

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 grondtekening (bijlage 1; D/25/809467) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (bijlage 2; D/25/809469), 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 brieven (bijlagen 3 en 4; ##### en #####).
3. 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 5; #####).
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.
5. *OPTIONEEL: de tegen het ontwerp raadsvoorstel ingediende zienswijzen af te handelen op de manier zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 5).*

Gedaan in de openbare vergadering van 27 januari 2026.

De Griffier,

de Burgemeester,

H. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: M. Scheffers
Datum: 27 oktober 2025
Eenheid/programma: Eenheid stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Voorkeursrechtbeschikking voor gronden in Aalanderveld
Portefeuillehouder	J. Hinnen (grondzaken)

Samenvatting raadsvoorstel

Op 5 november 2025 vestigde het college (D/25/809408) een voorlopig voorkeursrecht op enkele percelen binnen Aalanderveld. Het voorkeursrecht werd gevestigd op gronden ten westen van het zonnepark en ten oosten van de Aadorpweg. Doel van dit voorkeursrecht is om regie te houden op de realisatie van nieuwe woonlocaties en aan wonen gelieerde activiteiten in de stadsrandzone. Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving.

Wij stellen de raad voor het besluit van het college te bestendigen. Dit kunt u doen door een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van drie jaar. De aanwijzing heeft tot gevolg dat eigenaren en zakelijk gerechtigden, wanneer zij hun eigendommen of rechten wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De percelen die het betreft staan weergegeven op de bijgevoegde grondtekening.

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 grondtekening (bijlage 1; D/25/809467) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte perceellijsten (bijlage 2; D/25/809469), 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 brieven (bijlagen 3 en 4; ##### en #####).
3. 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 5; #####).
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.
5. *OPTIONEEL: de tegen het ontwerp raadsvoorstel ingediende zienswijzen af te handelen op de manier zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 5).*

Inleiding

In de Woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 (Raad - 22075515) heeft de raad de woningbouwopgave voor Almelo bepaald. De opgave houdt in dat tot en met 2034 3.400 - 4.100 woningen worden gebouwd, met de ambitie deze aantallen te versnellen naar 2030. De woningbouwopgave is onder andere gebaseerd op de Woonvisie Almelo 2020-2030 (Raad – 2106488), de Regionale Woonagenda Twente 2030 (B&W - 2108388) en de Woondeal Twente (Intern – 2285104).

Een substantieel deel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stadsrand. De Woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 gaat er van uit dat tot en met 2030 in Aalanderveld ca. 700 woningen worden gerealiseerd.

In lijn hiermee stelde de raad in haar besluit van 24 juni 2025 de gebiedsvisie voor Aalanderveld (Intern – 742209) vast. Daarin heeft de raad Aalanderveld, uitgaande van een doorkijk tot 2040, aangewezen als zoekgebied voor circa 3.000 nieuwe woningen, passend bij de groene omgeving. In de gebiedsvisie Aalanderveld zijn de gronden ten westen van het zonnepark en ten oosten van de Aadorpweg bedacht als groene buffer, waarin voorzieningen kunnen worden ondergebracht. Waar precies welke functie komt, is in dit stadium echter nog niet met zekerheid te zeggen.

Teneinde de woningbouwambities, de ruimtelijke inpassing en de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in te vullen, vestigt het college in aanvulling op het eerder gevestigde voorkeursrecht een voorkeursrecht op diverse percelen die zijn gelegen tussen de Aadijk en het zonnepark. Hierdoor kunnen (markt)partijen in dit gebied geen strategische grondpositie(s) innemen.

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.

In de Woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 (Raad - 22075515) heeft de raad de woningbouwopgave voor Almelo bepaald. De opgave houdt in dat tot en met 2034 3.400 - 4.100 woningen worden gebouwd, met de ambitie deze aantallen te versnellen naar 2030. De woningbouwopgave is onder andere gebaseerd op de Woonvisie Almelo 2020-2030 (Raad – 2106488), de Regionale Woonagenda Twente 2030 (B&W - 2108388) en de Woondeal Twente (Intern – 2285104).

Een substantieel deel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stadsrand. De Woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 gaat er van uit dat tot en met 2030 in Aalanderveld ca. 700 woningen worden gerealiseerd. In lijn hiermee stelde de Raad in haar besluit van 24 juni 2025 de gebiedsvisie voor Aalanderveld (Intern – 742209) vast.

Gedurende het opstellen van de gebiedsvisie Aalanderveld is het college tot nieuwe inzichten gekomen over het vestigen van een voorkeursrecht. Aanvullend op het reeds gevestigde voorkeurrecht wordt op een aantal aanvullende percelen een voorkeursrecht gevestigd. Hierdoor kunnen (markt)partijen geen strategische grondpositie(s) innemen.

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 woningbouwopgave met bijbehorende faciliteiten in de beoogde uitbreidingslocaties in Aalanderveld.

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 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 bijbehorende faciliteiten 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, recreatieve activiteiten, culturele activiteiten, dienstverlenersactiviteiten, verkeersactiviteiten, sportactiviteiten, detailhandelsactiviteiten en de functie als groene bufferzone. Het gaat daarbij om dichtbebouwde en minder dichtbebouwde woongebieden, de ruimtelijke inbedding daarvan en ondersteunende functies hieraan. Het bestaande gebruik 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, de ruimtelijke inpassing en bijbehorende 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 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 en 3.1 *Toezening en terinzagelegging zijn van het voorkeursrechtbesluit zijn wettelijk vereist*

Met toezening 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.

4.1 *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.

5.1 *OPTIONEEL: zienswijzennota*

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 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 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 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.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, voornamelijk geen kosten verbonden.

Uitgangspunt is dat voor de ontwikkellocaties een sluitende grondexploitatie wordt gehanteerd.

Als een eigenaar of beperkt gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht 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 van B&W over de aankoop dient te beslissen. 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.

Vervolg

Na besluitvorming door de 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

- Grondtekening bij collegebesluit (**bijlage 1**; D/25/809467);
- Perceellijst bij collegebesluit (**bijlage 2**; D/25/809469);
NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo. Bij terinzagelegging wordt een geanonimiseerde perceellijst bij de stukken gevoegd;
- Brief aan eigenaren bij collegebesluit (**bijlage 3**; XXXXX);
- Brief aan beperkt gerechtigden bij collegebesluit (**bijlage 4**; UIT - XXXXX);
- Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van collegebesluit (**bijlage 5**; XXXXX);

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland