

Collegevoorstel

Onderwerp	Voorkeursrecht Bornerbroek voor woningbouw en voorzieningencluster
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/237203
Documentkenmerk	D/25/809235
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht in Bornerbroek. Met dit voorkeursrecht wil de gemeente regie houden op de beoogde de uitbreidingslocatie voor woningbouw en op een mogelijk nieuw voorzieningencluster. Het voorkeursrecht wordt gelegd op gronden ten oosten van de dorpskern. De gemeente versterkt hiermee haar positie ten aanzien van de beoogde uitbreidingslocatie en het beoogde voorzieningencluster. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving.

Voorgesteld besluit

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekening (bijlage 1; D/25/809291) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijst (bijlage 2; D/25/809294), gelegen in Bornerbroek, waarbij het college er zich van heeft vergewist dat op deze percelen de afgelopen twee jaar geen wettelijke voorkeursrecht heeft gerust.
2. Belanghebbenden niet de mogelijkheid te geven om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te laten brengen en dus artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
3. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) bekend te maken door toezending ervan aan de eigenaren middels bijgevoegde concept brief (bijlage 3; D/25/809297).
4. 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/25/809303).
5. De gemeenteraad voor te stellen 27 januari 2026 een voorkeursrechtbeschikking te nemen voor een periode van drie jaar op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet op de percelen, bedoeld onder besluitpunt 1, conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel en - besluit met bijlagen (bijlage 5a; D/25/809306, bijlage 5b; D/25/809309, bijlage 5c; D/25/809312).

6. Met betrekking tot het raadsvoorstel bedoeld onder besluitpunt 5 toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb, waarmee belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om vanaf 11 november 2025 tot en met 9 december 2025 hun zienswijze ten aanzien van het raadsvoorstel naar voren te brengen.
7. Het Hoofd Eenheid Stedelijke Ontwikkeling mandaat, volmacht en machtiging te verlenen om namens het college een verklaring van eensluidendheid te ondertekenen ten behoeve van de inschrijving van het college- en raadsbesluit, bedoeld in artikel 16.82a Omgevingswet, met het recht van ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging.
8. De raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief (bijlage 6; D/25/809368).

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 functies die daarbij horen en de ruimtelijke inpassing, vestigt het college een voorkeursrecht op diverse percelen die ten oosten van de bestaande kern van Bornerbroek liggen. Het voorkeursrecht wordt 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 huidig 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 is agrarisch en 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).

2.1 Het vooraf vragen van een zienswijze hoeft in bepaalde situaties niet

Een van die situaties is dat het met het besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds van te voren in kennis is gesteld (artikel 4:11 Awb). Dat is hier aan de orde. Als de gemeente vooraf een zienswijze vraagt, dan kunnen voor vestiging van het voorkeursrecht nog ongewenste grondtransacties plaatsvinden.

3.1 en 4.1 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.

5.1 De voorlopige aanwijzing dient bestendig te worden door de raad

De voorkeursrechtbeschikking van het college kent een maximale werkingsduur van drie maanden. De gemeenteraad wordt voorgesteld in haar raadsvergadering van 27 januari 2026 een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Hiermee vestigt de raad een voorkeursrecht voor drie jaar.

6.1 Tegen het concept raadsvoorstel kunnen belanghebbenden vooraf een zienswijze indienen

De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting in artikel 4:8 Awb. Dat artikel bepaalt dat indien een bestuursorgaan voornemens is een beschikking te nemen die belastend is voor een inwoner, die inwoner vooraf bedenkingen kan indienen. Hoewel dit in het spraakgebruik zienswijzen worden genoemd, is het naar voren brengen van bedenkingen wat anders dan bijvoorbeeld zienswijzen indienen tegen een omgevingsplan. De termijn is minimaal twee weken. Belanghebbenden krijgen in dit geval vier weken.

7.1 Een verklaring van eensluidendheid is een wettelijk vereiste voor inschrijving

In deze verklaring bevestigt het college dat het besluit dat wordt ingeschreven in de openbare registers overeenkomt met het door haar genomen besluit. Om redenen van snelheid en logistiek is het efficiënt om de bevoegdheid voor het afgeven van deze verklaring te mandateren.

8.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd

Hiermee wordt de raad geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing.

Kanttelingen

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 is op 14 april 2025 een koopovereenkomst ingeschreven. De levering

heeft echter niet binnen zes maanden plaatsgevonden. Uit artikel 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 deze transactie blijkt overigens dat partijpartijen een grondpositie in het gebied proberen te verwerven en dat er aanleiding is tot het leggen van een voorkeursrecht.

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 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 besluiten. 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 uw college zullen de volgende acties worden opgepakt:

1. Bekendmaking van het collegebesluit door toezending aan belanghebbenden.
2. Inschrijven van het collegebesluit in de openbare registers.
3. Ter inzagelegging van het collegebesluit en de ontwerp raadstukken.
4. Behandelen van eventuele zienswijzen. Opstellen zienswijzennota.
5. Vaststellen definitieve raadsvoorstel en -besluit en eventuele zienswijzennota door college.
6. Toezenden van definitieve raadsstukken aan de raad.
7. Op 27 januari 2026 raadsbesluit vestigen voorkeursrecht.
8. Toezending raadsbesluit aan eigenaren en beperkt gerechtigden.
9. Inschrijven raadsbesluit in openbare registers
10. Terinzagelegging raadsbesluit en bijbehorende bijlagen.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Grondtekening bij collegebesluit (D/25/809291);
- Bijlage 2: Perceellijst bij collegebesluit (D/25/809294, NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo);
- Bijlage 3: Brief aan eigenaren naar aanleiding van collegebesluit (D/25/809297);
- Bijlage 4: Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van collegebesluit (D/25/809303);

- Bijlage 5a, 5b, 5c: Ontwerp raadsvoorstel en -besluit (D/25/809306), grondtekening bij raadsbesluit (D/25/809309), perceellijst bij raadsvoorstel (D/25/809312), NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo;
- Bijlage 6: Raadsinformatiebrief (D/25/809368).

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is afgestemd met collega's van wonen, de bestuursadviseurs en concernjuristen.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit 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

Niet openbaar met embargo tot 11 november 2025 op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid. Het niet direct openbaar maken van dit voorstel/besluit is nodig om te voorkomen dat het voorkeursrecht bekend wordt voordat het besluit inwerking treedt (dag inschrijving in openbare registers). Voorts moeten belanghebbenden eerst kennis kunnen nemen van het besluit voordat het besluit openbaar wordt. De perceellijsten bij het collegebesluit en het ontwerp raadsbesluit zijn niet openbaar. Bij de terinzagelegging van de stukken zal een versie van de van de perceellijsten worden gevoegd, waarin de namen van de eigenaren onleesbaar zijn gemaakt.

