

BEZWAAR

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

INGEKOMEN 26 [REDACTED]

College van burgemeester en wethouders

Gemeente Almelo

Postbus 5100

7600 GC ALMELO

Almelo, 26 januari 2022

Uw kenmerk: UIT - 21101612

Betreft: bezwaar voorkeursrecht XL businesspark 2

Geacht college,

Door middel van deze brief maken wij, [REDACTED], beiden wonende aan de [REDACTED] ([REDACTED], bezwaar tegen uw besluit van 14 december 2021 om, op grond van het bepaalde in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg)¹, voorlopig gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn (hierna: het besluit). In het bijzonder betreft ons bezwaar uw besluit om de percelen die kadastraal bekend staan als [REDACTED] [REDACTED] voorlopig aan te wijzen als gronden waar de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg op van toepassing zijn. In deze brief lichten wij onze bezwaren toe, op grond waarvan wij u verzoeken uw besluit te herroepen.

Mededeling en besluit voldoen niet aan eisen die de wet stelt

Op 15 december 2021 heeft u ons per brief geïnformeerd over uw besluit (hierna: de mededeling). Deze mededeling is zeer gebrekkig, en geeft onvoldoende de van belang zijnde gegevens weer. In uw brief verwijst u ook niet naar een plek waar deze informatie wél te vinden is, behalve de verwijzing naar een

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003391/>

inloopdag. U voldoet daarmee niet aan de verplichting (op grond van artikel 4, lid 1, van het Besluit voorkeursrecht gemeenten, hierna: het Bvg²) om uw mededeling te laten "vergezellen van een afschrift van het besluit dan wel een uittreksel daaruit met de voor de geadresseerde eigenaar of beperkt gerechtigde van belang zijnde gegevens."

Het besluit zelf vermeldt niet "ten aanzien van elk tot de aangewezen gronden behorend perceel of perceelsgedeelte de planologische grondslag op basis waarvan het besluit is genomen, alsmede de eerste mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht." Uw besluit voldoet daarmee niet aan de voorwaarden van artikel 2, lid 2, Bvg.

Geen sprake van situatie waardoor ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving zullen ontstaan

De betreffende percelen hebben, binnen het bestemmingsplan *Westelijke Groene Long*, de bestemming 'Wonen-Stadsrand'. Aangezien de betreffende percelen nu een woonbestemming hebben, en de beoogde functie ten behoeve waarvan nu een voorkeursrecht wordt gevestigd openbare infrastructuur (ter ontsluiting van een bedrijventerrein) betreft, is het niet waarschijnlijk dat voor deze percelen ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving zullen ontstaan. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarmee dan ook onnodig, en zorgt juist voor een waardedaling. Het besluit is daarmee in strijd met het doel van de Wvg. Daarnaast gebruikt het college haar publiekrechtelijke bevoegdheid niet binnen het doel waarvoor het college de bevoegdheid heeft gekregen van de wetgever.

Het vestigen van een voorkeursrecht ten behoeve van de realisering van niet-lucratieve bestemmingen (zoals in dat geval de openbare infrastructuur ter ontsluiting van een bedrijventerrein) verhoudt zich in algemene zin ook niet met het doel van de Wvg. Bij dergelijke bestemmingen is er in zijn algemeenheid geen sprake van een prijsopdrijvend effect, de overheidspartij is in de meeste gevallen de enige mogelijke koper. De interesse in de markt voor grond met een niet-lucratieve bestemmingen is ook minimaal. Ook in die zin is voor het vestigen van een voorkeursrecht ten behoeve van de de ontsluiting van het bedrijvenpark geen aanleiding.

Wat met het vestigen van het voorkeursrecht enkel wordt bereikt is dat de gemeente een signaal afgeeft, dat in dit gebied een ontwikkeling gaat plaatsvinden en dat daar rekening mee moet worden gehouden. Een gesprek met ons, en andere belanghebbenden binnen het gebied, volstaat in dat geval ook.

Dat uw college dit zelf ook zo ziet volgt uit het collegevoorstel. In het collegevoorstel is opgenomen dat: *"Omdat de ontsluiting nog verregaand onzeker is en meerdere opties denkbaar zijn, wordt u voorgesteld het gehele gebied dat thans nog een bestemming agrarisch c.a. heeft en hiervoor in aanmerking komt mede*

² <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027832/>

aan te wijzen als onderdeel van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is.”³ Dat de aanwijzing alleen gronden met de bestemming ‘agrarische c.a.’ hoort te betreffen, wordt verder versterkt doordat in het collegevoorstel alleen de kosten ten aanzien van de ‘waarde huidige bestemming (agrarisch)’ zijn genoemd, en niet ook voor andere bestemmingen.⁴ Op de bij het besluit behorende kadastrale tekeningen zijn onze percelen echter wel aangewezen. Het besluit is daarmee strijdig met het onderliggende collegevoorstel.

Onduidelijk is waarom bij de uitwerking van het collegebesluit op dit punt is afgeweken van het collegevoorstel dat het enkel gaat om een ‘*bestemming agrarisch c.a.*’. Het lijkt ons dat het bij de aanwijzing van onze percelen gaat om een (administratieve) vergissing, waarbij het überhaupt niet uw bedoeling is (geweest) om onze percelen aan te wijzen. In algemene zin is onduidelijk waarom u het nu (pas) noodzakelijk acht om een voorkeursrecht te vestigen. Al meer dan een jaar (namelijk bij het vaststelling van de *Omgevingsvisie gemeente Almelo*) is al bekend wat het zoekgebied is voor in ieder geval het *XL businesspark 2*.

Besluit strijdig met eigen (planologische) kaders

Het collegevoorstel noemt ter onderbouwing van het besluit dat de aanwijzing “[...] *aan[sluit] bij de omgevingsvisie gemeente Almelo 2020. [...] In de omgevingsvisie is het zoekgebied XL businesspark 2 aangewezen.*”⁵ Echter de ontwikkelingen die worden genoemd in het kader van ‘het zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2’ zijn juist strijdig met de eigen (planologisch) kaders. Zo is:

- in het bestemmingsplan voor deze percelen een conserverende bestemming opgenomen, en wordt er niet gesproken over de mogelijke ontsluiting voor een bedrijvenpark;
- in de huidige *omgevingsvisie* opgenomen dat “Voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen geldt dat met name de groene longen van Almelo niet worden aangetast.” En verder dat “Tot het zoekgebied behoort vooral de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal (zie hieronder). Daarbij wordt een eventuele uitbreiding gecompenseerd met natuurontwikkeling en gekoppeld aan duurzaamheidsopgaven.”⁶ In de *omgevingsvisie* wordt dus juist geen uitspraak gedaan over ‘het zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2’, sterker nog de gronden die hiervoor nu worden aangewezen zijn juist expliciet benoemd als gebieden die niet voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen mogen worden aangetast;

³ Collegevoorstel BenW - 2109031, p. 1-2.

⁴ Collegevoorstel BenW - 2109031, p. 6.

⁵ Collegevoorstel BenW - 2109031.

⁶ Omgevingsvisie gemeente Almelo 2020, pagina 45.

- ook in de *Duurzame energieladder*⁷ zijn andere plannen beschreven voor dit gebied; overigens bestrijden wij de (formele) status van de *Duurzame energieladder*, omdat dit document zonder enige vorm van inspraak tot stand is gekomen.

Uw besluit is (in het bijzonder waar het gaat om 'het zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2') strijdig met de bovengenoemde (planologische) kaders. Deze strijdigheid is niet benoemd en afgewogen in het besluit. Het is onduidelijk waarom uw college nu een besluit neemt, dat niet in lijn is met de eigen gemeentelijke (planologische) kaders. Het besluit en handelen van uw college is strijdig met het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel.

Het zoekgebied verkeersontsluiting XL Businesspark 2 is onnodig groot

Voor de ontsluiting van een zoekgebied van 150 hectare is een zoekgebied van bijna een dubbele omvang (260 hectare) aangewezen. Het illustreert zien hoe lichtvaardig het college in dit besluit het voorkeursrecht inzet. Dit is in strijd met de waarborgen die gelden voor dergelijke besluiten, zoals een zorgvuldige voorbereiding en het motiveringsbeginsel.

U geeft bijvoorbeeld niet aan waarom het onmogelijk is om de omvang van het zoekgebied (nu al) te verkleinen, bijvoorbeeld door concrete tracés voor ontsluiting mee te wegen bij uw besluitvorming. Zo is bijvoorbeeld een ontsluiting dwars door het nu aangewezen gebied om meerdere redenen op voorhand al uit te sluiten. Onvoldoende is onderbouwd waarom niet nu al kan worden volstaan met een kleiner zoekgebied, en dus ook een beperkte aanwijzing van gronden.

Geen belangenafweging

De manier waarop uw college nu een voorkeursrecht vestigt is niet constructief. Het beeld waarin de overheid die 'alle touwtjes in handen heeft', en de burger 'het nakijken heeft' doemt ook in deze procedure onwillekeurig op. Met name in het huidige tijdsgewricht waarin steeds meer aandacht komt voor situaties waarbij de burger 'klem kan komen te zitten' door het (rechtmatig, dan wel onrechtmatig) handelen van de overheid, had het college hier zich meer bewust van moeten zijn.

Uit uw besluit blijkt dat er geen enkele moeite is gedaan om bij de voorbereiding van dit besluit alle relevante factoren en omstandigheden op te sporen, evenmin volgt uit uw besluit dat er een (individuele) belangenafweging heeft plaatsgevonden, dan wel dat er op z'n minst oog is voor de belangen van ons, en andere belanghebbenden. Niet is beargumenteerd waarom het algemeen belang dat wordt gediend door de vestiging van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan de (individuele) belangen waarop door ons een beroep kan worden gedaan. Nergens kunnen wij een afweging of argumentatie terugvinden waarom u

⁷ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-276523.html>

meent dat de ernstige inbreuk op ons eigendomsrecht gerechtvaardigd is, of op z'n minst een afweging heeft gemaakt van de impact die dit heeft op ons, of andere belanghebbenden.

Zo is bijvoorbeeld ook onduidelijk of eventuele investeringen die wij aan onze eigendommen doen nog wel 'zinnig' zijn; weliswaar kunnen deze bij een eventuele verkoop worden betrokken bij de prijsvorming, maar de vraag is in welke mate deze dan daadwerkelijk worden meegewogen. Het voelt daarbij inherent tegenstrijdig om te investeren in een woning, die op de nominatie staat om te worden opgekocht door de gemeente. Dat alles in het besef dat ook nog eens onduidelijk is of deze zorgen terecht zijn, aangezien de gemeente pas later hoeft te besluiten bij een eventuele aanbieding over te gaan tot aankoop. Dit ook in het besef dat deze onzekerheid theoretisch gezien kan voortduren voor een periode van in totaal zestien jaar en drie maanden.

Wij benadrukken dat het voor ons hier niet gaat om het financiële belang, maar om de onzekerheid die het voorkeursrecht geeft, en de grote impact die deze (mogelijk langdurige) onzekerheid op ons persoonlijk heeft.

Conclusie

Op bovengenoemde gronden verzoeken wij u om ons bezwaar gegrond te verklaren en uw besluit te herroepen. Wij verzoeken u af te zien van het aanwijzen van onze percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Graag zouden wij onze bezwaren nader toelichten bij een mondelinge behandeling van het bezwaar. Wij behouden uitdrukkelijk het recht voor dit bezwaarschrift later nader aan te vullen en/of te wijzigen.

Tot slot benadrukken dat wij ons ernstige zorgen maken om de (voorgenomen) ontwikkelingen in algemene zin, zowel waar het gaat het zoekgebied '*verkeersontsluiting noord XL Businesspark 2*' als ook het zoekgebied '*XL Businesspark 2*'. De voorgenomen plannen verrassen ons, en hebben (hoe prematuur ook) nu al een grote impact op ons. Wij behouden dan ook het recht voor om ook in andere procedures onze bezwaren aan te vullen en/of te wijzigen. Uitdrukkelijk willen wij u vragen om ons in de toekomst wél en ook eerder te betrekken bij de planvorming.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted text]

INGEKOMEN 26 JAN. 2022



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Almelo.

Bezwaar voorkeursrecht XL businesspark 2

Postbus 5100

7600 GC Almelo.