

Raadsinformatiebericht (GEHEIM)

Collegevergadering: 26 november 2024

Zaaknummer : 1283693
Team : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A. H.A. Grummel
Openbaarheid : Geheim

Onderwerp:

Overzicht stappen 't Groot Clooster (geheim)

- | | |
|---|---|
| ☐ Ter informatie/update | ☒ Toezeggingen/actielijst commissie of raad |
| ☐ Beantwoording schriftelijke vragen | ☐ Overige |

Inleiding

In het RIB van 16 juli is aangekondigd dat de raad periodiek op de hoogte wordt gehouden van de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.

In het openbare RIB van 26 november is inzicht gegeven in de koers voor 't Groot Clooster. De koers behelst echter ook de strategische inzet van instrumenten voor gebiedsontwikkeling. Voor een volledig procesinzicht moeten die instrumenten worden toegelicht, maar het is niet gewenst deze in het openbaar te delen vanwege de bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling van derden. Daarom heeft het college besloten op dit RIB geheimhouding op te leggen.

Hieronder worden de verschillende strategisch in te zetten instrumenten uiteengezet en toegelicht.

Voorkeursrecht als instrument en eventueel daaruit voortvloeiende strategische aankopen

In het te ontwikkelen gebied is het een keuze om op één, enkele of het gehele gebied een voorkeursrecht te vestigen.

Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt speculatie (ongewenste grondprijsoptrijving) voorkomen. Om speculatie voor te blijven is het van groot belang dat de voorbereiding en vestiging van een voorkeursrecht in beslotenheid plaatsvindt. Daarmee worden de economische en financiële belangen van de gemeente beschermd en wordt tevens onevenredige bevoordeling van derden voorkomen.

Het vestigen van een voorkeursrecht stelt eisen aan de gemeente.

Een gemeente die een voorkeursrecht vestigt moet bijvoorbeeld op voorhand kunnen aantonen dat het financieel in staat is een dergelijk gebied aan te kopen (ongeacht of daar op termijn opbrengst

tegenover staat). Het vestigen van een voorkeursrecht op het gehele gebied is daarom naar verwachting niet haalbaar en vraagt meer onderzoek.

Het college heeft voor ogen daar voorkeursrecht te vestigen waar sprake is van een grote strategische betekenis voor de ontwikkeling van het gehele gebied en waar we verwachten dat de markt de benodigde ontwikkeling voor het grotere geheel niet zal gaan of kunnen ontwikkelen. Vanuit dit perspectief is het gewenst om als eerste voorkeursrecht te vestigen op het agrarisch perceel. Op het agrarische perceel in 't Groot Clooster rusten in beginsel stikstofrechten. Bij bedrijfsovername komt deze stikstofruimte vrij en kan deze worden ingezet conform de regels van de provincie Noord-Holland. Bijvoorbeeld ter compensatie van de ontwikkeling van woningen en gebouwen in 't Groot Clooster. Na dit besluit vindt het college het gewenst om op drie andere percelen een voorkeursrecht op te vestigen.

Bovenstaand procesvoorstel wordt nader toegelicht in de strategische sessie op 9 december.

Conform het procesvoorstel vestigt het college in januari 2025 een 'voorlopig' voorkeursrecht. Uiterlijk 3 maanden na het collegebesluit kan de raad definitief het voorkeursrecht vestigen. Na het vestigen van voorkeursrecht op de betreffende percelen kan een aankoop van één of meerdere van de percelen strategisch gewenst zijn.

Nadat het instrument voorkeursrecht is ingezet, is aankoop overigens niet direct aan de orde. Pas op het moment dat het betreffende perceel van op de markt komt, is de verkopende partij verplicht dit als eerste aan de gemeente aan te bieden en is een aankoopbeslissing nodig van de raad. Op dat moment neemt de raad een onomkeerbaar besluit.

Besluitvormingsproces vestigen voorkeursrecht

Hieronder duiden we de stappen in besluitvorming voor zowel college als de raad.

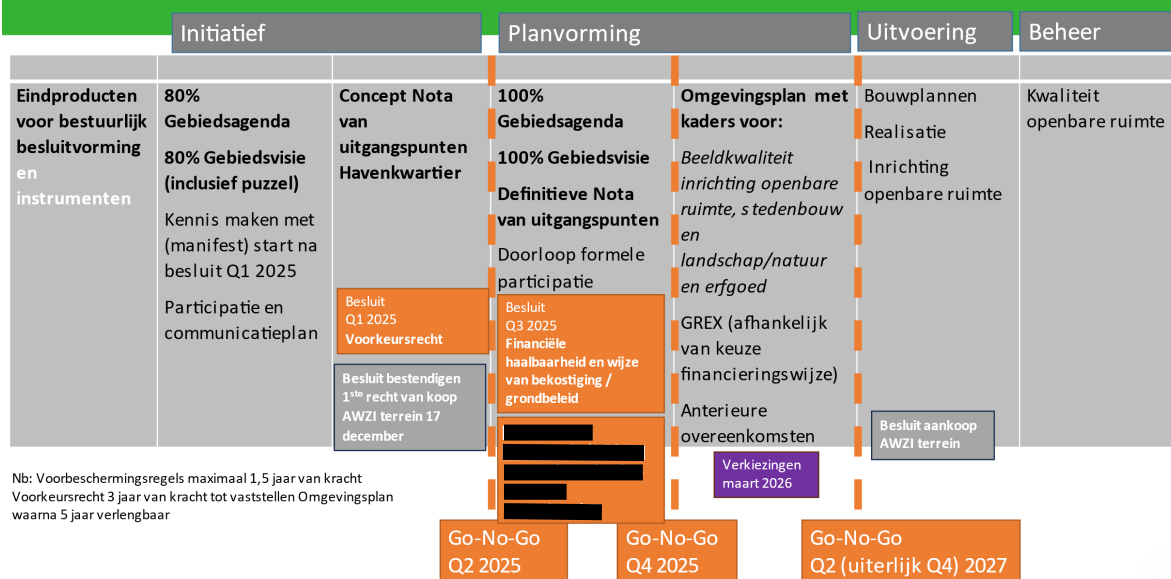
College	Raad
	Besloten technische sessie voor commissie Ruimte van 9 december over: 1. verschil voorkeursrecht en voorbeschermingsregels, de mogelijkheid eerst voorkeursrecht op te leggen en daarna over te gaan tot strategische aankopen agrarisch perceel en eventueel enkele andere percelen in/nabij Havenkwartier. 2. Strategische aankoop percelen (en tevens over aankoop AWZI).
Collegebesluit over vestigen Voorkeursrecht in januari 2025 .	Raadsbesluit voorkeursrecht uiterlijk in april 2025 in een besloten raadsvergadering. Tijdens de agendacommissie van 16 december wordt de planning voorgelegd.

[Redacted signature block]

Overzicht gebiedsaanpak

De relatie van de hiervoor besproken inzet van instrumenten is toegevoegd (middels oranje blokken) aan het overzicht met processtappen (grijs gemarkeerd), dat in het openbare raadsinformatiebericht van 26 november is gedeeld.

Overall gebiedsaanpak 't Groot Clooster (geheim)



Planning voor bestuurlijke besluitvorming (geheim)

Fase & Besluitvorming	Dec	Q1	Q2	Q3	Q4
Technische sessie raad over aankoop AWZI, vestigen voorkeursrecht en strategische aankoop percelen.					
Agendacommissie planning vestigen voorkeursrecht					
Besluit college vestigen voorlopig voorkeursrecht					
Raadsbesluit vestigen voorkeursrecht (A-stuk)					

Disclaimer*

Het college is voor het behalen van bovenstaande planning afhankelijk van externe factoren of derden (adviesbureaus, contractpartijen, andere overheden).