



VERTROUWELIJKE ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Vertrouwelijke besluitenlijst

Zaaknummer: 6299-2024

Medewerker	: Dirk-Jan de Goede
Team	: Leefomgeving
Datum	: 11 februari 2024
Portefeuillehouder	: wethouder M. Blind

BIJLAGEN:



Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd ([Document-09-02-2024 Lijst van onroerende zaken Collegebesluit voorkeursrecht Wengelerhoek DEF](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd ([Document-11-02-2024 Grondtekening onroerende zaken Collegebesluit voorkeursrecht Wengelerhoek DEF.pdf](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

Publicatietekst Gemeenteblad ([Document-11-02-2024 Publicatietekst Gemeenteblad Collegebesluit Voorkeursrecht Wengelerhoek DEF](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving ([Document-11-02-2024 Voorbeeld Kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving Collegebesluit voorkeursrecht Wengelerhoek DEF2](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

Ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ([Document-11-02-2024 Raadsvoorstel en Raadsbesluit Voorkeursrecht Wengelerhoek DEF](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

Planning voorkeursrecht Wengelerhoek ([Document-09- 02-2024 Planning voorkeursrecht Wengelerhoek DEF](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

Communicatieplanning ([Document-Communicatie-estafette Wengelerhoek vs3 feb 2024](#) | Documentgegevens : Atos e-Suite (olst-wijhe.nl))

AFSTEMMING MET → zo ja, verwoorden in de tekst!

Actief openbaar

Niet actief openbaar

Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Vestigen voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3).

BESLUIT AAN burgemeester en wethouders:

Besluiten op 13 februari 2024:

1. Ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) op de onroerende zaken gelegen binnen het plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Olst-Wijhe, voor de duur van maximaal 3 maanden, met de aantekening dat op deze onroerende zaken niet eerder door het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe (**het College**) een voorkeursrecht is gevestigd. De onroerende zaken zijn gelegen ten zuiden van de kern Wijhe en worden globaal omsloten door de Zandhuisweg, de Withuisweg en de Lange Slagen en zijn nader aangegeven op de bij dit Collegebesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaken, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster, naar de stand van 12 februari 2024).
2. Dat gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (**de Awb**), de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan dit Collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.

3. Dat aan de hiervoor bij 1. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie “Wonen en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig gebruik als (overwegend) landbouwgrond/grasland. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.
4. Dit Collegebesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het Collegebesluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
5. Ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, de raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c van de OW, conform bijgevoegd ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit, en daartoe thans dit ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.
6. Dat dit Collegebesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt 3 maanden (derhalve op 14 mei 2024) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Olst-Wijhe (**de Raad**) tot vestiging van een voorkeursrecht besluit ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a, b of c van de OW besluit.
7. Dit Collegebesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na bekendmaking).
8. Gelet op artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid (**de Woo**) ten aanzien van dit Collegebesluit geheimhouding op te leggen op dit collegebesluit met bijlagen tot aan de inschrijving in de openbare registers.

SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe (**het College**) heeft besloten om op de onroerende zaken gelegen in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente Olst-Wijhe een eerste recht van koop. Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen nabij de kern Wijhe en in gebruik als landbouwgrond/grasland.

Het College wil in fase 2 graag circa 100 woningen realiseren, later in fase 3 circa 200 woningen en daarnaast één of meerdere maatschappelijke doeleinden. Op de aangrenzende gronden zijn 50 flexwoningen gebouwd.

Het voorkeursrecht geldt voor 3 maanden. De raad van de gemeente Olst-Wijhe (**de Raad**) moet de vestiging van het voorkeursrecht bestendigen. Als de Raad besluit om het voorkeursrecht te vestigen wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht met 3 jaar verlengd.

INLEIDING

Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3)

De gemeente Olst-Wijhe wil in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3), als onderdeel van de meeromvattende opgave om de komende jaren 1.000-1.200 woningen te realiseren. In fase 2 circa 100 woningen, later in fase 3 circa 200 woningen en daarnaast, één of meerdere maatschappelijke doeleinden en de bijbehorende voorzieningen (openbare ruimte) ontwikkelen en realiseren. Het gaat om een gemengd woningbouwprogramma van sociale huur, sociale koop, middeldure koop en dure koop. Vanwege de omvang van het gebied en de ligging nabij de kern van Wijhe is het plangebied uitermate geschikt voor woningbouw. In fase 1 van het plangebied wordt al gebouwd. Daar zijn vorig jaar 50 flexwoningen gerealiseerd.

Samenwerking

In het kader van de planontwikkeling werkt de gemeente in ieder geval samen met de woningbouwcorporatie SallandWonen.

Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Ook zijn er beperkt gerechtigden. Met de eigenaren is de gemeente al in onderhandeling over de aankoop van hun onroerende zaken gelegen in fase 1. Voor een van de eigenaren is van belang dat zij vervangende landbouwgrond kunnen verkrijgen en de andere eigenaar zou zelf enkele woningen willen realiseren.

Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van woningbouw in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) onder druk zouden zetten.

Voorkeursrecht

Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of waar zij grip op krijgt haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

- 1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
- 2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet direct de markt op. Slechts in het geval de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

Uitzonderingen

De OW bevat een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht. Deze staan in de artikelen 9.8 en 9.9 van de OW. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kan de gemeente op verzoek van de vervreemder bepalen dat deze de onroerende zaak niet hoeft aan te bieden. Dan moet er sprake zijn van gewichtige redenen van de vervreemder. Deze ontheffing van de aanbiedingsplicht staat in artikel 9.10 van de OW.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn dan zal de gemeente in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure¹

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
- 2) De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
- 3) Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
- 4) Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepaling procedure op verzoek van de vervreemder;
- 5) Advies deskundigen en uitspraak rechter over de prijs;
- 6) Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

Vestigingsvereisten

Huidig gebruik/toegedachte functie

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op onroerende zaken die onderdeel zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidig gebruik van de onroerende zaken afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie. De in het plangebied gelegen onroerende zaken zijn (overwegend) in gebruik als landbouwgrond/grasland. Aan de onroerende zaken gelegen in het plangebied worden in de toekomst de functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Aan de vereisten van vestiging van een voorkeursrecht is daarmee voldaan.

Processtappen, grondslagen en werkingsduur

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht en het bestuursorgaan dat de beschikking neemt. In de Omgevingswet worden de besluiten van het College en de Raad om een voorkeursrecht te vestigen "een Voorkeursrechtbeschikking" genoemd.

- 1) Het College kan een voorlopig voorkeursrecht vestigen dat geldt voor maximaal 3 maanden op grond van artikel 9.1, tweede lid van de OW. Om het voorkeursrecht te verlengen is er een nieuw besluit nodig van de Raad. De Raad kan daarna de volgende voorkeursrechten vestigen:
- 2) een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking waarin een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie aan de locatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie, die geldt voor maximaal 3 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW;
- 3) een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsvisie of omgevingsprogramma die geldt voor maximaal 3 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder b van de OW;
- 4) een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsplan die geldt voor maximaal 5 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder a van de OW;
- 5) een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan die geldt voor maximaal 5 jaar op grond van artikel 9.4, tweede lid van de OW.

Worden alle vervolgstappen doorlopen dan is het mogelijk om het voorkeursrecht gedurende drie maanden en 6 jaar te vestigen alvorens een omgevingsplan door de Raad is vastgesteld. Vervolgens blijft het voorkeursrecht gedurende vijf jaar, te verlengen met vijf jaar, op de onroerende zaken rusten.

¹ Zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de prijsvaststellingsprocedure de zakelijke beschrijving behorende bij de voorbeeld kennisgevingsbrief.

Het onderhavige Collegebesluit d.d. 13 februari 2024 heeft betrekking op stap 1). Daarna dient de Raad te bestedingen in de raadsvergadering van 6 mei 2024. Dat betreft stap 2). Als tijdig een omgevingsvisie/programma danwel een omgevingsplan wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Voor het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2) wordt een omgevingsplan in procedure gebracht. Als de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd onderdeel uitmaken van dat plan en aan die onroerende zaken de functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" worden toegekend kunnen stap 3) en 4) overgeslagen worden.

Heel het plangebied Wengelerhoek (fase 1, 2 en 3) wordt opgenomen in de omgevingsvisie Olst-Wijhe, hiermee kunnen stap 3) en 4) ook voor fase 3 worden overgeslagen.

Hierbij is nog van belang om op te merken dat er in 2017 een Structuurvisie is vastgesteld door de Raad. Met de inwerkingtreding van de OW is dit een Omgevingsvisie van rechtswege. Het Raadsbesluit wordt niet gebaseerd op de Structuurvisie omdat het Plangebied Wengelerhoek geen onderdeel van deze Structuurvisie is. Ten tijde van de vaststelling van deze Structuurvisie was Wengelerhoek nog niet in beeld voor ontwikkeling.

De uitbreiding van Wijhe in het Plangebied Wengelerhoek past in de bestuurlijke focus Wonen (zomer 2021) en de Woonvisie 2022-2025 (vastgesteld juni 2022): Olst-Wijhe als toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente, met een woningbouwopgave van 1.000-1.200 woningen voor de komende 10 jaar.

Repeteer/herhaalverbod

Ingevolge artikel 9.3 eerste lid van de OW kan op onroerende zaken die eerder betrokken zijn geweest bij een vestiging van een voorkeursrecht met dezelfde grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het vervallen daarvan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd met dezelfde grondslag. Dit betreft het zogenoemde herhaal/repeteerverbod. De bij de onderhavige vestiging van het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken zijn niet eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht betrokken geweest. Dit betekent dat het herhaalverbod niet van toepassing is.

