Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 8 maart 2022
Registratienummer: R 2207104

Raadsbesluit

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht XL Businesspark 2 en verkeersontsluiting XL Businesspark 2

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het besluit van het college van B en W van 14 december 2021 tot het vestigen van een voorkeursrecht voor de ontwikkeling van het XL businesspark 2 te bekrachtigen. Door het bekrachtigen en bestendigen van het voorkeursrecht worden ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein gemaximaliseerd en wordt prijsopdrijving voorkomen. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft als consequentie dat eigenaren van en beperkt gerechtigden op gronden in deze gebieden, wanneer zij hun gronden of rechten wensen te verkopen, deze gronden of rechten als eerste aan de gemeente moeten aanbieden. De aanwijzing van een voorkeursrecht heeft geen invloed op de bedrijfsexploitatie van de in het gebied gelegen bedrijven. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 27 januari 2022 hun zienswijze ten aanzien van het raadsvoorstel naar voren te brengen. U wordt een voorstel gedaan voor het beantwoorden van de ingediende zienswijzen door de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3).

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen tegen het voorgenomen raadsbesluit 'vestiging voorkeursrecht XL Businesspark 2 en verkeersontsluiting XL Businesspark 2'af te handelen op de manier zoals dat per ingediende zienswijze is verwoord in de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3) in de kolom "voorgestelde reactie op zienswijze" en te besluiten zoals daar is voorgesteld. De conclusie van de Zienswijzennota luidt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om af te zien van het vestigen van een voorkeursrecht als bedoeld in de artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);

2. Op grond van de artikelen 2 en 5 Wvg percelen en perceelgedeelten aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, omdat aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toebedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Het betreft de percelen en perceelgedeelten zoals aangegeven op bijgevoegde kadastrale tekeningen (bijlagen 1a en 1b) en de percelenlijst (bijlage 2a en 2b, met vermelding van kadastrale aanduidingen, grootte en eigenaren/beperkt gerechtigden);

3. Van het besluit tot aanwijzing en van de zienswijzennota via de bijgaande brief (bijlage 4) mededeling te doen aan de eigenaren van en beperkt gerechtigden op gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft, een en ander volgens artikel 7 lid 2 Wvg;

4. De voorgaande besluiten bekend te maken door afkondiging in het gemeenteblad Almelo (bijlage 5).

Gedaan in de openbare vergadering van 8 maart 2022,

de griffier, **de burgemeester,**





drs. K.D. Handstede **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 8 maart 2022
Registratienummer: R 2207104

Naam: E van den Bogaart
Datum: 08 maart 2022
Team/teamonderdeel: BV Financiën/

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vestiging voorkeursrecht XL Businesspark 2 en verkeersontsluiting XL Businesspark 2**
Portefeuillehouder	**A.L. Langius**

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het besluit van het college van B en W van 14 december 2021 tot het vestigen van een voorkeursrecht voor de ontwikkeling van het XL businesspark 2 te bekrachtigen. Door het bekrachtigen en bestendigen van het voorkeursrecht worden ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein gemaximaliseerd en wordt prijsopdrijving voorkomen. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft als consequentie dat eigenaren van en beperkt gerechtigden op gronden in deze gebieden, wanneer zij hun gronden of rechten wensen te verkopen, deze gronden of rechten als eerste aan de gemeente moeten aanbieden. De aanwijzing van een voorkeursrecht heeft geen invloed op de bedrijfsexploitatie van de in het gebied gelegen bedrijven. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 27 januari 2022 hun zienswijze ten aanzien van het raadsvoorstel naar voren te brengen. U wordt een voorstel gedaan voor het beantwoorden van de ingediende zienswijzen door de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3).

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen tegen het voorgenomen raadsbesluit 'vestiging voorkeursrecht XL Businesspark 2 en verkeersontsluiting XL Businesspark 2'af te handelen op de manier zoals dat per ingediende zienswijze is verwoord in de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3) in de kolom "voorgestelde reactie op zienswijze" en te besluiten zoals daar is voorgesteld. De conclusie van de Zienswijzennota luidt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om af te zien van het vestigen van een voorkeursrecht als bedoeld in de artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);

2. Op grond van de artikelen 2 en 5 Wvg percelen en perceelgedeelten aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, omdat aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toebedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Het betreft de percelen en perceelgedeelten zoals aangegeven op bijgevoegde kadastrale tekeningen (bijlagen 1a en 1b) en de percelenlijst (bijlage 2a en 2b, met vermelding van kadastrale aanduidingen, grootte en eigenaren/beperkt gerechtigden);

