

MT-besluit gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/24/163115/Voorkeursrecht bedrijventerrein Aalten
Verantwoordelijk organisatieonderdeel	A6 Team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/24/163115/D-537915
Vertrouwelijkheid	Openbaar

Toelichting voorstel

Samenvatting	<p>Wethouder T.M.M. (Ted) Kok</p> <p>Voorstellen aan de raad tot het vestigen van een voorkeursrecht op meerdere kadastrale percelen in het zuidwestelijke deel van Aalten. Dit besluit nemen in het kader van de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, die essentieel is voor de ontwikkeling en groei van lokale bedrijvigheid. Door het voorkeursrecht te vestigen, behoudt de gemeente regie over de grondverwerving en kan zij als eerste optreden bij een eventuele verkoop van deze gronden.</p>
Voorgestelde beslispunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. De raad voor te stellen een gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet te vestigen conform bijgevoegd concept raadsvoorstel- en beschikking met bijbehorende grondtekening en perceellijst, voornoemde conceptstukken ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.
Besluit	Akkoord.
Inleiding	<p>Er is tot en met 2030 behoefte aan ongeveer 11 ha netto uitbreiding bedrijventerrein bij de kern Aalten. Uit een verkenning naar locaties die is uitgevoerd door BCI blijkt het gebied ten westen van het bestaande bedrijventerrein 't Broek de meest kansrijke locatie. RoyalHaskoningDHV heeft voor deze locatie een plan van aanpak opgesteld en een financiële haalbaarheidsscan uitgevoerd. Voor de voorkeurslocatie is een ecologische beoordeling uitgevoerd van het aanwezige bos gevolgd door een verdergaande financiële doorrekening. De uitkomsten van de onderzoeken hebben geleid tot het voorstel om het gebied ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein en ten noorden van de Keizersbeek te ontwikkelen tot nieuw bedrijventerrein. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op deze locatie voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2024 een voorkeursrecht gevestigd.</p>
Argumenten	<p>1.1 Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht krijgt de gemeente een betere positie op de grondmarkt.</p> <p>De voorkeurslocatie voor de uitbereiding bedrijventerrein is niet in gemeentelijk eigendom. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht als actief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van de te voeren verwervingsstrategie waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt daarmee buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).</p> <p>1.2 Voorkomen van langdurig en kostbaar verwervingsproces.</p> <p>Met het gemeentelijk voorkeursrecht kan de gemeente ingrijpen in het normale koop- en verkoopproces van een gebied. Als een eigenaar zijn grond wil verkopen, krijgt de gemeente</p>

als eerste de kans om deze te kopen. Zo kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

1.3 Het voorkeursrecht vestigen op basis van artikel 9.1, lid 1 onder c Omgevingswet.

Aan de percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd wordt de functie 'Bedrijventerrein' toegedacht. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik. De huidige functies zijn conform het vigerende bestemmingsplan (thans tijdelijk deel van het omgevingsplan) Landelijk gebied 2015 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Waarde - Archeologie'. De betrokken percelen worden ook als zodanig gebruikt. Op dit moment is er nog geen omgevingsplan, omgevingsvisie of programma waarin de toegedachte functie nader is uitgewerkt of toebedeeld. De gemeente is voornemens om eerst een omgevingsvisie en later een omgevingsplan vast te stellen voor het aangewezen gebied.

Kanttekeningen

1.1 Het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht kent risico's.

Het risico bestaat dat de gemeente op enig moment tot een aankoop gedwongen kan worden nadat de gemeente een beginselbesluit tot aankoop van de aan de gemeente ter verwerving aangeboden percelen heeft genomen. De grondeigenaar kan de rechter verzoeken te bepalen dat de gemeente de onroerende zaak moet kopen en moet meewerken aan de overdracht ervan. Er moet dan sprake zijn van bijzondere persoonlijke omstandigheden.

1.2 Er gelden strikte termijnen die moeten worden nageleefd om vervreemding aan een willekeurige derde te voorkomen.

Het is van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/bepert gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht leidt dan niet tot het met de vestiging beoogde doel. Het gemeentelijk voorkeursrecht blijft overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

1.3 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht is niet vrijblijvend.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, vraagt een verdere instandhouding dat voortvarend wordt gewerkt aan de planologische besluitvorming (uiterlijk binnen 3 jaar) in de vorm van een omgevingsvisie of programma of een omgevingsplan. Dit vraagt om een projectgerichte en integrale aanpak. Gebeurt dat niet (tijdig), dan vervalt de voorkeursrechtbeschikking van de raad drie jaar na inwerkingtreding van rechtswege.

1.4 Het brengt de nodige financiële gevolgen met zich mee.

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkte) proceskosten gemaakt. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

Overleg gevoerd met

Team openbare ruimte ; Melvin Oldenboom en Martin Hengeveld ; juridische grondslag

Team openbare ruimte ; Heleen te Winkel ; algemene projectinformatie uitbereiding bedrijventerrein Aalten

Vervolgstappen en planning

30 oktober 2024 tot en met 11 december 2024: terinzagelegging conceptraadsstukken en zienswijzetermijn

17 december 2024: voorstel in gemeenteraad

18 december 2024: formele bekendmaking voorkeursrecht middels aangetekend schrijven

19 december 2024: voorkeursrechtbeschikking inschrijven bij het Kadaster

week 52 2024: publicatie in Gemeentebblad

In de drie op één volgende jaren wordt gewerkt aan een omgevingsvisie en omgevingsplan. Hierin zal het plangebied voor de uitbereiding bedrijventerrein ook worden opgenomen. Daarnaast zullen gesprekken gaan plaatsvinden met grondeigenaren voor de mogelijk te verwerven gronden.

Participatie

In de periode van 27 september 2024 tot en met 8 oktober 2024 hebben gesprekken plaatsgevonden met de grondeigenaren. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de reeds ontvangen formele bekendmaking van de inschrijving van het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders. Er is toelichting gegeven over het voorlopige voorkeursrecht en over de planning van het nog te vestigen voorkeursrecht door de gemeenteraad. Grondeigenaren hebben tijdens dit gesprek hun vragen en zorgen kunnen uiten.

Communicatie

De gemeente kan ingevolge artikel 4:8 Awb onder omstandigheden het bieden van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen tegen een voorgenomen raadsbesluit achterwege laten. Het gaat dan om situaties waarbij de vereiste spoed zich ertegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Anders dan voor de voorkeursrechtbeschikking van het college, geldt dat niet voor onderhavige vestiging door de raad. Derhalve worden het concept raadsvoorstel en de concept raadsbeschikking gedurende zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en digitaal via ([website gemeente/officialiebekendmakingen.nl](https://www.gemeenteaalten.nl)) en worden de belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken.