Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 11 maart 2025
Registratienummer: Raad 2508599

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 grondtekeningen **bijlage 1a en 1b;** INT – 94203 respectievelijk INT – 94204) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (**bijlage 2a en 2b**; INT – 94205 respectievelijk INT – 94206), gelegen te Kerkelanden, waarbij het raadsvoorstel de motivering vormt en onderdeel uitmaakt van het besluit.
2. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan belanghebbenden middels bijgevoegde brief (**bijlage 3**; UIT - 118980).
3. 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 4**; INT - 94840).
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 11 maart 2025,

de griffier,	**de burgemeester,**
drs. J.W. Scherpenzeel	**R.T.A. Korteland**

Raadsvergadering: 11 maart 2025
Registratienummer: Raad 2508599

Naam: M. Scheffers
Datum: 23 januari 2025
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling, team juridische zaken

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Voorkeursrechtbeschikking op percelen in Kerkelanden**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

Op 17 december 2024 vestigde het college (B&W - 11039) een voorlopig voorkeursrecht op diverse percelen in Kerkelanden. Het voorkeursrecht werd gevestigd in twee deelgebieden die de gemeente wenst te herontwikkelen. Kerkelanden maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Almelo Centraal. De gemeente en woningcorporatie Beter Wonen willen Kerkelanden vernieuwen waarbij er ruimte is voor een substantieel aantal nieuwe woningen, stedelijke voorzieningen en verbetering van de leefbaarheid. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft als gevolg dat eigenaren, wanneer zij hun percelen willen verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente beoogt hiermee regie te voeren op de vernieuwing. Ook stelt het vestigen van het voorkeursrecht de gemeente en Beter Wonen in staat de vernieuwing te versnellen en wordt prijsopdrijving voorkomen. Het college stelt de raad voor om het voorkeursrecht te bestendigen door een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet.

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 grondtekeningen **bijlage 1a en 1b;** INT – 94203 respectievelijk INT – 94204) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (**bijlage 2a en 2b**; INT – 94205 respectievelijk INT – 94206), gelegen te Kerkelanden, waarbij het raadsvoorstel de motivering vormt en onderdeel uitmaakt van het besluit.
2. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan belanghebbenden middels bijgevoegde brief (**bijlage 3**; UIT – 118980).
3. 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 4**; INT – 94840).
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

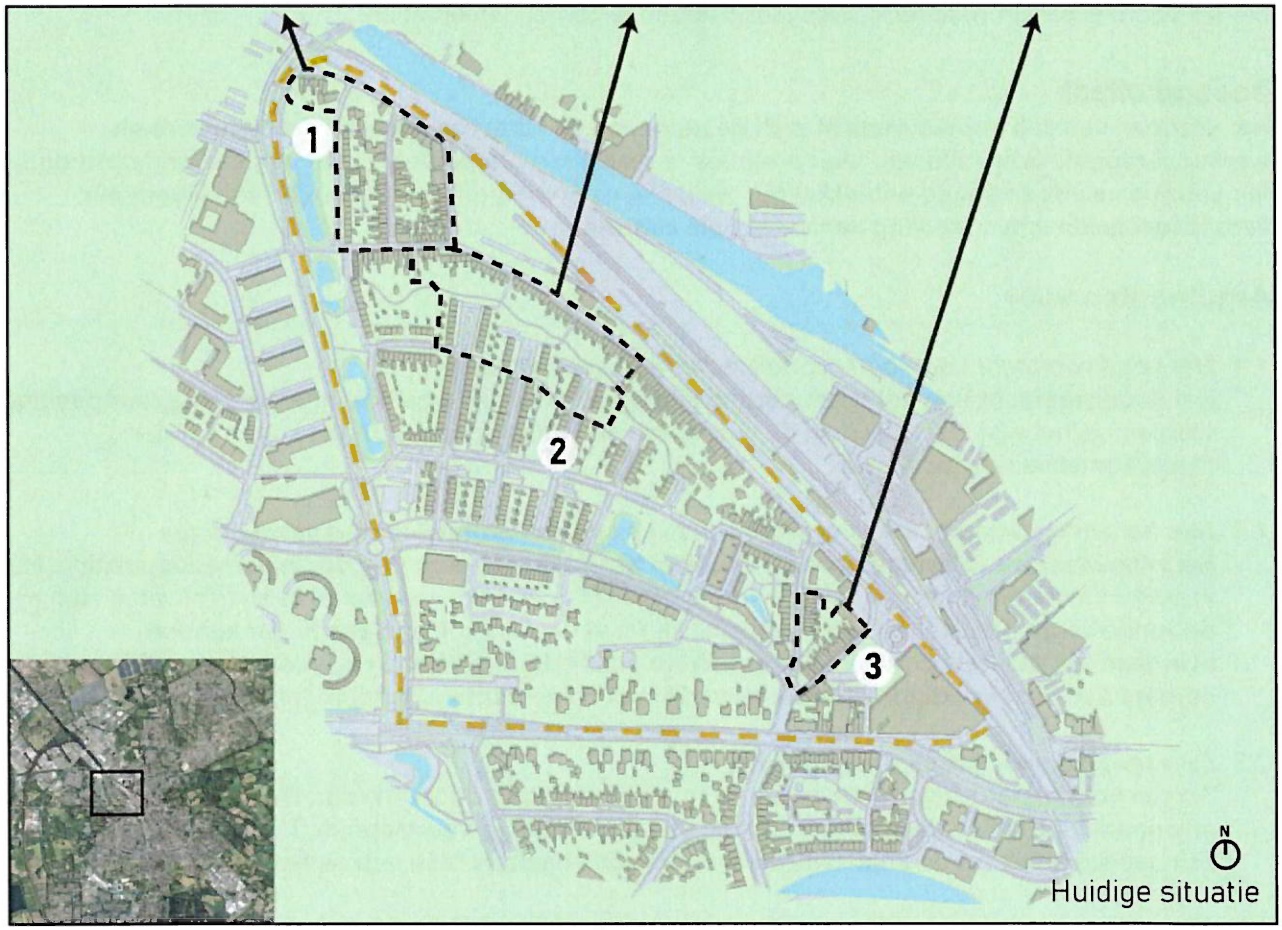
Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van leegstand en transformatie naar een gemengd stadsdeel met woningen, hightech, onderwijs en stedelijke voorzieningen. Kerkelanden is binnen Almelo Centraal een sleutelproject en maakt onderdeel uit van de woondeal Twente. De wijk is gelegen bij het station, kent veel openbaar groen, veel huurwoningen en leefbaarheidsproblemen. Vanuit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling (INT - 77677) en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT - 89749) ligt er de ambitie om Kerkelanden te vernieuwen middels een aantal sociale en ruimtelijke ingrepen. Hiervoor wordt momenteel in opdracht van de gemeenteraad, en in samenwerking met woningcorporatie Beter Wonen, een wijkvernieuwingsplan opgesteld. Naar verwachting wordt het wijkvernieuwingsplan medio 2025 opgeleverd.

Eind 2024 heeft het college, vooruitlopend op het gereed komen van het wijkvernieuwingsplan, een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (VHF) ingediend (B&W – 10176). Dit omdat deze subsidieregeling in 2025 wordt afgeschaft. Op 6 december 2024 heeft het Rijk besloten de gemeente Almelo 5,1 miljoen euro subsidie ter beschikking te stellen. Passend binnen de regels van het VHF heeft gemeente subsidie aangevraagd om met de volgende delen van Kerkelanden aan de slag te gaan:

- deelgebied 1 "Naar 't Eilandje (Het Eilandje), en,
- deelgebied 2 "Naar 't Eilandje (Parallelweg)", en,
- deelgebied 3 "Kerkelanden Centrum".

De plandelen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.

Deelgebied 1 Naar 't Eilandje (Het Eilandje) **Deelgebied 2** Naar 't Eilandje (Parallelweg) **Deelgebied 3** Kerkelanden Centrum



Toelichting deelgebied 1
De gemeente streeft in dit deel van de wijk naar verbetering van sociale cohesie en verduurzaming van het woningaanbod. De rijkssubsidie stelt de gemeente in staat woningen aan te kopen, op te knappen en te verduurzamen en weer door te verkopen. In dit deelgebied is en wordt geen voorkeursrecht gelegd.

Voor deelgebied 2 en 3 is de ambitie om de leefbaarheid en het woning- en voorzieningenaanbod sterk te verbeteren
Deelgebieden 2 en 3 bestaan uit (grotendeels) verouderd vastgoed, zowel privaat bezit als bezit van woningbouwcorporatie Beter Wonen. De wens is dat deze deelgebieden een nieuwe stedenbouwkundige opzet krijgen. Met herontwikkeling van deelgebieden 2 en 3 wil de gemeente de woonkwaliteit verbeteren, sociale cohesie versterken en de leefbaarheid en het woningaanbod vergroten. Omdat de gebieden volledig worden herontwikkeld is het nodig dat de gemeente (en Beter Wonen) de grondposities in de gebieden in eigendom krijgen. Daartoe is op de percelen (en de daarop staande opstallen) die niet in eigendom zijn van Beter Wonen of de gemeente een

voorkeursrecht gelegd. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit horende grondtekeningen (bijlagen 1a en 1b).

Het voorkeursrecht van het college geldt voor de duur van drie maanden, of zoveel korter als de raad besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht conform artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Dit voorkeursrecht van de raad geldt voor de duur van drie jaar, of zoveel korter als de nieuwe functies zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en of zijn toegedeeld in een omgevingsplan.

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 het perceel en de opstallen betalen.

Er is geconstateerd dat niet eerder een voorkeursrecht op de percelen heeft gerust, althans, dat een eerder voorkeursrecht meer dan twee jaar geleden is komen te vervallen.

Beoogd effect

Het vestigen van een voorkeursrecht stelt de gemeente in staat om, samen met bewoners en woningcorporatie Beter Wonen, haar ambities te realiseren. De gemeente kan regisserend optreden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, realisatie van woningbouw, stedelijke voorzieningen, verblijfsgebieden en versterking van de sociale cohesie.

Argumenten voor

1.1 Het voorkeursrecht voorkomt grondposities van speculanten
Het voorkeursrecht voorkomt dat derden strategische (grond)posities innemen. De grondposities worden als het ware bevroren en de marktpartijen kunnen geen gronden kopen zonder tussenkomst van de gemeente.

1.2 Met het voorkeursrecht kan de gemeente de gewenste herontwikkeling bespoedigen
Herontwikkeling van deelgebieden 2 en 3 van Kerkelanden vergt grip op de vastgoedposities. Het voorkeursrecht heeft als gevolg dat woningeigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de aangewezen percelen te kopen voordat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. Dit geeft de gemeente een sterkere positie bij het verwerven van percelen. De voor de herontwikkeling benodigde grondposities komen zo eerder in eigendom bij de gemeente.

1.3 De aanwijzing voorkomt prijsopdrijving
Zonder voorkeursrecht kunnen de percelen steeds worden doorverkocht. 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 herontwikkeling.

1.4 Een voorkeursrecht kan alleen als de gronden een andere of intensievere functie krijgen
De toegedachte functie moet afwijken van het huidig gebruik. De percelen in deelgebieden 2 en 3 waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd hebben nu de functie woonactiviteiten en tuinactiviteiten (één perceel heeft de functie groenactiviteiten). De toegedachte functie wijkt daarvan af omdat de woonfunctie zal worden geïntensiveerd[1]en andersoortige functies zullen worden toegevoegd. Daarnaast zal de stedenbouwkundige opzet van de deelgebieden wijzigen. Percelen waarop het voorkeursrecht komt te rusten, kunnen daardoor bijvoorbeeld (mede) de functie verkeersactiviteiten of groenactiviteiten krijgen.

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 deelgebieden 2 en 3 te herontwikkelen. Met de herontwikkeling draagt de gemeente bij aan het terugdringen van het woningtekort. Herontwikkeling leidt ook tot verbetering van de

[1] Het is vaste jurisprudentie dat wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, sprake is van afwijkend gebruik. Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.2 en ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, r.o. 2.3.1.

woonkwaliteit, versterking van de sociale cohesie en het vergroten van de leefbaarheid. Het algemeen belang dat hiermee is gemoeid weegt zwaarder dan de beperking van de eigenaar om zonder beperking over zijn perceel te beschikken. De Omgevingswet bevat daarnaast diverse waarborgen om de inbreuk op het eigendomsrecht voor de eigenaar te beperken (zoals de garantie van een marktconforme prijs, strikte termijnen en een rechterlijke toetsing).

1.6 Er zijn geen zienswijzen tegen het concept raadsvoorstel ingediend
Het concept raadsvoorstel heeft ter inzage gelegen en is toegestuurd aan de eigenaren. De eigenaren hadden vier weken om zienswijzen in te dienen tegen het concept voorstel. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben er toelichtende en verkennende gesprekken plaats gevonden met eigenaren naar aanleiding van het voorkeursrecht van het college. Een eigenaar heeft schriftelijk kenbaar gemaakt niet te willen verkopen.

3.1 en 4.1 Toezending en terinzagelegging van het voorkeursrechtbesluit zijn wettelijke vereisten
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 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 de keuze 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, 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.

1.4 De gemeente loopt mogelijk een financieel risico
De aanwijzing van de percelen betekent niet dat de gemeente verplicht is grond aan te kopen. Dit kan per keer en per locatie worden bezien. Wel loopt de gemeente een financieel risico wanneer zij percelen aankoopt en de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit en taxatiekosten, vooralsnog geen kosten verbonden. De beperkte kosten worden gedekt vanuit het reeds beschikbare voorbereidingskrediet Kerkelanden.

Als een eigenaar zijn perceel aanbiedt aan de gemeente, besluit het college of zij hierover in onderhandeling treedt en of zij overgaat tot aankoop van de woning.

Vervolg

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

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

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

Bijlagen
- Grondtekeningen bij raadsbesluit (**bijlage 1a en 1b;** INT – 94203 respectievelijk INT – 94204)
- Perceellijsten bij raadsbesluit (**bijlage 2a en 2b**; INT – 94205 respectievelijk INT – 94206)
  Namen eigenaren NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo
- Brief aan eigenaren bekendmaking raadsbesluit (**bijlage 3**; UIT – 118980)
- Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van raadsbesluit (**bijlage 4**; INT - 94840)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,	**de burgemeester,**
J.H. Dijkstra	R.T.A. Korteland