

Collegevoorstel

Onderwerp	Bestendigen (aanvullend) voorkeursrecht Aalanderveld
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/250046
Documentkenmerk	D/25/827740
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 5 november 2025 vestigde het college (D/25/809408) een voorlopig voorkeursrecht op enkele percelen binnen Aalanderveld. Het voorkeursrecht werd gevestigd op gronden ten westen van het zonnepark en ten oosten van de Aadorpweg. Doel van dit voorkeursrecht is om regie te houden op de realisatie van nieuwe woonlocaties en aan wonen gelieerde activiteiten in Aalanderveld. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving. Het college stelt de raad voor het voorkeursrecht te bestendigen door een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet.

Voorgesteld besluit

1. De raad voor te stellen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet, overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en –besluit (D/25/827783) met bijlagen (D/25/809467, D/25/827784, D/25/827785 en D/25/827786), een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn gespecificeerd in het raadsvoorstel en -besluit.

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. In het kader van het opstellen van de gebiedsvisie Aalanderveld besloot de raad op 22 september 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht voor toekomstige woningbouw op diverse percelen in Aalanderveld.

De raad stelde op 24 juni 2025 de gebiedsvisie voor Aalanderveld (Intern – 742209) vast. Daarin heeft de raad Aalanderveld, uitgaande van een doorkijk tot 2040, aangewezen als zoekgebied voor circa 3.000 nieuwe woningen, passend bij de groene omgeving. In de gebiedsvisie Aalanderveld zijn de gronden ten westen van het zonnepark en ten oosten van de Aadorpweg bedacht als groene buffer, waarin voorzieningen kunnen worden ondergebracht. Waar precies welke functie komt, is in dit stadium echter nog niet met zekerheid te zeggen.

Teneinde de woningbouwambities, de ruimtelijke inpassing en de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in te vullen, vestigde het college in aanvulling op het eerder gevestigde voorkeursrecht een voorkeursrecht op diverse percelen die zijn gelegen tussen de Aadijk en het zonnepark. Hierdoor kunnen (markt)partijen in dit gebied geen strategische grondpositie(s) innemen.

Het voorkeursrecht van het college komt na drie maanden van rechtswege te vervallen. Dit betekent dat het 10 februari 2026 eindigt. Omdat de argumenten om het voorkeursrecht te leggen, dan nog steeds gelden wordt in bijgevoegd raadsvoorstel voorgesteld dat de raad in haar vergadering van 27 januari 2026 besluit tot het vestigen van een eigen voorkeursrecht op grondslag van artikel 9:1 lid 1, sub c Omgevingswet. Dit voorkeursrecht geldt vervolgens voor drie jaar.

Beoogd effect

Bestendigen door de raad van het voorkeursrecht op enkele percelen binnen Aalanderveld, gelegen ten westen van het zonnepark en ten oosten van de Aadorpweg, zodat de gemeente regie houdt op de woningbouwontwikkeling en daarmee samenhangende voorzieningen.

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 en bijbehorende faciliteiten 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 prijsopdrijving

Zonder voorkeursrecht kan de grond steeds worden doorverkocht en kan een situatie ontstaan waarin overheid en marktpartijen tegen elkaar moeten opbieden. Dit heeft veelal een prijsopdrijvend effect, zeker naar mate de planontwikkeling voortschrijdt. Prijsopdrijving 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 toegedacht. De toegedachte functie moet bovendien afwijken van het huidig gebruik. De nieuwe functie moet een niet-agrarische functie zijn. De toegedachte functies bestaan uit woonactiviteiten, recreatieve activiteiten, culturele activiteiten, dienstverlenersactiviteiten, verkeersactiviteiten, sportactiviteiten, detailhandelsactiviteiten en de functie als groene bufferzone. Het gaat daarbij om dichtbebouwde en minder dichtbebouwde woongebieden, de ruimtelijke inbedding daarvan en ondersteunende functies hieraan. Het bestaande gebruik wijkt hiervan af.

1.5 Het belang van de regierol 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, de ruimtelijke inpassing 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).

1.6 Tegen het ontwerp raadsvoorstel zijn geen zienswijzen ingediend

Bij het collegebesluit tot vestiging van het voorkeursrecht was een ontwerp raadsvoorstel en – besluit met bijlagen gevoegd. Deze stukken lagen ter inzage van 11 november 2025 tot en met 9 december 2025. Belanghebbenden konden tegen de ontwerp stukken zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

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 het bepalen 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 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 geeft 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 het college over de aankoop dient te beslissen. Besluiten over aankoop van percelen worden afgewogen tegen genoemd uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie. Een eventuele koopovereenkomst wordt gesloten onder het voorbehoud dat de raad een krediet ter beschikking stelt ter financiering van de koopsom.

Uitvoering

1. Besluitvorming door de raad;
2. Bekendmaking raadsbesluit door toezending aan belanghebbenden;
3. Inschrijven van het voorkeursrechtbesluit in de openbare registers;
4. Ter inzagelegging raadsbesluit en bijbehorende stukken en kennisgeven daarvan in het gemeenteblad.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel en –besluit (D/25/827783) met bijlagen (D/25/809467, D25/827784, D/25/827785 en D/25/827786);
2. Geanonimiseerde perceellijst (D/25/827788).

Procesinformatie

- Intern overleg

Dit voorstel is afgestemd met de gemeentelijke projectleider van de gebiedsontwikkeling Aalanderveld.

- Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met wethouder Hinnen (grondzaken) en wethouder Van Mierlo (Aalanderveld).

- Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Het besluit met bijlagen zijn openbaar, met uitzondering van de perceellijst bij het raadsbesluit (D/25/827784). Deze is NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo. Bij de openbare raadsstukken wordt een geanonimiseerde perceellijst gevoegd (D/25/827788).