Betrokken onroerende zaken

Zie voor de betrokken onroerende zaken de bijgevoegde grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (**bijlage 1 en 2**).

BEOOGD RESULTAAT

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

- 1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
- 2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

KADER

- Woningbehoefteonderzoek
- Actualisatie Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe
- Landelijke wet- en regelgeving
- Regionale Woondeal West-Overijssel
- Sterke veranderingen woningmarkt
- Aanvulling op structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek (fase 1)

ARGUMENTEN

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

Beschermingsinstrument

Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument. Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

Voorkomen prijsstijgingen

Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een onroerende zaak door een eigenaar (of rechten op een onroerende zaak door een beperkt gerechtigde) is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

Belangenafweging

Alvorens het College en daarna de Raad besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken onroerende zaken het (toekomstig) gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving kan uitvoeren en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdrijving.

Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigde op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht.

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat rechthebbenden verplicht worden om hun (rechten op de) onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is te vervreemden, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan.

De eigenaar blijft dus bevoegd zijn onroerende zaak te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, als de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functie te verwezenlijken.

Belanghebbenden doen soms een beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met het voorkeursrecht zou de gemeente inbreuk maken op het eigendomsrecht en/of de fundamentele rechten van het individu. De Hoge Raad en de Raad van State hebben beiden in uitspraken te kennen gegeven dat de wetgever met het voorkeursrecht heeft beoogd om de positie van de gemeente te versterken en er een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht wordt gemaakt. Door de wetgever is een "fair balance" getroffen tussen het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Zie HR 17 november 2000, nr. R00/015, LJN AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJN AE6739.

Van belang is voorts dat de OW en de Awb de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming bieden, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit een en ander kan niet worden gezegd dat in de OW niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad.

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht weegt aldus zwaarder dan het individuele belang.

DRAAGVLAK

Woningbehoefteonderzoek

De gemeente Olst-Wijhe heeft in 2021 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren op basis van werkelijk woon- en verhuisgedrag van de inwoners van de gemeente. Uit het onderzoek is gebleken dat het voor Olst-Wijhe van belang is om een heel divers woningbouwaanbod toe te voegen om in te kunnen spelen op de woningvraag, nu en in de toekomst. Op deze manier kan de gemeente de verschillende doelgroepen en extra instroom bedienen. Er liggen kansen voor Olst-Wijhe om het woon- en verhuisgedrag te beïnvloeden en extra huishoudens aan de gemeente te binden als de woningbouwprogrammering hierop inspeelt. Daarmee kan ook aan de toenemende woningvraag worden beantwoord die komt vanuit bijvoorbeeld de Randstad en Zwolle. Olst-Wijhe heeft daarmee de potentie om langzaam van plattelandsgemeente te muteren naar een meer suburbane gemeente.

Actualisatie Woonvisie

De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn meegenomen in de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 die op 13 juni 2022 door de raad van de gemeente Olst-Wijhe is vastgesteld.

In de Woonvisie zijn de doelen en ambities van het woonbeleid opgenomen en geformuleerd op basis van vier pijlers:

- 1) Forse uitbreiding van het woningaanbod
- 2) Goede mix van doelgroepen en woningtypen
- 3) Sociaal en inclusief
- 4) Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.

In de Woonvisie staat opgenomen wat de gemeente komende jaren wil op het gebied van wonen.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe

Hoe er uitvoering wordt gegeven aan het beleid uit de Woonvisie staat opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe. Een belangrijke actie is het opstellen van een Masterplan Woningbouw. In dat plan komt te staan waar en wanneer er gebouwd gaat worden en om welke type woningen het gaat. De komende 10 jaar wil de gemeente 1.000-1.200 woningen toevoegen door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen en door extra woningbouw in de overige kernen en in het buitengebied.

Communicatieplanning

Ten eerste is er de officiële communicatielijns. Hierbij gaat het om informeren van de Raad, grondeigenaren en beperkt gerechtigden en de officiële publicatie in het Gemeenteblad. Daarnaast is een communicatieplanning bijgevoegd over het informeren van de aanwonenden, omwonenden en heel Wijhe.

DUURZAAMHEID

Voor de energietransitie, de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en een klimaatbestendige leefomgeving zijn het Programma Duurzaamheid, de Routekaart Energie neutrale kernen, de Transitievisie Warmte en het rapport Klimaatadaptatie Olst-Wijhe opgesteld. De doelen uit de Woonvisie zijn hierop afgestemd. De acties die hieruit voortkomen, zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid en het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.

In de Woondeal West-Overijssel zijn afspraken gemaakt over een duurzame, toekomstbestendige bouw. Innovatie, industrialisatie en standaardisatie zijn nodig om versneld, duurzame woningen te kunnen bouwen. Daarnaast is voldoende stikstofruimte en snelheid bij de nodige Aerius-berekeningen voorwaardelijk voor de woningbouwopgave.

In een in 2023 opgezet actieprogramma 'Toekomstbestendig bouwen' is de ambitie nader geconcretiseerd, op thema's zoals: Circulair bouwen, Milieuprestatie Gebouwen (MPG), toepassing van hernieuwbare biobased en/of het hergebruik van bouwmaterialen, aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen. De provincie heeft het voortouw bij het opstellen van het Actieprogramma genomen.

De gemeente wil en zal partijen (toekomstige bewoners, ontwikkelaars, bouwers) uitdagen en faciliteren om meer te doen, zoals energieneutraal en klimaatbestendig bouwen.

Onder meer om dit toekomstige gemeentelijke ruimtelijke beleid te kunnen verwezenlijken en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist wordt het voorkeursrecht toegepast in het plangebied. Indien de gemeente met behulp van een voorkeursrecht gronden weet te verwerven, kan zij door middel van een daarop volgende gronduitgifte sturen op haar duurzaamheidsambities.

RISICO'S (financieel/juridisch)

De argumenten tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn beperkt. Het is echter goed om kennis te nemen van de volgende risico's.

Aanbieden

De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de (rechten op) onroerende zaken aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop moeten plaatsvinden tegen de werkelijke waarde. Een aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties.

Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar of indien de gemeente besluit niet aan te kopen (de vestiging van het voorkeursrecht verplicht niet zonder meer om aan te kopen), dan volgt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak (eenmalig) aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar. Ook wanneer andere termijnen genoemd in de OW worden overschreden is dit de sanctie.

Het voorkeursrecht vervalt wel als er sprake is van een zogenoemd verlengd voorkeursrecht dat geldt voor vijf jaar en de gemeente koopt niet aan.

Schadevergoeding

Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestemming van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte functie niet in het omgevingsplan heeft opgenomen.

Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

Omdat er binnen de gemeentegrenzen van Olst-Wijhe al veel is ingekocht door marktpartijen, is en blijft de kans groot dat er niet nog meer particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die de onroerende zaken willen verwerven. Mocht de grondeigenaar of beperkt gerechtigde toch een overeenkomst met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 9.22 van de OW. De rechter kan overeenkomsten aangegaan met het kennelijke doel om het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht te ondermijnen, vernietigen. Het belang van de gemeente bestaat vooral uit een tijdige realisatie van het omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

Het beginsel van zelfrealisatie blijft wel bestaan. Wel dient de eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid te zijn om de nieuwe functie te realiseren en te verklaren dat de nieuwe functie overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zal worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboemd worden maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. Voorts moet altijd nog maar blijken of een partij die zich beroept op zelfrealisatie daar ook aantoonbaar toe in staat is. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

Wel zal van de gemeente verwacht worden dat er snel en serieus wordt gereageerd op partijen die aangeven zelf te willen realiseren en daaromtrent met de gemeente in onderhandeling wensen te treden. De gemeente moet zich actief opstellen wat dat aangaat en de mogelijkheden daartoe onderzoeken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten verband houdende met het onderhavige Collegebesluit bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning worden gedekt uit de vastgestelde grondexploitatie Wengelerhoek. Op de financiële gevolgen wordt nader ingegaan in het collegevoorstel 5207-2024.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het Collegebesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar/beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels.

Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

De gemeente kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op de) onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus in principe wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijvoorbeeld doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

AANPAK/UITVOERING

Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging Collegebesluit

De ter inzage legging van het Collegebesluit van 13 februari 2024 zal op 14 februari 2024 gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van 14 februari 2024. Dat is te raadplegen op www.officiëlebekendmakingen.nl. Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 3**). Het Collegebesluit wordt op dezelfde dag ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking. Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 14 februari 2024 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Collegebesluit met de bijbehorende stukken: de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd). Zie de bijgevoegde Voorbeeldbrief met zakelijke beschrijving (**bijlage 4**).

Het onderhavige Collegebesluit d.d. 13 februari 2024 met de daarbij behorende stukken (de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd) liggen vanaf 14 februari 2024 gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Collegebesluit

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een tegen het Collegebesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het Collegebesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Ter inzage legging voorgenomen Raadsbesluit

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het Collegebesluit wordt het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage gelegd. Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad.

Samenloop

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging en vervolgens een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit en is het dus niet nodig om opnieuw bezwaar te maken.

Inschrijving

Het Collegebesluit en daarna het Raadsbesluit moeten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Geheimhouding

Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de vestiging van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) geheim gehouden wordt. Zouden belanghebbenden eerder op de hoogte worden gebracht dan bestaat de kans dat vóór de inwerkingtreding van het Collegebesluit koopovereenkomsten en/of optieovereenkomsten worden aangegaan die inbreuk kunnen maken op de werking van het voorkeursrecht.

Belanghebbenden worden/zijn niet in de gelegenheid gesteld om voorafgaand hun zienswijze (ingevolge artikel 4:8 van de Awb) naar voren te brengen tegen het Collegebesluit. Artikel 4:11 van de Awb biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredig bevoordeling van bij dit Collegebesluit betrokken belanghebbenden dient ten aanzien van dit Collegebesluit, tot 14 februari 2024 (dit is de dag van bekendmaking in het Gemeentebled en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) geheimhouding te worden opgelegd. **Pas op 14 februari 2024 is dit Collegebesluit niet langer geheim/vertrouwelijk.**

Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning voorkeursrecht Wengelerhoek (**Bijlage 6**) en Communicatieplanning (**bijlage 7**).

Lijst van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) in de kadastrale gemeente Wijhe waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Deze lijst behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe d.d. 13 februari 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze lijst.

De onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe behorende grondtekening van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek (fase 2 en 3) in de kadastrale gemeente Wijhe waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De gegevens op deze lijst zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 12 februari 2024.

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Wijhe sectie E	Grootte perceel	Grootte van het ingevolge de OW aangewezen gedeelte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	m ²	m ²			
1.	1517	18.470	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal
2.	1592	1.130	Geheel	Bedrijvigheid (industrie) Erf-tuin	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Wijhe sectie E	Grootte perceel	Grootte van het ingevolge de OW aangewezen gedeelte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	m ²	m ²			
3.	3484	42.690	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal
4.	3592	160	Geheel	Parken-plantsoenen	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> Gemeente Olst-Wijhe <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> Enexis Netbeheer B.V. <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> Gasunie Transport Services B.V.
5.	3593	9.814	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> Enexis Netbeheer B.V. <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> Gasunie Transport Services B.V.

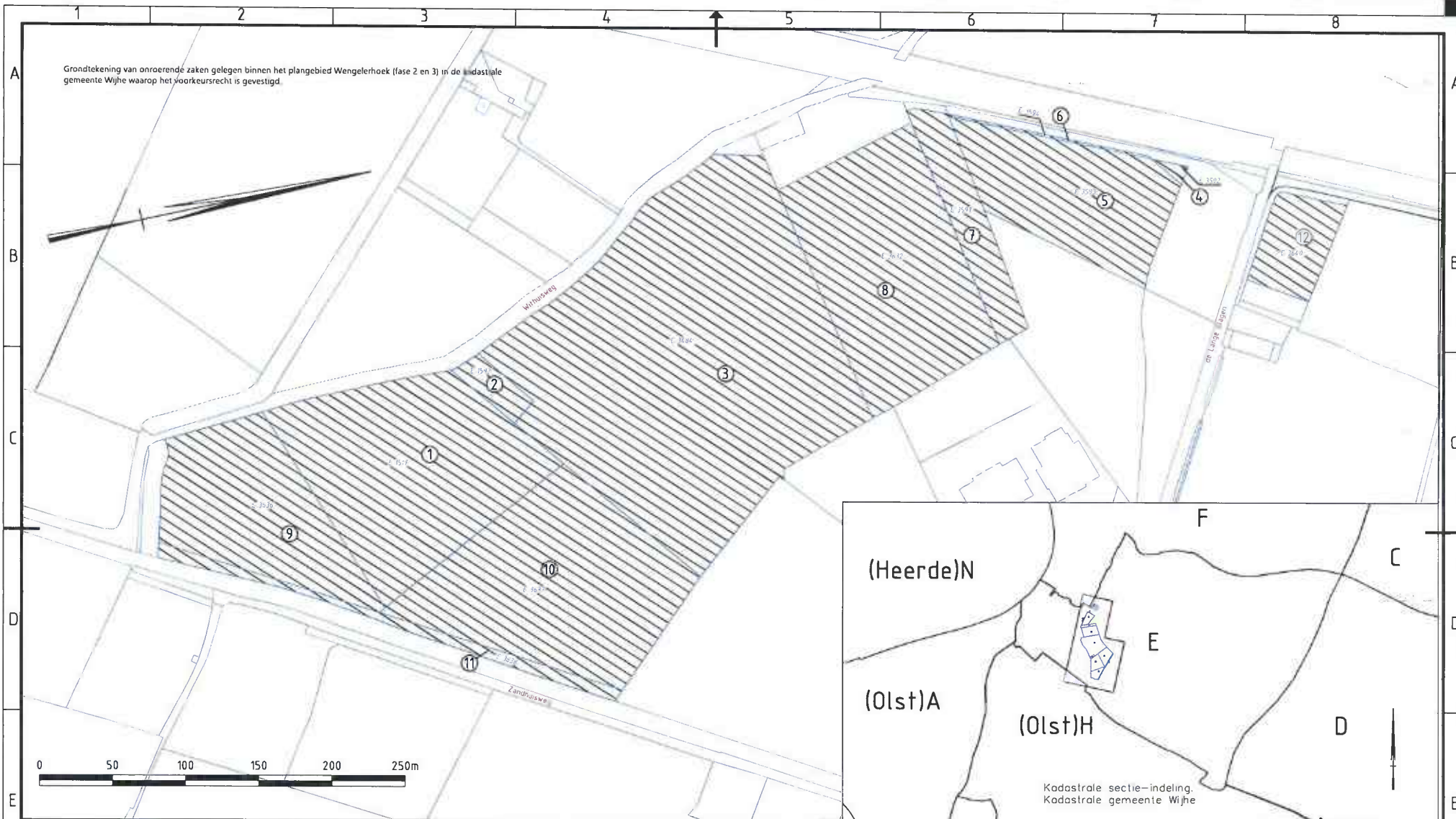
Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Wijhe sectie E	Grootte perceel	Grootte van het ingevolge de OW aangewezen gedeelte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	m ²	m ²			
6.	3594	200	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<p><u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal</p> <p><u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> Enexis Netbeheer B.V.</p> <p><u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> Gasunie Transport Services B.V.</p>
7.	3597	3.980	Geheel	Terrein (teelt-kweek)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<p><u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal</p>

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Wijhe sectie E	Grootte perceel	Grootte van het ingevolge de OW aangewezen gedeelte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	m ²	m ²			
8.	3632	16.444	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/3):</u> Mevrouw Muriëlle Berendina Groot Koerkamp <u>Eigendom (1/3):</u> Mevrouw Claudi Gerdina Groot Koerkamp <u>Eigendom (1/3):</u> Mevrouw Fiona Maria Groot Koerkamp
9.	3636	11.190	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal
10.	3637	17.739	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Eigendom (1/1):</u> De heer Marco Bloemendaal

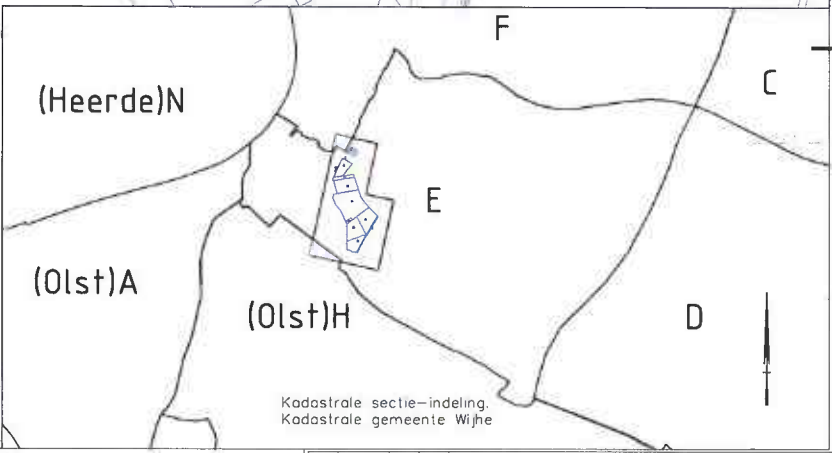
Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Wijhe sectie E	Grootte perceel	Grootte van het ingevolge de OW aangewezen gedeelte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde Woonplaats/ Vestigingsplaats
	Nummer	m ²	m ²			
11.	3638	2.285	Geheel	Terrein (grasland)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom (1/1): Waterschap Drents Overijsselse Delta
12.	3640	3.204	Geheel	Terrein (akkerbouw)	Wonen en Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom (1/1): De heer Marco Bloemendaal Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Enexis Netbeheer B.V. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V.

Wijhe, 13 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,



Grondtekening van onroerende zaken gelegen binnen het plangebied Wengelerhoek (fase 2 en 3) in de kadastrale gemeente Wijhe waarop het voorkeursrecht is gevestigd.



Deze grondtekening behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe d.d. 13 februari 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze grondtekening. Aan de onroerende zaken wordt de functie Wonen, maatschappelijke doeleinden en de daarbij behorende voorzieningen toegedacht. De op deze grondtekening opgenomen gegevens zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 12 februari 2024.

Wijhe, 13 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

de secretaris, *[Signature]*
 Drs. D.L.W. Zielhuis

de burgemeester, *[Signature]*
 mr. Y.P. Van Mastrigt

- Legenda
- ① Grondplannummer
 - ▨ Onroerende zaken waarop voorkeursrecht is gevestigd
 - Kadastrale Gemeente Wijhe, sectie E
 - Kadastrale grens met sectie en perceelnummer

nr.	datum	get.	get.	omschrijving	schaal:	1 2500	
opdrachtgever					afmeting	A3	get. HL
Laelomgeving					status:		opdr.
project:					datum:	6 feb 2024	get.
Wengelerhoek					lekeningsnummer:	OW2024-03	blad:
onderwerp:					1 van 1		
Voorkeursrecht college							
gemeente							
Olst-Wijhe							
Taam Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer GED					Grote Kerkhof 1, Postbus 5000, 7400 GC Deventer, tel: 0570 699111, email: gemeente@deventer.nl		

Publicatie in het Gemeentebblad d.d. 14 februari 2024

Kennisgeving terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking tot vestiging van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe maken bekend dat zij op 13 februari 2024 op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid van de OW hebben besloten om op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) een voorkeursrecht te vestigen.

Het Collegebesluit is in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, te weten op 14 februari 2024.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen ten zuiden van de kern Wijhe en worden globaal omsloten door de Zandhuisweg, de Withuisweg en de Lange Slagen. De onroerende zaken zijn vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken. Aan de onroerende zaken wordt de niet-agrarische functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen" toegedacht. De gronden worden thans (overwegend) gebruikt als landbouwgrond/grasland. Het huidige gebruik wijkt derhalve af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.

Ter inzage legging

Het Collegebesluit d.d. 13 februari 2024 ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) met ingang van 14 februari 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage bij de publieksbalie van het gemeentehuis in Wijhe (Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe). De openingstijden van de publieksbalie in Wijhe zijn maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur. Tevens ligt hier gedurende voornoemde periode het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging van het (definitieve) voorkeursrecht ter inzage. Buiten de reguliere openingstijden is inzage mogelijk tijdens kantooruren na telefonische afspraak met een medewerker van het team Leefomgeving: Grondzaken/Wonen. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien via de volgende link: <https://www.olst-wijhe.nl/terinzageleggingwengelerhoek>.

Gevolgen

Het Collegebesluit heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 9.7 van de OW van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd en de beperkt gerechtigden, wanneer zij hun (recht op het) eigendom willen vervreemden, dit eerst aan de gemeente Olst-Wijhe moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 9.8 tot en met 9.10 OW).

een dijk van een gemeente

Publicatie in het Gemeentebblad d.d. 14 februari 2024

Zienswijzen

Binnen drie maanden na inwerkingtreding van het Collegebesluit dient de raad van de gemeente Olst-Wijhe een besluit tot (definitieve) vestiging te nemen ter bestendiging van het voorkeursrecht. De voorbereiding van dit Raadsbesluit wordt nu gelijktijdig gestart en in dit kader kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het Raadsbesluit worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb), in de gelegenheid gesteld om vanaf 14 februari 2024 gedurende een periode van zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen Raadsbesluit naar voren te brengen. Het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit liggen samen met het Collegebesluit met bijbehorende stukken ter inzage.

De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe, ter attentie van de heer mr. D.J. de Goede, Postbus 23, 8130 AA Wijhe. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u ook contact opnemen met de heer De Goede (telefoonnummer 14 0570).

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Naast de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad, staat er tegen het Collegebesluit bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken ingaande op 14 februari 2024 (de dag van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het Collegebesluit. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe, ter attentie van de heer mr. D.J. de Goede, Postbus 23, 8130 AA Wijhe.

Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het Collegebesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Indien de Raad besluit het voorkeursrecht te bestendigen door het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid van de OW, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar maken tegen dat Raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu reeds bezwaar te maken tegen het Collegebesluit, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het Raadsbesluit in werking is getreden, op grond van artikel 16.32c van de OW, aangemerkt als te zijn gericht tegen het Raadsbesluit tot (definitieve) vestiging. Hiermee wordt voorkomen dat een belanghebbende twee maal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe

AANTEKENEN

met bericht van ontvangst

Naam eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde

Straat

Postcode/plaats

Ons kenmerk:

**

Uw kenmerk/brief:

N.v.t.

Behandeld door:

Dirk-Jan de Goede

Datum:

14 februari 2024

Onderwerp:

Kennisgeving vestiging voorkeursrecht

Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3)

Verzenddatum:

14 februari 2024

Geachte heer/mevrouw [**],

Volgens de openbare registers van het Kadaster [bent u eigenaar van/heeft u een beperkt zakelijk recht op] [de onroerende zaak/zaken] gelegen in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3), kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie E:

- Nummer **, met een grootte van ** m2 (grondplannummer **);
- Nummer **, met een grootte van ** m2 (grondplannummer **);
- Nummer **, met een grootte van ** m2 (grondplannummer **).

Vestiging voorkeursrecht

Bij besluit van 13 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe (hierna: **het College**) op de bovengenoemde onroerende [zaak/zaken] gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3), en op andere onroerende zaken, een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht vindt haar grondslag in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**).

De vestiging door het College geldt voor maximaal drie maanden. Het College heeft daarom aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe (hierna: **de Raad**) voorgesteld om binnen deze drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging en zo het voorkeursrecht te verlengen met (vooralsnog) drie jaren.

Ligging, huidig gebruik en toedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen ten zuiden van de kern Wijhe en worden globaal omsloten door de Zandhuisweg, de Withuisweg en de Lange Slagen. Aan deze onroerende zaken wordt een niet-agrarische functie toegedacht, namelijk wonen en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen. De toedachte functie wijkt af van het huidige gebruik en is nader beschreven in voornoemd Collegebesluit en het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit dat ter inzage ligt.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 14 februari 2024 is de vestiging van het voorkeursrecht bekend gemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Tevens is het besluit op 14 februari 2024 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarvan is kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht is ingeschreven op 14 februari 2024.

Gevolgen

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u niet tot vervreemding van uw [onroerende zaak/zaken of het daarop gevestigde beperkt zakelijk recht] mag overgaan voordat [de betreffende onroerende zaak/zaken of het beperkt zakelijk recht] aan de gemeente Olst-Wijhe [is/zijn] aangeboden. Indien de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat of afziet van koop, dan bent u gedurende drie jaren vrij om aan een derde te vervreemden. Als de gemeente een beginselbesluit neemt tot koop, dan kunt u met de gemeente onderhandelen over een verkoopprijs. Uitgangspunt is om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over een marktconforme verkoopprijs. De wet bevat bovendien een regeling om op objectieve wijze te bepalen wat een redelijk bod is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijlage, hierin staat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.

Beweegredenen

Het Collegebesluit kan zowel voor u als voor de gemeente Olst-Wijhe belangrijke gevolgen hebben. De gemeente hecht er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgevingsbrief de beweegredenen van het College te geven. Het voorkeursrecht is nodig omdat in het hele land, ook in de gemeente Olst-Wijhe, steeds vaker bij het bekend worden van nieuwe bouwlocaties onroerende zaken tot onderwerp van speculatie zijn geworden. Op zich is dat begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle onroerende zaken in handen komt van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van de projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Denkt u daarbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woonomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. Het College is ervan overtuigd dat het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) die steun niet kan missen.

Ter inzage legging

Het Collegebesluit ligt samen met de daarbij behorende en daarvan deel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen onroerende zaken, de grootte, alsmede de namen van de rechthebbenden en overige relevante gegevens) met ingang van 14 februari 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage bij de publieksbalie van het gemeentehuis in Wijhe (Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe). De openingstijden van de publieksbalie in Wijhe zijn maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur. Tevens ligt hier gedurende voornoemde periode het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage. Buiten de reguliere openingstijden is inzage mogelijk tijdens kantooruren na telefonische afspraak met een medewerker van het team Leefomgeving: Grondzaken/Wonen. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien via de volgende link: <https://www.olst-wijhe.nl/terinageleggingwengelerhoek>.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Op het besluit van het college tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht (**de Awb**) biedt van toepassing. Dit houdt in dat u vanaf 14 februari 2024 gedurende zes weken een bezwaarschrift kunt indienen tegen de (voorlopige) vestiging door het College.

In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe, ter attentie van de heer mr. D.J. de Goede, Postbus 23, 8130 AA Wijhe.

Vervolgens kunt u, indien u het niet eens bent met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht te Zwolle. Daarna staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, kunt u ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De voorzieningenrechter zal u alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Verlenging/aanwijzing

Het door het College gevestigde (voorlopige) voorkeursrecht geldt voor maximaal drie maanden. De raad van de gemeente Olst-Wijhe (de Raad) dient binnen deze termijn (opnieuw) tot vestiging van het voorkeursrecht te besluiten.

Het College is van plan om aan de Raad voor te stellen tot bestending van het voorkeursrecht over te gaan door, binnen een termijn van drie maanden, op de onroerende zaken een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW. De vestiging van dit voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie jaar. Binnen deze termijn dient een omgevingsvisie of omgevingsprogramma of een omgevingsplan te worden vastgesteld, waarna een nieuwe werkingsduur gaat lopen.

Indien binnen de genoemde termijn van drie maanden geen verlenging van het voorkeursrecht door de Raad heeft plaatsgevonden, vervalt het voorkeursrecht dat het College heeft gevestigd van rechtswege.

Zienswijzen

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door Raad te nemen besluit tot vestiging van een voorkeursrecht, wordt u, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid gesteld om vanaf 14 februari 2024 gedurende een periode van zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen Raadsbesluit naar voren te brengen. Het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit liggen samen met het Collegebesluit met bijbehorende stukken ter inzage.

De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe, ter attentie van de heer mr. D.J. de Goede, Postbus 23, 8130 AA Wijhe. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u ook contact opnemen met de heer De Goede (telefoonnummer 14 0570).

