwikkelingen uit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en bouwt voort op de ambities uit de Omgevingsvisie.

Achter de Molen is een deelgebied binnen de Spoorzone. De aan te wijzen gronden hebben thans de bestemming bedrijven, gemengd en wonen. Door de ligging dicht bij de binnenstad is Achter de Molen kansrijk voor transformatie. Het is de wens om aan de aan te wijzen gronden nieuwe functies en bestemmingen te geven. Er wordt gedacht aan:

- (intensivering) van wonen,
- recreatieve en stedelijke voorzieningen;
- verkeer en verblijf.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is het noodzakelijk (of op zijn minst gewenst) dat de gemeente de regie en sturing heeft. De gemeente wil de percelen (al dan niet samen met samenwerkingspartners) gaan herontwikkelen en kan regie pakken door de percelen te verwerven.

Gelet op de voornoemde actieve regierol van de gemeente, wordt voorgesteld percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dat is een middel om een eerste recht van koop af te dwingen en daarmee een instrument om eigendom te verwerven ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen.

Beoogd effect

Door de aanwijzing in de zin van de Wvg verkrijgt de gemeente meer grip op de ontwikkeling/transformatie van het deelgebied Achter de Molen en kan zij richting geven aan en regisserend optreden ten aanzien van de beoogde realisatie van een wandel- en fietsroute en de ontwikkeling van de eerste fase woningbouw aan de Veldkampsweg.

Argumenten voor

1.1. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
De gemeenteraad kan middels aanwijzing op basis van artikel 5 van de Wvg een voorkeursrecht vestigen. De vestiging geldt dan maximaal voor een periode van 3 jaar. Binnen 3 jaar dient middels raadsbesluit een bestemmingsplan of een structuurvisie te worden vastgesteld, waarmee de aanwijzing wordt verlengd.

1.2 Dit voorkomt grondposities marktpartijen
Door deze aanwijzing in het kader van de Wvg wordt voorkomen dat derden strategische (grond)posities innemen. De grondposities worden als het ware bevroren en de marktpartijen kunnen geen gronden kopen zonder tussenkomst van de gemeente.

1.3 Dit geeft de gemeente een sterkere posities bij de verwerving van de percelen
De aanwijzing heeft als gevolg dat grondeigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de percelen te kopen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. De aanwijzing geeft de gemeente een recht van eerste koop.

1.4 De aanwijzing in de zin van de Wvg voorkomt prijsopdrijving
Dit besluit gaat speculatie tegen. De aanwijzing kan prijsopdrijving voorkomen. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van de percelen. De gemeente moet de marktwaarde betalen als ze vanuit haar voorkeursrecht gronden die zijn aangeboden wenst te verwerven. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente de gronden voor een hogere prijs dan de marktwaarde moet kopen.

2.1 Dit zijn wettelijke verplichtingen
De gemeente voldoet hiermee aan de wettelijke voorschriften die uit de Wvg en Awb volgen.

3.1 Dit geeft de mogelijkheid om het voorkeursrecht langer in stand te houden
Deze aanwijzing kent een maximale geldigheidsduur van 3 jaar, nadat het besluit genomen is. Binnen die geldigheidsduur dient ofwel een structuurvisie ofwel een bestemmingplan te zijn vastgesteld. De aanwijzing kan dan worden verlengd door het opstellen van een structuurvisie, vooruitlopend op het opstellen van een bestemmingsplan. Als geldigheidstermijnen verlopen zonder opvolgende planologische besluiten dan vervalt de aanwijzing en kan er de eerste 2 jaar niet opnieuw aangewezen worden.

5.1 Volmacht aan het college van burgemeester en wethouders vereenvoudigt de administratieve afhandeling van de aanwijzing
Met deze volmacht kan het college niet alleen zorgen voor kennisgeving aan belanghebbenden van het onderhavige besluit, maar daarnaast ook in het kader van deze aanwijzing op basis van de Wvg handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kanttekeningen

1.1 Aanwijzing vereist actie van de gemeente

De planontwikkeling voor Achter de Molen is nog in een pril stadium. Daarom vraagt deze aanwijzing om actie van de gemeente, onder andere op het gebied van planprocedure en aankoopoverwegingen.

1.2 Gemeente loopt mogelijk een financieel risico

De aanwijzing betekent niet dat de gemeente verplicht is grond aan te kopen. Dit kan per keer en per locatie worden bezien. Wel loopt de gemeente een financieel risico wanneer zij gronden aankoopt en de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

2.1 Beroep en bezwaar

De procedure staat open voor beroep en bezwaar. Mochten beroep of bezwaar gegrond worden verklaard dan vervalt het voorkeursrecht en is de verkopende partij drie jaar lang vrij om te verkopen aan wie hij wil.

Zienswijzen

Het voorgenomen raadsbesluit is voorbereid met in achtneming van artikel 4:8 Awb. Belanghebbenden zijn vanaf 14 september 2023 tot uiterlijk 12 oktober 2023 in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Belanghebbenden hebben geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden.

Als een eigenaar of beperkt gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht aan de gemeente aan te bieden, ontstaan er mogelijk wel financiële gevolgen. In dit geval zal bezien worden of aankoop op dat moment nodig is in welk geval de gemeenteraad om krediet gevraagd zal worden.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad zullen de volgende acties worden opgepakt door het college:

1. Bekendmaking van het besluit in het gemeenteblad van Almelo.
2. Eén dag na bekendmaking, 16 november 2023, treedt het voorkeursrecht in werking (wettelijke termijn).
3. Het informeren van de grondeigenaren en beperkt gerechtigden (verzending uiterlijk 16 november 2023).
4. Voortzetting van de planontwikkeling Achter de Molen en besluitvorming hierover.

Belanghebbenden kunnen tegen uw besluit bezwaar en beroep in stellen, zodat van een zorgvuldige rechtsbescherming steeds sprake is.

Voor de goede orde:

- Gedurende de periode dat deze bestendiging geldt treedt de Omgevingswet in werking. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de lopende voorkeursrechten op basis van de Wvg met de voorkeursrechten uit de Omgevingswet gelijkgesteld. Inhoudelijk en qua tijdsperiode zijn die gelijk aan elkaar. Dit heeft dus verder geen invloed;
- Gedurende de geldigheidstermijn van dit bestendigingsbesluit zal participatie plaatsvinden in brede zin met betrekking tot de Ontwikkelvisie Spoorzone. Dit staat uitdrukkelijk los van de onderhavige aanwijzing.

Bijlagen

1. Kadastrale kaart bij raadsvoorstel (intern – 89405)
2. Perceellijst bij raadsvoorstel (zowel geanonimiseerde als een niet-geanonimiseerde perceellijst) (intern: 89406 en 89407)
3. Brief aan eigenaren en zakelijk gerechtigden bij raadsbesluit (intern 89408)
4. Tekst publicatie in gemeenteblad bij raadsbesluit (intern 89409)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld
