

B&W-nota

programma	:	3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld	:	3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp	:	Vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gebied Arrisveld

advies	:	<ol style="list-style-type: none">1. Te besluiten om op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow) een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken benodigd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Arrisveld te vestigen, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 10 oktober 2024 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de herontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen.2. Te bepalen dat aan de onroerende zaken gelegen op locatie Arrisveld als bedoeld onder 1., een niet-agrarische functie wordt toegedacht, te weten een bedrijventerrein alsmede de daarbij behorende voorzieningen, en derhalve van een afwijkend gebruik (intensiever) dan het huidige gebruik kan worden gesproken, waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functies.3. Te besluiten om, gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzeprocedure).4. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit (voorkeursrecht) van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad voor de betreffende percelen een besluit ex artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, is ingegaan.5. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken, in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad te publiceren.6. Geheimhouding op te leggen tot 16 oktober 2024 op dit voorstel en de bijlagen bij dit voorstel op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen ter voorkoming van speculatieve grondaankopen.7. In te stemmen met bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow.8. Met betrekking tot het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb, en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen gedurende twee weken, ingaande op de dag na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking, hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen.
---------------	---	---

besluit	:	- zie pagina 3
----------------	---	----------------

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 2/11



behandeld door: V.J.C. Jakobs team: Projecten collegiaal overleg gepleegd met: J. Roelofsen, B.J.W. Bentsink, L. Wielink, V. Grootkerk, M. Egging van team: Projecten, Omgeving, JCA, Control teammanager: F. Landman manager: C. Elferink	openbaarheid: <input type="checkbox"/> niet openbaar <input checked="" type="checkbox"/> openbaar (met uitgestelde publicatie) <input type="checkbox"/> openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja, vanwege: het belang dat het voorkeursrecht is gevestigd op het moment dat de locatie voor het bedrijventerrein bekend wordt gemaakt.
financiële consequenties: <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, gedekt in de begroting <input type="checkbox"/> Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: <input type="checkbox"/> Ja, anders: _____	portefeuillehouder: G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, jaar: _____ kwartaal: _____ <input type="checkbox"/> Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja, ter informatie <input type="checkbox"/> ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	communicatie via: <input type="checkbox"/> persbericht <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Aangetekende post en publicatie. _____ <input type="checkbox"/> n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Grondtekening WWIJK-20241-A
2. Perceellijst
3. Ontwerp-raadsvoorstel
4. Ontwerp-raadsbesluit
5. Concept publicatie in het gemeenteblad
6. Concept brief aan eigenaren en beperkt gerechtigden (de bekendmaking)
7. Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein, nummer 2311297

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 3/11



besluit

onderwerp: Vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gebied Arrisveld

behandeld door: V.J.C. Jakobs

datum besluit door college B&W: 15 oktober 2024

besluit:

1. Besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow) een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken benodigd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Arrisveld te vestigen, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 10 oktober 2024 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de herontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen.
2. Bepaald dat aan de onroerende zaken gelegen op locatie Arrisveld als bedoeld onder 1., een niet-agrarische functie wordt toegedacht, te weten een bedrijventerrein alsmede de daarbij behorende voorzieningen, en derhalve van een afwijkend gebruik (intensiever) dan het huidige gebruik kan worden gesproken, waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functies.
3. Besloten om, gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzeprocedure).
4. Kennisgenomen van het feit dat het onderhavige besluit (voorkeursrecht) van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad voor de betreffende percelen een besluit ex artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, is ingegaan.
5. De voorkeursrechtbeschikking bekendmaken, inschrijven in de openbare registers van het Kadaster alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad publiceren.
6. Geheimhouding opgelegd tot 16 oktober 2024 op dit voorstel en de bijlagen bij dit voorstel op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen ter voorkoming van speculatieve grondaankopen.
7. Ingestemd met bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow.
8. Met betrekking tot het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit toepassing geven aan artikel 4:8 van de Awb en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen gedurende twee weken, ingaande op de dag na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking, hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	
-----------------------	--

B&W-nota

inleiding:

Bij besluit van 15 oktober 2024 heeft het college het gebied Arrisveld aangewezen als locatie voor het te ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein. Er is in Winterswijk behoefte aan nieuw bedrijventerrein. De contouren van het gebied zijn bepaald middels de inzichten inzake de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De mogelijke consequenties van het aanwijzen van de locatie Arrisveld als te ontwikkelen bedrijventerrein en het gaandeweg verkrijgen van meer inzicht in de feitelijke uitvoering van de gebiedsontwikkeling hebben ertoe geleid dat het thans gelet op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is om over te gaan tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in de aangewezen locatie Arrisveld. Deze onroerende zaken zijn nader aangegeven op de grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de daarbij behorende perceellijst.