3. Van het besluit tot aanwijzing middels bijgaande brief (bijlage 4) mededeling te doen aan de eigenaren van en beperkt gerechtigden op gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft, een en ander conform artikel 7 lid 2 Wvg;

4. De voorgaande besluiten bekend te maken door afkondiging in het gemeenteblad Almelo (bijlage 5).

Inleiding

In de afgelopen periode is het XL Businesspark 1 een succes gebleken. Bedrijven met een vraag naar kavels groter dan 2 hectare hebben de weg naar Almelo de afgelopen tijd gevonden. Het XL Businesspark is nu vol. Bedrijven met een vraag naar een grote kavel komen op de wachtlijst te staan. Met XL Businesspark 2 willen wij dit succes continueren en bedrijven ruimte bieden. We zien kansen voor deze doelgroep aan de andere kant van het Twentekanaal. De locatie was al als zoekgebied opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo.

Achtergronden

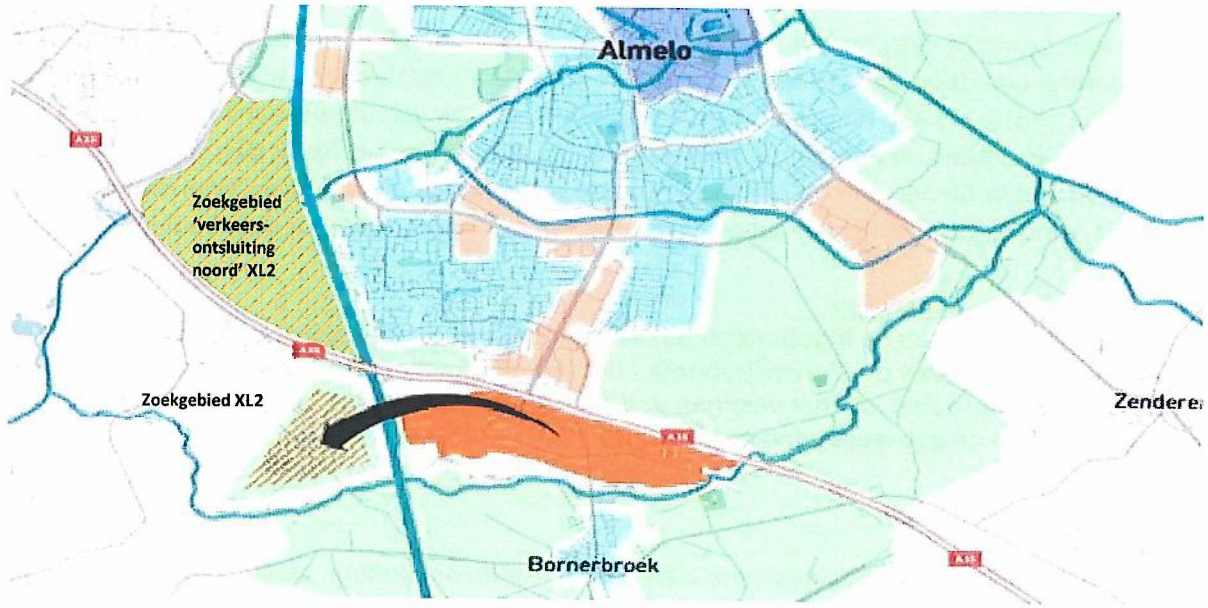
Adviesbureau Stec Groep heeft in 2020, in opdracht van de Provincie Overijssel en alle Twentse gemeenten, onderzoek gedaan naar het marktanimo voor grootschalige kavels en ook een scan gemaakt voor het afwegen van de juiste locaties. Uit het onderzoek bleek dat het marktanimo, zeker in de regio, ruimschoots aanwezig is. Het onderzoek bracht naar voren dat vanuit economisch perspectief de Kanaalsprongzone, inmiddels XL Businesspark 2, de beste locatie is. Met de ontwikkeling van dit gebied kan, volgens het regionaal adviesorgaan Twenteboard, de sociaal – economische structuur van Twente worden versterkt. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 heeft daarmee een regionaal karakter. Het onderzoek van de Stec Groep onderbouwt het beeld van de vraag naar bedrijventerreinen die we ook in de actualiteit waarnemen.

De Provincie Overijssel start op korte termijn met een onderzoek voor de herziening van de programmeringsafspraken 2019 -2022. Dit provinciaal onderzoek resulteert in een meerjarige zienswijze op de toekomst van de bedrijventerreinen in heel Twente vanaf 2022. Dit is een gezamenlijk regionaal traject. De planvorming voor het XL Businesspark 2 is vooralsnog een lokaal traject. Bestuurlijk is afgesproken dat nieuwe bedrijventerreinenontwikkelingen – dus ook XL Businesspark 2 – onderdeel zijn van de programmeringsafspraken. Daarmee borgt de regio aan de voorkant de onderbouwing voor de ladder van duurzame verstedelijking.

In uw raad van 14 december 2021 is beeldvormend gesproken over de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Een verdere behandeling heeft plaats gevonden op 1 februari 2022. In onze brief van 16 december 2021 (Raad – 2107018) aan uw raad bent u geïnformeerd dat wij een voorlopig voorkeursrecht hebben gevestigd op het gehele plangebied dat bestaat uit een zoekgebied voor XL businesspark 2 en een zoekgebied voor de verkeersontsluiting. Alle grondeigenaren en beperkt gerechtigden in het gehele plangebied zijn van het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht op de hoogte gesteld. Beperkt gerechtigden zijn partijen die een zakelijk gebruiks- of zekerheidsrecht gevestigd hebben op een perceel, bijvoorbeeld een opstalrecht respectievelijk hypotheekrecht.

Begrenzing zoekgebieden 'XL Businesspark 2' en 'Verkeersontsluiting XL Businesspark 2'

Het zoekgebied XL Businesspark 2 wordt in het oosten begrensd door het Twentekanaal grenzend aan XL Businesspark 1, in het zuiden door "De Doorbraak", in het westen door de gemeentegrens met Wierden en in het noorden door de A35. De totale oppervlakte van dit gebied is ca 150 ha. Deze locatie is opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo 2020.
Voor de verkeersontsluitingen van het gebied bestaan nu nog meerdere modellen en sub-modellen, eenvoudig samen te vatten als: 'vanuit oost' (XL Businesspark 1) of 'vanuit noord' (N36). Het zoekgebied "verkeersontsluiting XL Businesspark 2' vanuit noord betreft de driehoek: A35/N36/Twentekanaal. Omdat de ontsluiting nog verregaand onzeker is en meerdere opties denkbaar zijn, is het gehele gebied dat nu nog een bestemming agrarisch c.a. heeft en hiervoor in aanmerking komt mede aangewezen als onderdeel van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is. In totaal is dit ca 260 ha.



Figuur 1: zoekgebied XL Businesspark en zoekgebied 'verkeersontsluiting noord XL Businesspark 2'

Doel van het vestigen van het voorkeursrecht

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop indien in een begrensd gebied gronden en/of beperkte rechten op de markt worden aangeboden. Daarmee kunnen ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving worden voorkomen. Hierdoor kan de gemeente een betere positie – en dus meer grip – op de grondmarkt krijgen. Dit is ook de reden waarom voor een eventuele ontsluiting via gronden van XL Businesspark 1 geen voorkeursrecht hoeft te worden gevestigd: hier is geen significant risico op prijsopdrijving aangezien dit al bedrijventerrein is.
Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt 'tijd gekocht' om verder onderzoek te doen naar de ontwikkelmogelijkheden, de haalbaarheid en het bestuurlijk draagvlak c.q. de samenwerking met andere gemeenten in de regio Twente, alsook voor een verdere uitwerking van de mogelijkheden, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden. Met het vestigen van het voorkeursrecht neemt de gemeente niet al (impliciet) het besluit te kiezen voor een actief grondbeleid voor dit project, maar behoudt de gemeente de vrijheid te zijner tijd te kiezen voor actief dan wel faciliterend grondbeleid. Een pragmatische keuze tussen een actief dan wel passief grondbeleid sluit aan bij het door uw raad vastgestelde grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Almelo.

Vestiging en timing Wvg

Op 14 december 2021 is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Binnen 3 maanden dient dit besluit van het college door de raad te worden bekrachtigd door het definitief aanwijzen van gronden binnen een begrensd gebied. Dit kan op basis van artikel 3 of 4 van de Wvg als er binnen 3 maanden sprake is van een planologisch kader (bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie). Als er binnen die 3 maanden nog geen planologisch kader is, vindt het raadsbesluit plaats op basis van artikel 5 van de Wvg. Dit raadsbesluit vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. Binnen drie maanden zal er nog geen planologisch kader beschikbaar zijn, waardoor de gemeenteraad haar aanwijzingsbesluit zal nemen op basis van artikel 5 van de Wvg. Wij stellen u nu voor een besluit te nemen tot het definitief aanwijzen van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 5 Wvg.

