

Op 18 november 2004 is besloten de Wet Voorkeursrecht Gemeente te vestigen in het toekomstige plangebied De Zegge VII (zie bijlage). Deze wet kent drie doelen, het versterken van de regierol bij de uitvoering van ruimtelijk beleid, meer inzicht te verkrijgen in de grondmarkt en het beheersen van de prijzen. Door dit voorkeursrecht worden de getroffen grondeigenaren, indien zij voornemens zijn gronden en/of opstallen te verkopen, gedwongen deze eerst aan te bieden aan de gemeente. Hierdoor worden transacties vermeden die de realisering van "De Zegge VII" kunnen bemoeilijken. Met de diverse eigenaren wordt inmiddels, nadat de percelen in de meeste gevallen zijn aangeboden aan de gemeente, overleg gevoerd over de verwerving van grond en opstallen. Gelet op de ligging van de gronden en opstallen in eigendom bij de heer Haarman, is bij de vestiging van het voorkeursrecht aangegeven de onderhandelingen met de heer Haarman als eerste in gang te zetten. De gronden grenzen namelijk aan de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Overkampsweg en aan de Heesweg en kunnen vanaf beide wegen ontsloten worden. De eerste gesprekken met de vertegenwoordiger van de heer Haarman (dhr .) hebben reeds plaatsgevonden begin 2005 door de heer Van Hoogmoed als vertegenwoordiger van de gemeente.

Onlangs is een akkoord bereikt met de heer Haarman over de aankoop van de boerderij met landbouwgrond aan de Heesweg 44-44A in totaal groot ongeveer 10.78.25 ha voor het bedrag van € 2.382.375,00. Bovengenoemd bedrag komt overeen met de taxatie voor de opstallen en de ruwe voorzichtige bouwgrondprijs, verricht door de heer Van H (zie taxatieverslag d.d. 27-12-2004).

Aangezien de onderhandelingen en bestemmingsplanprocedure met een grotere voortvarendheid zijn opgepakt dan vooreerst werd aangenomen bij het opstellen van het taxatieverslag en de onderhavige grond aldus eerder voor ontwikkeling aangewend kan worden, werd rekening gehouden met een hogere prijs voor de opstallen en de voorzichtige ruwe bouwgrondprijs. Immers voor met name de grondwaarde geldt dat die van een puur agrarisch niveau aangroeit naarmate de plannen om te komen tot een bedrijvenbestemming concreter worden en de termijnen waarop die bestemming gerealiseerd korter worden. Nu de onderhavige grond met opstallen aangekocht kunnen worden tegen de bedragen uit het taxatierapport, kan geconcludeerd worden dat dit een zeer aanvaardbaar prijsniveau is. Hierbij ook opgemerkt dat het gaat om een Wvg-prijs die hoger zal uitpakken zodra er op onteigeningsbasis aangekocht dient te worden (o.a. verhuiskosten). Daarnaast zal de grondprijs de richtprijs worden voor de gehele Zegge VII (= complexprijs).

Naast de koopsom zijn er nog een aantal aspecten verder uitonderhandeld waaronder het voortgezet gebruik van de grond en opstallen door de heer Haarman. Het voortgezet gebruik van de opstallen en grond gebeurt binnen de gemeente Raalte vrijwel altijd om niet, d.w.z. dat naast de directe betaling van de koopsom door de gemeente (en vanaf dat moment dus rentelasten), de verkoper gratis gebruik mag maken van de opstallen en grond. Om de rentelasten enigszins te compenseren is het mogelijk de opstallen en grond na aankoop in verhuur en/of pacht te geven of een deel van de koopsom in te houden. Indien de grond en opstallen in pacht en/of verhuur wordt gegeven, worden hiermee echter rechten gecreëerd die de voortgang van de Zegge VII nadelig kunnen beïnvloeden. Gelet hierop en op de korte termijn van het voortgezet gebruik (1 juni 2008 (verlenging is mogelijk)), is afgesproken dat bij de aktepassering 90% van de koopsom wordt voldaan en het restant bij ontruiming. Hierdoor vangt de gemeente dan wel geen huur of pacht maar wordt een deel van de rente die drukt op de koopsom bespaard. Voor de overige voorwaarden wordt verwezen naar de bijgevoegde koopovereenkomst.

De aankoop behoort tot de competentie van het College na gehoord hebbende de gevoelens van de raad. Dit betekent dat een definitieve overeenkomst niet eerder tot stand komt nadat de raad zijn wensen en bedenkingen omtrent de koop ter kennis van het College heeft gebracht, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 169 lid 4 jo. artikel 160 lid 1 onder e. Gemeenwet. Indien de raad zwaarwegende, gemotiveerde wensen en/of bedenkingen uit tegen de koop kan het College geen definitieve koopovereenkomst sluiten. Dit betekent dat eerst een principebesluit wordt genomen. Als de raad akkoord is, is de koop tot stand gekomen waarna in de eerste volgende vergadering van uw college het besluit tot aankoop definitief kan worden bekrachtigd. Middels bijgevoegde brief wordt de raad uitgenodigd haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Gelet op de inhoud vorenstaande kan aan dit voorstel niet de status openbaar worden gegeven. Op grond op artikel 10, lid 2b van de Wob kan het verstrekken van informatie ingevolge deze wet achterwege blijven als het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Op dit moment wordt nog met de diverse grondeigenaren in het plangebied "De Zegge VII" gesproken over de verwerving van gronden. Het openbaar maken van het onderhavige voorstel kan de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig beïnvloeden cq. ondermijnen. Tevens wordt verwezen naar artikel 10, lid 2e die stelt dat het verstrekken van informatie ook

achterwege kan blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, in dit geval van de heer Haarman.

Resumerend wordt voorgesteld:

1. In principe in te stemmen met de aankoop van de gronden en opstallen van de heer Haarman in het toekomstige plangebied "De Zegge VII" overeenkomstig bijgevoegde koopovereenkomst;
2. a. Voordat overgegaan wordt tot de definitieve aankoop eerst de gevoelens van de raad van 26 januari aanstaande te peilen (zie bijgevoegde concept brief);
b. In de eerst volgende collegevergadering na de raad van 26 januari een definitief besluit te nemen
3. De kosten ten laste te brengen van de toekomstige exploitatie "De Zegge VII";
4. Op grond van artikel 10 lid 2 sub b en e van de Wob, aan dit voorstel niet de status openbaar te geven.