

Naam: 5.1.2e
Datum: 29 januari 2025
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Voorkeursrecht op percelen in Leemslagen-Zuid voor hoogspanningsstation TenneT
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk Ja, 25 februari 2025
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar met embargo tot twee werkdagen na verzending van de bekendmakingsbrief
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college heeft besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht in Leemslagen-Zuid. TenneT en Enexis hebben de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het oprichten van een hoog- en middenspanningsstation in dit gebied. De gemeente heeft nog geen besluit genomen over het ingediende verzoek, maar beoogt met het voorkeursrecht regie op de mogelijke komst van het station te houden. Ook stelt het vestigen van het voorkeursrecht de gemeente in staat de realisatie van het hoogspanningsstation te versnellen en prijsopdrijving te voorkomen. Er zal op korte termijn een informatiebijeenkomst plaatsvinden waarin de gemeente en TenneT de omgeving en belanghebbenden informeren over het voornemen.

Voorgesteld besluit

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekening (**bijlage 1**; D/25/729211) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende gewaarmerkte perceellijst (**bijlage 2**; D/25/730620), gelegen in Leemslagen-Zuid, waarbij het college er zich van heeft vergewist dat zij op deze percelen de afgelopen twee jaar geen wettelijk voorkeursrecht heeft gelegd op basis van dezelfde grondslag.
2. Belanghebbenden gezien de vereiste spoed en het beoogde doel niet de mogelijkheid te geven voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en dus artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
3. Dit besluit bekend te maken door toezending ervan aan eigenaren middels bijgevoegde concept brief (**bijlage 3**; UIT – D/25/730622).
4. Dit besluit met bijbehorende bijlagen digitaal en fysiek ter inzage te leggen en kennis te geven van de terinzagelegging in het digitale gemeenteblad, middels bijgevoegde concept kennisgeving (**bijlage 4**; INT – D/25/730625).
5. De gemeenteraad voor te stellen op 20 mei 2025 een voorkeursrechtbeschikking te nemen waarmee op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet voor een periode van drie jaar

een voorkeursrecht wordt gevestigd op de percelen, bedoeld onder beslispunt 1, conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (**bijlage 5, 5a, 5b**; respectievelijk RAAD – 8706, D/25/730628 en D/25/730632).

6. Met betrekking tot het raadsvoorstel bedoeld onder beslispunt 5 toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb, waardoor belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om vanaf 28 februari 2025 tot en met 28 maart 2025 hun zienswijze ten aanzien van het raadsvoorstel naar voren te brengen.
7. Het Hoofd Eenheid Stedelijke Ontwikkeling mandaat, volmacht en machtiging te verlenen om namens het college een verklaring van eensluidendheid te ondertekenen ten behoeve van de inschrijving van het collegebesluit, bedoeld in artikel 16.82a Omgevingswet, met het recht van ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging.
8. De raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief (**bijlage 6**; D/25/730635).

Inleiding

Nederland wil in 2050 klimaatneutraal zijn. Fossiele brandstoffen maken plaats voor duurzame elektriciteit. Het elektriciteitsnet is hierdoor in korte tijd overbelast geraakt. Landelijk is sprake van netcongestie, zowel bij invoer als afname van stroom. Nieuwe bedrijven, woningen en maatschappelijke instellingen kunnen niet meer worden aangesloten. Projecten voor opwek van duurzame elektriciteit moeten wachten op een aansluiting.

Om in de regio Twente aan de toekomstige vraag en aanbod van elektriciteit te voldoen zijn onder andere twee 380-110kV stations nodig, één in Almelo en één in Hengelo. De realisatie van deze stations is noodzakelijk om overbelasting van het 110kV hoogspanningsnet in de omgeving van Almelo en Hengelo te voorkomen en voldoende capaciteit te borgen voor stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen.

In opdracht van TenneT heeft adviesbureau Arcadis een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een nieuw hoog- en middenspanningsstation (hierna: HSMS-station) bij Almelo. Daarna heeft TenneT samen met gemeente Almelo, gemeente Wierden en provincie Overijssel een aanvullende ruimtelijke verkenning uitgevoerd. Daarbij is de locatie Leemslagen-Zuid als de meest geschikte locatie naar voren gekomen. Het HSMS-station bestaat uit een hoogspanningsstation voor 380/110 kV van TenneT en een middenspanningsstation voor 20 kV van Enexis.

Gezien het grote maatschappelijke belang dat is gemoeid met uitbreidingen van het hoogspanningsnet, lanceerde de minister voor Klimaat en Energie in 2022 Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat. De provincie Overijssel heeft het Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK) opgesteld. Laatstgenoemde visie wordt binnenkort geactualiseerd. Leemslagen-Zuid zal daarin worden opgenomen als beoogde locatie voor een nieuw HSMS-station voor omgeving Almelo.

Voor percelen in het oosten van het beoogde plangebied is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een zonnepanelenveld. De vergunning is verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan en voor de activiteit bouwen. De vergunning is sinds 6 september 2021 onherroepelijk. Het zonnepanelenveld is wegens gebrek aan aansluitingscapaciteit nog niet gerealiseerd. Het 380/110/20 kV transformatorstation is gedeeltelijk over het plangebied van het zonnepanelenveld geprojecteerd. Met de exploitant van het zonnepanelenveld zal in overleg worden getreden over de mogelijkheid om beide projecten naast elkaar te ontwikkelen.

TenneT en Enexis hebben de gemeente Almelo in hun brief van 10 februari 2025 formeel verzocht medewerking te verlenen aan vaststelling van een omgevingsplan die realisatie van een HSMS-station 380/110/20 kV in Leemslagen-Zuid mogelijk maakt. Naar verwachting zal het HSMS-station ongeveer 20 hectare groot worden, waarbij de positionering nog moet worden bepaald. Daarnaast zal ruimte nodig zijn voor ruimtelijke inpassing en (gedeeltelijke) verplaatsing van het zonnepanelenveld. Mogelijk dat in het gebied, al dan niet als onderdeel van de ruimtelijke inpassing, ook recreatieve voorzieningen worden getroffen.

Na vestiging van het voorkeursrecht zal het planproces worden opgestart. Speerpunten zijn daarbij onder andere zorgvuldige participatie en communicatie met de omgeving en belanghebbenden, overleg met grondeigenaren, landschappelijke inpassing en het opstellen van een anterieure overeenkomst met de gemeente.

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat van de provincie Overijssel (pMIEK) vermeldt als een van de mogelijkheden om uitbreiding van het hoogspanningsnet te versnellen, de inzet door gemeente van het wettelijke voorkeursrecht. Ook de minister van Economische Zaken en Klimaat noemt in zijn brief van 18 oktober 2023 aan de Tweede Kamer de inzet van het voorkeursrecht als instrument om de netcongestie aan te pakken.

De gemeente heeft nog geen besluit genomen over het ingediende principeverzoek, maar het college wil wel al vast regie voeren op de *mogelijke* komst van het station. Gezien het grote belang, zowel nationaal als voor Twente en Almelo, dat is gemoeid met versterking van het elektriciteitsnet, wordt voorgesteld een voorkeursrecht te leggen op het beoogde plangebied voor het hoogspanningsstation. Het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, is weergegeven op de grondtekening (zie bijlage 1, D/25/730211).

Het voorkeursrecht van het college geldt voor de duur van drie maanden, of zoveel korter als de raad besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht conform artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

Het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat indien een eigenaar zijn perceel wil verkopen, hij dit eerst moet aanbieden aan de gemeente. De gemeente is niet verplicht tot aankoop. Indien de gemeente ingaat op het aanbod, moet zij een marktconforme prijs voor het perceel en de opstallen betalen.

Artikel 9.3 lid 1 Omgevingswet bepaalt dat op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd op dezelfde grondslag. Op 17 december 2021 trad een door het college gevestigd voorkeursrecht in werking, dat mede rustte op percelen die zijn betrokken in dit voorstel. Het voorkeursrecht werd gelegd op het beoogde plangebied van XL Businesspark 2 (ten zuiden van de A35) en op een zoekgebied voor de ontsluiting (ten noorden van de A35, zijnde Leemslagen). Het voorkeursrecht van het college werd opgevolgd door een voorkeursrecht van de raad, dat op 11 maart 2022 in werking trad. Het college besloot op 9 mei 2023 tot gedeeltelijke intrekking van het voorkeursrecht voor XL Businesspark 2, namelijk voor zover het betrof het zoekgebied voor de ontsluiting (zijnde Leemslagen). Hoewel het voorkeursrecht van de raad korter dan twee jaar geleden eindigde, kan het college nu wel een nieuw voorkeursrecht vestigen voor het hoogspanningsstation. Het verbod van 9.3 lid 1 Omgevingswet geldt alleen voor zover het een besluit van *hetzelfde bestuursorgaan* betreft. Het voorkeursrecht van het college voor XL Businesspark 2 is langer dan twee jaar geleden, namelijk van 17 december 2021.

Beoogd effect

Het in afwachting van verdere besluit- en planvorming verkrijgen van grip op de grondposities in het beoogde plangebied, waardoor realisatie van het hoogspanningsstation – indien daartoe wordt besloten – kan worden versneld.

Argumenten voor

1.1 *Het hoogspanningsstation dient een groot maatschappelijk belang*

Om klimaatverandering tegen te gaan zit Nederland in een energietransitie. De energietransitie heeft geleid tot netcongestie. Dat zet een rem op verdere verduurzaming van de economie en samenleving. Voorts kunnen bedrijven geen nieuwe aansluiting krijgen of niet uitbreiden en lopen woningbouwprojecten en de bouw van maatschappelijke voorzieningen vertraging op. Als het hoogspanningsnet niet wordt verzaamd, loopt Nederland steeds meer vast.

1.2 *Het voorkeursrecht voorkomt grondposities van speculanten*

Derden zouden grondposities kunnen innemen in het plangebied, om de grond later duurder te verkopen of om een onderhandelingspositie te verkrijgen in andere ontwikkelingen in de stad. Het voorkeursrecht voorkomt dat derden strategische grondposities innemen.

1.3 Met het voorkeursrecht kan de gemeente de ontwikkeling bespoedigen

Zonder eigendom van de grond kan niet gestart worden met de realisatie van het hoogspanningsstation. De praktijk heeft uitgewezen dat de gemeente door het voorkeursrecht eerder eigendom verkrijgt van voor ontwikkelingen benodigde grondposities. De gemeente kan de gronden vervolgens weer overdragen aan TenneT en Enexis.

1.4 De aanwijzing voorkomt prijsopdrijving

Zonder voorkeursrecht kunnen de percelen steeds worden doorverkocht. Dit heeft veelal een prijsopdrijvend effect, zeker naar mate de planontwikkeling voortschrijdt. Prijsopdrijving is ongewenst en leidt in dit geval tot verspilling van publieke middelen.

1.5 Een voorkeursrecht kan alleen als de gronden een andere of intensievere functie krijgen

De toegedachte functie moet afwijken van het huidig gebruik. De percelen waarop een voorkeursrecht wordt gelegd hebben functie agrarische activiteiten en zijn als zodanig in gebruik. Een strook heeft de dubbelfunctie Leiding - Hoogspanningsverbinding 2. Drie percelen die in het noorden van het plangebied liggen hebben de functie Wonen - Stadsrand en zijn als zodanig in gebruik. De toegedachte functies hoogspanningsstation, zonnepanelenpark, ruimtelijke inpassing en recreatie wijken daarvan af. Voor een gedeelte van het plangebied is een onherroepelijke vergunning in werking om af te wijken van de geldende functie (agrarisch) ten behoeve van gebruik als zonnepanelenveld. De functie is daarmee nog steeds agrarisch en voorts zijn de percelen niet als zodanig in gebruik. Het zonnepanelenveld is nog niet aangelegd. De toegedachte bestemming is niet reeds opgenomen in de omgevingsvisie, een programma of het omgevingsplan.

1.6 Het belang van de regio prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar

Vestiging van het voorkeursrecht vergroot de kans op voortvarende aanleg van het HSMS-station. Het nieuwe station is noodzakelijk om de Nederlandse energie-infrastructuur te verstevigen (nationaal belang) en Twente en Almelo te voorzien van voldoende elektriciteit in de toekomst. Het algemeen belang dat hiermee is gemoeid weegt zwaarder dan de beperking van de eigenaar om zonder beperking over zijn perceel te beschikken. De Omgevingswet bevat daarnaast diverse waarborgen om de inbreuk op het eigendomsrecht voor de eigenaar te beperken (zoals de garantie van een marktconforme prijs, strikte termijnen en een rechterlijke toetsing).

1.7 Het vestigen van een voorkeursrecht betekent nog geen besluit tot medewerking aan het verzoek

Dat besluit wordt pas genomen na het doorlopen van een zorgvuldig planvormings- en participatieproces. Het voorkeursrecht heeft als doel om hangende dit proces regie te houden op de grondposities in het plangebied.

2.1 Het vooraf vragen van een zienswijze hoeft in bepaalde situaties niet

Een van die situaties is dat het met het besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds van te voren in kennis is gesteld (artikel 4:11 Awb). Dat is hier aan de orde. Als de gemeente vooraf een zienswijze vraagt, dan kunnen voor vestiging van het voorkeursrecht nog ongewenste grondtransacties plaatsvinden.

3.1 en 4.1 Toezending en terinzagelegging van het voorkeursrechtbesluit zijn wettelijk vereisten

Met toezending van het besluit wordt het besluit bekend gemaakt. Na bekendmaking kan het besluit worden ingeschreven in openbare registers en treedt het voorkeursrecht in werking. Terinzagelegging waarborgt dat ook mogelijk andere belanghebbenden kennis kunnen nemen van het besluit.

5.1 De raad moet de voorlopige aanwijzing bestendigen

De voorkeursrechtbeschikking van het college kent een maximale werkingsduur van drie maanden. De gemeenteraad wordt voorgesteld in haar raadsvergadering van 20 mei 2025 een



voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Hiermee vestigt de raad een voorkeursrecht voor drie jaar. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat op 20 mei 2025 meer dan twee jaar is verstreken sinds intrekking op 9 mei 2023 van het voorkeursrecht van de raad voor XL Businesspark 2.

6.1 Tegen het concept raadsvoorstel kunnen belanghebbenden wel vooraf een zienswijze indienen
De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting in artikel 4:8 Awb en zorgt voor een zorgvuldige rechtsbescherming. Het wetsartikel bepaalt dat indien een bestuursorgaan voornemens is een beschikking te nemen die belastend is voor een inwoner, die inwoner vooraf bedenkingen kan indienen. Hoewel dit in het spraakgebruik zienswijzen worden genoemd, is het naar voren brengen van bedenkingen wat anders dan bijvoorbeeld zienswijzen indienen tegen een omgevingsplan. De termijn is minimaal twee weken. Belanghebbenden krijgen in dit geval vier weken.

7.1 Een verklaring van eensluidendheid is een wettelijk vereiste voor inschrijving
In deze verklaring bevestigt het college dat het besluit dat wordt ingeschreven in de openbare registers overeenkomt met het door haar genomen besluit. Om redenen van snelheid en logistiek is het efficiënt om de bevoegdheid voor het afgeven van deze verklaring te mandateren.

8.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd
Hiermee wordt de raad geïnformeerd over het formele verzoek van TenneT en Enexis tot medewerking aan het HSMS-station in Leemslagen-Zuid. Ook wordt de raad op de hoogte gesteld van het voorkeursrecht.

Kanttekeningen

1.1 Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken

Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden in de keuze met wie zij een grondtransactie aangaan. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. De eigenaar is er dus van verzekerd dat hij een marktconforme prijs ontvangt.

1.2 Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil

Een rechthebbende die niet wil verkopen, hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht.

1.3 Een voorkeursrecht heeft geen effect op bestaande afspraken die zijn ingeschreven in de openbare registers

Een voorkeursrecht werkt niet tegen oudere afspraken, maar voorkomt slechts nieuwe afspraken.

1.4 Het verzoek heeft ingrijpende gevolgen voor de omgeving

Het verzoek van TenneT vormt een grote ontwikkeling aan de rand van de wijk Windmolenbroek. Ook de impact op de twee woningen in het noorden van het plangebied is groot. De belangen van de betreffende inwoners zullen zorgvuldig moeten worden meegewogen. Onderzocht zal moeten worden hoe het HSMS-station zo goed mogelijk kan worden ingepast en hoe de gevolgen op de omgeving zoveel mogelijk kunnen worden verminderd. Het station zal moeten voldoen aan alle veiligheids- en milieunormen.