Indien u ervoor kiest om nu reeds bezwaar en (daarna) beroep in te stellen tegen het besluit van het College tot voorlopige vestiging, dan wordt dat bezwaar- en beroepschrift, zodra het Raadsbesluit tot (definitieve) vestiging in werking is getreden, aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de Raad tot (definitieve) vestiging. Met deze regeling wordt voorkomen dat u twee maal bezwaar en beroep dient in te stellen. Het instellen van bezwaar en beroep schorst de werking van het besluit niet.

Verwerving

Voor de inwerkingtreding van de aanbestedingsprocedure van het voorkeursrecht ligt het initiatiefmoment bij u. Wij willen los hiervan van onze kant contact met u (blijven) opnemen om in goed overleg met u tot verwervingsafspraken te komen.

Vragen

Mocht deze kennisgeving met bijlage nog vragen van u onbeantwoord laten, dan kunt u voor meer informatie contact opnemen met een medewerker van het team Leefomgeving Grondzaken/Wonen. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D.L.W. Zielhuis. mr. Y.P. van Mastrigt

Bijlagen

- Collegebesluit met 7 bijlagen
- Zakelijke beschrijving

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht (behorende bij de kennisgevingsbrief d.d. 14 februari 2024)

Voorkeursrecht

In de brief d.d. 14 februari 2024 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe (hierna: **het College**) om een voorkeursrecht te vestigen op meerdere onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3). U bent eigenaar van of heeft een beperkt zakelijk recht op deze onroerende zaak/zaken. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Olst-Wijhe belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de Omgevingswet (**de OW**) en Omgevingsbesluit vastgelegd. De vestiging door het College betreft een vestiging voor de duur van maximaal 3 maanden (een voorlopige vestiging). De raad van de gemeente Olst-Wijhe (hierna: **de Raad**) moet nog een besluit nemen over definitieve vestiging.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het Collegebesluit tussen u en de gemeente Olst-Wijhe gelden. Deze bijlage strekt er tevens toe om u te informeren over de handelswijze bij voorgenomen verkoop. Vanaf 14 februari 2024 is het voorkeursrecht op uw onroerende zaak/zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) van toepassing.

Betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om uw onroerende zaak/zaken of uw rechten daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de OW plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de koper aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

De OW bevat een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht van artikel 9.7 van de OW. Deze staan in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de OW. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u de gemeente verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Bij een toekennend besluit kan het College beperkingen opleggen.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn, dan zal de gemeente in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
- 2) De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
- 3) Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
- 4) Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepaling procedure op verzoek van de vervreemder;
- 5) Advies deskundigen en uitspraak rechter over de prijs;
- 6) Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1) Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 14 februari 2024 zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende drie jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan het College doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2) *Beginselbesluit van de gemeente*

Na ontvangst van uw opgave moet het College binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het College deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/bepert gerechtigde gelden.¹ Deelt het College u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3) *De onderhandelingen*

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4) *Prijsadvies*

Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u ten alle tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan het College om een deskundigenadvies over de prijs vragen. Het College moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Het College kan er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indient, of zij doet dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/bepert gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels.

Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad.

¹ Als het College de onroerende zaak (of het recht daarop) niet wil verkrijgen of niet tijdig aangeeft of zij wil verkrijgen, is de eigenaar/bepert gerechtigde gedurende 3 jaar vrij om het goed aan derden te verkopen (vervreemden). Dit volgt uit artikel 9.14, lid 1 van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht blijft daarbij voor een eventuele nieuwe eigenaar/bepert gerechtigde gelden. Een uitzondering hierop geldt als het voorkeursrecht voor en periode van 5 jaren gebaseerd was op een omgevingsplan. In dat geval vervalt het voorkeursrecht als het College aangeeft niet te willen verkrijgen of niet tijdig beslist of zij wenst te verkrijgen.

5) Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen 6 maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. Hoofdstuk 9 van de OW gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6) Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente maar het College uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het College de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak/zaken tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak/zaken of het recht daarop aan anderen over te dragen.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die de gemeente in acht moeten nemen zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Alle correspondentie aangetekend of met bericht van ontvangst versturen

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 22 april 2024 agendapunt **
Raadsvergadering, d.d. 6 mei 2024 agendapunt **

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer
Datum B&W-besluit 14 februari en 9 april 2024

Onderwerp
Voorstel tot vestigen voorkeursrecht ex art. 9.1, eerste lid
onder c van de Omgevingswet op onroerende zaken gelegen
in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe
(fase 2 en 3).

BIJLAGEN:

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeenteblad
4. Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving
5. Ontwerp Raadsbesluit
6. Planning voorkeursrecht Wengelerhoek
7. Communicatieplanning
8. Brief/brieven met zienswijzen van de heer/mevrouw/rechtspersoon/** d.d. ** 2024 (opnemen data/brieven)
9. Verslag van de mondeling naar voren gebrachte zienswijzen (toegevoegd na 27 maart 2024)
10. Memo d.d. ** 2024 met inhoudelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen (toegevoegd na 27 maart 2024)

De bijlagen worden, met uitzondering van het ontwerp raadsbesluit, toegevoegd na afloop van de terinzagelegging/zienswijzentermijn.

INLEIDING

Focus op wonen en Wengelerhoek in Wijhe

Als gemeente hebben we een grote woningbouwopgave van 1000-1200 woningen tot 2032. Bij de bestuurlijke heroverweging in 2021 is besloten om een focus te leggen op de woningbouwopgave. Dit is in 2022 geconcretiseerd in de Woonvisie. Een belangrijk deel van de woningbouwopgave is voorzien in de kern Wijhe. De doorvertaling van de ambitie van 1000-1200 woningen betekent hier een opgave van 400-500 woningen tot 2032. In het kader van het Masterplan woningbouw, bouwsteen voor de Omgevingsvisie, zijn meerdere potentiële bouwlocaties in beeld om deze opgave te realiseren. Een voorbeeld is de vrijkomende scholenlocaties. De belangrijkste kansrijke locatie op korte termijn is Wengelerhoek aan de zuidzijde van de kern Wijhe. Daarom zijn een aantal stappen gezet om tot ontwikkeling te komen.

In februari 2019 werd voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op een aantal percelen in Wijhe (zuid), Wengelerhoek fase 1. Voorkeursrecht betekent dat de gemeente de situatie bevest, verdere grondspeculatie wordt voorkomen. De gemeente voert daarbij een actieve(re) grondpolitiek en weet regie te krijgen en behouden op de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Op 12 december 2022 stelde de gemeenteraad de aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek en de grondexploitatie Wengelerhoek vast. Met de vaststelling van de structuurvisie werd het voorkeursrecht met 3 jaar verlengd tot februari 2025. Een gedeelte van Wengelerhoek had de gemeente al in eigendom. Hier zijn in 2023 50 flexwoningen gebouwd, als start van de nieuwbouwwijk Wengelerhoek.

Met de vaststelling van de grondexploitatie Wengelerhoek door uw gemeenteraad werd het financiële kader vastgesteld en de budgetten voor de ontwikkelingen van het gebied vrijgegeven. De grondexploitatie werd opgesteld aan de hand van een eerste opzet van het stedenbouwkundig plan Wengelerhoek. De afgelopen periode is het stedenbouwkundig plan aangescherpt, voerden we onderhandelingsgesprekken over grondverwerving en kwamen de risico's en kansen beter in beeld.

Tijdens de planvorming Wengelerhoek werd door verschillende uitspraken van de Raad van State duidelijk dat het niet mogelijk is om woningen (en andere gevoelige functies) te projecteren op minder dan vijftig meter van een perceel waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (of zijn toegestaan). Zonder een bufferzone van 50 meter is het plan niet haalbaar. Om deze bufferzone aan te kunnen leggen, moet meer grond worden aangekocht. Daarbij ontstond direct de kans om te komen tot een kwalitatief beter plan met meer woningen (fase 2). Meer grond met meer woningen leidt tot een financieel / economisch beter plan.

Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3)

Als meer grond voor fase 2 en voor een bufferzone voor gewasbeschermingsmiddelen verworven wordt, zou een gedeelte van het gebied "Wengelerhoek" buiten beschouwing blijven. Ter voorkoming van speculaties wordt geadviseerd dit gedeelte ook strategisch te verwerven (fase 3). Dit is een logische uitbreidingslocatie voor toekomstige woningbouw.

We stellen voor om het voorkeursrecht dat het college vestigde te bevestigen op de percelen fase 2 en 3 om grondspeculatie te voorkomen. Eén van de grondeigenaren biedt ook een perceel aan de overzijde van de Omloop aan (nabij SPOC/kindcentrum). We adviseren om direct op dit perceel ook een voorkeursrecht te vestigen (dit perceel valt buiten de scope van het project Wengelerhoek, maar kan strategisch worden verworven).

In fase 2 kunnen circa 100 woningen worden gebouwd, later in fase 3 circa 200 woningen en daarnaast, één of meerdere maatschappelijke doeleinden en de bijbehorende voorzieningen (openbare ruimte). Het gaat om een gemengd woningbouwprogramma van sociale huur, sociale koop, middeldure koop en dure koop. Vanwege de omvang van het gebied en de ligging nabij de kern van Wijhe is het plangebied uitermate geschikt voor woningbouw.

Samenwerking

In het kader van de planontwikkeling werkt de gemeente in ieder geval samen met de woningbouwcorporatie SallandWonen.

Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Ook zijn er beperkt gerechtigden. Met de eigenaren is de gemeente al in onderhandeling over de aankoop van hun onroerende zaken gelegen in fase 1. Voor een van de eigenaren is van belang dat zij vervangende landbouwgrond kunnen verkrijgen en de andere eigenaar zou zelf enkele woningen willen realiseren.

Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van woningbouw in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) onder druk zouden zetten.

Voorkeursrecht

Op 13 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het College) besloten om op de onroerende zaken (zoals aangeduid op bijgevoegde grondtekening en lijst van onroerende zaken) een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW). Deze vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan.

Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of waar zij grip op krijgt haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

- 1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
- 2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet direct de markt op. Slechts in het geval de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

Uitzonderingen

De OW bevat een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht. Deze staan in de artikelen 9.8 en 9.9 van de OW. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kan de gemeente op verzoek van de vervreemder bepalen dat deze de onroerende zaak niet hoeft aan te bieden. Dan moet er sprake zijn van gewichtige redenen van de vervreemder. Deze ontheffing van de aanbiedingsplicht staat in artikel 9.10 van de OW.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn dan zal de gemeente in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure¹

In hoofdlijnen ziet de aanbestedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
- 2) De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
- 3) Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
- 4) Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepaling procedure op verzoek van de vervreemder;
- 5) Advies deskundigen en uitspraak rechter over de prijs;
- 6) Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

Vestigingsvereisten

Huidig gebruik/toegedachte functie

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op onroerende zaken die onderdeel zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidig gebruik van de onroerende zaken afwijkt van die (toegedachte of toegedeelde) functie. De in het plangebied gelegen onroerende zaken zijn (overwegend) in gebruik als landbouwgrond/grasland. Aan de onroerende zaken gelegen in het plangebied worden in de toekomst de functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Aan de vereisten van vestiging van een voorkeursrecht is daarmee voldaan.

Processtappen, grondslagen en werkingsduur

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht en het bestuursorgaan dat de beschikking neemt. In de Omgevingswet worden de besluiten van het College en de Raad om een voorkeursrecht te vestigen "een Voorkeursrechtbeschikking" genoemd.

- 1) Het College kan een voorlopig voorkeursrecht vestigen dat geldt voor maximaal 3 maanden op grond van artikel 9.1, tweede lid van de OW. Om het voorkeursrecht te verlengen is er een nieuw besluit nodig van de Raad. De Raad kan daarna de volgende voorkeursrechten vestigen:
- 2) een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking waarin een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie aan de locatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie, die geldt voor maximaal 3 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW;
- 3) een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsvisie of omgevingsprogramma die geldt voor maximaal 3 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder b van de OW;
- 4) een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsplan die geldt voor maximaal 5 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder a van de OW;
- 5) een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan die geldt voor maximaal 5 jaar op grond van artikel 9.4, tweede lid van de OW.

Worden alle vervolgstappen doorlopen dan is het mogelijk om het voorkeursrecht gedurende drie maanden en 6 jaar te vestigen alvorens een omgevingsplan door de Raad is vastgesteld. Vervolgens blijft het voorkeursrecht gedurende vijf jaar, te verlengen met vijf jaar, op de onroerende zaken rusten.

Het onderhavige Raadsbesluit d.d. 6 mei 2024 heeft betrekking op stap 2). Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen alsmede te voorkomen dat het van rechtswege vervalt, dient uw raad een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op de betreffende onroerende zaken welk Raadsbesluit binnen de termijn van drie maanden dient in te gaan, zo volgt uit artikel 9.4, derde lid van de OW. Met dit Raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betreffende onroerende zaken een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW. Als vervolgens tijdig een omgevingsvisie/programma danwel een omgevingsplan wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

¹ Zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de prijsvaststellingsprocedure de zakelijke beschrijving behorende bij de voorbeeld kennisgevingsbrief.

Voor het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2) wordt een omgevingsplan in procedure gebracht. Als de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd onderdeel uitmaken van dat plan en aan die onroerende zaken de functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" worden toegekend kunnen stap 3) en 4) overgeslagen worden.

Heel het plangebied Wengelerhoek (fase 1, 2 en 3) wordt opgenomen in de omgevingsvisie Olst-Wijhe, hiermee kunnen stap 3) en 4) ook voor fase 3 worden overgeslagen.

Hierbij is nog van belang om op te merken dat er in 2017 een Structuurvisie is vastgesteld door de Raad. Met de inwerkingtreding van de OW is dit een Omgevingsvisie van rechtswege. Het Raadsbesluit wordt niet gebaseerd op de Structuurvisie omdat het Plangebied Wengelerhoek geen onderdeel van deze Structuurvisie is. Ten tijde van de vaststelling van deze Structuurvisie was Wengelerhoek nog niet in beeld voor ontwikkeling.

De uitbreiding van Wijhe in het Plangebied Wengelerhoek past in de bestuurlijke focus Wonen (zomer 2021) en de Woonvisie 2022-2025 (vastgesteld juni 2022): Olst-Wijhe als toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente, met een woningbouwopgave van 1.000-1.200 woningen voor de komende 10 jaar.

Repeteer/herhaalverbod

Ingevolge artikel 9.3 eerste lid van de OW kan op onroerende zaken die eerder betrokken zijn geweest bij een vestiging van een voorkeursrecht met dezelfde grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het vervallen daarvan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd met dezelfde grondslag. Dit betreft het zogenoemde herhaal/repeteerverbod. De bij de onderhavige vestiging van het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken zijn eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht betrokken geweest door het College op grond van artikel 9.1, tweede lid van de OW maar nog niet bij een vestiging door de Raad op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW. Dit betekent dat het herhaalverbod niet van toepassing is.

Betrokken onroerende zaken

Zie voor de betrokken onroerende zaken de bijgevoegde grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (**bijlage 1 en 2**).

BEOOGD RESULTAAT

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

- 1) zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
- 2) zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

KADER

- Woningbehoefteonderzoek
- Actualisatie Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe
- Landelijke wet- en regelgeving
- Regionale Woondeal West-Overijssel
- Sterke veranderingen woningmarkt
- Aanvulling op structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek (fase 1)

Duurzaamheid

Voor de energietransitie, de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en een klimaatbestendige leefomgeving zijn het Programma Duurzaamheid, de Routekaart Energie neutrale kernen, de Transitievisie Warmte en het rapport Klimaatadaptatie Olst-Wijhe opgesteld. De doelen uit de Woonvisie zijn hierop afgestemd. De acties die hieruit voortkomen, zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid en het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.

In de Woondeal West-Overijssel zijn afspraken gemaakt over een duurzame, toekomstbestendige bouw. Innovatie, industrialisatie en standaardisatie zijn nodig om versneld, duurzame woningen te kunnen bouwen. Daarnaast is voldoende stikstofruimte en snelheid bij de nodige Aerius-berekeningen voorwaardelijk voor de woningbouwopgave.

In een in 2023 opgezet actieprogramma 'Toekomstbestendig bouwen' is de ambitie nader geconcretiseerd, op thema's zoals: Circulair bouwen, Milieuprestatie Gebouwen (MPG), toepassing van hernieuwbare biobased en/of het hergebruik van bouwmaterialen, aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen. De provincie heeft het voortouw bij het opstellen van het Actieprogramma genomen.

De gemeente wil en zal partijen (toekomstige bewoners, ontwikkelaars, bouwers) uitdagen en faciliteren om meer te doen, zoals energieneutraal en klimaatbestendig bouwen.

Onder meer om dit toekomstige gemeentelijke ruimtelijke beleid te kunnen verwezenlijken en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist wordt het voorkeursrecht toegepast in het plangebied. Indien de gemeente met behulp van een voorkeursrecht gronden weet te verwerven, kan zij door middel van een daarop volgende gronduitgifte sturen op haar duurzaamheidsambities.

ARGUMENTEN

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

Beschermingsinstrument

Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument. Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

Voorkomen prijsstijgingen

Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een onroerende zaak door een eigenaar (of rechten op een onroerende zaak door een beperkt gerechtigde) is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

Belangenafweging

Alvorens de Raad kan besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken onroerende zaken het (toekomstig) gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving kan uitvoeren en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdrijving.

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat rechthebbenden verplicht worden om hun (rechten op de) onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is te vervreemden, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan.

De eigenaar blijft dus bevoegd zijn onroerende zaak te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, als de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functie te verwezenlijken.

Belanghebbenden doen soms een beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met het voorkeursrecht zou de gemeente inbreuk maken op het eigendomsrecht en/of de fundamentele rechten van het individu. De Hoge Raad en de Raad van State hebben beiden in uitspraken te kennen gegeven dat de wetgever met het voorkeursrecht heeft beoogd om de positie van de gemeente te versterken en er een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht wordt gemaakt. Door de wetgever is een "fair balance" getroffen tussen het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Zie HR 17 november 2000, nr. R00/015, LJN AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJN AE6739.

Van belang is voorts dat de OW en de Awb de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming bieden, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit een en ander kan niet worden gezegd dat in de OW niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad.

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht, weegt zwaarder dan het individuele belang.

DRAAGVLAK

Woningbehoefteonderzoek

De gemeente Olst-Wijhe heeft in 2021 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren op basis van werkelijk woon- en verhuisgedrag van de inwoners van de gemeente. Uit het onderzoek is gebleken dat het voor Olst-Wijhe van belang is om een heel divers woningbouwaanbod toe te voegen om in te kunnen spelen op de woningvraag, nu en in de toekomst. Op deze manier kan de gemeente de verschillende doelgroepen en extra instroom bedienen. Er liggen kansen voor Olst-Wijhe om het woon-en verhuisgedrag te beïnvloeden en extra huishoudens aan de gemeente te binden als de woningbouwprogrammering hierop inspeelt. Daarmee kan ook aan de toenemende woningvraag worden beantwoord die komt vanuit bijvoorbeeld de Randstad en Zwolle. Olst-Wijhe heeft daarmee de potentie om langzaam van plattelandsgemeente te muteren naar een meer suburbane gemeente.

Actualisatie Woonvisie

De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn meegenomen in de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 die op 13 juni 2022 door de raad van de gemeente Olst-Wijhe is vastgesteld. In de Woonvisie zijn de doelen en ambities van het woonbeleid opgenomen en geformuleerd op basis van vier pijlers:

- 1) Forse uitbreiding van het woningaanbod
- 2) Goede mix van doelgroepen en woningtypen
- 3) Sociaal en inclusief
- 4) Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.

In de Woonvisie staat opgenomen wat de gemeente komende jaren wil op het gebied van wonen.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe

Hoe er uitvoering wordt gegeven aan het beleid uit de Woonvisie staat opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe. Een belangrijke actie is het opstellen van een Masterplan Woningbouw. In dat plan komt te staan waar en wanneer er gebouwd gaat worden en om welke type woningen het gaat. De komende 10 jaar wil de gemeente 1.000-1.200 woningen toevoegen door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen en door extra woningbouw in de overige kernen en in het buitengebied.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De argumenten tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn beperkt. Het is echter goed om kennis te nemen van de volgende risico's.

Aanbieden

De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de (rechten op) onroerende zaken aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop moeten plaatsvinden tegen de werkelijke waarde. Een aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties.

Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar of indien de gemeente besluit niet aan te kopen (de vestiging van het voorkeursrecht verplicht niet zonder meer om aan te kopen), dan volgt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak (eenmalig) aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar. Ook wanneer andere termijnen genoemd in de OW worden overschreden is dit de sanctie.

Het voorkeursrecht vervalt wel als er sprake is van een zogenaamd verlengd voorkeursrecht dat geldt voor vijf jaar en de gemeente koopt niet aan.

Schadevergoeding

Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestemming van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte functie niet in het omgevingsplan heeft opgenomen.

Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

Omdat er binnen de gemeentegrenzen van Olst-Wijhe al veel is ingekocht door marktpartijen, is en blijft de kans groot dat er niet nog meer particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die de onroerende zaken willen verwerven. Mocht de grondeigenaar of beperkt gerechtigde toch een overeenkomst met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 9.22 van de OW. De rechter kan overeenkomsten aangaan met het kennelijke doel om het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht te ondermijnen, vernietigen. Het belang van de gemeente bestaat vooral uit een tijdige realisatie van het omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

Het beginsel van zelfrealisatie blijft wel bestaan. Wel dient de eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid te zijn om de nieuwe functie te realiseren en te verklaren dat de nieuwe functie overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zal worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboemd worden maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. Voorts moet altijd nog maar blijken of een partij die zich beroept op zelfrealisatie daar ook aantoonbaar toe in staat is. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

Wel zal van de gemeente verwacht worden dat er snel en serieus wordt gereageerd op partijen die aangeven zelf te willen realiseren en daaromtrent met de gemeente in onderhandeling wensen te treden. De gemeente moet zich actief opstellen wat dat aangaat en de mogelijkheden daartoe onderzoeken.

Kosten

De kosten verband houdende met het onderhavige Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning worden gedekt uit de vastgestelde grondexploitatie Wengelerhoek.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het Raadsbesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar/beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels. Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

De gemeente kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op de) onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus in principe wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijvoorbeeld doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

AANPAK/UITVOERING

Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging Raadsbesluit

De ter inzage legging van het Raadsbesluit van **6 mei 2024** zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van **10 mei 2024**, te raadplegen via [www. https://www.officielebekendmakingen.nl/](https://www.officielebekendmakingen.nl/). Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 3**). Het Raadsbesluit wordt binnen vier dagen daarna, op **13 mei 2024** ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op **10 mei 2024** wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Raadsbesluit met de bijbehorende stukken: de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd). Zie de bijgevoegde Voorbeeldbrief met zakelijke beschrijving (**bijlage 4**).

Het onderhavige Raadsbesluit d.d. **6 mei 2024** met de daarbij behorende stukken (de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd) liggen vanaf **13 mei 2024** gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Vanwege Hemelvaart is de termijn tussen besluitvorming, publicatie en inschrijving iets langer.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Raadsbesluit

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een tegen het Raadsbesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het Raadsbesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Samenloop

Indien bezwaar is gemaakt tegen het Collegebesluit van 13 februari 2024 dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het Raadsbesluit.

Zienswijzen

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 14 februari 2024 gedurende 6 weken naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij Raad.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is wel/geen gebruik gemaakt door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen). Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, dient het vestigen van het voorkeursrecht wel/niet zwaarder te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. *Terzake wordt verwezen naar het bijgevoegde memo d.d. ** (datum opnemen) beantwoording zienswijzen. **Het raadsvoorstel wordt hierop aangepast na 26 maart 2024; na afloop van de terinzagelegging/zienswijzentermijn.***

Inschrijving

Het Raadsbesluit moeten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning voorkeursrecht Wengelerhoek (**Bijlage 6**) en Communicatieplanning (**bijlage 7**).

Na de officiële procedure voor het voorkeursrecht doorliepen en doorlopen we de volgende stappen:

- Na formele vestiging voorkeursrecht door college uitrol communicatie uitbreiding plangebied.
- Na formele vestiging voorkeursrecht door college vervolgen en uitbreiden gesprekken verwerving.
- Opstellen stedenbouwkundig plan fase 2.
- Binnen 3 maanden (22 april) bekrachtiging voorkeursrecht door gemeenteraad
- Voorleggen gewijzigde grondexploitatie en stedenbouwkundig plan aan uw gemeenteraad (met fase 1 en 2 Wengelerhoek).
- Parallel opstellen omgevingsplan Wengelerhoek, na zomer 2024 ter inzage, daarna vaststelling door gemeenteraad.
- Voorbereiden inrichtingsplan en bouwrijp maken.
- 2025 schop in de grond bouwrijp maken, afhankelijk van zienswijzen en beroep

Raadsvoorstel

Besluiten op 6 mei 2024:

1. De in het kader van de voorbereiding van dit Raadsbesluit ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (**de Awb**) door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen) naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De door heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen) ingebrachte zienswijzen wel/niet gegrond te verklaren. [hier toevoegen dat en waarom die zienswijzen niet in de weg staan aan of leiden tot aanpassing van het (voorgenomen) besluit.]
3. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (**de OW**) op de onroerende zaken gelegen binnen het plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Olst-Wijhe, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe (**het College**) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen ten zuiden van de kern Wijhe en worden globaal omsloten door de Zandhuisweg, de Withuisweg en de Lange Slagen en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 5 mei 2024).
4. Dit Raadsbesluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het Collegebesluit d.d. 13 februari 2024, welk Collegebesluit van rechtswege vervalt, zodra dit Raadsbesluit ingaat.
 1. Dat aan de hiervoor bij 3. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen" wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig gebruik als (overwegend) landbouwgrond/grasland. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan. Het voornemen is de bestemming eerst nader uit te werken in een omgevingsvisie en vervolgens in een omgevingsplan.
5. Dit Raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
6. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 13 mei 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Olst-Wijhe (**de Raad**) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
7. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na bekendmaking).
8. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
 de secretaris de burgemeester

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis mr. S.A.E. Poepjes

Informatie in te winnen bij:
 Dirk-Jan de Goede
 Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3).

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024,

gelet op de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht,

besluit:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 13 februari 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe (**het College**) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**).
2. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW op de onroerende zaken gelegen binnen het plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Olst-Wijhe, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe (**het College**) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen ten zuiden van de kern Wijhe en worden globaal omsloten door de Zandhuisweg, de Withuisweg en de Lange Slagen en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 5 mei 2024).
3. Dit Raadsbesluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het Collegebesluit d.d. 13 februari 2024, welk Collegebesluit van rechtswege vervalt, zodra dit Raadsbesluit ingaat.
4. Dat aan de hiervoor bij 3. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie "Wonen en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen" wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidige gebruik als (overwegend) landbouwgrond/grasland. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan. Het voornemen is de bestemming eerst nader uit te werken in een omgevingsvisie en vervolgens in een omgevingsplan.
5. Dit Raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
6. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt na 3 jaar (derhalve op 13 mei 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Olst-Wijhe tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
7. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen bekendmaking).
8. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 6 mei 2024.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

mr. S.A.E. Poepjes

Korte zesregelige toelichting voor vermelding op de raadsagenda in Huis-aan-Huis

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft besloten om op de onroerende zaken gelegen in het Plangebied Wengelerhoek te Wijhe (fase 2 en 3) een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente Olst-Wijhe een eerste recht van koop. Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen nabij de kern Wijhe en (overwegend) in gebruik als landbouwgrond/grasland. De gemeente wil daar graag in fase 2 circa 100 woningen, later in fase 3 circa 200 woningen en daarnaast, één of meerdere maatschappelijke doeleinden en de bijbehorende voorzieningen (openbare ruimte) ontwikkelen en realiseren. In fase 1 van het plangebied wordt al gebouwd. Daar zijn vorig jaar 50 flexwoningen gerealiseerd. Het voorkeursrecht geldt in eerste instantie voor 3 jaar. Indien de raad vervolgens binnen 3 jaar een omgevingsvisie of omgevingsprogramma of een omgevingsplan vaststelt, loopt het voorkeursrecht door. Er is voor een nieuwe grondslag geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. De geldingsduur van die nieuwe grondslag geldt vanaf dat moment.

Planning voorkeursrecht gemeenten

Percelen gelegen binnen het plangebied Wengelerhoek Wijhe

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Woensdag 31 januari 2024	Overleg projectwethouder.	Fractievoorzitters informeren met belofte van geheimhouding.
Donderdag 8 februari 2024	Aanleveren publicatie voor het Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 14 februari 2024 .	
Weekend 10/11 februari 2024	Aanleveren stukken college.	
Dinsdag 13 februari 2024	Collegevoorstel/besluit	Besluit voorlopige aanwijzing gronden voor de duur van 3 maanden (artikel 9.1, lid 2 OW) én concept voorstel aan de gemeenteraad om tot aanwijzing/verlenging van het voorkeursrecht te besluiten (artikel 9.1, lid 1 OW).
Dinsdag 13 februari 2024	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.	
Dinsdag 13 februari 2024	Bij negatief collegebesluit of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Woensdag 14 februari 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Bekendmaking d.m.v. Publicatie in Gemeenteblad op 14 februari 2024 • Automatisch ook via gemeentelijke site www.olst-wijhe.nl/bekendmakingen • Verzenden kennisgevingen (aangetekend) en • Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis 	Bekendmaking ingevolge de Awb = het zodanig ter kennis brengen van een besluit aan de daarbij betrokkenen dat het besluit zijn werking als rechtshandeling kan verkrijgen.
Woensdag 14 februari 2024	<p>Inschrijving in openbare registers.</p> <p>Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers.</p>	Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, direct inschrijven in openbare registers! Dan treedt het voorkeursrecht in werking. Zie artikel 16.82a, lid 2 OW.

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Woensdag 14 februari 2024	Aanvang bezwarentermijn en zienswijzentermijn van 6 weken.	<i>Zienswijzentermijn kan korter zijn als dat nodig is om de raadsvergadering tijdig te halen.</i>
Woensdag 14 februari 2024	Raad informeren via Raadsinformatiesysteem.	
Woensdag 14 februari 2024 t/m Dinsdag 26 maart 2024	Ter inzage legging. Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij College tegen het voorlopige voorkeursrecht en de mogelijkheid om een voorlopige voorziening in te stellen bij de rechter. Mogelijkheid om gedurende 6 weken naar keuze mondeling/schriftelijk zienswijzen in te dienen bij de Raad gericht tegen het voorgenomen raadsbesluit.	
Voorkeursrecht dient uiterlijk op 13 mei 2024 verlengd te worden met raadsbesluit.		Binnen 3 maanden na het inwerkingtreden op 14 februari 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een raadsbesluit.
Donderdag 28 maart 2024 t/m Zondag 31 maart 2024	Aanpassen concept raadsvoorstel n.a.v. zienswijzen.	<i>Verwerken zienswijzenreactie(s) in concept raadsstukken.</i>
Dinsdag 2 april 2024	Overleg projectwethouder.	
Donderdag 4 april 2024	Aanleveren stukken college.	
Dinsdag 9 april 2024	Collegevoorstel/besluit	Besluit over zienswijzen en definitief raadsvoorstel.
Woensdag 1 mei 2024	Aanleveren publicatie voor het Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 10 mei 2024 .	
Maandag 22 april 2024	Raad oordeelsvormend	Toelichting geven mondeling bij de raad?

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Maandag 6 mei 2024	Raad besluitvormend	Besluit vervroegde aanwijzing gronden voor de duur van 3 jaar (artikel 9.1, lid 1 OW).
Dinsdag 7 mei 2024	Reserveren tekentijd griffier en voorzitter.	
Dinsdag 7 mei 2024	Bij negatief collegebesluit of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Vrijdag 10 mei 2024 <i>Publicatie iets later i.v.m. Hemelvaart.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bekendmaking d.m.v. Publicatie in Gemeenteblad op 10 mei 2024 • Automatisch ook via gemeentelijke site www.olst-wijhe.nl/bekendmakingen • Verzenden kennisgevingen (aangetekend) en • Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis 	Bekendmaking ingevolge de Awb = het zodanig ter kennis brengen van een besluit aan de daarbij betrokkenen dat het besluit zijn werking als rechtshandeling kan verkrijgen.
Maandag 13 mei 2024	Inschrijving in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers.	Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, direct inschrijven in openbare registers! Dan treedt het voorkeursrecht in werking. Zie artikel 16.82a, lid 2 OW.
Maandag 13 mei 2024	Aanvang bezwarentermijn.	
Maandag 13 mei 2024 t/m maandag 24 juni 2024 <i>Verlenging met 1 dag i.v.m. Pinksteren.</i>	Ter inzage legging. Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij Raad tegen het vervroegde voorkeursrecht en de mogelijkheid om een voorlopige voorziening in te stellen bij de rechter.	
Voorkeursrecht dient uiterlijk op 13 mei 2027 verlengd te worden.		Binnen 3 jaar na het inwerkingtreden op 13 mei 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma of een Omgevingsplan.

PLANNING Communicatie-estafette Wengelerhoek – vestigen voorkeursrecht 13 t/m 29 februari 2024

Doel:

Zorgvuldige communicatie rond vestigen voorkeursrecht op gronden gelegen in het plangebied Wengelerhoek en waar mogelijk voorkomen dat projectontwikkelaars daaraan voorafgaand actie ondernemen.

Doelgroepen:

1. Gemeenteraad
2. Vijf grondeigenaren + twee beperkt gerechtigden (Gasunie en Enexis)
3. Aanwonenden + SallandWonen (NB. vader van grondeigenaar is ook aanwonende!)
4. Omwonenden: Nederlandse bewoners flexwoningen Wijhe (huurders SallandWonen)
5. Inwoners Wijhe

Planning

NB: Onderstaande communicatieplanning is een soort estafette. Alle acties moeten natuurlijk worden uitgevoerd, maar de gecijferde acties moeten achtereenvolgens uitgevoerd worden.

Is de actie (eerder) klaar, dan informeert de actievoerder de volgende actievoerder van de estafetteplanning. En dan kan die aan de slag met de volgende actie.

Actie	Wanneer	Wat	Wie
	13 februari 2024 (dinsdag)		
MP		Collegevoorstel/besluit vestigen voorkeursrecht	College
1		Telefonisch informeren raadsfracties gemeenteraad ONDER BELOFTE GEHEIMHOUDING	Marcel
	14 februari 2024 (woensdag)		
MP	9.00 uur	Publicatie bekendmaking Gemeenteblad, komt terecht op Officiële bekendmakingen.nl <i>NB. Via berichtenservice Overheid.nl kan deze publicatie snel bekend worden</i>	Mirjam/Dirk Jan
MP	Z.s.m.	Inschrijving register Kadaster: daadwerkelijke inschrijving is feitelijke inwerkingtreding voorkeursrecht	Ines/Dirk-Jan
2		Versturen aangetekende brieven naar grondeigenaren en beperkt gerechtigden	Ines/Dirk Jan
	15 februari 2024 (donderdag)		

3		<p>Informereren aanwonenden en versturen uitnodiging voor informatiebijeenkomst op 29 feb: Mailadressen aanwonenden Wengelerhoek.xlsx</p> <ul style="list-style-type: none"> • MAIL/BRIEF AANWONENDEN m.u.v. Lange Slagen 37 en 39 <ul style="list-style-type: none"> ○ Per e-mail aan aanwonenden Withuisweg, Zandhuisweg, Omloop, Lt. Andersonstraat, ○ Bezorgen brief aan Withuisweg 10, Scherpenzeelseweg 4, 11a, 13, 15, 17, Enkweg 103, 105 (i.v.m. geen mailadres), • Telefonisch informeren aanwonenden Lange Slagen 37 en 39, ook telefonisch informeren Withuisweg 5 en 7 en daarna versturen e-mail, zie bijlage: BRIEF AANWONENDEN LANGE SLAGEN 37 + 39 	Aafke/Naomi
4		Telefonisch informeren SallandWonen	Aafke belt Erik Loohuis
5		Raadsnieuwsbrief (publicatie vrijdag 16 feb) Nogmaals informatie op een rijtje over besluit en communicatieacties vanwege impact voor omwonenden?	Desiree
6		<p>Informereren omwonenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • brief bezorgen bij bewoners flexwoningen (huurders SallandWonen + Oekraïners), zie bijlage: BRIEF BEWONERS FLEXWONINGEN WIJHE • Ook een afschrift van de brief mailen naar de locatiebeheerders: Joeri Roelofs (SallandWonen) en Oene Akkermans (gemeente) <p><i>NB Oekraïense bewoners kunnen zelf brief vertalen met apps.</i> <i>NB. Brief ook delen met Joeri Roelofs, Linet Poelhekke en Willem Letwory (locatiemanagement opvang Oekraïne)</i></p>	Aafke/Naomi
7		<p>Inwoners Wijhe informeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persbericht /nieuwsbericht publiceren • Voorbereiden IJsselberichten 21 februari 	Desiree
19 februari 2024 (maandag of later in deze week)			
8		Website vullen met informatie over Wengelerhoek	Desiree
	Do 29 februari 2024	<p><u>Informatiebijeenkomst Aanwonenden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Marcel aanwezig (reservering staat in zijn agenda) • Voorbereiden o.b.v. eerste reacties en eerder opgehaalde reacties 	

MP=mijlpaal