

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
-	-	D/25/809461	5 november 2025
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
Collegebesluit	06 86 55 15 80	M. Scheffers	Z/25/250046
Toelichting voorkeursrecht			
Toelichting bezwaar en beroep			

Onderwerp
Vestiging voorkeursrecht

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 4 november 2025 besloten op percelen binnen dit gebied een voorkeursrecht te vestigen. Het gaat om percelen op locaties die in aanmerking komen voor woningbouw en diverse daaraan gelieerde functies.

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]**. Uw grond(en) lig(t)(gen) binnen het zoekgebied voor woningbouw en daaraan gelieerde functies. Op uw **perceel/percelen** is een voorkeursrecht gevestigd.

Het besluit van het college van 4 november 2025 (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 directe 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 het ontwikkelingsgebied Aalanderveld, een zoekgebied voor nieuwe woningbouwlocaties met daaraan gelieerde functies. En uw perceel maakt onderdeel uit van een bufferzone tussen Aadorp en de nieuwe woonlocaties. Met de nieuwe woningen die op die locaties moeten komen, bestrijden wij de woningnood. Het voorkeursrecht beoogt grondtransacties te voorkomen die realisatie van de deze opgaven bemoeilijken en beoogt de gemeente in een positie te brengen de gronden te verwerven. 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 binnen vier dagen na bekendmaking 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 binnen drie maanden na inschrijving van het voorkeursrecht van het college een verlengingsbesluit neemt, dan vervalt het voorkeursrecht. Daarom stellen wij aan de gemeenteraad voor tijdens de vergadering op 27 januari 2026 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 en de 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 (11 november 2025) een zienswijze indienen (uiterlijk tot en met 9 december 2025). Dat kan mondeling en schriftelijk. De gemeenteraad zal 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 bovenvermelde verzenddatum 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 4 november 2025 ligt samen met het concept raadsvoorstel en -besluit vanaf 11 november 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage in het Stadhuis te Almelo (Haven Zuidzijde 30 te Almelo). Het betreft dezelfde stukken als bij deze brief zijn gevoegd. 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.officiëlebekendmakingen.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.

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,

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

Bijlagen:

A. Collegebesluit 4 november 2025, kenmerk D/25/809408

- Grondtekening bij collegebesluit (bijlage 1; D/25/809457)
- Perceellijst bij collegebesluit (bijlage 2; D/25/809460)
- Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeentebblad van collegebesluit (bijlage 5; D/25/809465)
- Concept raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (bijlage 6a; D/25/809466, bijlage 6a; D/25/809467, bijlage 6b; D/25/809469)
- Raadsinformatiebrief (bijlage 7; D/25/809522)

B. Het voorkeursrecht uitgelegd

C. Toelichting bezwaar en voorlopige voorziening

D. Toelichting op anonimisering perceellijst

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).