Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 24 september 2024
Registratienummer: Raad 2408433

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekeningen (**bijlage 1a en 1b**; INT – 92439 en INT – 92440) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (**bijlage 2a en 2b**; INT – 92444 respectievelijk INT – 92445), waarbij het raadsvoorstel de motivering vormt en onderdeel uitmaakt van het besluit.
2. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan belanghebbenden middels bijgevoegde brieven (**bijlagen 3 en 4**; UIT – 116495 respectievelijk UIT – 116496).
3. Dit besluit met bijbehorende bijlagen digitaal en fysiek ter inzage te leggen en kennis te geven van de terinzagelegging in het digitale gemeenteblad, middels bijgevoegde concept kennisgeving (**bijlage 5**; INT – 92947).
4. Het college van burgemeester en wethouders mandaat te verlenen en te machtigen om alle in het kader van deze aanwijzing noodzakelijke besluiten te nemen respectievelijk handelingen te (laten) verrichten, zoals het nemen van besluiten op bezwaar, het inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking en het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Gedaan in de openbare vergadering van 24 september 2024,

De plaatsvervangend griffier,

drs. M.R.M. Lütjann

de Burgemeester,

R.T.A. Korteland

Raadsvergadering: 24 september 2024
Registratienummer: Raad 2408433

Naam: M. Scheffers
Datum: 21 augustus 2024
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling, team juridische zaken

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Voorkeursrechtbeschikking voor gronden in Aalanderveld**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel
Op 17 juli 2024 vestigde het college (B&W - 10765) een voorlopig voorkeursrecht op enkele percelen binnen ontwikkeling Aalanderveld. Het voorkeursrecht werd gevestigd op de gronden ten noorden van de Schelfhorst en op gronden ten noorden en oosten van Aadorp. Doel van dit voorkeursrecht is om regie te houden op de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties in de stadsrandzone. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving.

Wij stellen de raad voor het besluit van het college te bestendigen. Dit kunt u doen door een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van drie jaar. De aanwijzing heeft tot gevolg dat eigenaren en zakelijk gerechtigden, wanneer zij hun eigendommen of rechten wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De percelen die het betreft staan weergegeven op de bijgevoegde grondtekeningen (bijlage 1a en 1b – INT – 92439 respectievelijk INT – 92440).

Voorgesteld raadsbesluit
1. Op basis van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekeningen (**bijlage 1a en 1b**; INT – 92439 en INT – 92440) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (**bijlage 2a en 2b**; INT – 92444 respectievelijk INT – 92445), waarbij het raadsvoorstel de motivering vormt en onderdeel uitmaakt van het besluit.
2. Dit besluit (de voorkeusrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan belanghebbenden middels bijgevoegde brieven (**bijlagen 3 en 4**; UIT – 116495 respectievelijk UIT – 116496).
3. Dit besluit met bijbehorende bijlagen digitaal en fysiek ter inzage te leggen en kennis te geven van de terinzagelegging in het digitale gemeenteblad, middels bijgevoegde concept kennisgeving (**bijlage 5**; INT – 92947).
4. Het college van burgemeester en wethouders mandaat te verlenen en te machtigen om alle in het kader van deze aanwijzing noodzakelijke besluiten te nemen respectievelijk handelingen te (laten) verrichten, zoals het nemen van besluiten op bezwaar, het inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking en het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Inleiding
In de Woningbouwplanning en – programmering 2021 t/m 2030 (Raad - 22075515) heeft de raad de woningbouwopgave voor Almelo bepaald. De opgave houdt in dat tot en met 2034 3.400 - 4.100 woningen worden gebouwd, met de ambitie deze aantallen te versnellen naar 2030. De woningbouwopgave is onder andere gebaseerd op de Woonvisie Almelo 2020-2030 (Raad – 2106488), de Regionale Woonagenda Twente 2030 (B&W - 2108388) en de Woondeal Twente (Intern – 2285104).

Een substantieel deel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stadsrand. De Woningbouwplanning en – programmering 2021 t/m 2030 gaat er van uit dat tot en met 2030 in Aalanderveld ca. 700 woningen worden gerealiseerd.

De raad stelde in haar besluit van 30 mei 2023 (Raad 2307621) een krediet ter beschikking voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Aalanderveld. Kansen, opgaven en initiatieven worden daarin integraal vertaald naar een ontwikkelrichting van het gebied. Ook de woningbouwopgave wordt meegenomen. Het proces bevindt zich in een stadium dat kansrijke woningbouwlocaties zich duidelijk aftekenen. Alvorens de tussenresultaten verder te bespreken met stakeholders in het gebied, ziet het college aanleiding tot het vestigen van een voorkeursrecht. Op basis van die tussenresultaten kunnen (markt)partijen immers strategische grondposities innemen.

Het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat *indien* eigenaar zijn perceel wil verkopen, hij dit eerst moet aanbieden aan de gemeente. De gemeente is niet verplicht tot aankoop. Indien de gemeente ingaat op het aanbod, moet zij een marktconforme prijs voor de grond betalen.

Het voorkeursrecht wordt gelegd op twee gebieden (zie grondtekeningen, bijlagen 1a en 1b):
1. gronden ten noorden en ten oosten van Aadorp;
2. gronden ten noorden van de wijk Schelfhorst.
Dit betreft gronden die aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en die uit de voorlopige visievorming het meest geschikt worden geacht als zoekgebied voor meer intensieve en meer extensieve uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Het besluit treedt in werking op het moment dat het is ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

De afgelopen twee jaar heeft, afgezien van het voorlopige voorkeursrecht van het college, op de percelen die zijn betrokken in dit besluit, geen wettelijke voorkeursrecht gerust.

Beoogd effect
Door het leggen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente meer grip op het realiseren van de woningbouwopgave in beoogde uitbreidingslocaties in Aalanderveld.

Argumenten voor

1.1 Met het voorkeursrecht kan de gemeente beter regie voeren
Bij een voorgenomen verkoop moet de eigenaar de grond eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente kan dan afwegen of aankoop van de grond past in de door haar vastgestelde ontwikkelstrategie voor het gebied. Bij een goede grondpositie in het ontwikkelgebied heeft de gemeente meer grip op het programma en de ruimtelijke kwaliteit. Het voorkeursrecht voorkomt bovendien dat derden de gronden in lucratieve plandelen aankopen en dat de overheid de gronden moet aankopen voor wegen, water en groen.

1.2 Met het voorkeursrecht kan de gemeente de bouw van woningen versnellen
Het voorkeursrecht geeft de overheid een sterkere positie bij verwerving van percelen. Hiermee kan de gemeente versnippering van het grondeigendom in het plangebied voorkomen. De complexiteit van de planvorming wordt hierdoor minder en de ontwikkelsnelheid vergroot.

1.3 De aanwijzing voorkomt prijsopdrijving
Zonder voorkeursrecht kan de grond steeds worden doorverkocht. Dit heeft veelal een prijsopdrijvend effect, zeker naar mate de planontwikkeling voortschrijdt. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van de percelen.

1.4 Een voorkeursrecht kan alleen als de gronden een andere functie krijgen
Een voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden als het bestuur voor de betreffende percelen een andere functie heeft toebedacht. De toebedachte functie moet bovendien afwijken van het huidig gebruik. De nieuwe functie moet anders zijn dan een agrarische functie. De percelen hebben nu de functies agrarische activiteiten en wonen – stadsrand activiteit. De toebedachte

functies bestaan uit woonactiviteiten, activiteiten in openbare ruimte, recreatieve activiteiten, culturele activiteiten, dienstverlenersactiviteiten, sportactiviteiten en detailhandelsactiviteiten. Het gaat daarbij om dichtbebouwde en minder dichtbebouwde woongebieden en de ruimtelijke inbedding daarvan. Het bestaande gebruik wijkt hiervan af.

1.5 *Het belang van de regierol prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar*
De gemeente verkrijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om het gebied in te richten voor woningbouw en bijbehorende functies. Hiermee draagt de gemeente bij aan het terugdringen van de woningnood. Ook kan de gemeente beter sturen op de kwaliteit van het woningaanbod en de inrichting van de openbare ruimte. Het algemeen belang dat hiermee is gemoeid weegt zwaarder dan de beperking van de eigenaar om vrij over zijn perceel te beschikken. Te meer nu de Omgevingswet diverse waarborgen bevat om de inbreuk op het eigendomsrecht te beperken (zoals garantie van een marktconforme prijs, strikte termijnen en rechterlijke toetsing).

1.6 *Tegen het concept raadsvoorstel zijn geen zienswijzen ingediend*
Bij bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking van het college is het concept raadsvoorstel meegestuurd aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Het concept raadsvoorstel heeft voorts ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen tegen het raadsvoorstel ingediend.

2.1 en 3.1 Toezending en terinzagelegging zijn van het voorkeursrechtbesluit zijn wettelijk vereist
Met toezending van het besluit wordt het besluit bekend gemaakt. Na bekendmaking kan het besluit worden ingeschreven in openbare registers en treedt het voorkeursrecht in werking. Terinzagelegging waarborgt dat ook mogelijk andere belanghebbenden kennis kunnen nemen van het besluit.

4.1 *Een mandaat en machtiging aan het college is efficiënt*
Met dit mandaat kan het college besluiten nemen op bezwaar en zorgen voor inschrijving van het onderhavige besluit in de openbare registers en de raad vertegenwoordigen in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kanttekeningen

1.1 *Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken.*
Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden met wie zij een grondtransactie aangaan. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. De eigenaar is er dus van verzekerd dat hij marktconforme prijs ontvangt.

1.2 *Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil*
Een rechthebbende die niet wil verkopen of vervreemden of een recht wil vestigen, hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht.

1.3 *Een voorkeursrecht geeft geen effect op bestaande afspraken die zijn ingeschreven in de openbare registers*
Een voorkeursrecht werkt niet tegen oudere afspraken, maar voorkomt slechts nieuwe afspraken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden.

Uitgangspunt is dat voor de ontwikkellocaties een sluitende grondexploitatie wordt gehanteerd.

Als een eigenaar of beperkt gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht aan de gemeente aan te bieden, ontstaan er mogelijk wel financiële gevolgen. In dat geval zal worden afgewogen of er aanleiding is tot aankoop, in welk geval de gemeenteraad om krediet zal worden gevraagd. Besluiten

over aankoop van percelen worden afgewogen tegen genoemd uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie.

Vervolg
Na besluitvorming door de raad zullen de volgende acties worden opgepakt door het college:
1. Bekendmaking raadsbesluit door toezending aan belanghebbenden.
2. Ter inzagelegging raadsbesluit en bijbehorende stukken en kennisgeven daarvan in het gemeenteblad.
3. Inschrijven van het voorkeursrechtbesluit in de openbare registers.

Belanghebbenden kunnen tegen uw besluit bezwaar en beroep in stellen, zodat van een zorgvuldige rechtsbescherming steeds sprake is.

Bijlagen
- Grondtekeningen bij raadsbesluit (**bijlage 1a en 1b**; INT – 92439 en INT - 92440)
- Perceellijsten bij raadsbesluit (**bijlage 2a en 2b**; INT – 92444 respectievelijk INT - 92445) **NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo;**
- Brief aan eigenaren bij raadsbesluit (**bijlage 3**; UIT – 116495)
- Brief aan beperkt gerechtigden bij raadsbesluit (**bijlage 4**; UIT - 116946)
- Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van raadsbesluit (**bijlage 5**; INT - 92947)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland