Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Voorkeursrechten n.a.v. Groeibeelden
Zaaknummer	8632-2024
B&W vergadering	6 februari 2024
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Marlon Hallink-Volkerink, tel.: 0572-347854 en Jos Strijtveen, tel. 0572-347 476, e-mail: grondzaken@raalte.nl

Kennis te nemen van

Ons besluit van 6 februari 2024 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht voor de volgende locaties:

- Heino Noordwest;
- Raalte Spoorzone;
- Raalte Noord.

Inleiding

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 ter kennis gebracht van ons college en zullen wij u toezenden. Wij bespreken deze Groeibeelden graag met u tijdens de raadsvergadering van 14 maart 2024.

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 hebben wij op de drie locaties een voorlopig voorkeursrecht gevestigd.

Dit voorlopig voorkeursrecht geldt gedurende 3 maanden. Uw raad kan het voorkeursrecht definitief vestigen binnen deze 3 maanden.

Kernboodschap

Om de regie te houden bij de ontwikkeling van de toekomstige woningbouwlocaties heeft het college op 6 februari 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat de eigenaren, als zij willen verkopen, hun eigendommen eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Door middel van deze informatienotitie willen wij u informeren hoe wij tot dit voorstel zijn gekomen, hoe het proces de komende periode er uit ziet en hoe de communicatie met betrokkenen plaatsvindt.

Vervolg

In de komende periode bespreken we met u het document “Groeibeelden Raalte en Heino, Ontwikkelstrategie voor toekomstbestendige kernen”. Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente en ter uitvoering van de bestuursopdracht Groei. In het document “Groeibeelden” zijn diverse grotere en kleinere locaties opgenomen waar we kansen zien voor herontwikkeling voor woningbouw, gemengd gebied en werkgelegenheid.

We kiezen er nu voor om voor drie locaties een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dat doen we omdat het hier gaat om kansrijke gebieden voor woningbouw en gemengd gebied. Omdat het woningtekort op dit moment nijpend is, is snelle realisatie van een aantal gebieden nodig. Daarom kozen we voor de drie hiervoor genoemde locaties.

De voorlopige vestiging geldt voor de duur van maximaal 3 maanden. Binnen die 3 maanden dient de gemeenteraad het besluit van het voorkeursrecht te bekrachtigen, anders zal het voorkeursrecht van rechtswege vervallen. De planning ziet er als volgt uit:

- Het besluit is vertrouwelijk totdat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- Na vestiging volgt publicatie en inschrijving in de openbare registers op 6 februari 2024, het voorkeursrecht is na inschrijving in de openbare registers in werking getreden;
- Na de inwerkingtreding informeren we de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief en we bieden de brief persoonlijk aan;
- We informeren de raad met deze informatienotitie;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 8 februari 2024 tot en met 20 maart 2024 (6 weken);
- Zienswijzenperiode start op 8 februari 2024 tot en met 6 maart 2024 (4 weken);
- Op 14 maart staat de bespreking van de Groeibeelden door de raad gepland;
- Behandeling (reactie op) zienswijzen en concept raadsvoorstel- en besluit in college eind maart 2024;
- We verzoeken een behandeling door de gemeenteraad voor 25 april 2024.

Communicatie

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 voor eigenaren als confronterend ervaren worden. Daarom is, naast de wettelijke bekendmakingseisen, een goed communicatieproces van groot belang.

We kiezen 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 kunnen dan meteen vragen stellen en de brief komt niet “koud op de deurmat”. In de brief en tijdens het afgeven zullen we de eigenaren informeren over de inloopbijeenkomsten die we in de week van 12 februari op 3 verschillende momenten zullen houden. Ook leggen we uit wat de eigenaren tijdens zo’n inloopbijeenkomst kunnen verwachten. Bij de inloopbijeenkomst kunnen eigenaren een-op-een met een medewerker van de gemeente spreken over hun vragen met betrekking tot het voorkeursrecht. Daarnaast wordt in de brief een contactpersoon, telefoonnummer en emailadres opgenomen, waar eigenaren met hun vragen direct terecht kunnen.

In de ochtend van 7 februari 2024 zijn de eigenaren voor zover mogelijk persoonlijk hebben geïnformeerd,
Het besluit wordt ingeschreven in de openbare registers en treedt na inschrijving in werking. Het besluit wordt diezelfde dag ook gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook wordt het besluit ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

<u>Zienswijzen en bezwaar</u>
Tegen ons besluit tot voorlopige vestiging van de voorkeursrechten kunnen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden een bezwaarschrift indienen.

Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen ook een zienswijze indienen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp raadsvoorstel. Nadat de zienswijzenperiode is afgerond, zullen wij de zienswijzen beoordelen en onze reactie geven. Het raadsvoorstel met ontwerpbesluit, zienswijzen en zienswijzennota, en inclusief tekening en lijst met percelen waarvoor wordt voorgesteld het voorkeursrecht definitief te vestigen sturen wij u dan toe ter besluitvorming.

Heeft u technische vragen, dan kunt u contact opnemen met Marlon Hallink-Volkerink of Jos Strijtveen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland