

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekening (**bijlage 1**; D/25/809309) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijst (**bijlage 2**; D/25/809312), waarbij het raadsvoorstel de motivering vormt en onderdeel uitmaakt van het besluit.
2. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan de eigenaren middels bijgevoegde brief (**bijlage 3**; D/25/826712).
3. Dit besluit met bijbehorende bijlagen digitaal en fysiek ter inzage te leggen en kennis te geven van de terinzagelegging in het gemeenteblad, middels bijgevoegde concept kennisgeving (**bijlage 4**; D/25/826713).
4. Het college van burgemeester en wethouders mandaat te verlenen en te machtigen om alle in het kader van deze aanwijzing noodzakelijke besluiten te nemen respectievelijk handelingen te (laten) verrichten, zoals het nemen van besluiten op bezwaar, het inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking en het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Gedaan in de openbare vergadering van 27 januari 2026.

De Griffier,

de Burgemeester,

H. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: M. Scheffers
Datum: 12 december 2025
Eenheid/programma: Eenheid stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Voorkeursrechtbeschikking voor gronden in Bornerbroek
Portefeuillehouder	J. Hinnen (grondzaken)

Samenvatting raadsvoorstel

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 realisatie van nieuwe uitbreidingslocatie voor woningbouw voor Bornerbroek en een mogelijk, nieuw voorzieningencluster. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving.

Wij stellen de raad voor het besluit van het college te bestendigen. Dit kunt u doen door een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van drie jaar. De aanwijzing heeft tot gevolg dat eigenaren wanneer zij hun eigendommen of rechten wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De percelen die het betreft staan weergegeven op de bijgevoegde grondtekening.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekening (**bijlage 1**; D/25/809309) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijst (**bijlage 2**; D/25/809312), waarbij het raadsvoorstel de motivering vormt en onderdeel uitmaakt van het besluit.
2. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan de eigenaren middels bijgevoegde brief (**bijlage 3**; D/25/826712).
3. Dit besluit met bijbehorende bijlagen digitaal en fysiek ter inzage te leggen en kennis te geven van de terinzagelegging in het gemeenteblad, middels bijgevoegde concept kennisgeving (**bijlage 4**; D/25/826713).
4. Het college van burgemeester en wethouders mandaat te verlenen en te machtigen om alle in het kader van deze aanwijzing noodzakelijke besluiten te nemen respectievelijk handelingen te (laten) verrichten, zoals het nemen van besluiten op bezwaar, het inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking en het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

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 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.

Beoogd effect

Door het vestigen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente meer grip op het realiseren van de beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw. Daarnaast houdt de gemeente regie op de mogelijke komst van een gecentraliseerd 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.

2.1 en 3.1 *Toezending 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.

4.1 *Een mandaat en machtiging aan het college is efficiënt*

Met dit mandaat kan het college besluiten nemen op bezwaar en zorgen voor inschrijving van het onderhavige besluit in de openbare registers en de raad vertegenwoordigen in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

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, voorsnog 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.

Vervolg

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

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

Belanghebbenden kunnen tegen uw besluit bezwaar en beroep in stellen, zodat van een zorgvuldige rechtsbescherming steeds sprake is.

Bijlagen

- Grondtekening bij raadsbesluit (**bijlage 1**; D/25/809309);
- Perceellijst bij raadsbesluit (**bijlage 2**; D/25/809312);
NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo. Bij terinzagelegging wordt een geanonimiseerde perceellijst bij de stukken gevoegd;
- Concept bekendmakingsbrief aan eigenaren (**bijlage 3**; D/25/826712);
- Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van raadsbesluit (**bijlage 4**; D/25/826713);

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland