

Verslag

Informatieavond vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Datum: 28 november 2023

Tijd: vanaf 19.30 uur

Locatie: Het Bakkershuis te Haaksbergen

Bijlagen bij dit verslag:

- PowerPoint presentatie informatieavond
- Structuurvisie 2030, Haaksbergen groenste dorp van Twente, Addendum: Locatieonderzoek uitbreiding wonen en werken november 2023

Aanwezig Gemeente Haaksbergen:

Wethouders: Johan Niemans en Jan Herman Scholten

Ambtenaren: Linda ten Thije Boonkamp, Marit Metternich, Sandra Scheggetman en Sharon Stapelbroek

Spreker Gemeente Haaksbergen:

Jan Herman Scholten, Johan Niemans en Marit Metternich

Notulisten/ verslagleggers:

Sandra Scheggetman en Sharon Stapelbroek

Programma informatieavond:

1. Toelichting aanleiding vestiging voorkeursrecht door wethouders Jan Herman Scholten en Johan Niemans
 2. Toelichting inhoudelijke voorkeursrecht door Marit Metternich
 3. Mogelijkheid tot het stellen van vragen plenair en individueel
-

Onderdeel 1:

Jan Herman Scholten (JHS) – 19.30 uur:

Dinsdag 21 november 2023 is het addendum op de structuurvisie door het College van B&W aangenomen. Aan de hand van dit besluit is er voorlopig Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen Wvg) gevestigd. Deze voorlopige voorkeursrecht aanwijzing is gevestigd voor alle randen van de kernen in Haaksbergen, inclusief Buurse en de Hoeve. Het gaat om ongeveer 39 hectare grond om de kern Haaksbergen, daarnaast zijn er gronden in Buurse en St. Isidorushoeve aangewezen. Om voorlopig een voorkeursrecht te kunnen vestigen moeten alle perceeleigenaren en zakelijk gerechtigden een aangetekende brief ontvangen. Op 22 november zijn deze brieven aangetekend verzonden. Op 23 november 2023 is er een kopie van de brief met een begeleidend schrijven persoonlijk door ambtenaren (en wethouder) langsgebracht bij de eigenaren wonend in de gemeente Haaksbergen. Hiervoor is gekozen om iedereen tijdig te informeren over het besluit en de geplande informatieavond op 28 november 2023.

Op 31 mei 2023 heeft de Gemeenteraad het College van B&W opdracht gegeven om de bouwmogelijkheden en belemmeringen voor woningbouw aan de randen van de kernen van Haaksbergen te onderzoeken. Strootman Landschapsarchitecten heeft vervolgens de opdracht gekregen om een addendum te maken op de bestaande structuurvisie. In de woonvisie is een behoefte van minimaal 500 woningen opgenomen. Naast deze opgave is er nog een aanvullende opgave voor onder andere statushouders en beschermd wonen. Het gaat hier om 197 woningen en daarnaast is er een behoefte aan tijdelijke huisvesting van 175 woningen. De 500 woningen waar over wordt gesproken in de woonvisie zouden voor een deel gebouwd kunnen worden op de inbreidingslocaties (binnen de kernen), maar dit is voor de korte termijn niet voldoende. Er zijn meer bouwmogelijkheden nodig om de snelheid in de woningbouw te kunnen realiseren en aan de opgaven te kunnen voldoen. Ook is de laatste jaren gebleken dat er meer behoefte is aan betaalbare woningen en kleinere woningen. Daarmee is de 30-40-30 regeling een belangrijke pijler in de woonvisie voor de Gemeente Haaksbergen.

Strootman Landschapsarchitecten heeft het onderzoek uitgevoerd vanuit het landschap. We zullen nu ook verder kijken naar andere haalbaarheidsaspecten (financieel en milieutechnisch). We willen als gemeente in ieder geval de regie houden en onze positie pakken, zodat er voldoende woningen worden gebouwd en voor de juiste doelgroepen.

Het voorkeursrecht is gevestigd zonder participatie. Dit is om ongewenste verkopen te voorkomen. Eigenaren moeten door het voorkeursrecht de gronden nu eerst aanbieden aan de gemeente als ze besluiten om te verkopen.

Johan Niemans (JN) – 19.45 uur:

Economie is een belangrijk aspect voor de gemeente Haaksbergen, ook voor de werkgelegenheid van de inwoners. Er zijn op dit moment geen bedrijfskavels te koop. Ook is er geen grond meer beschikbaar voor het vestigen van nieuwe bedrijvigheid. Het is belangrijk dat deze wel beschikbaar zijn/ komen. Er is overigens geen voorkeursrecht gevestigd op de gronden die voor bedrijvigheid zijn aangewezen, omdat deze kavels minder gevoelig zijn voor speculaties.

Om de eigen mensen (en met name jongeren) te huisvesten in de gemeente is het van belang meer woningen te bouwen. Mensen moeten nu uitwijken naar andere gemeenten in de regio. Het is belangrijk dat er voldoende inwoners zijn in Haaksbergen voor de economie en bedrijvigheid, anders komen bedrijven ook weer moeilijker aan personeel. Daarom is er gekeken in welke richtingen Haaksbergen zich verder kan ontwikkelen en uitbreiden in de toekomst.

We gaan nu eerst de gronden waar het voorkeursrecht op ligt verder onderzoeken. Het is niet gezegd dat de woningbouw daar alleen land. Het addendum geeft richting waar Haaksbergen zich gaat ontwikkelen. Voor sommige percelen kan dit wel 3 tot 4 jaar duren, voordat er überhaupt bekend wordt of er wel of niet gebouwd zal worden.

Het voorkeursrecht is er voor bedoeld om speculaties te voorkomen en als gemeente de regie te houden op wat er wordt gebouwd. Alleen als het zelf aangeboden wordt, kan de grond in handen komen van de gemeente. Ons kwam ter ore dat er al speculanten actief waren aan de randen. Dit willen wij als gemeente voorkomen om zelf de grip te

houden op eventueel toekomstige ontwikkelingen, qua aantallen, woonbehoefte en de juiste doelgroep keuze. Het is geen onteigening, dat is een ander instrument. Daar proberen we van weg te blijven.

Interruptie zaal:

- Bewoners aan de Buuserstraat: het voelt voor hen wel als afpakken. Een gedeelte van de tuin wordt afgepakt. Het is een overval. Hun droom valt in duigen.

(JN) inhoudelijke toelichting dat Wvg niets afpakt en dat de voorbeeldschets in het addendum wat ongelukkig is als het bijvoorbeeld gaat om een weg door hun moestuin. Er is geen enkel plan om door iemands moestuin te gaan.

- Wissinkbrink 10/20 jaar geleden waren veel gronden in bezit van de Gemeente, waarom kan hier niet worden gebouwd?

(JN) De Gemeente is destijds onder financieel toezicht geplaatst. De gemeente heeft daarom toen noodgedwongen de percelen verkocht aan de provincie Overijssel. Deze zijn later doorverkocht aan agrariërs. Omdat dit nog steeds een geschikte woningbouwlocatie is, is nu het voorkeursrecht gevestigd op deze grond.

- Ongekend en onbehoorlijk bestuur. Strootman uit Amsterdam een plan laten maken voor Haaksbergen. Raadsvergadering teruggekeken. Inbreiding gaat boven uitbreiding, waarom dan deze keuze? Er zijn plaatjes gemaakt met 16 woningen in de tuin, dit beeldmateriaal gaat nooit meer weg. Wat is de status van de inbreidingslocaties? Scholen, Voith-terrein en het Bakkershuis? Hoe verhoudt zich de inbreiding tot de uitbreiding? Wissinkbrink niet geschikt voor meer woningbouw i.p.v. 5 grote kavels? Veldmaat beschermde status, waarom staat daar niets? In het verleden is bij de Veldmaat al eerder een voorkeursrecht gevestigd.

(JN) Strootman komt zelf uit Twente, maar heeft zijn kantoor in Amsterdam. Er is geen politieke boodschap aan hem meegegeven. Er ligt zeker de focus op de inbreidingslocaties. We zijn bezig met het O&K terrein, met een masterplan voor het Voith-terrein en herontwikkeling van de schoollocatie, maar dit biedt te weinig ruimte en mogelijkheden voor woningbouw. Bovendien is de doorlooptijd te lang bij inbreidingslocaties, vooral als er nog bedrijven gevestigd zijn. Deze moeten dan verplaatst worden naar andere locaties waar veel tijd overheen gaat. De woningbouw opgave is groter van de inbreidingslocaties kunnen bieden.

De Veldmaat heeft een goede overgang van dorp naar het platteland, om die reden is daar niets aangewezen. Volgens de visie van de landschapsarchitect is hier een overgang tussen dorp en platteland die je op andere plekken ook zou willen. Meer woningbouw op deze plekken zou de situatie hier alleen verslechteren.

In de Wissinkbrink liggen de bestemmingsplannen al klaar voor 5 woningen op grote kavels. De oorsprong ligt in 2012. Afspraken en plannen uit het verleden zijn niet zomaar ongedaan te maken en aan te passen. Met de kennis van nu hadden we ook zeker niet de 5 grote kavels daar gerealiseerd. Haaksbergen moet toch verder. Als we de huidige grenzen van de bebouwde kom aanhouden zetten we Haaksbergen op slot.

- Hoe verhouden deze plannen zicht tot Natura 2000? Eerst was er niets mogelijk om te bouwen en nu kan alles? Hoe kan dat?

(JN) Natura 2000 stelt hogere eisen qua milieu en stikstof regels. Alle onderzoeken (ook milieutechnisch) inzake de haalbaarheid van woningbouw op de locaties volgen nog. We hebben het voorkeursrecht ruim gevestigd. Niet overal zal een haalbaar plan gemaakt kunnen worden. Je moet dit zien als een ui die je afpelt. Dit afpellen volgt in een later stadium. Van grof naar fijn.

Onderdeel 2:

Marit Metternich (MM) – 20.00 uur:

Betreft een technisch en juridische toelichting op het voorkeursrecht. Strootman heeft onderzoek gedaan naar geschikte woningbouwlocaties (en werklocaties) aan de randen. De tekeningen worden getoond en geeft aan waar in de toekomst eventueel uitbreiding mogelijk is en waar een voorkeursrecht op is gevestigd. Het gaat om 3 gebieden in Haaksbergen en gebieden in Buurse en St. Isidorushoeve.

Van 14 december 2023 tot 25 januari 2024 ligt het ontwerp addendum ter inzage, het addendum is nog niet vastgesteld. Op dinsdag 9 januari 2024 wordt er een informatieavond georganiseerd door de gemeente waar Strootman Landschapsarchitecten een toelichting gaat geven op het addendum van de structuurvisie. Vanuit de gemeente wordt er gekeken of het mogelijk is om de informatieavond online (hybride) bij te kunnen wonen voor geïnteresseerden die niet aanwezig kunnen zijn. In de periode van ter inzage legging is het mogelijk en een zienswijze in te dienen.

Op 6 december 2023 geeft Strootman Landschapsarchitecten een presentatie aan de raadscommissie Ruimte. Het is mogelijk om in te spreken en online via de website van de gemeente deze vergadering te volgen.

Waarom is er een voorkeursrecht gevestigd? -> Om ongewenste verkoop te voorkomen, dat het niet in andere handen valt en om grondposities te kunnen innemen. De gronden waar een voorkeursrecht op rust moeten eerst worden aangeboden aan de gemeente, dit dient aangetekend te gebeuren. Er zijn uitzonderingen. Dit geldt bijvoorbeeld niet voor erfenissen of verkoop aan familieleden. Dit aanbieden geldt ook voor andere zakelijke rechten/ vruchtgebruik. Alle aangewezen percelen zijn tevens vastgelegd in het Kadaster. Dit is 24 november 2023 geregeld. Bij vragen omtrent dit proces kan er altijd contact worden opgenomen met de gemeente.

Van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 loopt de bezwaarprocedure en is het mogelijk zienswijzen in te dienen voorafgaand aan het raadsbesluit. Voorlopig is het voorkeursrecht voor 3 maanden gevestigd. Uiterlijk 21 februari 2024 moet het worden bestendigd door de Gemeenteraad. Op 14 februari 2024 wordt de bestending van het voorkeursrecht behandeld in de raadscommissie ruimte en 15 februari 2024 is vaststelling in de gemeenteraad. Inspraak tijdens de commissie is mogelijk. Als de gemeenteraad akkoord gaat, moeten de gebieden binnen 3 jaar worden opgenomen in een structuurvisie of omgevingsvisie, dan blijft het voorkeursrecht van kracht.. Vervolgens is er nog maximaal 3 jaar de tijd om de plannen uit te werken in het Omgevingsplan en vervolgens is er maximaal 2 x 5 jaar de tijd tot realisatie. Als de gemeente zich houdt aan deze termijnen blijft het voorkeursrecht van toepassing. Na deze periode vervalt het voorkeursrecht. De maximale periode bedraagt dus 16 jaren vanaf februari 2024.

De aanbiedingsplicht zoals aangegeven in de presentatie wordt door mevrouw Metternich toegelicht.

Interactie zaal:

- Wat doet het voorkeursrecht met de WOZ-waarde van de grond?

Het kan nog een aantal jaren duren voordat er duidelijkheid is.

- Wat is de marktwaarde van de grond als het te koop wordt aangeboden? Het is dan geen tuin, agrarisch of landbouwbestemming meer, maar geschikt voor meerdere kavels?

(JN) Er wordt gekeken naar de ruwe bouwgrondprijs. Deze is wel 5 tot 6 keer hoger dan de agrarische prijzen. Er wordt niet gekeken naar de marktwaarde als het bouwkavels zijn. De rechter kijkt naar vergelijkbare transacties. Het is nog grond zonder een bestemmingsplan. De gemeente wordt er niet financieel beter van. Het is ook mogelijk voor grondeigenaren om zelf de bouwen. Het is vanuit de gemeente niet de bedoeling om zakken te vullen. Het is de bedoeling om een woningbouwprogramma met betaalbare woningen tot uitvoering te brengen. Als er wensen zijn om zelf tot woningbouw over te gaan, kan hierover een gesprek met de gemeente worden gevoerd om te kijken naar de mogelijkheden/ wensen. Ook dan geldt dat er wel rekening gehouden moet worden met het woningbouwprogramma.

- Wat als je de grond niet wil verkopen?

(JN) Dat hoeft ook niet. Later volgen pas de uitgewerkte plannen. Mocht het in de toekomst blijken als er een bestemmingsplan of omgevingsplan is, dat de grond noodzakelijk is om bepaalde plannen tot uitvoering te brengen, dan worden er eventueel andere instrumenten zoals onteigening ingezet. We moeten nog eerst veel passen en meten. Onteigening ligt nog ver voor ons en is nu niet aan de orde!

- Mag de gemeente een grondverkoop weigeren?

(MM) Ja, maar dit kan alleen zeer gemotiveerd. Er is niet voor niets een voorkeursrecht gevestigd op het perceel. Als de gemeente weigert, is de aanbiedende partij 3 jaar vrij om het perceel aan een andere partij te verkopen. Na deze 3 jaren gaat het proces verder, zoals het was.

- Heeft de raad vrijheid om individueel te besluiten?

(MM) De raad heeft de mogelijkheid om af te wijken. Het voorstel van het college hoeft niet 1 op 1 overgenomen te worden.

- Er mag een adviseur worden ingeschakeld als er tot verkoop overgegaan wordt. Deze kosten worden vergoed door de gemeente. Maar wat gebeurt er met de kosten die nu al worden gemaakt in het voortraject?

(JN en MM) Deze kosten worden niet vergoed. Het is mogelijk om een gesprek te plannen met de wethouder(s) en/of ambtenaren om vragen te bespreken.

- Wanneer start de bouw?

(JN en MM) Daar kunnen we op dit moment niets over zeggen. Dit kan nog jaren duren. Duidelijkheid kunnen we in dit stadium nog niet geven. Op het moment dat de plannen in een omgevingsplan zijn opgenomen, is er meer duidelijkheid.

- Strootman heeft in het addendum op de structuurvisie fases aangegeven bij de kaarten. Wat zegt dit en betekend dit?

(JN en MM) Dit is puur landschappelijk bedoeld, waar als eerste een verbetering te behalen valt. Dit zegt niets over de haalbaarheid en de fases waarin eventueel gebouwd gaat worden.

- Wilhelminaviaduct komt ook voor in de plannen van Strootman om dit af te waarden/ te verwijderen. Er zijn 106 brieven ingediend door de buurt, worden deze meegenomen als bezwaar in deze plannen?

(JN) Over de eventuele afwaardering van het Wilhelminaviaduct moet nog een apart besluit genomen worden. De al ingediende brieven staan los van dit plan. Als de buurt wenst deze ook mee te nemen in deze plannen, zullen ze brieven opnieuw moeten worden ingediend richting de raad en dan ook gemotiveerd op dit plan. Dit moet juridisch gezien echt los van elkaar gezien worden. Om juridisch gezien geen fouten te maken adviseren wij om opnieuw de zienswijze over het viaduct in de dienen. Mag een kopie zijn van de eerdere brief. De eerder ingediende reacties gaan niet automatisch mee. We zullen actief meedenken of dit eenvoudiger kan aangezien al er een nota met beantwoording ligt.

- Waarom is er zo snel een voorkeursrecht gevestigd?

(JN) Dit is nodig om speculaties te voorkomen.

- Hoe zit het met het Rood voor Rood beleid? Staat niet in het addendum.

(MM) De kernrandzones worden nog bepaald, dit staat los van het addendum bij de structuurvisie en het vestigen van het voorkeursrecht. Dit is bewust niet gelijktijdig opgepakt, omdat je dan verschillende zaken met elkaar verbindt. Het gaan nu om uitbreidingslocaties met een bepaald woonprogramma en niet rood voor rood. Hier komt dus nog wel beleid voor.

- Liggen de toekomstige zoutputten niet te dicht bij de aangewezen percelen aan de Wissinkbrink?

(JN) De zoutwinningslocaties zijn buiten de woningbouwgebieden. Hier zitten honderden meters tussen.

- Worden de plannen gefaseerd vastgelegd in een omgevingsplan?

(MM) Er is na 1 januari 2024 1 omgevingsplan waarin we nieuwe locaties kunnen vastleggen. Afhankelijk van de uitkomsten van de verschillende onderzoeken wordt bekeken welke locaties sneller ontwikkeld kunnen worden en welke langer zullen duren. De vorm waarin we dit vastleggen volgt later.

Onderdeel 3:

Individuele vragen:

- Bij zeer kleine stroken grond kijken in geval van verkoop of het wel echt benodigd is om het voorkeursrecht te vestigen, of dat dit mogelijk doorgehaald kan worden. Dit is sterk situatieafhankelijk.

- In geval er op een deel van de gronden is aangewezen en een deel niet is het mogelijk om het geheel aan te bieden aan de gemeente (complex).

- Deel met voorkeursrecht verkopen aan de gemeente en de rest (waar geen voorkeursrecht op rust) verkopen aan een ander is een optie.

Alle situaties zijn individueel, belangrijk om dit ook in individuele gesprekken te bespreken. De gemeente wil met iedereen die het wenst in gesprek gaan om te kijken naar de mogelijkheden die er zijn.