Impact Wvg op bedrijfsvoering bestaande bedrijfsvoering

Het vestigen van een voorkeursrecht ingevolge de Wvg heeft geen directe invloed op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven: zij mogen hun bedrijfsvoering voortzetten en desgewenst ook uitbreiden.

Impact Wvg op verkoop

Een eigenaar van grond of een beperkt recht hoeft niet te verkopen, maar bij een wens tot verkoop is men verplicht eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente heeft het recht daarop in te gaan, niet de plicht. De gemeente kan de gronden en/of beperkte rechten vervolgens aankopen volgens een marktconforme prijs. Indien de gemeente géén gebruik maakt van dit voorrecht, dan is de eigenaar vrij om de grond aan te bieden aan de markt gedurende een periode van drie jaar. Wanneer de grond niet binnen die periode verkocht is aan een marktpartij, dan is de gemeente weer in beeld als koper.

Afhandeling ingediende zienswijzen

In de Zienswijzennota worden de ingebrachte zienswijzen gebundeld en voorzien van een voorstel tot afhandeling. De conclusie van de Zienswijzennota luidt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om af te zien van het vestigen van een voorkeursrecht als bedoeld in art. 5 Wvg. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen.

Beoogd effect

Het in de voorbereiding van XL businesspark 2 en bijbehorende ontsluiting, versterken van gemeentelijke regie en voorkomen van de mogelijkheid tot prijsspeculatie.

Argumenten voor

1.1, 2.1 Dit is een wettelijke verplichting.

De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft voor dat de namen van eigenaren en beperkt gerechtigden worden vastgelegd. Daarnaast is het noodzakelijk dat gelegenheid wordt gegeven tot het indienen van zienswijzen.

1.2 Dit is zorgvuldig in verband met verdere besluitvorming.

Het raadsvoorstel en alle relevante documenten zijn door het college ter inzage gelegd. Dit is afgekondigd in het Gemeenteblad van Almelo van 16 december 2021, nummer 459916. Hierdoor zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn gebundeld en opgenomen in een zienswijzennota en voorzien van een aan u voorgestelde reactie ter afhandeling. Deze zienswijzennota treft u als bijlage 3 aan bij dit raadsvoorstel en wordt behandeld in de vergadering van 8 maart 2022.

2.2 Dit is een bevoegdheid van uw raad.

Het college heeft op basis van artikel 6 van de Wvg een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Binnen 3 maanden dient dit collegebesluit door de raad te worden bekrachtigd middels het definitief aanwijzen van gronden binnen het plangebied op basis van Artikel 2 en 5 Wvg. Als de raad niet (tijdig) bekrachtigt, vervalt het voorkeursrecht.

2.3 Dit sluit aan bij de omgevingsvisie gemeente Almelo 2020.

In de omgevingsvisie is het zoekgebied XL businesspark 2 aangewezen.

2.4 Dit sluit aan bij de regionale economische behoefte.

Uit onderzoek blijkt behoefte aan een regionaal bedrijventerrein met grote bedrijfskavels. XL Businesspark 1 is uitgegeven.

2.5 Dit voorkomt financiële tegenvallers in het aankoopbeleid.

Door het vestigen van een voorkeursrecht en deze snel van kracht te laten worden, wordt het risico op prijsopdrijving voorkomen.

2.6 In het zoekgebied aanwezige bedrijven worden niet onnodig belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Bestaande bedrijven worden niet belemmerd in het voortzetten van hun bedrijfsvoering of inspelen op marktkansen. Het voorkeursrecht heeft alleen betrekking op verkoop van grond en vastgoed.

2.7 Dit biedt mogelijkheden voor een optimale ontsluiting.
Er blijven meerdere opties open voor een noordelijke ontsluiting, vanaf de N36, of voor een oostelijke ontsluiting via XL Businesspark 1.

Kanttekeningen

2.1 Planontwikkeling is nog niet ver genoeg gevorderd. Er moet meer tijd worden genomen.
De planontwikkeling is nog in een pril stadium, maar er zijn voldoende perspectieven om nu een voorkeursrecht te vestigen. Derden zullen mogelijk na bekend worden van de plannen hun kans schoon zien om grond te kopen en is het vestigen van een voorkeursrecht minder effectief. Op 14 december 2021 is de raad geïnformeerd over de ontwikkeling van XL businesspark 2.

2.2 Het vestigen van een voorkeursrecht is niet verplicht/nodig.
Wanneer geen voorkeursrecht wordt gevestigd zouden marktpartijen de landbouwgronden kunnen gaan kopen, maar waarschijnlijk niet de (agrarische) bouwblokken. De gemeente moet deze dure bouwblokken zelf kopen en zal zich bij de andere percelen mogelijk geconfronteerd zien met prijsopdrijving. Regie voeren door de gemeente zal daardoor worden bemoeilijkt.

2.3 Hiermee loopt de gemeente een financieel risico.
Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet dat de gemeente verplicht is grond aan te kopen. Dit kan per keer en per locatie worden bezien. Door het vestigen van een voorkeursrecht wordt prijsspeculatie -en dus een financieel risico- voorkomen. Wel loopt de gemeente een financieel risico wanneer zij gronden aankoopt en de beoogde ontwikkeling ter plaatse geen doorgang vindt. Het risico is dan dat de grond voor een lagere prijs moet worden verkocht.

2.4 *Hiermee loopt de gemeente een uitvoeringsrisico.*
Met het vestigen van een voorkeursrecht zet de gemeente Almelo een grote stap tot verdere ontwikkeling van de stad. De inrichting van gemeentelijke organisatie zal daar op korte termijn op moeten worden aangepast. Denk hierbij aan onder andere een versterkte inzet op het gebied van inspraak en juridische procedures, en op het gebied van verwerving en uitgifte van gronden.

Kosten, opbrengsten en dekking

In eerste instantie heeft het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht krachtens de Wvg geen financiële gevolgen. Aangezien aankopen in dezen geen uitvoeringshandeling zijn binnen een vastgestelde grex-begroting, zal (tijdelijke) dekking van het verschil tussen koopsom en agrarische waarde separaat moeten worden geregeld. Zolang nog geen raamkrediet beschikbaar is, zal ons college voor iedere aankoop afzonderlijk een krediet vragen.
Er moet dekking zijn voor de structurele kapitaallasten en overige beheerlasten van het object én dekking voor de (eventuele) incidentele afwaardering van het verschil tussen de aankoopwaarde en de waarde bij huidige bestemming of huidig gebruik. Dit incidentele verlies moet worden afgedekt met een verliesvoorziening (= indirecte afwaardering)
die ten laste van het begrotingssaldo komt.
Rekenvoorbeeld:

- Krediet benodigd voor koopsom € 3,0 mln.
- Dekking: waarde huidige bestemming (agrarisch) € 1,4 mln.
- Dekking: (tijdelijke) afwaardering d.m.v. verliesvoorziening € 1,6 mln.

Of de verliesvoorziening tijdelijk of (deels) definitief is, hangt af van toekomstige keuze van de ontwikkeling van het gebied en de vraag of de eventuele toekomstige grondexploitatiebegroting van dit project verlieslatend of financieel sluitend is. De kosten worden opgenomen in de grondexploitatie.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad zullen de volgende acties worden opgepakt:

- Na de bekrachtiging en het definitief aanwijzen door de raad van gronden waarop het voorkeursrecht rust, volgt bekendmaking van het besluit in het gemeenteblad van Almelo (donderdag 10 maart 2022).
- Eén dag na bekendmaking, vrijdag 11 maart 2022, treedt het voorkeursrecht in werking (wettelijke termijn volgens artikel 7 lid 1 Wvg).
- Het informeren van de grondeigenaren en beperkt gerechtigden (verzending uiterlijk 10 maart 2022).
- Voortzetting van de planontwikkeling XL Businesspark 2 en besluitvorming hierover.
- Aankoop van gronden.
- Ontwikkeling XL Businesspark 2

Bijlagen

1. Kaart met eigendommen
   a. zoekgebied XL Businesspark 2 (INT - 80891)
   b. zoekgebied verkeerontsluiting XL businesspark 2 (INT – 80861)
2. Overzicht eigenaren en beperkt gerechtigden
   a. eigendommen en eigenaren (INT - 79855)
   b. eigendommen en beperkt gerechtigden (INT – 79856)
3. Zienswijzennota met voorgestelde reactie per zienswijze (niet openbaar artikel 10 lid 2 , sub e Wob) (INT - 80883)
   a. Zienswijzennota met voorgestelde reactie per zienswijze (geanonimiseerd) (INT – 81005)
   b. Adressenlijst indieners zienswijzen (niet openbaar artikel 10 lid 2 , sub e Wob) (INT – 81006)
4. Brief aan eigenaren en zakelijk gerechtigden (UIT – 102512)
5. Bekendmaking in het gemeenteblad Almelo (INT - 80876)
6. Raadsbrief d.d. 16 december 2021 (Raad – 7018)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,	**de burgemeester,**
F.W. van Ardenne	A.J. Gerritsen
