

Emmeloord, 20 juli 2021.

Onderwerp

Aanwijzing voor perceel Ambachtstraat Rutten op basis van Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen aan de Ambachtstraat, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2455, (groot 177.217 m²) gedeeltelijk voor het aangegeven perceel ter grootte van 27.723 m² aan te wijzen als perceel waarop artikel 5.1 en de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik als bedrijventerrein welke afwijkt van de huidige bestemming;
3. Het toekomstige (beoogde) gebruik van bedrijventerrein op te nemen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan.

Doelstelling

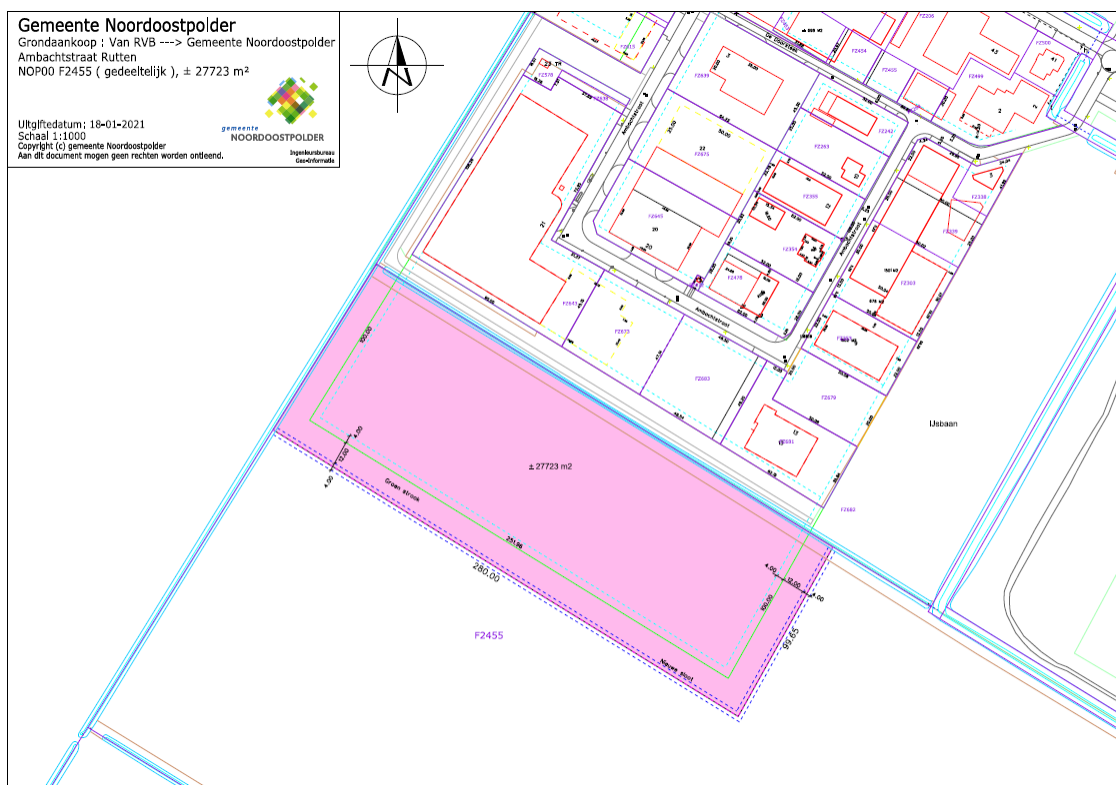
Regie houden op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in Noordoostpolder.

Inleiding

Op 30 oktober 2018 heeft het college besloten mee te willen werken aan het principeverzoek voor het uitbreiden van het bedrijf aan de zuidzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing op het adres Ambachtstraat 21 in Rutten. Het gaat om een uitbreiding met ca. 2,7 ha grond. Op 3 mei 2021 heeft het college ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst.

De grond aan de Ambachtstraat is in zijn geheel eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (verder te noemen RVB). Dit betreft het perceel gelegen aan de Ambachtstraat, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2455, groot 177.217 m². Op het aangegeven gedeelte van het kadastrale perceel ter grootte van 27.723 m² wordt WVG gevestigd en aangekocht ten behoeve van uitbreiding van het bedrijventerrein.

Deze grond wordt momenteel nog op basis van een reguliere pachtovereenkomst voor agrarische doeleinden gebruikt. In onderstaande afbeelding is het perceel in roze aangegeven.



Het college heeft op 20 juli 2021 het perceel, als bedoeld in het kadastraal overzicht (bijlage 1) en de eigendomsinformatie (bijlage 2), voorlopig aangewezen als locatie waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur tot drie maanden na dagtekening van het collegebesluit. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is het nodig dat binnen drie maanden een raadsbesluit in werking treedt, waarin de raad de betreffende gronden definitief aanwijst. Daarin voorziet dit raadsvoorstel.

Beleidsreferentie

- ⇒ Nota grondbeleid “op grond van de situatie”
- ⇒ Visie werklocaties Noordelijk Flevoland

Argumenten

1.1 Rechtstreekse verkoop aan de gemeente of een bedrijf is niet mogelijk

Sinds 27 december 2017 geldt een nieuwe regeling van openbare aanbesteding bij het RVB. Deze regeling heeft tot gevolg dat onderhandse verkoop van grond van het RVB aan de gemeente of een bedrijf niet (meer) mogelijk is. Een claim op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten maakt het mogelijk voor de gemeente om grond van het RVB aan te kopen. Rechtstreekse verkoop van het RVB aan het bedrijf is niet mogelijk.

Onderhandse verkoop aan de gemeente kan wel door het vestigen van een Wvg. De onderhandse verkoop is mogelijk met de wijziging van de bestemming in een niet-agrarische bestemming en nadat het RVB het perceelsgedeelte overtollig stelt. Naast het wijzigen van de bestemming is het nodig dat er een overeenstemming is tussen de gemeente en de pachter. De overeenstemming gaat over het afzien van het voorkeursrecht tot koop en een schadeloosstelling of compensatie van de pachter.

Na het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente Noordoostpolder in gesprek met het RVB over de verwervings(svoorwaarden) van dit perceel. Ook kan de gemeente in gesprek met de pachter over de schadeloosstelling. Mocht het gehele traject succesvol zijn doorlopen, dan zal het perceel voor de marktconforme waarde worden overgedragen. Deze waarde wordt bepaald door de nieuwe bestemming en wordt vastgesteld door een taxateur.

1.2 Hiermee voorkomen we dat een derde een strategische (grond)positie inneemt en de

prijs opdrijft

Door nu het voorkeursrecht toe te passen voorkomt de gemeente dat een derde door openbare aanbesteding een strategische grondpositie inneemt met prijsopdrijving als gevolg.

1.3 Met dit besluit krijgen we een sterkere positie bij verwerving van de grond

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd moet de grondeigenaar eerst de gemeente Noordoostpolder in staat stellen de betreffende grond te verkrijgen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kan overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente daardoor een recht van eerste koop en/of de mogelijkheid de grond op een andere titel te verwerven. Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en deze locatie onder voorwaarden willen verwerven. De gemeente Noordoostpolder en het bedrijf gaan in gesprek met de eigenaar over de verwervings(voorwaarden) van dit perceel. Zie ook kanttekening 1.1.

1.4 Bedrijfsleven in Rutten faciliteren

Het bedrijf in Rutten wil graag zijn bedrijf uitbreiden op een kavel akkerland aangrenzend aan haar huidige bedrijfslocatie op Ambachtstraat 21 te Rutten.

1.5 De kosten worden verhaald bij het bedrijf

De ambtelijke kosten die gemaakt worden voor het vestigen van het Wvg worden in rekening gebracht bij het bedrijf. Verder is het bedrijf zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van een bossingel om het perceel.

2.1 De beoogde bestemming van het gebied wijkt af van het huidige bestemmingsplan en het huidige gebruik

De Wvg kan alleen worden toegepast op gronden waaraan bij het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming wordt toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Rutten. Aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische bestemming. ¹

2.2 De Visie werklocaties onderbouwt de behoefte aan bedrijventerrein

De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor bedrijventerrein. De visie werklocaties onderbouwt de programmaruimte voor en de vraag naar het uitbreiden van bedrijventerrein.

2.3 De gronden zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wvg

Dit is een vereiste op grond van de Wvg en hier wordt aan voldaan.

2.4 Met dit besluit verschaffen we inzicht in de duur van het voorkeursrecht

Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar. ² Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 13 september 2024. Binnen deze termijn moet de grond aangekocht zijn of moet er een juridische grondslag zijn om nogmaals het voorkeursrecht te vestigen.

3.1 Het voorkeursrecht wordt opgenomen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan

Na het vestigen van het voorkeursrecht wordt dit besluit opgenomen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Binnen de Wvg is sprake van een zeer uitgebreide rechtsbescherming voor grondeigenaren.

Daarbij worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd. Dit betekent onder andere dat de gronden niet verworven kunnen worden als er al (definitieve) afspraken bestaan tussen grondeigenaren en een ontwikkelaar. Ook geldt er een prijsvaststellingsprocedure, als partijen er minnelijk niet uitkomen, die een reële koopprijs moet waarborgen.

1.2 Nadat het besluit in werking is getreden kan nog wel bezwaar worden gemaakt

¹ Artikel 5 lid 1 Wet Voorkeursrecht gemeenten

² Artikel 9 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en is daardoor vatbaar voor bezwaar en (hoger) beroep. Nadat het besluit openbaar is geworden staat het rechthebbenden uiteraard wel vrij hiertegen bezwaar aan te tekenen.

1.3 Er zijn risico's bij de aankoop van het perceel

De risico's zijn:

- Het is mogelijk dat het bedrijf de grond niet aankoopt.
- Het is mogelijk dat de grote vraag naar het bedrijventerrein gaat dalen en de ontwikkeling van daardoor langer duurt.
- Het is mogelijk dat de voorbereiding vertraagt, waardoor het proces langer duurt.
- Het is mogelijk dat we geen anterieure overeenkomst kunnen sluiten voor de uitbreiding van het bedrijf. In dat geval wordt er voor dit deel een exploitatieplan opgesteld.
- De taxatieprijs afwijkt van de vigerende grondprijzen.

2.1 Er moet nog een bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure doorlopen worden

Als er geen positief ruimtelijk besluit tot aanwijzing genomen wordt dan is er geen grondslag om het voorkeursrecht te vestigen. Op dit moment is er voor deze uitbreiding van het bedrijventerrein geen inpassingsplan of bestemmingsplan dat voorziet in deze ontwikkeling.

Planning/uitvoering

Het raadsbesluit wordt aansluitend na besluitvorming gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad 'De Noordoostpolder' en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit met de bijlagen wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis en ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (Wkpb).

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Wij zenden een mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. De mededeling bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.

Nadat het besluit in werking is getreden kan voor een periode van 6 weken bezwaar worden gemaakt. De aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en is daardoor vatbaar voor bezwaar en (hoger) beroep van rechthebbenden.

Bijlagen

1. Eigendomsinformatie Kadaster perceel F 2455;
2. Kadastrale kaart.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : mevrouw V. van Putten; 0527633466; v.vanputten@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021, no. 21.0004857;

gelet op artikel gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Wvg

B E S L U I T:

1. Het perceel gelegen aan de Ambachtstraat, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2455, (groot 177.217 m²) gedeeltelijk voor het aangegeven perceel ter grootte van 27.723 m² aan te wijzen als perceel waarop artikel 5.1 en de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik als bedrijventerrein welke afwijkt van de huidige bestemming;
3. Het toekomstige (beoogde) gebruik van bedrijventerrein op te nemen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 september 2021.

De griffier,

de voorzitter,