Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
-		F.Tibben	16 december 2021

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht ontwikkeling XL Businesspark 2, inclusief verkeersontsluiting.

Geachte leden van de raad,

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.

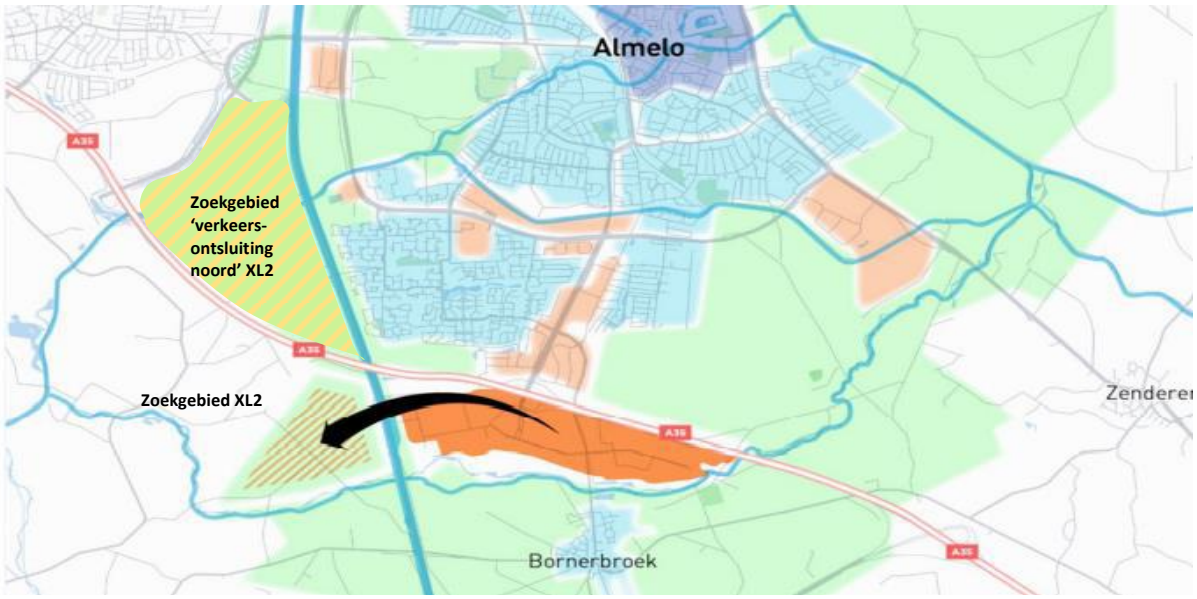
Achtergronden
Adviesbureau Stec Groep heeft in 2020, in opdracht van de Provincie en alle Twentse gemeenten, onderzoek gedaan naar het marktanimo voor grootschalige kavels en ook een scan gemaakt voor het afwegen van de juiste locaties. Uit het onderzoek kwam naar voren dat het marktanimo, zeker in de 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.

Stand van zaken
Inmiddels is gestart met een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie en daarmee samenhangende risicoanalyse voor de locatie XL Businesspark 2. Om speculatie en verlies van de regie te voorkomen hebben wij met ingang van 17 december 2021 een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd voor een tweetal gebieden. 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. Het zoekgebied van de verkeersontsluiting XL Businesspark 2 betreft de driehoek: A35/N36/Twentekanaal. De reden dat een groot zoekgebied wordt aangewezen voor de ontsluiting is omdat dit nog nadere studie vraagt.

Doel van het vestigen van het voorkeursrecht
Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop indien gronden en vastgoed op de markt worden aangeboden. Indien een eigenaar wil verkopen, moet deze eerst de grond aan de gemeente aanbieden. Daarmee kunnen ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving worden voorkomen. Hierdoor kan de gemeente een betere positie – en dus meer grip – op de grondmarkt te krijgen. Met het vestigen van het voorkeursrecht houdt de gemeente overigens nog steeds de ruimte om te kiezen voor een actief grondbeleid dan wel passief grondbeleid.

Eigenaren zijn niet verplicht tot verkoop vanwege het gemeentelijke voorkeursrecht. De gemeente op haar beurt heeft het recht op een voorstel tot koop in te gaan, niet de plicht. Indien de gemeente géén gebruik maakt van dit voorrecht, dan is de verkopende partij 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.
Het vestigen van een voorkeursrecht ingevolgde de Wvg heeft geen directe invloed op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.



Zoekgebied XL Businesspark 2 en zoekgebied 'verkeersontsluiting noord XL Businesspark 2'

Betrokkenheid van uw raad
Het ontwikkelen van een gezonde en duurzame economie en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing vragen een brede bestuurlijke en maatschappelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid. Wij zullen u in de verdere planontwikkeling tijdig betrekken en voorstellen aan u voorleggen. Het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op basis van artikel 6 van de Wvg is een bevoegdheid van ons college. Van deze bevoegdheid hebben wij gebruik gemaakt. Het voorkeursrecht is heden, 16 december 2021, bekend gemaakt en met ingang van 17 december 2021 van kracht. Binnen 3 maanden dient dit besluit door uw raad te worden bekrachtigd middels het definitief aanwijzen van de betrokken gronden op basis van artikel 5 Wvg. Wij willen u voorstellen de behandeling van deze bekrachtiging te laten plaatsvinden op 15 februari 2022. Uw raad zal vanzelfsprekend ook bij het verdere ontwikkelproces XL Businesspark 2 worden betrokken onder andere door het vaststellen van een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan. Mocht een dergelijke structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan niet binnen drie jaar zijn vastgesteld dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Bekendmaking en communicatie
Het voorkeursrecht is op 16 december jl. bekendgemaakt in het gemeenteblad van Almelo. Alle eigenaren en zakelijk gerechtigden worden middels een persoonlijke, aangetekende brief op de hoogte gesteld van het gevestigde voorkeursrecht. In de brief aan hen hebben wij ook aangegeven waar men terecht kan met vragen en hoe bezwaar kan worden gemaakt. Op 23 december 2021 zal er een inloopdag worden gehouden. Vanwege de coronamaatregelen gelden hiervoor specifieke

afspraken. In de brief aan eigenaren en beperkt rechthebbenden is aangegeven hoe zij zich hiervoor kunnen aanmelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen