

## Raadsbrief ter informatie

Postadres:  
Gemeente Almelo  
Postbus 5100  
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
1	06 86 55 15 80	M. Scheffers	17 juli 2024

### Onderwerp

Aanwijzing percelen in Aalanderveld voor voorkeursrecht voor woningbouw (9.1 lid 2 Ow)

Geachte leden van de raad,

Op 16 juli 2024 hebben wij besloten een voorkeursrecht te leggen op gronden in Aalanderveld (BenW - 10765). Het voorkeursrecht is gelegd op twee gebieden (zie grondtekeningen bij collegebesluit, bijlagen 1a en 1b):

1. gronden ten noorden van de wijk Schelfhorst;
2. gronden ten noorden en ten oosten van Aadorp.

Het voorkeursrecht is gelegd om regie te verkrijgen op toekomstige woningbouwlocaties. Het besluit lichten wij hieronder toe.

### *Almelo heeft een forse woningbouwopgave*

Die is vastgelegd in Woningbouwplanning en – programmering 2021 – 2030 (Raad - 22075515). De woningbouwopgave is onder andere gebaseerd op de Woonvisie Almelo 2020-2030 (Raad – 2106488), de Regionale Woonagenda Twente 2030 (B&W - 2108388) en de Woondeal Twente (Intern – 2285104). De opgave houdt in dat tot en met 2034 3.400 - 4.100 woningen worden gebouwd, met de ambitie deze aantallen te versnellen naar 2030.

### *Een substantieel deel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stadsrand van Aalanderveld*

De Woningbouwplanning en – programmering gaat er van uit dat in die stadsrand tot 2030 minimaal 700 woningen worden gerealiseerd.

### *De uitbreidingslocaties worden meegenomen in de gebiedsvisie Aalanderveld*

In uw besluit van 30 mei 2023 (Raad - 2307621) gaf u opdracht voor het opstellen van deze visie. Kansen, opgaven en initiatieven worden daarin integraal vertaald naar een ontwikkelrichting van het gebied. Het proces bevindt zich in een stadium dat de kansrijke woningbouwlocaties zich duidelijk aftekenen. Alvorens de tussenresultaten verder te bespreken met stakeholders in het gebied, ziet het college aanleiding tot het vestigen van een voorkeursrecht. Op basis van die tussenresultaten kunnen (markt)partijen immers strategische grondposities innemen.

### *Met het voorkeursrecht houdt de gemeente grip op de realisatie van de woningbouwlocaties*

Met het voorkeursrecht kan de gemeente versnippering van grondposities voorkomen. Ook houdt de gemeente meer grip op sleutelposities, bijvoorbeeld een perceel dat nodig is voor een ontsluitingsweg. Een voorkeursrecht voorkomt voorts prijsopdrijving. Het voorkeursrecht is op die manier bevorderlijk voor het realiseren van de beoogde woningbouwlocaties.

### *Een voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet tot verkoop*

Alleen als de eigenaar besluit tot verkoop, moet hij het perceel aanbieden aan de gemeente. De gemeente heeft het recht op een voorstel tot koop in te gaan. Zij is daartoe niet verplicht. Het opleggen van een voorkeursrecht leidt nog niet tot financiële verplichtingen voor de gemeente.

*Betrokkenheid van uw raad*

Het voorkeursrecht is op 17 juli 2024 gevestigd. Het recht vervalt, tenzij uw raad het binnen drie maanden bekrachtigt. Bij het besluit tot opleggen van het voorkeursrecht hebben wij een concept raadsvoorstel tot bekrachtiging van het voorkeursrecht gevoegd. Belanghebbenden kunnen hier een zienswijze tegen indienen. Wij beantwoorden de zienswijzen in een zienswijzennota. Het raadsvoorstel zal geagendeerd worden voor de raadsvergadering van 8 oktober 2024.

*Bekendmaking en communicatie*

Het voorkeursrecht wordt op 19 juli 2024 bekendgemaakt in het gemeenteblad van Almelo. Alle eigenaren en zakelijk gerechtigden worden voordien middels een persoonlijke, aangetekende brief op de hoogte gesteld van het gevestigde voorkeursrecht. In de brief aan hen hebben wij ook aangegeven bij wie men terecht kan met vragen en hoe bezwaar kan worden gemaakt.

Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Almelo,  
de secretaris,                      de burgemeester,

J. Dijkstra

R.T.A. Korteland

**Bijlagen:**

- Collegebesluit 16 juli 2024 (BenW - 10765)





handtekening: 

naam: **A. MASTHUIS**  
 Burgemeester

handtekening: 

naam: **gemeentesecretaris**

Voorkeursrecht art. 9.1 lid 2 Omgevingswet  
 Voorkeursrecht woningbouw Aalanderveld - Schelfhorsk-Noord

**LEGENDA**

 Gronden aangewezen voor voorkeursrecht

Gemeengrens  
 Perceelgrens  
 Perceelnummer  
 S.254

DEZELVENHOORDE BIJ  
 HET COLLEGE  
 D.D. 16 juli 2024  
 Gemeente **ALMELO**  
 Gemeente Almere, Noord  
 Datum: 08-07-2024  
 Tekst: 2521  
 Formaat: A0  
 Schaal: 1:2000  
 Kaart van aangewezen gronden  
 Almere Almedistrict 8  
 Kennink: **BanW-10765**





**AADORP**

**Voorkeursrecht art. 9.1 lid 2 Omgevingswet**  
 Voorkeursrecht woningbouw Alanderveld - Aadorp

**LEGENDA**

Groden aangegeven voor voorkeursrecht

----- Gemeentegrens

----- Perceelgrens

----- Perceelnummer

S. 383

**GEMEENTE ALMELO**  
 Geo-Individuele

**DITZIE THERESING HOOGHUIJ**  
 HOEFDELIJKE  
 HOEFDELIJKE  
 VANSHIER

D.D. 16 juni 2024

**KAART VAN AANGEWEZEN GRONDEN**  
 AANDRAG VAN DE GEMEENTE  
 AANDRAG VAN DE GEMEENTE  
 AANDRAG VAN DE GEMEENTE

Datum: 06/27/2024 Schaal: 1:2000

Kennelijk: *Bentw. 10765*

Tijds: 2024 Pagina: 01

© Gemeente Almelo 2024

Mandatering: *[Handwritten Signature]*

Naam: **A. MAATHUIS**

**Burgemeester**

Mandatering: *[Handwritten Signature]*

Naam: **gemeentesecretaris**



Naam: M. Scheffers  
Datum: 8 juli 2024  
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>Voorkeursrechtbeschikking voor gronden in Aalanderveld</b>
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	<b>Bespreekstuk Ja, 16 juli 2024</b>
Portefeuillehouder	<b>A. Maathuis</b>
Openbaar	<b>Openbaar met embargo tot 19 juli 2024</b>
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>Concept raadsvoorstel en raadsbrief</b>

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college heeft besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht in Aalanderveld om regie te houden op de komst van nieuwe woningbouwlocaties. Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de gronden ten noorden van de Schelfhorst en op gronden ten noorden en oosten van Aadorp. De gemeente versterkt hiermee haar positie ten aanzien van uitbreidingslocaties die nodig zijn om te voorzien in de woonbehoefte van inwoners. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving. De gemeente beoogt hiermee regie te houden op het realiseren van de locaties.

### 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 grondtekeningen (**bijlage 1a en 1b**; INT – 92428 en INT – 92429) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (**bijlage 2a en 2b**; INT – 92442 respectievelijk INT - 92441), gelegen in Aalanderveld, waarbij het college er zich van heeft vergewist dat op deze percelen de afgelopen twee jaar geen wettelijke voorkeursrecht heeft gerust.
2. Belanghebbenden niet de mogelijkheid te geven om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te laten 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 en beperkt gerechtigden middels bijgevoegde concept brieven (**bijlagen 3 en 4**; UIT - 115830 en INT - 115831).
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 5**; INT - 92446).
5. De gemeenteraad voor te stellen op 8 oktober 2024 een voorkeursrechtbeschikking te nemen voor een periode van drie jaar op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet op de percelen, bedoeld onder besluitpunt 1, conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (**bijlage 6**; Raad – 8373, 92439, 92440, 92444, 92445).
6. Met betrekking tot het raadsvoorstel bedoeld onder besluitpunt 5 toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb, waarmee belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om vanaf 19 juli 2024 tot en met 16 augustus 2024 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 college- en raadsbesluit, bedoeld in artikel 16.82a Omgevingswet, met het recht van ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging.
8. De raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief (**bijlage 7**; Raad - 8372).

## Inleiding

In de Woningbouwplanning en – programmering 2021 t/m 2030 (Raad - 22075515) heeft de raad de woningbouwopgave voor Almelo bepaald. De opgave houdt in dat tot en met 2034 3.400 - 4.100 woningen worden gebouwd, met de ambitie deze aantallen te versnellen naar 2030. De woningbouwopgave is onder andere gebaseerd op de Woonvisie Almelo 2020-2030 (Raad – 2106488), de Regionale Woonagenda Twente 2030 (B&W - 2108388) en de Woondeal Twente (Intern – 2285104).

Een substantieel deel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stadsrand. De Woningbouwplanning en – programmering 2021 t/m 2030 gaat er van uit dat tot en met 2030 in Aalanderveld ca. 700 woningen worden gerealiseerd.

De raad stelde in haar besluit van 30 mei 2023 (Raad 2307621) een krediet ter beschikking voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Aalanderveld. Kansen, opgaven en initiatieven worden daarin integraal vertaald naar een ontwikkelrichting van het gebied. Ook de woningbouwopgave wordt meegenomen. Het proces bevindt zich in een stadium dat kansrijke woningbouwlocaties zich duidelijk aftekenen. Alvorens de tussenresultaten verder te bespreken met stakeholders in het gebied, ziet het college aanleiding tot het vestigen van een voorkeursrecht. Op basis van die tussenresultaten kunnen (markt)partijen immers strategische grondposities innemen.

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 de grond betalen.

Het voorkeursrecht wordt gelegd op twee gebieden (zie grondtekeningen, bijlagen 1a en 1b):

1. gronden ten noorden van de wijk Schelfhorst;
2. gronden ten noorden en ten oosten van Aadorp.

Dit betreft gronden die aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en die uit de voorlopige visievorming het meest geschikt worden geacht als zoekgebied voor meer intensieve en meer extensieve uitbreidingslocaties voor woningbouw.

## Beoogd effect

Door het vestigen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente meer grip op het realiseren van de woningbouwopgave in beoogde uitbreidingslocaties in Aalanderveld.

## Argumenten voor

### 1.1 *Met het voorkeursrecht kan de gemeente beter regie voeren*

Bij een voorgenomen verkoop moet de eigenaar de grond eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente kan dan afwegen of aankoop van de grond past in de door haar vastgestelde ontwikkelstrategie voor het gebied. Bij een goede grondpositie in het ontwikkelgebied heeft de gemeente meer grip op het programma en de ruimtelijke kwaliteit. Het voorkeursrecht voorkomt bovendien dat derden de gronden in lucratieve plandelen aankopen en dat de overheid de gronden moet aankopen voor wegen, water en groen.

### 1.2 *Met het voorkeursrecht kan de gemeente de bouw van woningen versnellen*

Het voorkeursrecht geeft de overheid een sterkere positie bij verwerving van percelen. Hiermee kan de gemeente versnippering van het grondeigendom in het plangebied voorkomen. De complexiteit van de planvorming wordt hierdoor minder en de ontwikkelsnelheid vergroot.

### 1.3 *De aanwijzing voorkomt prijsopdriving*

Zonder voorkeursrecht kan de grond steeds worden doorverkocht. Dit heeft veelal een prijsopdrivend effect, zeker naar mate de planontwikkeling voortschrijdt. Prijsopdriving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van de percelen.

### 1.4 *Een voorkeursrecht kan alleen als de gronden een andere functie krijgen*

Een voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden als het bestuur voor de betreffende percelen een andere functie heeft toebedacht. De toebedachte functie moet bovendien afwijken van het huidig gebruik. De nieuwe functie moet anders zijn dan een agrarische functie. De percelen hebben nu de functies agrarische activiteiten en wonen – stadsrand activiteit. De toebedachte functies bestaan uit woonactiviteiten, activiteiten in openbare ruimte, recreatieve activiteiten, culturele activiteiten, dienstverlenersactiviteiten, sportactiviteiten en detailhandelsactiviteiten. Het gaat daarbij om dichtbebouwde en minder dichtbebouwde woongebieden en de ruimtelijke inbedding daarvan. Het bestaande gebruik wijkt hiervan af.

### 1.5 *Het belang van de regio prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar*

De gemeente verkrijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om het gebied in te richten voor woningbouw en bijbehorende functies. Hiermee draagt de gemeente bij aan het terugdringen van de woningnood. Ook kan de gemeente beter sturen op de kwaliteit van het woningaanbod en de inrichting van de openbare ruimte. Het algemeen belang dat hiermee is gemoeid weegt zwaarder dan de beperking van de eigenaar om vrij over zijn perceel te beschikken. Te meer nu de Omgevingswet diverse waarborgen bevat om de inbreuk op het eigendomsrecht te beperken (zoals garantie van een marktconforme prijs, strikte termijnen en rechterlijke toetsing).

### 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 tevoren 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 *Toezening en terinzagelegging van het voorkeursrechtbesluit zijn wettelijk vereist*

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 voorlopige aanwijzing dient bestendig te worden door de raad*

De voorkeursrechtbeschikking van het college kent een maximale werkingsduur van drie maanden. De gemeenteraad wordt voorgesteld in haar raadsvergadering van 8 oktober 2024 een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Hiermee vestigt de raad een voorkeursrecht voor drie jaar. Als het besluit niet wordt genomen kunnen de gronden voor een periode van 2 jaren niet opnieuw aangewezen worden op dezelfde grondslag.

### 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. Dat artikel 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. Omdat de raad het besluit van het college binnen drie maanden moet bestendigen en er in het zomerreces geen raadsvergaderingen plaatsvinden, is een langere termijn niet mogelijk.



### *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 de voorlopige aanwijzing.

## **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 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 of vervreemden of een recht wil vestigen, 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.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden.

Uitgangspunt is dat voor de ontwikkellocaties een sluitende grondexploitatie wordt gehanteerd.

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 worden afgewogen of er aanleiding is tot aankoop, in welk geval de gemeenteraad om krediet zal worden gevraagd. Besluiten over aankoop van percelen worden afgewogen tegen genoemd uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie.

## **Uitvoering**

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

1. Bekendmaking op 17 juli 2024 van het collegebesluit door toezending aan belanghebbenden.
2. Inschrijven op 17 juli 2024 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 8 oktober 2024 raadsbesluit vestigen voorkeursrecht.
8. Toezending raadsbesluit aan eigenaren en beperkt gerechtigden.
9. Inschrijven op 9 oktober 2024 van raadsbesluit in openbare registers
10. Terinzagelegging raadsbesluit en bijbehorende bijlagen.

## **Bijlagen**

- Grondtekeningen bij collegebesluit (**bijlage 1a en 1b**; INT – 92428 en INT – 92429);
  - Perceellijsten bij collegebesluit (**bijlage 2a en 2b**; INT – 92442 respectievelijk 92441)
- NIET OPENBAAR** op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo;



- Brief aan eigenaren bij collegebesluit (**bijlage 3**; UIT - 115830);
  - Brief aan beperkt gerechtigden bij collegebesluit (**bijlage 4**; UIT - 115831);
  - Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van collegebesluit (**bijlage 5**; INT – 92446);
  - Concept raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (**bijlage 6**; 8372, 92439, 92440, 92444, 92445); **Bijlagen perceellijsten NIET OPENBAAR** op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo;
  - Raadsinformatiebrief (**bijlage 7**; Raad - 8373).
- 

## Procesinformatie

### *Intern overleg*

Dit voorstel is op 8 juli 2024 besproken in het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling. Tevens heeft er afstemming plaatsgevonden met collega's van wonen, de bestuursadviseurs en concernjuristen.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Tijdens genoemd Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling is het voorstel besproken met de betrokken portefeuillehouders.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard.

## Communicatie over het besluit

Niet openbaar met embargo tot 19 juli 2024, op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid. Het niet direct openbaar maken van dit voorstel/besluit is nodig om te voorkomen dat het voorkeursrecht bekend wordt voordat het besluit inwerking treedt (dag inschrijving in openbare registers). Voorts moeten belanghebbenden eerst kennis kunnen nemen van het besluit voordat het besluit openbaar wordt.



Weth. L.B.

