

NAAM GEADRESSEERDE(N)
(t.a.v. NAAM BESTUURDER)
ADRES
POSTCODE EN PLAATS

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
-	-	INVULLEN	17 juli 2024
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
Collegebesluit	06 86 55 15 80	M. Scheffers	DCS - 2488891
Toelichting voorkeursrecht			
Toelichting bezwaar en beroep			

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht woningbouw

Geachte **HEER EN/OF MEVROUW,**

De gemeente Almelo staat voor de uitdaging om voldoende woningbouwlocaties te creëren. Hiermee levert zij een bijdrage aan het terugdringen van de woningnood. Het overgrote deel van de nieuwbouwplannen realiseren wij binnenstedelijk. Een gedeelte van de woningbouw moet echter in de stadsrand komen, meer concreet in het gebied Aalanderveld. Het college heeft op 16 juli 2024 besloten op percelen binnen dit gebied een voorkeursrecht te vestigen. Het gaat om percelen op locaties die in aanmerking komen voor woningbouw.

Volgens gegevens uit het Kadaster bent u eigenaar van het perceel/de percelen kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie , nummer(s) [nummer(s)], met een grootte van [oppervlakte]. De grond(en) lig(t)(gen) binnen het zoekgebied voor woningbouw. Ook op deze percelen is een voorkeursrecht gevestigd.

Het besluit van het college van 16 juli 2024 (de voorkeursrechtbeschikking) met bijbehorende bijlagen vindt u in **bijlage A**. Het besluit van het college is gebaseerd op de bevoegdheid die is geregeld in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

In het collegebesluit staat waarom het college het voorkeursrecht heeft gevestigd. In deze brief leggen wij uit wat het voorkeursrecht inhoudt. Ook lichten wij toe hoe u kenbaar kunt maken indien u het niet eens bent met dit besluit.

Betekenis voorkeursrecht

Het voorkeursrecht betekent, dat als u uw grond wilt verkopen, u het eerst aan de gemeente moet aanbieden. Ook als u een beperkt recht op de grond wilt vestigen

zoals bijvoorbeeld een recht van opstal, moet u eerst de grond aan de gemeente aanbieden. Wilt u niet verkopen of een beperkt recht vestigen dan merkt u niets van het voorkeursrecht. U kunt de grond bijvoorbeeld nog gewoon verpachten. Ook zijn er uitzonderingen op het voorkeursrecht. Zo kunt u de grond verkopen aan uw familie zonder dat u het aan de gemeente hoeft aan te bieden.

Waarom een voorkeursrecht?

We snappen dat het ingrijpend kan overkomen dat we dit als gemeente doen. Maar we hebben hier goede redenen voor. Uw eigendom ligt in een gebied dat onderdeel uitmaakt van een zoekgebied voor woningbouwlocaties. Met de nieuwe woningen die op die locaties moeten komen, bestrijden wij de woningnood. Het voorkeursrecht beoogt grondtransacties te voorkomen die in de weg staan aan de realisatie van de woningbouwlocaties. Ook willen wij prijsopdrijving voorkomen.

Inwerkingtreding en einde voorkeursrecht

De voorkeursrechtbeschikking treedt pas in werking nadat het besluit aan u is bekendgemaakt én daarna is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Met toezending van deze brief, is het besluit bekendgemaakt. Het besluit wordt op 17 juli 2024 ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Vanaf het tijdstip van inschrijving werkt het voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht dat het college nu heeft gevestigd duurt drie maanden. De gemeenteraad moet het binnen die termijn bevestigen. Doet de gemeenteraad dit dan wordt het voorkeursrecht verlengd met (vooralsnog) drie jaren. Als de gemeenteraad niet voor 17 oktober 2024 een verlengingsbesluit neemt, dan vervalt het voorkeursrecht. Daarom stellen wij aan de gemeenteraad voor tijdens de vergadering op 8 oktober 2024 het voorkeursrecht te (be)vestigen op uw grond. Als de gemeenteraad dit voorstel afwijst, vervalt het voorkeursrecht.

Nadere toelichting op het voorkeursrecht

Deze treft u aan in het document 'Het voorkeursrecht uitgelegd' (**bijlage B**). U leest daarin onder andere over de duur van het voorkeursrecht, de wijze waarop u een perceel kunt aanbieden, prijsbepaling.

U kunt een zienswijze indienen tegen het concept raadsbesluit

Ter voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, heeft u de mogelijkheid om bij de gemeenteraad aan te geven wat u van het voorkeursrecht vindt. Bij het collegebesluit dat bij deze brief is gevoegd, vindt u het concept raadsvoorstel en -besluit met bijlagen. U kunt gedurende vier weken nadat deze stukken ter inzage zijn gelegd (19 juli 2024) een zienswijze indienen (uiterlijk tot 16 augustus). Dat kan mondeling en schriftelijk. De gemeenteraad kan uw zienswijze dan meenemen bij haar besluit over de bevestiging van het voorkeursrecht.

Om uw zienswijze mondeling toe te lichten kunt u via 0546-54 11 11 een afspraak maken met de behandelend ambtenaar (zie onderaan de brief). Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar: Gemeente Almelo, Postbus 5100, 7600 GC ALMELO. Richt uw brief aan de gemeenteraad Almelo, t.a.v. de heer M. Scheffers.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u het niet eens bent met het voorkeursrecht en dat wilt laten weten. U kunt dan bezwaar maken tegen het besluit van het college. U heeft daarvoor zes weken de tijd, vanaf 17 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024. Als u bezwaar maakt, kunt u de voorzieningenrechter ook om een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor moet u een spoedeisend belang aan kunnen tonen. Na de bezwaarprocedure kunt u nog in beroep bij de rechter. De mogelijkheid van bezwaar en een voorlopige voorziening leggen wij verder uit in **bijlage C**.

De stukken liggen ook ter inzage

Het besluit van het college van 16 juli 2024 ligt samen met het concept raadsvoorstel en -besluit vanaf 19 juli 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage in het Stadhuis te Almelo (Haven Zuidzijde 30 te Almelo). Het betreft dezelfde stukken als zijn bijgevoegd bij deze brief.

Wilt u de stukken komen inzien, dan kunt u tijdens kantooruren langskomen op het gemeentehuis te Almelo. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken. Aan inzage zijn geen kosten verbonden. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch gemeenteblad (te raadplegen via: www.officielebekendmakingen.nl). De stukken zijn via dit portaal ook digitaal te raadplegen. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

Vragen

Heeft u nog vragen, dan kunt u die stellen aan Martijn Scheffers. U kunt de heer Scheffers bereiken via martijn.scheffers@almelo.nl of 06 86 55 15 80. In de periode 5 tot en met 16 augustus kunt u uw vragen stellen aan de heer Stan Engels, te bereiken via stan.engels@almelo.nl of 06 31 98 96 42.

Mogelijkheid voor een toelichtend gesprek

Wij zijn graag bereid om nadere toelichting te geven waarom wij dit besluit hebben genomen en uw vragen te beantwoorden. U kunt contact opnemen met de hierboven vermelde ambtenaren om een afspraak te maken.

Hoogachtend,
namens het college van Burgemeester en wethouders van Almelo,

A.L. Langius
Adjunct-directeur Programma's en Stedelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 2 – BEZWAAR EN VOORLOPIGE VOORZIENING

Bezwaarschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u daartegen binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift kunt u sturen naar:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo, Postbus 5100, 7600 GC Almelo

Als u uw bezwaarschrift te laat indient, kan deze in de meeste gevallen niet meer in behandeling worden genomen.

Uw bezwaarschrift moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving **en het kenmerk** van het besluit waar het bezwaar tegen is gericht;
- de reden waarom u het er niet mee eens bent;
- uw handtekening.

Digitaal indienen bezwaarschrift

Een bezwaarschrift kunt u ook digitaal indienen met een DigiD formulier op <https://www.almelo.nl/bezwaar-en-beroep>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig (www.digid.nl).

Als u tegen het besluit van het college een bezwaar indient en er is op uw bezwaar nog geen beslissing genomen als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te (be)vestigen dan hoeft u niet weer in bezwaar. Uw bezwaar tegen het besluit van het college wordt ook gezien als een bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad. Gaat u na uw bezwaar in beroep tegen het besluit van het college, dan geldt hetzelfde als ondertussen de gemeenteraad het voorkeursrecht (be)vestigt. Als het beroep nog loopt dan wordt uw beroep bij de rechtbank tegen het besluit van het college ook gezien als een beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Voorlopige voorziening

Tijdens de bezwaarprocedure blijft het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig. Het besluit wordt dus **niet** uitgesteld. Als sprake is van een **spoedsituatie dan** kunt u de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening vragen. De voorzieningenrechter beslist dan of het besluit moet worden uitgesteld. U kunt uw verzoek richten aan:

Rechtbank Overijssel, Voorzieningenrechter, afdeling bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle

U kunt alleen een voorlopige voorziening vragen als u binnen zes weken een bezwaarschrift hebt ingediend. Het vragen om een voorlopige voorziening kost geld.

Digitaal verzoek om voorlopige voorziening

Het is ook mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening digitaal in te dienen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>. Voor het digitaal indienen moet u ook beschikken over een DigiD (www.digid.nl).