

Onderwerp	Voorkeursrecht locaties Raalte Noord, Raalte Spoorzone en Heino Noordwest
Zaaknummer	19426-2024
B&W vergadering	26 maart 2024
Integrale advisering	Jolande de Vries (extern), Jos Strijtveen (planeconomie), Marlon Hallink (grondzaken), Francisca Holtman (gebiedsontwikkeling)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink-Volkerink en Jos Strijtveen

Bestuurssamenvatting

Op 7 februari 2024 heeft u besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op drie verschillende locaties: Raalte Noord, Raalte Spoorzone en Heino Noordwest. Uw voorlopig voorkeursrecht geldt gedurende 3 maanden. Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad het voorkeursrecht vestigen voor de duur van 3 jaar.

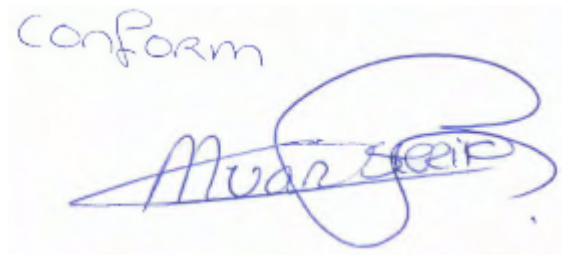
De ontwerp raadsvoorstellen voor de vestiging door de gemeenteraad hebben gedurende 4 weken ter inzage gelegen, zodat eigenaren zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp konden indienen. Er is door één eigenaar in het gebied Raalte Noord gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

De raadsvoorstellen kunnen nu met een reactie op de ene zienswijze worden doorgeleid naar de raad.

Beslispunten

1. De bijgevoegde raadsvoorstellen – en besluiten met bijbehorende tekeningen en lijsten te accorderen en aan de raad voor te leggen;
2. De zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel voorkeursrecht Raalte Noord vast te stellen en toe te voegen aan het raadsvoorstel voor de vestiging van het voorkeursrecht in Raalte Noord.

Besluit



Inleiding

Op 7 februari 2024 heeft uw college besloten tot de vestiging van drie voorlopige voorkeursrechten (Raalte Noord, Raalte Spoorzone en Heino Noordwest) op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Gelijktijdig met dit besluit heeft u ook de ontwerp raadsvoorstellen voor de definitieve vestiging op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet ter inzage gelegd voor zienswijzen.



Na uw besluit zijn alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd via een aangetekende brief. Ook zijn de brieven in het gebied persoonlijk door een aantal projectmedewerkers bezorgd. Daarnaast zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden in de gelegenheid gesteld om in 3 inloopbijeenkomsten vragen te stellen over de gevolgen van het besluit. Daar hebben 5 eigenaren gebruik van gemaakt. We hebben de tijd kunnen nemen om de vragen te beantwoorden. De eigenaren waren vooral benieuwd naar het tijdsplan van de planvorming en de mogelijkheden die zij zelf hebben met de percelen. Ook hebben we vragen beantwoord over de werking van het voorkeursrecht en de wijze waarop de waarde van de grond wordt bepaald.

Gedurende de periode dat zienswijzen konden worden ingediend is daar door één eigenaar uit het gebied Raalte Noord gebruik van gemaakt. Deze zienswijze is bijgevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij een zienswijzennota opgesteld met een reactie op de zienswijze.

Beoogd effect

Door het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 *De procedure ex artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht is in acht genomen.*

Vooruitlopend op elke beschikking moet het bestuursorgaan de belanghebbenden bij deze beschikking in de gelegenheid stellen hun zienswijze te geven. Dit is geregeld in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als er vooruitlopend op het collegebesluit tot voorlopige vestiging voor was gekozen om ook gebruik te maken van deze voorafgaande in kennis stelling, kon dit het doel van het besluit ondermijnen. In artikel 4:11, onder c Awb is bepaald dat het bestuursorgaan deze voorafgaande in kennis stelling achterwege kan laten als het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende niet reeds tevoren hierover in kennis is gesteld. Dat is zeker het geval bij een voorlopige voorkeursrecht door uw college.

Sindsdien is het voorkeursrecht van toepassing geworden. Nu zal de gemeenteraad ook een besluit moeten nemen over het voorkeursrecht. Omdat er nu al een voorkeursrecht geldt, en er dus geen risico meer is dat eigenaren hun gronden nog verkopen, kan bij de besluitvorming door de raad wel een zienswijzenprocedure worden gevolgd.

Daarom hebben de ontwerpraadsvoorstellen en -besluiten gedurende 4 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze van een eigenaar in het gebied Raalte Noord ontvangen.

1.2 *De zienswijze is niet van dien aard dat het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht moet worden gewijzigd dan wel ingetrokken.*

De ingediende zienswijze is als bijlage 3 in het raadsvoorstel over het voorkeursrecht Raalte Noord opgenomen. De zienswijzennota is als bijlage 4 in het raadsvoorstel opgenomen. Wij verwijzen kortheidshalve naar de inhoud van de zienswijze en de zienswijzennota.

In verband met de privacy is de zienswijze en de zienswijzennota geanonimiseerd.

Duurzaamheid

Met het vestigen van het voorkeursrecht willen we zorgvuldig met de ruimte en nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Kanttekeningen

Geen.



Financiën en Fiscale aspecten

Geen.

Vervolg

De besluiten tot vestigen van het voorkeursrecht worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In de rond-de-tafel van 11 april 2024 kunnen de besluiten worden geagendeerd, waarna definitieve besluitvorming plaatsvindt op 25 april 2024.

Na het besluit van de gemeenteraad krijgen de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden een aangetekende brief met het besluit. Zij worden op de hoogte gebracht van de werking van het voorkeursrecht. Ook zullen zij de gelegenheid hebben om een afspraak te maken met de ambtenaren voor nadere informatie.

Het voorkeursrecht geldt na het raadsbesluit gedurende 3 jaar. Binnen deze termijn zal de gemeenteraad een herziening van de omgevingsvisie moeten vaststellen, waarna het voorkeursrecht van rechtswege voor 3 jaar wordt verlengd. Als binnen deze tweede termijn van 3 jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht weer verlengd voor een termijn van 5+5 jaar. Na de eerste 5 jaar zal de raad een bevestigingsbesluit moeten nemen.

Communicatie

Zodra de gemeenteraad heeft besloten zullen de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden via een aangetekende brief worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht wordt ook gepubliceerd in het Gemeenteblad en ingeschreven in het Kadaster.

Wij zullen gedurende de komende tijd van planvorming contact houden met de eigenaren. Zij kunnen de gemeente benaderen als zij vragen hebben, waarna wij in gesprek gaan.

Bijlagen

Bijlage	Raadsvoorstel en -besluit voorkeursrecht Heino Noordwest met perceelslijst en tekening;
Bijlage	Raadsvoorstel en -besluit voorkeursrecht Spoorzone Raalte met perceelslijst en tekening;
Bijlage	Raadsvoorstel en -besluit voorkeursrecht Raalte Noord met perceelslijst en tekening, zienswijze en zienswijzennota.