

Emmeloord, 26 augustus 2025.

Onderwerp

Definitief voorkeursrecht en voorbereidingskrediet bedrijventerrein Nagelerweg-A6

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel gelegen ten noorden van het bedrijvenpark Nagelerweg-A6 te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2246, (groot 256.202 m²) een definitief voorkeursrecht te vestigen op grond van art. 9.1 lid 1 Omgevingswet;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van de toekomstige functie als bedrijventerrein en waarvan het gebruik afwijkt;
3. Een wijziging van het omgevingsplan op te starten waarbij de toekomstige (beoogde) functie wordt toegedeeld aan de locatie;
4. Een voorbereidingskrediet van € 102.500 beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein te Emmeloord;
5. De 26^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Doelstelling

Regie houden op de economische ontwikkeling van Emmeloord.

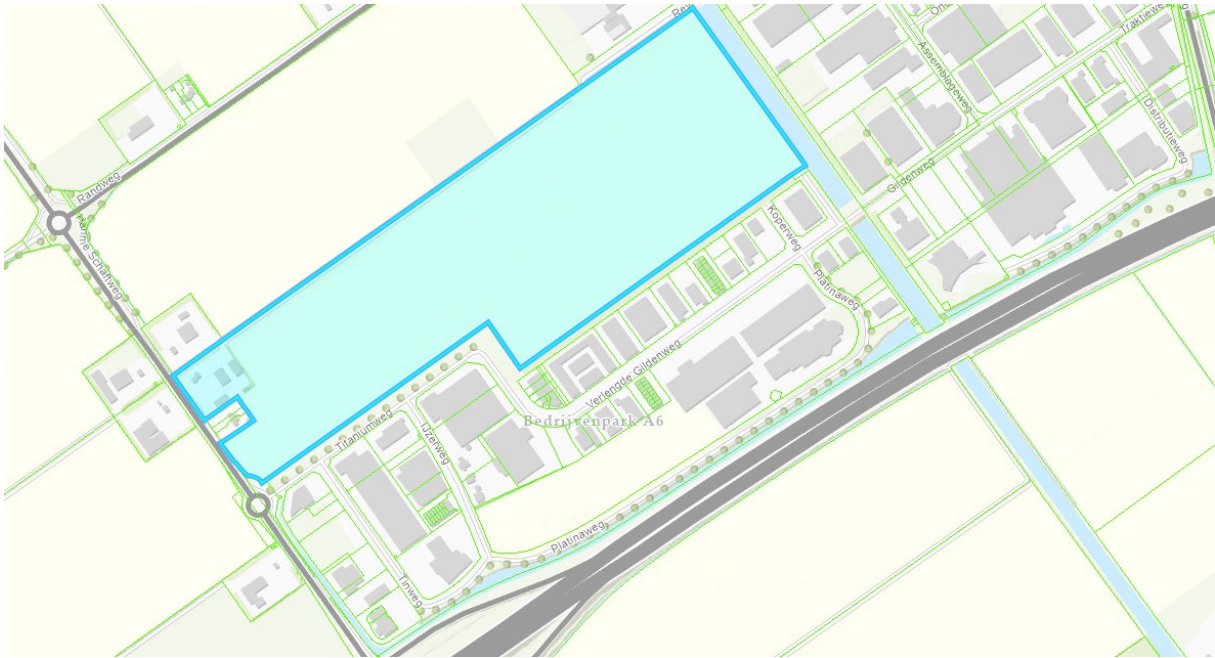
Inleiding

In Emmeloord wordt op dit moment alleen op het bedrijventerrein De Munt grond uitgegeven en gebouwd. De kavels op deze ontwikkellocatie zijn groot, maar in Emmeloord is ook vraag naar kleinere bedrijfskavels. Om meer differentiatie aan te brengen in de uit te geven bedrijfskavels en de ontwikkeling van (kleinere) bedrijven mogelijk maken wordt met dit raadsbesluit de aankoop van een nieuwe uitbreidingslocatie voorbereid middels het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet.

Het perceel NOPA2246 is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft perceel NOPA2446 regulier verpacht. Het perceel grenst ten noorden aan het bedrijvenpark Nagelerweg-A6. De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen en uit te geven. De Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland en het Ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder onderbouwen de uitbreiding het bedrijvenpark Nagelerweg-A6 op deze locatie.

Als gemeente kunnen wij een voorkeursrecht vestigen. Dat is een juridisch besluit waarmee wij in de gelegenheid zijn om als eerste de grond te kopen wanneer de grondeigenaar het perceel wil verkopen. Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en dit perceel onder voorwaarden willen verwerven.

Het perceel wordt momenteel nog voor agrarische doeleinden gebruikt. In onderstaande afbeelding is het perceel aangegeven.



Figuur 1: Betreffende kadastrale perceel ten noorden van bedrijvenpark Nagelerweg-A6

Het college heeft op 26 augustus 2025 op het perceel als bedoeld in het kadastrale overzicht en de eigendomsinformatie (bijlage 1) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is het nodig dat de raad op betreffende gronden een definitief voorkeursrecht vestigt. Daarin voorziet dit raadsvoorstel.

Beleidsreferentie

- Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland
- Ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder
- Nota grondbeleid “op grond van de situatie”

Argumenten

1.1 Een bedrijventerrein is passend op deze locatie

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien passend voor een bedrijventerrein. Als het gebied daarvoor wordt ontwikkeld kunnen kavels aangeboden worden voor bedrijven. De vraag naar bedrijventerrein is op dit moment groot. We willen als gemeente graag hierop inspelen en tijdig voldoende grondpositie hebben om de ontwikkeling van bedrijven te faciliteren. Dit sluit aan op de Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland en het Ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder.

1.2 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 eerste recht van 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. Door het vestigen van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet (Ow) proberen we hier regie op te voeren en eventuele speculatie te voorkomen. De gemeente Noordoostpolder wil in gesprek met de eigenaar en de huidige pachter over de verwervings(voorwaarden) en ontpachtingsvoorwaarden van dit perceel.

1.3 Hiermee voorkomen we dat een derde een strategische (grond)positie inneemt

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van bedrijventerrein is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij deze ontwikkeling. Door nu het voorkeursrecht toe te passen kan de gemeente voorkomen dat een derde een strategische grondpositie inneemt. Dit laatste kan een nadelig effect hebben op de snelheid van het proces, de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling en kan daarmee uitvoering van de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein in de weg staan.

2.1 De beoogde functie van het gebied wijkt af van het huidige gebruik

Het voorkeursrecht kan worden toegepast op gronden waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Aan het perceel wordt een niet-agrarische functie toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische functie.¹ De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

2.2 De Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland en het Ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder geven de behoefte weer aan bedrijventerrein

De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor uitbreiding van het bedrijvenpark Nagelerweg-A6 in Emmeloord. De Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland en het Ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder onderbouwen de behoefte aan bedrijventerrein in de Noordoostpolder en de uitbreiding van bedrijvenpark Nagelerweg-A6 in deze richting.

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

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

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

Op grond van de Ow is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar². Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 13 oktober 2028. Binnen deze termijn moet de grond aangekocht zijn of moet er een juridische grondslag zijn om nogmaals het voorkeursrecht te vestigen.

3.1 De toekomstig (beoogde) functie wordt opgenomen in het omgevingsplan

Een wijziging van het omgevingsplan wordt opgestart waarbij de toekomstige (beoogde) functie wordt toegedeeld aan de locatie. De eerste stappen voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn het uitwerken van een visie op het bedrijventerrein en de vertaling daarvan in een stedenbouwkundig plan.

4.1 Er is een voorbereidingskrediet nodig

Voor het ontwikkelen van de uitbreiding van het bedrijventerrein Nagelerweg-A6 zijn middelen nodig voor onder andere het (doen) uitvoeren van een taxatie van de grond, het maken van een stedenbouwkundig en inrichtingsplan, het doen van nadere onderzoeken en het maken van een haalbaarheidsberekening. Voor de voorbereiding van deze fase worden onderstaande kosten gemaakt.

Product	Kosten
Taxatie van het perceel	€ 10.000,-
Stedenbouwkundig plan	€ 25.000,-
Onderzoeken	€ 40.000,-
Haalbaarheidsberekening	€ 2.500,-
(Juridisch) adviseur	€ 15.000,-
Omgevingsplanwijziging	€ 10.000,-
Totaal	€ 102.500,-

Tabel 1: Verwachte kosten voorbereidingskrediet

De kosten van voorbereiding van deze fase worden geactiveerd (op de balans geplaatst onder de immateriële vaste activa) en op afgeschreven in maximaal 5 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten komen ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Om het moment dat er een grondexploitatie voor dit gebied (perceel) wordt vastgesteld, wordt de resterende boekwaarde van deze voorbereiding- en ontwikkelingskosten ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex.

5.1 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

¹ Artikel 9.1 lid 1b Omgevingswet

² Artikel 9.4 lid 1b Omgevingswet.

Kanttekeningen

1.1 Binnen de Omgevingswet (Ow) is sprake van een 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 Er zijn risico's bij de aankoop van het perceel

De risico's zijn onder andere:

- Het is mogelijk dat geen overeenstemming wordt bereikt met de eigenaar/pachter van het perceel;
- Het is mogelijk dat de vraag naar bedrijventerrein gaat dalen en dit invloed heeft op de ontwikkeling;
- De (on)beschikbaarheid van stroom.

2.1 Er moet nog een omgevingsplanprocedure doorlopen worden

Als er geen positief ruimtelijk besluit voor wijziging van het omgevingsplan is, dan is er geen grondslag voor het voorkeursrecht op het perceel. Op dit moment is er voor deze beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein geen planologische grondslag, zoals een omgevingsplan die voorziet in deze ontwikkeling.

Planning/uitvoering

Het raadsbesluit wordt aansluitend aan de besluitvorming gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit met de bijlagen wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis en ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (BKR-pb).

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in het gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Wij zenden een mededeling van de vestiging van het voorkeursrecht 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 door belanghebbenden. 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 en kadastrale kaart perceel Noordoostpolder A2246.

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : Dijkstra, ; r.dijkstra@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2025, no. 25.0001442;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet en artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. Op het perceel gelegen ten noorden van het bedrijvenpark Nagelerweg-A6 te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2246, (groot 256.202 m²) een definitief voorkeursrecht te vestigen op grond van art. 9.1 lid 1 Omgevingswet;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van de toekomstige functie als bedrijventerrein en waarvan het gebruik afwijkt;
3. Een wijziging van het omgevingsplan op te starten waarbij de toekomstige (beoogde) functie wordt toegedeeld aan de locatie;
4. Een voorbereidingskrediet van € 102.500 beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein te Emmeloord;
5. De 26^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 13 oktober 2025.

De griffier, de voorzitter,