

Naam: M. Scheffers
Datum: 7 januari 2025
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Beginselbesluit om in onderhandeling te treden over aankoop aangeboden percelen waarop voorkeursrecht rust
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk Ja, 14 januari 2025
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar met embargo tot afronding onderhandelingen
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeenteraad besloot op 24 september 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht op een aantal percelen binnen de ontwikkeling Aalanderveld. Dit heeft tot gevolg dat de grondeigenaren in dit gebied, wanneer zij een perceel willen verkopen, deze eerst aan de gemeente Almelo moeten aanbieden. Een eigenaar van meerdere percelen in dit gebied heeft deze ter verkoop aangeboden aan de gemeente. Het college heeft besloten in beginsel bereid te zijn deze percelen tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen.

Voorgesteld besluit

1. In beginsel bereid te zijn om tegen nader overeen te komen voorwaarden de door de eigenaar aangeboden kadastrale percelen aan te kopen of onder andere titel te verkrijgen.
2. Dit bekend te maken aan de eigenaar met bijgaande brief (UIT- 118660).

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 24 september 2024 besloten op een aantal percelen binnen de ontwikkeling van Aalanderveld een voorkeursrecht te vestigen. Dit heeft tot gevolg dat eigenaren, wanneer zij een perceel willen verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het voorkeursrecht is gevestigd om regie te kunnen voeren op de realisatie van de woningbouwopgave in Aalanderveld en Aadorp. Het voorkeursrecht omvat ook een gebied ten noorden van Aadorp. Dit gebied valt binnen de concept gebiedsvisie Aadorp.

De eigenaar van enkele percelen waarop een voorkeursrecht rust, heeft de gemeente bij brief van 12 december 2024 (INK - 122702) uitgenodigd om in onderhandeling te treden over vervreemding van onderstaande percelen:

Ambt-Almelo, sectie S, nummer 159 (groot 24.340 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 268 (groot 183.285 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 314 (groot 69.038 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 322 (groot 9.851 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 383 (groot 50.530 m²)

Ambt-Almelo, sectie S, nummer 384 (groot 2.154 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 433 (groot 12.531 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 991 (groot 2.156 m²)
Ambt-Almelo, sectie S, nummer 1580 (groot 46.194 m²)
Totaal: 40.00.79 Ha.

Het college moet binnen zes weken een zogenaamd beginselbesluit nemen of zij met de eigenaar in onderhandeling wil treden over de aankoop van de percelen, tegen nader overeen te komen voorwaarden. Indien het college niet binnen zes weken een besluit neemt of besluit niet in te gaan op het aanbod, is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om de percelen te verkopen aan een derde. Een eventuele rechtsopvolger is wel gehouden aan het voorkeursrecht.

Beoogd effect

Verwerven van diverse percelen welke aangewend kunnen worden voor het realiseren van de woningbouwopgave in Aalanderveld en Aadorp.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van de percelen de realisatie van de woningbouwopgave dichterbij brengt

De percelen liggen in een gebied waaraan in de concept gebiedsvisie Aadorp en concept gebiedsvisie Aalanderveld woningbouw is toegedacht. Aankoop van de percelen stelt de gemeente in staat om actief te sturen op de realisatie van de woningbouwopgave.

1.2 De percelen direct grenzen aan de bestaande bebouwing van Aadorp

Op basis van de concept gebiedsvisies Aadorp en Aalanderveld liggen de percelen in een gebied dat naar verwachting in ontwikkeling zal komen voor woningbouw.

Kanttekeningen

1.1 Het is niet zeker dat de aankoop rondkomt

Het nu te nemen besluit betreft een bereidheid tot aankoop van de aangeboden gronden tegen nader overeen te komen voorwaarden. Daarmee is niet gezegd dat partijen ook daadwerkelijk overeenstemming bereiken over de verkoopvoorwaarden. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de prijs, kan de eigenaar de gemeente verzoeken een prijsbepalingsprocedure op te starten. Hiervoor zal dan een afzonderlijk collegeadvies worden opgesteld.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn – behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit en deskundigenbijstand, die gedekt kunnen worden uit het beschikbare voorbereidingskrediet – vooralsnog geen kosten verbonden.

Als partijen overeenstemming bereiken over de prijs en er wordt besloten om de aangeboden percelen aan te kopen, dan zal de gemeenteraad een krediet moeten vaststellen. Uitgangspunt is dat de grondexploitatie minimaal kostendekkend is. Op basis van wat nu bekend is over de concept gebiedsvisies en de financiële doorrekening, is er geen reden om de percelen niet aan te kopen.

Uitvoering

Na besluitvorming door uw college worden de volgende acties uitgevoerd:

1. De eigenaar per brief informeren dat het college in beginsel bereid is om tegen nader overeen te komen voorwaarden het aangeboden perceel aan te kopen.
2. Ontwikkelstrategie verder uitwerken.
3. Taxatie laten uitvoeren voor het bepalen van de marktwaarde.
4. In onderhandeling treden met de eigenaar.

Bijlagen

1. Brief aan eigenaar met bekendmaking besluit (UIT – 118660)
 2. Brief eigenaar met aanbidding perceelgedeelte (INK - 122702)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Aalanderveld, in het Stedelijk Ontwikkelingsoverleg en in het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouders Maathuis (grondzaken), Van Rees (Aadorp) en Van Mierlo (projectwethouder Aalanderveld).

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Nadat het besluit is genomen ontvangt de eigenaar een brief waarin deze wordt geïnformeerd over dit besluit. Na ontvangst van de brief door de eigenaar wordt het besluit openbaar gemaakt.