1.5 Een HSMS-station heeft impact op gebiedsvisie Leemslagen

De raad heeft het college opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Leemslagen. In dit document wordt een integrale visie neergelegd waarin alle opgaven – zoals woningbouw, duurzame energieopwekking, landschapsontwikkeling, recreatie en mobiliteit – worden betrokken en afgewogen. Het beoogde HSMS-station valt binnen de grenzen van de gebiedsvisie. Indien het college besluit tot het opstarten voor een planprocedure voor het station, heeft dit gevolgen voor de (opgaven in de) gebiedsvisie. Deze gevolgen worden in beeld gebracht, zodat deze in het kader van de verdere besluitvorming over het HSMS-station kunnen worden meegewogen.



Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden. Als een eigenaar of beperkt gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht aan de gemeente aan te bieden, ontstaan er mogelijk wel financiële gevolgen. In dat geval zal, in afstemming met TenneT en Enexis, worden gezien of aankoop op dat moment nodig is, in welk geval de aankoop inclusief dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Met TenneT zal een overeenkomst worden gesloten om alle kosten (inclusief alle grondaankopen) en ambtelijke capaciteit minimaal kostendekkend voor rekening te laten komen van initiatiefnemers.

Uitvoering

Na besluitvorming door uw college zullen de volgende acties worden opgepakt:

1. Bekendmaking op 26 februari 2025 van het collegebesluit door toezending aan belanghebbenden.
2. Inschrijven binnen vier dagen na bekendmaking van het collegebesluit in de openbare registers.
3. Ter inzagelegging collegebesluit en concept-raadstukken.
4. Behandelen van eventuele zienswijzen. Opstellen zienswijzennota.
5. Vaststellen definitieve raadsvoorstel en -besluit en eventuele zienswijzennota door college.
6. Toezenden van definitieve raadsstukken aan de raad.
7. Op 20 mei 2025 raadsbesluit vestigen voorkeursrecht.
8. Bekend maken raadsbesluit door toezending besluit raad aan eigenaren.
9. Inschrijven binnen vier dagen na bekendmaking raadsbesluit in openbare registers.
10. Terinzagelegging raadsbesluit en bijbehorende bijlagen.

Ook zullen er keukentafelgesprekken worden gevoerd met bewoners binnen het plangebied en zal er een voorlichtingsavond voor omwonenden, eigenaren en andere belanghebbenden worden gehouden.

Bijlagen

1. Grondtekening bij collegebesluit (**bijlage 1**; D/25/729211).
2. Perceellijst bij collegebesluit (**bijlage 2**; D/25/730620).
Namen eigenaren **NIET OPENBAAR** op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo.
3. Brief aan eigenaren bekendmaking collegebesluit (**bijlage 3**; D/25/730622).
4. Concept tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van collegebesluit (**bijlage 4**; D/25/730625).
5. Concept raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (**bijlage 5, 5a, 5b**; raad – 8706; D/25/730628; D/25/730632).
Namen eigenaren op perceellijsten **NIET OPENBAAR** op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo.
6. Raadsinformatiebrief (**bijlage 6**; D/25/730635).

Procesinformatie

Intern overleg

Het voornemen tot het leggen van een voorkeursrecht in Leerslagen-Zuid voor het HSMS-station is besproken in het Stedelijke Ontwikkelingsoverleg.

Afstemming met portefeuillehouder

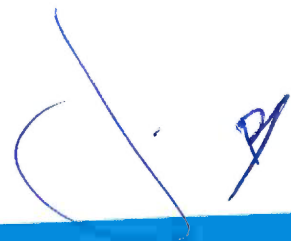
Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Maathuis.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Niet openbaar tot en met twee werkdagen na verzending van de bekendmakingsbrief, op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid. Het niet (direct) openbaar maken is nodig om te voorkomen dat het voorkeursrecht bekend wordt voordat het besluit inwerking treedt (de dag na inschrijving in de openbare registers). Voorts moeten belanghebbenden eerst kennis kunnen nemen van het besluit voordat het besluit openbaar wordt.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a small 'P'.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1