gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld	:	3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp	:	Vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gebied Arrisveld
advies	:	De raad voor te stellen; 1. Te besluiten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken benodigd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Arrisveld, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 12 november 2024 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de herontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen. 2. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
besluit	:	- zie pagina 3.

behandeld door: B.J.W. Bentsink **team:** Team Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** J. Roelofsen, L. Wielink, V. Grootkerk **van team:** Projecten, JCA, Omgeving **teammanager:** F. Landman **manager:** A. Klein Nibbelink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar openbaar (met uitgestelde publicatie) X openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee X ja, vanwege: beperkte geldingsduur voorlopig voorkeursrecht.
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. per brief en publicatie in gemeenteblad ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Grondtekening WWijk-202410A
2. Perceellijst
3. Concept publicatie voor in het gemeenteblad
4. Concept brief aan eigenaren en beperkt gerechtigden (bekendmaking)
5. Raadsvoorstel
6. Conceptraadsbesluit

besluit

onderwerp: Vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gebied Arrisveld

behandeld door: B.J.W. Bentsink

datum besluit door college B&W: 19 november 2024

besluit:
De raad voorgesteld:

1. Te besluiten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken benodigd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Arrisveld, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 12 november 2024 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de herontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen.
2. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Bij besluit van 15 oktober 2024 heeft het college het gebied Arrisveld aangewezen als locatie voor het te ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein. Er is in Winterswijk behoefte aan nieuw bedrijventerrein. De contouren van het gebied zijn bepaald middels de inzichten inzake de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Ook is op 15 oktober besloten een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Het door uw college gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden na het in werking treden daarvan. Binnen deze termijn zal de raad een besluit moeten nemen en laten ingaan om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen/bestendigen. Gelet op deze wettelijke termijn is het noodzakelijk dat de gemeenteraad in haar vergadering van 19 december 2024 hierover een besluit neemt. Ten aanzien van het vestigen van het voorkeursrecht stellen wij uw college het volgende voor.

advies:
De raad voor te stellen;

1. Te besluiten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken benodigd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Arrisveld, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 12 november 2024 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de herontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen.
2. De uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht
De bedrijvigheid is binnen de Winterswijkse economie een belangrijke stuwende factor. Het biedt veel directe werkgelegenheid en draagt indirect bij aan werkgelegenheid in de andere sectoren. Voor het succes van ons bedrijfsleven is ruimte nodig, terwijl bedrijventerrein schaars is. Om aan deze ruimtevraag te kunnen voldoen, heeft het college op 15 oktober 2024 na een zorgvuldige belangenafweging besloten het gebied Arrisveld aan te wijzen als locatie voor het te realiseren bedrijventerrein. Om aan dit besluit uitvoering te kunnen geven en het gebied Arrisveld in Winterswijk te ontwikkelen tot bedrijventerrein, is het noodzakelijk dat de gemeente de gronden die (mogelijk) ontwikkeld zullen worden aankoopt. De percelen die nodig zijn om aan de gestelde randvoorwaarden uit dit collegebesluit te voldoen, rekening houdend met een logische stedenbouwkundige indeling, zijn terug te vinden in de bijgevoegde perceellijst en grondtekening. Het is noodzakelijk om op deze percelen een voorkeursrecht te vestigen, omdat op deze manier de doelstellingen die voor dit plangebied zijn opgesteld, kunnen worden behaald. Het college heeft om die reden op 15 oktober 2024 een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op de gronden in dit gebied. Daarbij heeft het college tevens besloten in te stemmen met een ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld ten aanzien van dat ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit hun zienswijzen kenbaar te maken (zie betrokkenenparagraaf). Het betreffende ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit dat ter inzage hebben gelegen, liggen nu als raadsvoorstel en conceptraadbesluit ter doorgeleiding naar de raad voor.

Een raadsbesluit ingevolgde artikel 9.1, eerste lid van de Ow is nodig om de voorkeursrechtbeschikking van het college te bestendigen/verlengen. Ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Ow heeft uw college op een onroerende zaak een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd. Het door uw college gevestigde voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid van de Ow ingaat. Dit betekent dat

om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen de gemeenteraad tijdig (lees binnen drie maanden) een besluit moet nemen om op de onroerende zaken in het gebied Arrisveld het voorkeursrecht te vestigen.

Omdat de beoogde functie bedrijventerrein met daarbij behorende voorzieningen (waaronder verkeersfunctie, waterfunctie en groenfuncties) nog niet zijn toegedacht in een gemeentelijke visie, programma of omgevingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow. Dit wordt een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking genoemd. Dat wil zeggen dat de beschikking niet is gebaseerd op een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, maar dat in de voorkeursrechtbeschikking aan de gronden een niet-agrarische functie wordt toegedacht waarvan het gebruik afwijkt van die functie. Het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow heeft, na het ingaan daarvan, een geldingsduur van drie jaar. Wanneer de raad binnen deze termijn van drie jaar een omgevingsvisie of programma vaststelt, geldt vanaf dat moment opnieuw een termijn van drie jaar. Vervolgens geldt vanaf het moment waarop daarna het omgevingsplan wordt vastgesteld een termijn van vijf jaar. Deze termijn van vijf jaar kan nog eens met vijf jaar worden verlengd.

Ad 2. Uitvoering vestigen gemeentelijke voorkeursrecht
Omwille van de werkbaarheid is het raadzaam om de raad voor te stellen om de uitvoering van het raadsbesluit op te dragen aan het college. Bij de uitvoering moet gedacht worden aan het versturen van brieven, het voeren van gesprekken en het inschrijven in het Kadaster.

---

betrokkenenparagraaf:
Vanaf 16 oktober tot en met 30 oktober jl. hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen op het ontwerp raadsvoorstel. Er hebben geen belanghebbenden van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Wel heeft tot nu toe één belanghebbende bezwaar gemaakt tegen de locatiekeuze en het vestigen van het voorkeursrecht.

Er is geen bezwaar mogelijk tegen het besluit van het college de locatie Arrisveld aan te wijzen als locatie voor een nieuw bedrijventerrein. In de volgende fase, bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie en bij het vaststellen van het omgevingsplan zijn er momenten van inspraak en is er de mogelijkheid bezwaar te maken.
Tegen het besluit van het college om het voorkeursrecht te vestigen kan wel bezwaar worden gemaakt. Daarbij moet het bezwaarschrift gronden van bezwaar tegen het voorkeursrecht bevatten. In het ingediende bezwaarschrift staan geen gronden van bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht. De secretaris van de commissie Bezwaarschriften heeft de belanghebbende in de gelegenheid gesteld de gronden van bezwaar alsnog binnen de bezwaartermijn, uiterlijk 26 november, in te dienen, dan wel nadat de raad het voorkeursrecht heeft gevestigd. Het bezwaarschrift wordt daarna in behandeling genomen en, indien de raad het voorkeursrecht bekrachtigd, dan moet, nadat de bezwarenprocedure is doorlopen, een besluit op het bezwaar worden genomen.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
N.v.t

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's:
Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Enkel eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zullen kosten met zich meebrengen. Hiervoor is een stelpost opgenomen in de budgetvraag die op 28 november aanstaande door de raad wordt behandeld.

---

overige risico's:

N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
N.v.t.

---

vervolgprocedure en planning:
N.v.t.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Collegebesluit locatiekeuze bedrijventerrein en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
