



VERTROUWELIJKE ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Vertrouwelijke besluitenlijst

Zaaknummer: 27865-2025

Medewerker	:	Dirk-Jan de Goede/Jolanda Slinkman
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	3 juli 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Olthof

BIJLAGEN:

- ☒ 1. [Lijst onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd \(b&w\) 27863-2025](#)
- ☒ 2. [Grondtekening van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd \(b&w\) 27863-2025](#)
- ☒ 3. [Publicatie tekst Gemeenteblad \(b&w\) 27863-2025](#)
- ☒ 4. [Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijk beschrijving \(b&w\) 27863-2025](#)
- ☒ 5. [Raadsvoorstel en Raadsbesluit Bedrijventerrein Wesepe West 2025 27865-2025](#)
- ☒ 6. [Planning voorkeursrecht 27863-2025](#)
- ☒ 7. [Planning communicatie \(b&w\) 27863-2025](#)

AFSTEMMING MET → Team R&S (economie)

- ☐ Actief openbaar
- ☒ Niet actief openbaar
- ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Vestigen voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West

BESLUIT AAN burgemeester en wethouders:

Besluiten op 8 juli 2025:

1. Ingevolge artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (**de OW**) op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Olst-Wijhe, voor de duur van maximaal drie (3) maanden, met de aantekening dat op deze onroerende zaken niet eerder door de gemeente Olst-Wijhe een voorkeursrecht is gevestigd. De onroerende zaken zijn gelegen ten westen van de kern Wesepe en worden globaal omsloten door de Eikenweg, de Wethouder M. van Doorninckweg en de N348 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 7 juli 2025).
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 "Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en voorzieningen" wordt toegedacht welke functie afwijkt van de huidige functie en het huidig gebruik als (overwegend) land- en tuinbouwgrond (agrarisch).
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.officiëlebekendmakingen.nl>).
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 -besluit, en daartoe thans dit ontwerp raadsvoorstel en -besluit 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 drie (3) maanden na het ingaan daarvan (derhalve op 9 oktober 2025) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Olst-Wijhe (**de Raad**) besluit tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid, onder a, b of c van de OW.

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**) geheimhouding op te leggen op dit Collegebesluit inclusief 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 Bedrijventerrein Wesepe West 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 Wesepe en in gebruik als land- en tuinbouwgrond (akkerbouw). Het College wil een nieuw bedrijventerrein realiseren ten westen van de kern Wesepe in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West.

Het voorkeursrecht geldt in eerste instantie voor de duur van maximaal drie (3) maanden. De raad van de gemeente Olst-Wijhe (**de Raad**) moet voordat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt, een nieuw besluit nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder a, b of c OW om het voorkeursrecht te bestendigen. Als de Raad besluit om het voorkeursrecht te vestigen wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht met drie (3) jaar verlengd.

INLEIDING

Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West

De uitbreiding van het bedrijventerrein in Wesepe biedt kansen op zowel lokaal als regionaal niveau. Dankzij de gunstige ligging langs een belangrijke verkeersroute (N348) is het terrein goed bereikbaar en geschikt voor diverse economische activiteiten. Er is ruimte voor nieuwe bedrijven én voor uitbreiding van bestaande ondernemingen. Daarnaast kan (her)ontwikkeling van andere bedrijventerreinen binnen de gemeente worden ondersteund door verplaatsing van bedrijven naar Wesepe.

Wesepe is in de omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050 aangemerkt als een groeikern binnen de gemeente, wat mogelijkheden biedt voor verdere ontwikkeling van zowel bedrijvigheid als woningbouw en aanvullende voorzieningen. Het is belangrijk dat deze ontwikkelingen in balans zijn met de schaal en het karakter van het dorp. Een zorgvuldige, gefaseerde aanpak met heldere prioriteiten en goede afstemming op de lokale situatie is daarbij van groot belang.

De Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050, die op 12 mei 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld, benoemt Wesepe expliciet als groeikern, bedoeld voor zowel woningbouw als bedrijfsvestiging. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- **Lokale economie versterken**
Sluit aan bij de bredere gemeentelijke ambities om de lokale economie te versterken. Deze locatie biedt kansen voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en biedt ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven of verplaatsing hiervan.
- **De strategische ligging en bereikbaarheid van Wesepe**
Wesepe ligt aan de N38, vlak bij de A1 (10 min.), met goede busverbinding naar Deventer en Raalte – Uitermate geschikt voor ondernemers die zichtbaarheid en bereikbaarheid belangrijk vinden.
- **Wesepe biedt ruimte voor duurzaam ondernemen**
De gemeente Olst-Wijhe streeft naar groene en duurzame terreinen, waar lokale ondernemers kunnen groeien. Er wordt ruimte geboden aan duurzaam ondernemerschap met aandacht voor innovatieve, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie en natuurbehoud.

- **Integrale gebiedsaanpak.**

Momenteel wordt een integrale gebiedsaanpak gestart, die woningbouw, voorzieningen en infrastructuur samenpakt in een integrale ontwikkeling. Hierbij is een zorgvuldige afstemming op de dynamiek van het dorp, zodat deze goed aansluiten op de lokale gemeenschap en de bestaande voorzieningen, belangrijk. Een gefaseerde en strategische aanpak is hierbij essentieel.

Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West zijn op dit moment in eigendom van verschillende eigenaren.

Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van een bedrijventerrein in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West 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.

Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

Door vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden hun (recht op een) onroerende zaak niet meer vrij aan een derde verkopen, zonder deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee worden ongewenste grondtransacties en versnippering van eigendomsposities voorkomen. 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;
- toedeling 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 zes (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 moet de gemeente in geval van een uitnodiging om in onderhandeling te treden over aankoop besluiten of zij wel of niet tot aankoop overgaat. 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 tussen de vervreemder en de gemeente;
- 4) Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepalingsprocedure 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 Bedrijventerrein Wesepe West gelegen onroerende zaken zijn (overwegend) in gebruik als land- en tuinbouwgrond en hebben een agrarische functie. Aan de onroerende zaken gelegen in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West wordt in de toekomst de niet-agrarische functie "Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en 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 drie (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 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 drie (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 drie (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 vijf (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.

Voor de vestiging door de Raad geldt dat de meest concrete grondslag moet worden gebruikt. Nu de nieuwe functie nog niet is toegedacht in een Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma of Omgevingsplan dient de Raad een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c OW. Dat voorkeursrecht geldt in eerste instantie voor drie (3) jaar, tenzij de raad voor het verstrijken van de drie jaar een omgevingsvisie, -programma of -plan vaststelt waarin de nieuwe functie is toegedacht of toegedeeld.

Het onderhavige Collegebesluit d.d. 8 juli 2025 heeft betrekking op stap 1). Daarna dient de Raad te bestendigen in de raadsvergadering van 29 september 2025. Dat betreft stap 2). Als tijdig een omgevingsvisie/programma dan wel een omgevingsplan wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd (stap 3 en/of 4).

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

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 leef- en werkomgeving op het bedrijventerrein met een goede omgevings- en verblijfskwaliteit en
- 2) zorgen voor essentiële collectieve voorzieningen op het bedrijventerrein zoals watersystemen, duurzame energievoorzieningen, wegen, riolering en groenvoorzieningen.

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

Het beoogde resultaat is dat de gemeente door regulering en actief beheer een duurzaam, goed ingericht en economisch aantrekkelijk bedrijventerrein kan realiseren, dat aansluit bij de belangen van ondernemers, omwonenden en de bredere omgeving.

ARGUMENTEN

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is om de gemeente, in het kader van de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingsplannen, een sterkere positie te geven. Hierdoor kan zij haar doelstellingen op het gebied van maatschappelijke functies beter realiseren, zoals het creëren van een veilige en gezonde fysieke leef- en werkomgeving en het waarborgen van een goede verblijfs- en omgevingskwaliteit.

Goede bouwgrond voor bedrijfslocaties is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit leidt er regelmatig toe dat dergelijke terreinen het onderwerp worden van speculatie. Wanneer grond in handen komt van marktpartijen, ligt de focus bij de ontwikkeling vooral op het behalen van winst. Door het vestigen van het voorkeursrecht behoudt de gemeente een voorsprong op marktpartijen en kan zij beter de regie voeren.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke werk- en 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 Bedrijventerrein Wesepe West.

Beschermingsinstrument

Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument. Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument, waarmee 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 Bedrijventerrein Wesepe West. 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 zet 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 komen 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 leef- en werkomgeving 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 eigenaren en beperkt gerechtigden op het ongestoorde genot van hun (eigendoms)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 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 hierop 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 hun zienswijzen bij de Raad naar voren te brengen.

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

DRAAGVLAK

Er is een officiële communicatielijn. Hierbij gaat het om informeren van de Raad, grondeigenaren en beperkt gerechtigden en de officiële publicatie in het Gemeenteblad.

DUURZAAMHEID

Het vestigen van het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om duurzaamheidsdoelstellingen actief te integreren in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hiermee wordt beoogd dat aspecten zoals energievoorziening, waterbeheer, klimaatadaptatie en groenvoorzieningen een vanzelfsprekend onderdeel vormen van het plan- en ontwikkelproces. Op dit moment is nog niet definitief bepaald of de gemeente deze duurzaamheidsmaatregelen zelf zal uitvoeren of dat dit in samenwerking met externe partijen zal gebeuren. Wat wel vaststaat, is dat duurzaamheid een centraal uitgangspunt blijft, om zo bij te dragen aan een gezonde, toekomstbestendige en maatschappelijk verantwoorde inrichting van het bedrijventerrein.

De gemeente wil en zal partijen (toekomstige eigenaren, 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 Bedrijventerrein Wesepe West.

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 zes (6) weken na ontvangst van de uitnodiging 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 geldt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar.

Schadevergoeding

Indien de gemeente gronden heeft aangekocht, en later blijkt dat de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd niet is verwezenlijkt en bij een onherroepelijk omgevingsplan een functie is toegedeeld waarmee de vestiging van het voorkeursrecht in dat geval zou zijn uitgesloten, kan de gemeente schadeplichtig zijn. Hier zal over het algemeen niet snel sprake van zijn.

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 dan 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 Bedrijventerrein Wesepe West 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 die verband houden met het onderhavig collegebesluit - bestaande uit kadastrale kosten, publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning - worden, conform het collegebesluit van 23 januari 2025 (zaaknummer 42066-2024), gedekt uit het werkbudget economie (U6.310.05.01 Economische Ontwikkeling/bedrijfscontacten). Op de financiële gevolgen wordt nader ingegaan in dit collegebesluit.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het Collegebesluit. Dit is pas aan de orde wanneer 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 of beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar of beperkt gerechtigde ontvangt 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 of 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 pas op het moment 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 toch 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 verzoeken 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 echter 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 terinzagelegging Collegebesluit

De kennisgeving van de terinzagelegging van het Collegebesluit van 8 juli 2025 zal op 9 juli 2025 gepubliceerd worden in het Gemeenteblad, dat te raadplegen is via www.officiële bekendmakingen.nl. Zie hiervoor de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 3**). Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 9 juli 2025 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Collegebesluit inclusief de bijbehorende stukken: de uitgebreide toelichting op het voorkeursrecht, de grondtekening en de lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Zie de bijgevoegde voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving (**bijlage 4**). Het Collegebesluit wordt op dezelfde dag ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Het onderhavige Collegebesluit d.d. 8 juli 2025 met de daarbij behorende stukken liggen vanaf 9 juli 2025 gedurende zes (6) weken voor eenieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis in Wijhe.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Collegebesluit

Gedurende de termijn van terinzagelegging 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.

Terinzagelegging voorgenomen Raadsbesluit

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het Collegebesluit wordt het ontwerp raadsvoorstel en -besluit ter inzage gelegd. Ter voorbereiding op het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van terinzagelegging 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. Het is dan 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 vier (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 Bedrijventerrein Wesepe West geheimgehouden 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 het voorkeursrecht doorkruisen.

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 9 juli 2025 (dit is de dag van bekendmaking in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) geheimhouding te worden opgelegd. **Pas op 9 juli 2025 is dit Collegebesluit niet langer geheim/vertrouwelijk.**

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

Lijst van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West in de kadastrale gemeente Olst

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. 8 juli 2025 tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet (de OW) op de hieronder aangeduide onroerende zaken.

De onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe behorende grondtekening met kenmerk OW2025-15 van onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd. De gegevens op deze lijst zijn ontleend aan de Basisregistratie Kadaster d.d. 7 juli 2025.

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Olst sectie D Nummer	Oppervlakte perceel	Ingevolge de OW aangewezen oppervlakte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
		m ²	m ²		
1	5867	20.176 (voorlopig)	Geheel	Terrein (grasland)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u>

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Olst sectie H Nummer	Oppervlakte perceel m ²	Ingevolge de OW aangewezen oppervlakte m ²	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
2.	110	1.115	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u>
3.	749	3.730	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht :</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>
4.	1101	6.850	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>
5.	1264	7.005	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Olst sectie H Nummer	Oppervlakte perceel m ²	Ingevolge de OW aangewezen oppervlakte m ²	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
6.	1265	39.545	Geheel	Wonen met bedrijvigheid Erf - tuin	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>
7.	1266	3.000	Geheel	Wonen Erf - tuin	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>

Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Olst sectie H Nummer	Oppervlakte perceel m²	Ingevolge de OW aangewezen oppervlakte m²	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
8.	1267	270	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>
9.	1339	22.670	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>
10.	1452	21.220	Geheel	Wonen met bedrijvigheid Erf - tuin	<u>Eigendom:</u>

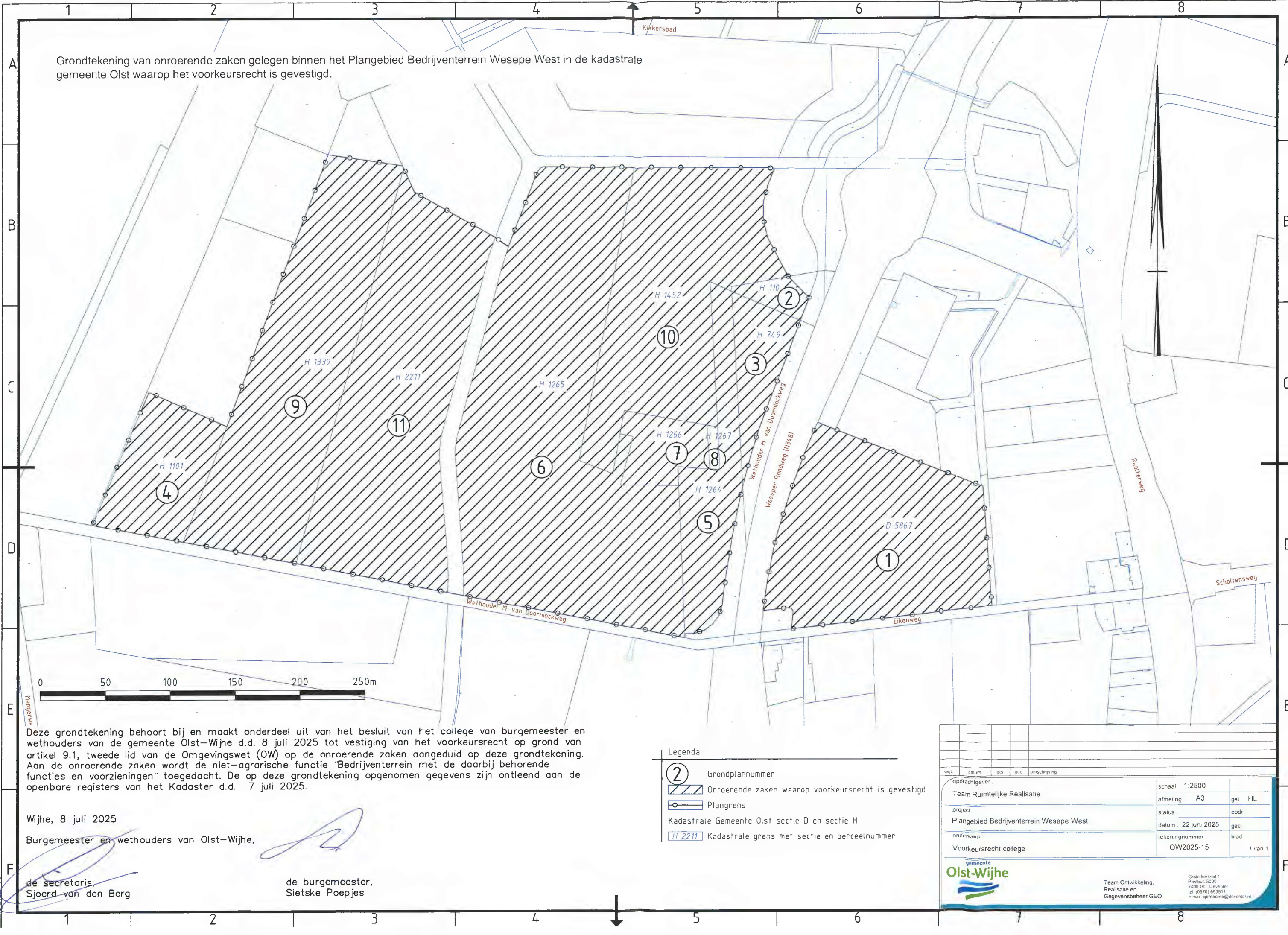
Nummer grondplan	Kadastraal bekend gemeente Olst sectie H Nummer	Oppervlakte perceel m ²	Ingevolge de OW aangewezen oppervlakte m ²	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
11.	2211	25.233	Geheel	Terrein (akkerbouw)	<u>Eigendom:</u> <u>Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:</u>