Om het beoogde bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen dienen we grip te hebben op de gronden in het gebied. Deze grip kunnen we verkrijgen door de gronden te verwerven. In de gereedschapskist van het grondbeleid zitten voor de gemeente twee verwervingsinstrumenten. Namelijk 1. het voorkeursrecht en 2. de onteigening. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument. Als op gronden voorkeursrecht rust, dan moet een eigenaar die de grond wil vervreemden deze als eerste aan de gemeente aanbieden. Uitgangspunt is vrijwillige verkoop van de gronden door de eigenaar. De onteigening is een actief verwervingsinstrument. Het stelt de gemeente in staat om daadwerkelijk eigendommen te verwerven.

De wetgever heeft met het voorkeursrecht, sinds 1 januari 2024 vastgelegd in Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (Ow), beoogd om de positie van gemeenten bij de grondvererving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken door het college en de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Gemeenten verkrijgen derhalve bij de aanbidding van onroerende zaken door eigenaren een voorkeurspositie.

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen kunnen worden tegengegaan. Het voorkomt prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed. Het vestigen van een voorkeursrecht wordt daarom noodzakelijk geacht.

Gelet op de voorgenomen toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Arrisveld is de vestiging van het voorkeursrecht gewenst voor de in dit gebied gelegen onroerende zaken. Deze onroerende zaken zijn nader aangegeven op de grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de daarbij behorende perceellijst.

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Uw college kan daartoe op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Ow een (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. Het door uw college gevestigde voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan (in werking treden) daarvan. Binnen deze termijn zal de raad een besluit moeten nemen en laten ingaan om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen/bestendigen. Gelet op deze wettelijke termijn is het derhalve noodzakelijk dat de gemeenteraad in haar vergadering van 19 december 2024 hierover een besluit neemt.

Ten aanzien van het vestigen van het voorkeursrecht stellen wij uw college het volgende voor.

advies:

1. Te besluiten om op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow) een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken benodigd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Arrisveld te vestigen, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer WWIJK-202410A en de bijbehorende perceellijst, vermeldende de kadastrale aanduidingen, de perceelgrootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de basisregistratie kadaster naar de stand per 10 oktober 2024 zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de herontwikkeling en prijsopdrijving kan voorkomen.
2. Te bepalen dat aan de onroerende zaken gelegen op locatie Arrisveld als bedoeld onder 1., een niet-agrarische functie wordt toegedacht, te weten een bedrijventerrein alsmede de daarbij behorende voorzieningen, en derhalve van een afwijkend gebruik (intensiever) dan het huidige gebruik kan worden gesproken, waarmee het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functies.
3. Te besluiten om, gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure alsmede gelet op artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (de zienswijzeprocedure).
4. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit (voorkeursrecht) van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad voor de betreffende percelen een besluit ex artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, is ingegaan.
5. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken, in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster alsmede een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad te publiceren.
6. Geheimhouding op te leggen tot 16 oktober 2024 op dit voorstel en de bijlagen bij dit voorstel op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen ter voorkoming van speculatieve grondaankopen.
7. In te stemmen met bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow.
8. Met betrekking tot het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb, en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen gedurende twee weken, ingaande op de dag na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking, hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente een wettelijk kader om een eerste recht van koop te krijgen.

Winterswijk kent een sterke economie met een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Deze bedrijven zorgen voor werk. Ook dragen ze bij aan de leefbaarheid van Winterswijk met voorzieningen als cultuur, sport en verenigingen. Voor de komende 20 tot 30 jaar is nieuw bedrijventerrein nodig voor de groei en ontwikkeling van deze bedrijven. Tegelijkertijd is beschikbaar bedrijventerrein schaars. Daarom heeft het college bij besluit van 15 oktober 2024 (bijlage 7) Arrisveld aangewezen als locatie voor het te ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein. Deze locatiekeuze is aanleiding voor het vestigen van dit voorkeursrecht.

