

Collegevoorstel

Onderwerp	Bestendigen voorkeursrecht Bornerbroek
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/237203
Documentkenmerk	D/25/826381
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 10 november 2025 vestigde het college een voorlopig voorkeursrecht op enkele percelen ten oosten van de dorpskern Bornerbroek. Doel van dit voorkeursrecht is om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de uitbreidingslocatie voor woningbouw en een mogelijk, nieuw voorzieningencluster. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving. Het college stelt de raad voor om het voorkeursrecht te bestendigen door op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van drie jaar.

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/25/826299) met bijlagen (D/25/809309, D/25/809312, D/25/826712 en D/25/826713), een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn gespecificeerd in het raadsvoorstel en -besluit.

Inleiding

In de Woonvisie 2020 – 2030 (Raad – 6488) is vastgelegd dat Bornerbroek ruimte krijgt om aan de vraag naar nieuwbouwwoningen tegemoet te komen. In de Woningbouwplanning en – programmering 2021 t/m 2030 (Raad - 7515) heeft de raad de woningbouwopgave voor Almelo bepaald. Daarin is ook de woningbouwopgave voor Bornerbroek en Aadorp opgenomen. Die komt over die periode neer op 213.

De raad heeft 24 juni 2025 de gebiedsvisie Bornerbroek vastgesteld. Die vermeldt voor de periode tot 2040 een woningbouwopgave van 200 tot 400 woningen. Daarmee wordt voorzien in de woonbehoefte van eigen inwoners (starters, ouderen en gezinnen). Daarnaast vormt dit aantal een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. De woningbouwopgave moet grotendeels landen in de uitbreidingslocatie die aan de oostzijde van de dorpskern is gedacht.

De gebiedsvisie formuleert voorts de ambitie om bestaande voorzieningen samen te voegen in één centraal voorzieningencluster aan of nabij de Pastoor Ossestraat.

Teneinde regie te houden op de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie, de voorzieningen die daarbij horen en de ruimtelijke inpassing, vestigde het college (D/25/809235) een voorkeursrecht op diverse percelen die ten oosten van de bestaande kern van Bornerbroek liggen. Het voorkeursrecht werd ook gevestigd ten behoeve van een mogelijk, gecentraliseerd voorzieningencluster.

Het voorkeursrecht van het college komt na drie maanden van rechtswege te vervallen. Dit betekent dat het op 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 de gronden ten oosten van Bornerbroek, zodat de gemeente regie houdt op de ontwikkeling en realisatie van de daar beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw en de mogelijke komst van een nieuw voorzieningencluster.

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 de opgaven in 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 het voorzieningencluster 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 huidige gebruik. De nieuwe functie moet een niet-agrarische functie zijn. De toegedachte functies bestaan uit woonactiviteiten, verkeersactiviteiten, groenactiviteiten, recreatieve activiteiten, culturele activiteiten, dienstverlenersactiviteiten, sportactiviteiten en schoolactiviteiten. 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 met bijkomende 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 voorkeursrecht geeft haar meer regie bij het realiseren of faciliteren van een nieuw voorzieningencentrum. 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 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. In geval van een eigenaar van gronden waarop het recht wordt gevestigd, is op 14 april 2025 een koopovereenkomst ingeschreven. De levering heeft echter niet binnen zes maanden plaatsgevonden. Uit artikelen 9.1 jo. 9.9 lid 1 Omgevingswet vloeit voort dat de eigenaar dan alsnog niet kan vervreemden aan een derde, zonder de percelen eerst aan te

bieden aan de gemeente. Uit een artikel in de koopovereenkomst blijkt dat deze in dat geval van rechtswege is ontbonden. De eigenaar zal hier dan ook op gewezen worden.

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

Na besluitvorming door de raad zullen de volgende acties worden opgepakt door het college:

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/25/826299) met bijlagen (D/25/809309, D25/809312, D/25/826712 en D/25/826713).
2. Geanonimiseerde perceellijst (D/25/826714).

Procesinformatie

- Intern overleg:

Dit voorstel is afgestemd met de gemeentelijke projectleider van de uitbreidingslocatie Bornerbroek.

- Afstemming met portefeuillehouder

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

- 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/25/809312). 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/25/826714).