

Zaaknummer: Z/23/179178/DV.24-524

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 5 maart 2024

Datum raadsvergadering: 24 april 2024

Portefeuillehouder : Harm Jan Kuper

Volgnummer : 2918

Korte inhoud

Het college heeft 5 maart 2024 een beschikking vastgesteld waarin een perceel grond is aangewezen waarop een voorlopig voorkeursrecht van toepassing is (maximaal 3 maanden).

Wil de gemeente gebruik blijven maken van het voorkeursrecht, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een definitieve beschikking vaststelt.

Onderwerp

Voorkeursrechtbeschikking locatie havenstraat ter Apel.

Voorgesteld besluit

- Het vaststellen van de Voorkeursrechtbeschikking voor het perceel aan de Havenstraat in Ter Apel [Vlagtwedde, sectie I, nr. 3433].

Inleiding

- Het perceel aan de Havenstraat (kadastraal bekend, Gemeente Vlagtwedde, Sectie I, nummer 3433, groot 3.375 m²) is van strategische waarde voor gemeente. In 2023 liet Espria namens Stichting Zorggroep Meander weten dat zij voornemens is deze kavel te verkopen, en dat Espria het perceel wil aanbieden aan Westerwolde voordat zij het anderen zou aanbieden. Het college B&W heeft hierover ook een besluit genomen, waarop aan Espria is bevestigd dat Westerwolde graag in onderhandeling treedt.
- In januari 2024 meldt Espria echter dat Zorggroep Meander de voorkeur geeft aan een openbare verkoop waarin Westerwolde zich als geïnteresseerde partij kan melden. Espria verwijst hierbij naar het door hen gaan vaststellen van een verkoopprocedure volgens door het College Sanering Zorginstellingen (CsZ) vastgestelde richtlijnen. Deze onvoorziene wending heeft mogelijk consequenties voor Westerwolde omdat wij actueel maatschappelijk belang hebben bij dit perceel voor de ontwikkeling van ruimtelijke initiatieven in Ter Apel.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met het toepassen van het voorkeursrecht [Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet] wil de gemeente hiermee een 1e aankooprecht voor dit perceel vastleggen. Eventuele aankoop is een strategische aankoop gericht op de toekomstige gebiedsontwikkeling van Ter Apel. Het gaat hier om het ruimtelijk

kunnen inpassen van voorzieningen en ontwikkelingen die niet door de 'markt' zullen worden opgepakt.

Argumenten

1.1 Voorkomen prijsopdrijvend effect

Met dit voorkeursrecht, wordt voorkomen dat meerdere partijen met de grondeigenaren (en zakelijk gerechtigden) in onderhandeling willen treden en er een prijsopdrijvend effect ontstaat door grondspeculatie..

1.2 Strategische positie verwerven en regie houden op toekomstige ontwikkelingen

De gemeente wil met mogelijke grondaankopen een strategische positie innemen om zo de regie over toekomstige ontwikkelingen te kunnen behouden.

Dit perceel is strategisch gelegen. De gemeente heeft omliggende percelen in eigendom. Verwerving is zeer wenselijk omdat mogelijke toekomstige ontwikkelingen als nieuwbouw van school/scholen, woningbouw en andere voorzieningen als fiets- en wandelpaden, groen en water of een combinatie hiervan mogelijk wordt gemaakt.

In het kader van het Masterplan Regiocentra is het afgelopen jaar gewerkt aan een analyse op de brede welvaart in de regiokern Ter Apel. Hierin is door bureau KAW naar een serie opgaven, kansen en een toekomstbeeld toegewerkt die als inspiratie dienen voor een fysieke investeringsagenda voor Ter Apel. Het gaat onder meer om investeringen op het gebied van economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit.

De volgende stap is het opstellen van een vlekkenplan en een integrale gebiedsvisie voor Ter Apel op basis van de KAW-analyse en de (bestaande en nieuwe) gemeentelijke plannen. Ter voorbereiding van deze gebiedsvisie is het voor de gemeente noodzakelijk om over te gaan tot het verwerven van de locatie Havenstraat in Ter Apel.

Kanttekeningen

Als de eigenaar wil verkopen en niet met de gemeente eens kan worden over de waarde van het perceel, dan kan bij de rechter een verzoek worden ingediend voor het vaststellen van de grondprijs. De rechtbank benoemd dan een of meerdere deskundigen.

Voor nadere informatie over het voorkeursrecht wordt verwezen naar de bijlage "Informatie Voorkeursrecht".

Alternatieven

De gemeenteraad kan besluiten de Voorkeursrechtbeschikking niet vast te stellen, voor het perceel aan de Havenstraat in Ter Apel [Vlagtwedde, sectie I, nr. 3433]. In dat geval kan gemeente geen regie houden op de beschreven toekomstige ontwikkelingen op de strategisch gelegen locatie waar dit perceel onderdeel van uitmaakt. De markt zal gemeente niet voorzien in een ruimtelijk inpasbare combinatie van nieuwbouw van school/scholen, woningbouw en andere voorzieningen als fiets- en wandelpaden, groen en water.

Financiën

Mocht de grondeigenaar aan de gemeente willen verkopen dan zal bij de gemeenteraad een kredietverzoek worden ingediend. De financiële dekking en de eventueel aanwezige risico's zullen daarbij worden benoemd.

Aanpak en uitvoering

Door registratie van de beschikking bij het Kadaster, treed het voorkeursrecht in werking. Uw besluit tot vaststelling van de voorkeursrechtbeschikking zal in het Gemeenteblad worden bekend gemaakt. De dag na deze bekendmaking zal de beschikking met bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis in Sellingen. De betreffende eigenaren ontvangen na inwerkingtreding een individuele kennisgeving.

Bijlagen

Beschikking voorkeursrecht

- 2) Tekening.
- 3) Perceellijst
- 4) Informatie Voorkeursrecht
- 5) (2x) Brieven Grondeigenaren
- 6) Publicatietekst-Gemeenteblad

Sellingen, 5 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Leendert Klaassen,
burgemeester

Nummer 524

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 maart 2024

gelet op:

Hoofdstuk 9 Omgevingswet- voorkeursrecht

b e s l u i t :

1. Het vaststellen van de Voorkeursrechtbeschikking voor het perceel aan de Havenstraat in Ter Apel. [Vlagtwedde, sectie I, nr. 3433]

Dit is besloten in de openbare vergadering van 24 april 2024

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Leendert Klaassen
voorzitter