Voorafgaand aan voornoemd besluit is een uitgebreid proces gevolgd waarin is geparticipeerd, belangen in kaart zijn gebracht en uiteindelijk heeft de belangafweging plaatsgevonden. Het aanwijzen van het gebied Arrisveld met het doel dit te ontwikkelen naar bedrijventerrein is van algemeen belang, dit wordt nader toegelicht en gemotiveerd in voornoemd collegebesluit.

De contour voor het de aan te wijzen percelen zijn zichtbaar op de grondtekening (bijlage 1). De afbakening van de locatie is op basis van het opgestelde locatie paspoort welke eveneens is opgenomen in het collegebesluit (bijlage 7).

De percelen die nodig zijn om aan de gestelde randvoorwaarden uit dit collegebesluit te voldoen, rekening houdend met een logische stedenbouwkundige indeling, zijn terug te vinden in de bijgevoegde perceellijst en

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 6/11



grondtekening. Het is noodzakelijk om op deze percelen een voorkeursrecht te vestigen, omdat op deze manier de doelstellingen die voor dit plangebied zijn opgesteld, kunnen worden behaald. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een voorkeurspositie heeft op het moment dat een eigenaar in dit gebied de grond wil verkopen. Die grond moet dan eerst aan de gemeente worden aangeboden. Door de voorkeurspositie kan de gemeente voorkomen dat de prijs wordt opgedreven door tegen elkaar opbiedende partijen, of dat de grond in handen komt van speculanten. Door een te hoge (grond)prijs betalen potentiële kopers meer voor de (bouw)grond en wordt de uitvoering van de doelstellingen wellicht onmogelijk. Op deze manier houdt de gemeente grip op de ontwikkeling. De financiële risico's worden toegelicht in de financiële paragraaf van dit collegebesluit. Hieruit blijkt dat uitvoering geven aan dit collegebesluit gezond financieel beleid is. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt de gemeenteraad gevraagd krediet beschikbaar te stellen.

De juridische basis van het voorkeursrecht is terug te vinden in de Omgevingswet (Ow). Met het voorkeursrecht (Hoofdstuk 9 van de Ow) heeft de wetgever beoogd om de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van ruimtelijke plannen te versterken.

In artikel 9.1, eerste lid, aanhef van de Ow is opgenomen dat de gemeenteraad op een onroerende zaak een voorkeursrecht kan vestigen. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de gemeenteraad kan uw college op een onroerende zaak een (tijdelijk) voorkeursrecht vestigen. Dit is vastgelegd in artikel 9.1, tweede lid van de Ow.

Kort gezegd geeft het vestigen van een voorkeursrecht de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Een eigenaar van een onroerende zaak kan niet overgaan tot vervreemding van die zaak dan nadat hij de gemeente in de gelegenheid heeft gesteld de onroerende zaak te verkrijgen. Naast dat het voorkeursrecht geldt voor de eigenaar van de onroerende zaak, geldt dit ook voor andere beperkt gerechtigden (zoals bijvoorbeeld opstalhouders, erfpachters en vruchtgebruikers).

De wetgever heeft met de mogelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht beoogd de regierol van gemeenten bij de verwezenlijking van ruimtelijk beleid te behouden en te versterken. Toepassing van het voorkeursrecht in het gebied Arrisveld is noodzakelijk gelet op het voorgaande.

1.2 Het voorkeursrecht is een beschermingsinstrument

Gedurende het ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een ondersteunend instrument. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument, naast de mogelijkheid van onteigening. Tevens dient het voorkeursrecht als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen worden tegengegaan.

Ad. 2. Het voorkeursrecht kan door het college worden gevestigd op onroerende zaken waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie.

Door uw college kan een voorkeursrecht worden gevestigd indien er aan de onroerende zaak (of zaken) een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte toekomstige functie. Dit volgt uit de vereisten van artikel 9.1, tweede lid van de Ow. Omdat de toekomstige ruimtelijke invulling van het gebied Arrisveld een bedrijventerrein met daarbij behorende voorzieningen (onder andere een verkeersfunctie en een groenfunctie met waterberging) is, deze nieuwe functie een niet-agrarische functie is en afwijkend is van het huidige (agrarische, groen en wonen) gebruik, alsook dat op een huidig bedrijfs(wonen) perceel intensiever gebruik in het kader van een algehele herontwikkeling van het gebied wordt beoogd, wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

Ad. 3. Geen zienswijzen tegen collegebesluit voorlopige aanwijzing.

