

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**

De heer, mevrouw V. oor Beeld
Voorbeeld 1
7600AA ALMELO

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
-	-	UIT – 118326	18 december 2024
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
15	0546-541111	M.S. Scheffers	2490834

Onderwerp
Voorkeursrechtbeschikking

Geachte **heer, mevrouw,**

Met deze brief informeren wij u dat de gemeente een voorkeursrecht op uw perceel heeft gevestigd. In deze brief leggen we eerst uit waarom wij dit hebben gedaan. Vervolgens lichten wij toe wat het voorkeursrecht voor u betekent. Ook geven wij aan hoe u kenbaar kunt maken indien u het niet eens bent met het voorkeursrecht.

U ontvangt deze brief omdat uit de openbare registers van het Kadaster blijkt dat u eigenaar bent van kadastraal **perceel/percelen** gemeente **Ambt-Almelo, sectie, nummer(s)**. Het voorkeursrecht is mede op dit **perceel/deze percelen** gevestigd.

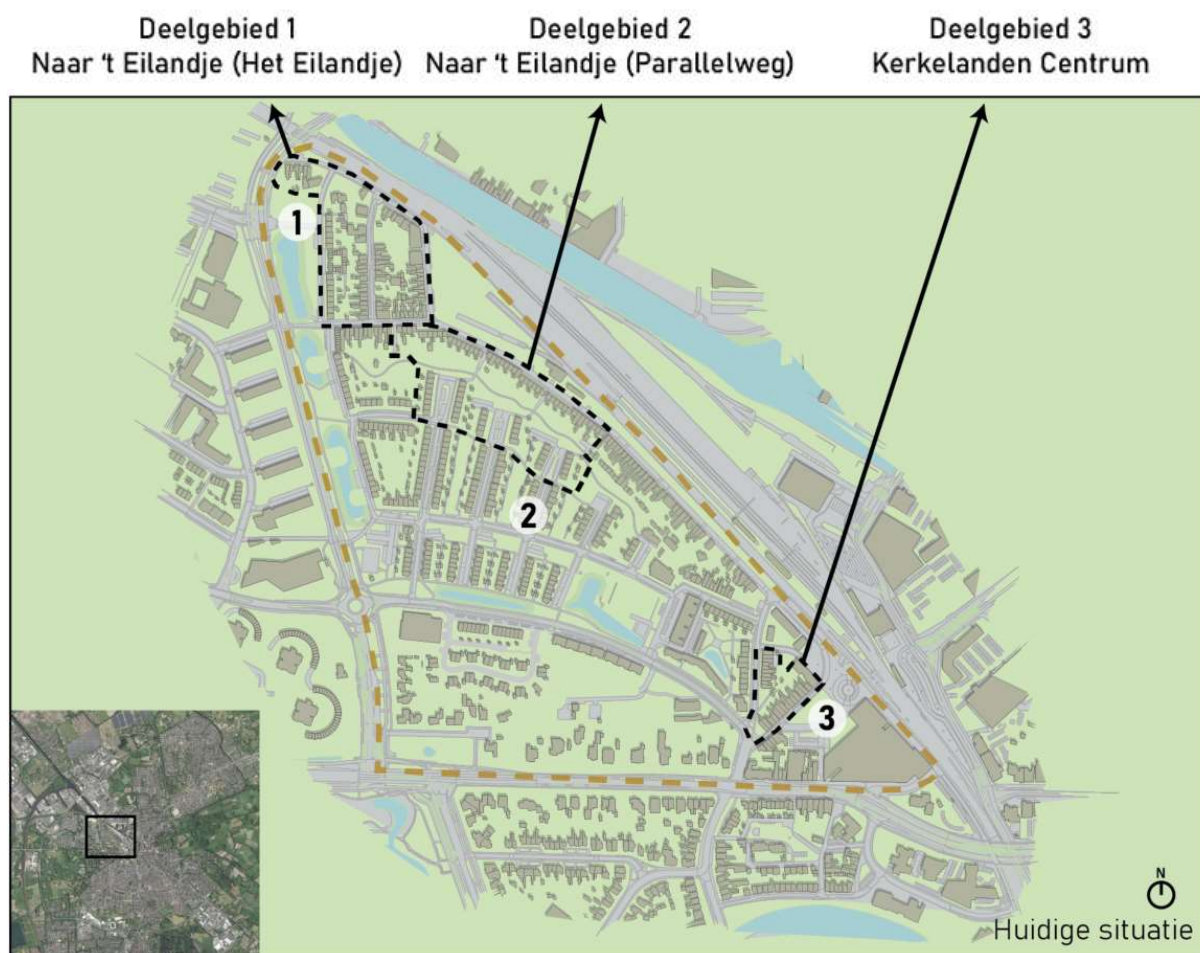
De gemeente wil de wijken rondom het Centraal Station vernieuwen

De ambities op dat vlak hebben wij opgeschreven in de Ontwikkelvisie Spoorzone, Almelo Centraal (hierna: Ontwikkelvisie). De Ontwikkelvisie is in de eerste helft van 2023 tot stand gekomen. Bewoners zijn hierin betrokken via verschillende inspraakbijeenkomsten. Op 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie vastgesteld. De ontwikkelvisie kunt u inzien via dit internetadres: <https://www.almelo.nl/ontwikkelvisiealmelocentraal>.

U woont in een gebied dat de gemeente wil vernieuwen

Hieronder staan drie deelgebieden waar de gemeente aan de slag wil om de kwaliteit van de wijk te verbeteren:

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



Op 4 december 2024 kende het Rijk uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) een subsidie toe aan gemeente Almelo om te investeren in deze drie deelgebieden. In deelgebied 1 blijft de stedenbouwkundige opbouw ongewijzigd. De gemeente streeft hier naar verbetering van sociale cohesie en verduurzaming van het woningaanbod in dit deel van de wijk. De rijkssubsidie stelt de gemeente in staat panden aan te kopen, op te knappen en te verduurzamen en weer door te verkopen als woning. In dit deelgebied is geen voorkeursrecht gelegd.

Voor deelgebied 2 en 3 is de ambitie om de leefbaarheid en het woning- en voorzieningenaanbod sterk te verbeteren

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. Daarom leggen wij op percelen (en de daarop staande opstallen) die niet in eigendom zijn van Beter Wonen of de gemeente een voorkeursrecht. Ook op uw perceel/percelen met de kadastrale aanduiding(en) die bovenaan de brief staat/staan, vestigen wij een voorkeursrecht. De opstallen die staan op de percelen vallen onder het voorkeursrecht.

Wij gaan zorgvuldig om met uw belangen

Wij betrekken u bij het uitwerken van de nieuwe plannen. Ook treden wij met u in overleg over de mogelijkheden om u uw woning aan te kopen.

Het besluit waarin het college heeft besloten tot het vestigen van het voorkeursrecht treft u bijgaand aan

Het gaat om het besluit van het college van 17 december 2024, kenmerk (B&W – 11039). Dat besluit met bijbehorende bijlagen treft u bijgaand aan als **bijlage A**.

Het besluit van het college is gebaseerd op de bevoegdheid die is geregeld in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet en vormt de zogenaamde voorkeursrechtbeschikking. In het besluit van het college wordt toegelicht op welke percelen een voorkeursrecht wordt gelegd, wat de redenen daarvoor zijn en wat het voorkeursrecht inhoudt.

Bij een voornemen tot verkoop van uw perceel, moet u het eerst aanbieden aan de gemeente

Ook als u een beperkt recht op het perceel wilt vestigen zoals bijvoorbeeld een recht van opstal, moet u eerst het perceel aan de gemeente aanbieden. Wilt u niet verkopen of een beperkt recht vestigen dan merkt u niets van het voorkeursrecht. U kunt het perceel en de woning bijvoorbeeld nog gewoon verhuren (voor zover geen verhuurbepalingen gelden). Ook zijn er uitzonderingen op het voorkeursrecht (artikel 9.8 Omgevingswet). Zo kunt u de grond verkopen aan uw directe familie zonder dat u het aan de gemeente hoeft aan te bieden.

Inwerkingtreding en einde voorkeursrecht

De voorkeursrechtbeschikking treedt 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 moet binnen vier dagen na toezending van deze brief worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Vanaf het tijdstip van inschrijving werkt het voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht van het college duurt maximaal drie maanden

Wij stellen aan de raad voor een eigen voorkeursrecht te vestigen. Dit voorstel wordt naar verwachting behandeld tijdens de gemeenteraadsvergadering 11 maart 2025. Via internetadres <https://www.almelo.nl/bestuur-en-organisatie/gemeenteraad> kunt u volgen wanneer en hoe laat het voorstel precies wordt behandeld. Stemt de gemeenteraad in met het voorstel van het college, dan vestigt zij een eigen voorkeursrecht van drie jaar en komt het voorkeursrecht van het college direct te vervallen. Het voorkeursrecht van de raad kan in de toekomst mogelijk nog worden verlengd. Vestigt de raad geen eigen voorkeursrecht dan eindigt het voorkeursrecht van het college drie maanden nadat het is gevestigd.

Wij hebben een nadere toelichting op het voorkeursrecht bijgesloten

Het gaat om 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 en de prijsbepaling.

U kunt een zienswijze indienen tegen het concept raadsvoorstel

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 (20 december 2024) een zienswijze indienen (uiterlijk tot 17 januari 2025). 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 heer M. Scheffers (martijn.scheffers@almelo.nl). 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 de datum toezending van deze brief. 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 17 december 2024 ligt samen met het concept raadsvoorstel en -besluit vanaf 20 december 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 gemeentebblad (te raadplegen via: www.officielebekendmakingen.nl). De stukken zijn via dit portaal ook digitaal te raadplegen. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan de publicatie (zie linker kolom).

Vragen

Heeft u nog vragen, dan kunt u die stellen aan Bart Greven, projectleider van de wijkvernieuwing Kerkelanden. U kunt de heer Greven bereiken via (bart.greven@almelo.nl). Hij kan een nadere toelichting geven waarom wij dit besluit hebben genomen en uw vragen beantwoorden.

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

De heer A.J.T. Sick
Hoofd Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen:

- A. Collegebesluit 17 december 2024, kenmerk B&W - 11039
- Grondtekeningen bij collegebesluit (bijlage 1a en 1b)
 - Perceellijsten bij collegebesluit (bijlage 2a respectievelijk 2b)
 - Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeentebblad van collegebesluit (bijlage 4)
 - Concept raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (bijlage 5, 5a, 5b, 5c, 5d)
 - Raadsinformatiebrief (bijlage 6)
- B. Het voorkeursrecht uitgelegd
- C. Toelichting bezwaar en voorlopige voorziening
- D. Toelichting op anonimisering perceellijsten