Bij de voorbereiding van een aanwijzing speelt in beginsel artikel 4:8 van de Awb een rol. Dit artikel verplicht een gemeente om, voordat zij een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze naar voren te brengen indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 7/11



belangen die de belanghebbende betreffen en die gegevens niet door de belanghebbende zijn verstrekt.

Vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht door uw college valt hieronder. Artikel 4:11, onder a en c Awb biedt echter de mogelijkheid om in bepaalde gevallen toepassing van de hoorplicht van artikel 4:8 achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Deze situatie doet zich bij uitstek voor bij de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door uw college op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Ow. Immers, als voorafgaande aan uw besluit eerst gedurende enige tijd zienswijzen tegen dat voorgenomen besluit kunnen worden ingediend, wordt de spoed die aan het collegebesluit als zodanig inherent is, geweld aangedaan. Ook kan het met het collegebesluit beoogde doel juist worden doorkruist als belanghebbenden daarvan tevoren in kennis worden gesteld.

Dit betekent niet dat het daarmee voor belanghebbenden niet meer mogelijk is om in rechte op te komen tegen de vestiging van het voorkeursrecht. Het collegebesluit op basis van artikel 9.1, tweede lid, van de Ow betreft immers een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit. Dit geldt eveneens voor het later door de gemeenteraad te vestigen voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow. Indien bezwaar aanhangig is tegen een besluit van uw college tot vestiging van een (tijdelijk) gemeentelijke voorkeursrecht en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht is ingegaan, wordt het bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit (artikel 16.32c, eerste lid, van de Ow). Eventuele bezwaren tegen het collegebesluit en tegen het raadsbesluit zullen daarom gecombineerd worden behandeld.

Het is derhalve (nog) niet noodzakelijk om voorafgaand aan of bij de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad op de eventueel ingediende bezwaren tegen uw collegebesluit in te gaan. Gedurende zes weken, ingaande op de dag nadat het collegebesluit bekend is gemaakt, is het mogelijk dat belanghebbenden bezwaar maken.

Ad 4. Een raadsbesluit ingevolge artikel 9.1, eerste lid van de Ow is nodig om de voorkeursrechtbeschikking van het college te bestendigen/verlengen.

Ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Ow kunnen burgemeester en wethouders op een onroerende zaak een voorlopig (tijdelijk) voorkeursrecht vestigen. Het door uw college gevestigde voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid van de Ow ingaat. Dit betekent dat om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen de gemeenteraad tijdig (lees binnen drie maanden) een besluit moet nemen om op de onroerende zaken in het gebied Arrisveld het voorkeursrecht te vestigen. Het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit hiertoe treft u als bijlage bij deze adviesnota aan.

Omdat de beoogde functie bedrijventerrein met daarbij behorende voorzieningen (waaronder verkeersfunctie, waterfunctie en groenfuncties) nog niet zijn toegedacht in een gemeentelijke visie, programma of omgevingsplan, zal de gemeenteraad worden voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow. Dit wordt een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking genoemd. Dat wil zeggen dat de beschikking niet is gebaseerd op een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, maar dat in de voorkeursrechtbeschikking aan de gronden een niet-agrarische functie wordt toegedacht waarvan het gebruik afwijkt van die functie. Het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow heeft, na het ingaan daarvan, een geldingsduur van drie jaar.

Wanneer de raad binnen deze termijn van drie jaar een omgevingsvisie of programma vaststelt, geldt vanaf dat moment opnieuw een termijn van drie jaar. Vervolgens geldt vanaf het moment waarop daarna het omgevingsplan wordt vastgesteld een termijn van vijf jaar. Deze termijn van vijf jaar kan nog eens met vijf jaar worden verlengd.

Ad 5. Een besluit tot vestigen van een voorkeursrecht moet worden bekendgemaakt en worden ingeschreven in het kadaster.

Het rechtsgevolg (vestiging van het voorkeursrecht door het college) van artikel 9.1, tweede lid van de Ow,

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 8/11



gaat in nadat het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (inwerkintreding). De voorkeursrechtbeschikking kan worden ingeschreven nadat het is bekendgemaakt. De bekendmaking geschiedt op de wijze als bedoeld in artikel 3:41 van de Awb. Dit betekent dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) met bijlagen, waaronder de daarbij behorende grondtekening en perceellijst per post toegestuurd krijgen.

Ad 6. Er kunnen door belanghebbenden zienswijzen tegen het voorgenomen raadsbesluit worden ingediend. De gemeenteraad kan in alle openbaarheid het raadsbesluit voor het vestigen van het voorkeursrecht nemen. Voor de raadsbesluitvorming hoeft geen gebruik te worden gemaakt van artikel 4:11 van de Awb. Met uw collegebesluit – de vestiging van het (tijdelijk) voorkeursrecht – is het beoogde doel immers al (tijdelijk) bereikt, namelijk het tegengaan van ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie. Dat doel wordt dus niet meer doorkruist door het raadsbesluit in het openbaar voor te bereiden en te nemen.

Ad 7.

Om het (tijdelijk) voorkeursrecht van uw college te bestendigen/verlengen, dient de gemeenteraad, zoals al eerder aangegeven, zo spoedig mogelijk (lees binnen drie maanden) een vestigingsbesluit te nemen. De voorbereiding van het raadsbesluit wordt daarom gelijktijdig gestart. Op grond van artikel 4:8 van de Awb worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van twee weken, ingaande op woensdag 16 oktober 2024 en eindigende op woensdag 30 oktober 2024 hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling, naar voren te brengen. Het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit zullen, gelijktijdig met de bekendmaking van het besluit van uw college (het (tijdelijk) gevestigde voorkeursrecht), aan de eigenaren en rechthebbenden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd worden toegestuurd.

Ad 8.

Na afloop van de termijn van twee weken zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat in een 'Nota van zienswijzen' en daarin van een standpunt worden voorzien. Vervolgens zal op 19 november 2024 een voorstel aan uw college worden voorgelegd waarbij de gemeenteraad alsdan wordt voorgesteld om in haar vergadering van 19 december 2024 op de onroerende zaken in het gebied Arrisveld het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow. De 'Nota van zienswijzen' maakt alsdan onderdeel uit van het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit.

Belangenafweging

Aanleiding voor het vestigen van het voorkeursrecht is het realiseren van het beoogde bedrijventerrein zoals toegelicht in besluit 'Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein', bijlage 7.

Hoewel het voorkeursrecht het gebruik van de gronden door de eigenaren niet belemmert, realiseren wij ons dat het voorkeursrecht het eigendomsrecht van de betrokken eigenaren beperkt en dat het voorkeursrecht niet lichtvaardig mag worden ingezet. Wij zijn echter van mening dat het algemene belang het vestigen van het voorkeursrecht in dit geval rechtvaardigt. Met het voorkeursrecht wordt beoogd om de positie van de gemeente bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken omdat dit een middel is waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.

Voor het kunnen realiseren van het beoogde bedrijventerrein moet de bestemming worden aangepast en moeten de gronden verworven worden. In de tussentijdse periode bestaat er een kans dat de betrokken percelen van eigenaar wisselen wat een prijsopdrijvend effect kan hebben. Als gevolg hiervan kan de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein in het geding komen. Het voorkeursrecht wordt gevestigd om de gemeente een beter uitgangspunt te verschaffen op de onroerend goed markt en om grip te houden op de ontwikkeling, onder meer ter voorkoming van prijsopdrijving. Het is dan ook in het algemeen belang om de regiefunctie van de gemeente bij het realiseren van de aan de betrokken gronden toegedachte bestemming te waarborgen middels de vestiging van het voorkeursrecht. Wij zijn van

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 9/11



mening dat het vestigen van een voorkeursrecht een noodzakelijk middel is om de herontwikkeling goed tot uitvoering te brengen. Daar staat tegenover dat het voorkeursrecht de betrokken eigenaren waarborgen biedt voor het verkopen van hun betrokken percelen voor een marktconforme prijs, waarbij vrijwillige verkoop door de eigenaar het uitgangspunt is

De grenzen van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn zorgvuldig gekozen, waarbij rekening is gehouden met de individuele belangen van de eigenaren en rechthebbenden van de gronden. De betrokken percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn geselecteerd op basis van de in het traject 'locatie keuze bedrijventerrein gepresenteerde locatie paspoorten (bijlage 7). Het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, wordt afgebakend door de contouren van het gebied zoals opgenomen in de locatiepaspoorten. De percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, vallen aldus binnen de contouren zoals die zijn opgenomen in de locatiepaspoorten en zijn derhalve gronden waaraan de functie bedrijventerrein wordt toegedacht.

betrokkenenparagraaf:

In het proces voorafgaande aan de locatiekeuze bedrijventerrein is uitgebreid geparticipeerd met de belanghebbenden van de verschillende beoogde locaties. Het met dit collegebesluit beoogde doel wordt doorkruist als de belanghebbenden vooraf in kennis worden gesteld. Communicatie over dit onderwerp voordat het collegebesluit genomen is, moet derhalve worden vermeden.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

Voor dit collegevoorstel hebben wij advies ingewonnen bij Hekkelman Advocaten.

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

Geen voorkeursrecht vestigen

Wanneer u besluit geen voorkeursrecht te vestigen, hebben de eigenaren van de onroerende zaken in het gebied Arrisveld de mogelijkheid deze onroerende zaak te vervreemden aan derden. Dit kan leiden tot grondspeculaties en prijsopdrivingen, waardoor het realiseren van de ruimtelijke ambities van de gemeente onder druk komen te staan.

financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's:

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Enkel eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zullen kosten met zich meebrengen.

In het voorstel 'Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein' adviseren wij u de raad voor te stellen krediet beschikbaar te stellen voor het aankopen van gronden voor het te ontwikkelen bedrijventerrein. De aankoopkosten van gronden voor het bedrijventerrein worden gedekt in de grondexploitatie die voor het bedrijventerrein wordt geopend. De grondexploitatie wordt geopend wanneer het omgevingsplan wordt vastgesteld. Tot dat moment worden eventuele uitgaven voor verwerving op de balans geactiveerd onder de materiële vaste activa. Dit houdt in dat de gemeentebegroting niet wordt belast door eventuele uitgaven voor grondaankopen die voortvloeien uit het voorkeursrecht. Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) staat toe dat voorbereidingskosten voor een gebiedsontwikkeling worden geactiveerd en op termijn worden gedekt in de grondexploitatie indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zoals omschreven in bijgevoegd 'Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein' (bijlage 7).

overige risico's:

N.v.t.

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 10/11



aspecten duurzaamheid:

N.v.t.

vervolgprocedure en planning:

Bekendmaking, inschrijving in de openbare registers en ingaan voorkeursrecht.

Nadat het collegebesluit is genomen, zal de voorkeursrechtbeschikking ingevolge artikel 3:41 van de Awb aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door middel van een (aangetekende) brief bekend worden gemaakt. Direct daarna wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inschrijving aangeboden bij de openbare registers van het kadaster. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven in de openbare registers (inwerkingtreding).

Kennisgeving en terinzagelegging

Verder moet ingevolge artikel 16.32b van de Ow kennis worden gegeven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking (en de daarbij behorende stukken) door publicatie in het Gemeenteblad. De voorkeursrechtbeschikking (en de daarbij behorende stukken) worden ter inzage gelegd bij de balie van het Gemeentekantoor. De stukken zijn eveneens digitaal te raadplegen in het Gemeenteblad via de link "gerelateerd – externe bijlagen" behorende bij de publicatie.

Zienswijzen

Belanghebbenden worden vanaf 16 oktober 2024 gedurende een termijn van twee weken (derhalve tot en met 30 oktober 2024) in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen (lees: hun mening te geven over) het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet in het gebied Arrisveld'. De zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend.

Geldingsduur

Het door uw college gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden na het ingaan (in werking treden) daarvan. Binnen deze termijn zal de raad een besluit moeten nemen en laten ingaan om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen/bestendigen. Gelet op deze wettelijke termijn is het derhalve noodzakelijk dat de gemeenteraad in haar vergadering van 19 december 2024 hierover een besluit neemt. Als de raad niet tijdig een besluit neemt tot het vestigen van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, dan wel besluit om het voorkeursrecht niet te vestigen, komt het door uw college gevestigde voorkeursrecht te vervallen.

Het besluit van de raad om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow, vervalt ingevolge artikel 9.4, eerste lid, onder a van de Ow, drie jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma of is toegeedeeld in het omgevingsplan. In dat geval blijft het voorkeursrecht, na toedeling van de functie in een omgevingsvisie of programma, voor een periode van drie jaar voortduren. In het geval de functie wordt toegeedeeld in een omgevingsplan blijft het voorkeursrecht vijf jaar na het ingaan daarvan voortduren. Na die periode van vijf jaar kan het voorkeursrecht eenmaal met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein.

integriteitstoets:

N.v.t.

Datum nota : 9 oktober 2024
Zaaknummer : 2310216
Blad : 11/11



overige opmerkingen:
N.v.t.