Wijhe, 8 juli 2025

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

Sjoerd van den Berg

Sietske Poepjes



Grondtekening van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepeterrein West in de kadastrale gemeente Olst 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. 8 juli 2025 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 niet-agrarische functie "Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en voorzieningen" toegedacht. De op deze grondtekening opgenomen gegevens zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 7 juli 2025.

Wijhe, 8 juli 2025

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

de secretaris,
Sjoerd van den Berg

de burgemeester,
Sietske Poepjes

- Legenda
- ② Grondplannummer
 - ▨ Onroerende zaken waarop voorkeursrecht is gevestigd
 - Plangrens
 - Kadastrale Gemeente Olst sectie D en sectie H
 - H 2211 Kadastrale grens met sectie en perceelnummer

opdrachtgever		Team Ruimtelijke Realisatie		schaal	1:2500
project		Plangebied Bedrijventerrein Wesepeterrein West		afmeting	A3
onderwerp		Voorkeursrecht college		status	opdr
datum		22 juni 2025		get	HL
tekeningnummer		OW2025-15		gec	
blad		1 van 1			

gemeente
Olst-Wijhe

Team Ontwikkeling,
Realisatie en
Gegevensbeheer GEO

Grote kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel: (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl

Kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking voor onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West, ingevolge artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (de OW).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe maken bekend dat zij op 8 juli 2025 op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid van de OW hebben besloten om op de onroerende zaken gelegen in de kadastrale gemeente Olst (binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West) 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 9 juli 2025. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan (derhalve op 9 oktober 2025), tenzij vóór die datum een Raadsbesluit is genomen tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen ten westen van de kern Wesepe en worden globaal omsloten door de Eikenweg, de Wethouder M. van Doorninckweg en de N348. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij het collegebesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Aan de onroerende zaken wordt de niet-agrarische functie “Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en voorzieningen” toegedacht. De gronden worden thans (overwegend) gebruikt als land- en tuinbouwgrond en hebben een agrarische functie. De toegedachte (niet-agrarische) functie wijkt derhalve af van de huidige functie en het huidige gebruik.

Beoogd doel

Met de vestiging van een voorkeursrecht kan de gemeente grip krijgen op de ontwikkeling in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West. Bovendien voorkomt het voorkeursrecht dat andere partijen zich in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West een positie kunnen verschaffen en/of eigendomsposities in het gebied worden versnipperd, waardoor de gemeentelijke regierol en de beoogde ontwikkelingen kunnen worden verstoord. Op die manier wordt grondspeculatie en prijsopdrijving voorkomen.

Terinzagelegging

Het Collegebesluit d.d. 8 juli 2025 ligt, samen met de daarbij behorende 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 9 juli 2025 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor eenieder 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 tot 12.00 uur. Tevens ligt hier gedurende voornoemde periode het ontwerp Raadsvoorstel en -besluit tot vestiging van het (definitieve) voorkeursrecht ter inzage. Buiten de reguliere openingstijden is inzage mogelijk tijdens kantoortijden na telefonische afspraak met een medewerker van het team Ruimtelijke Realisatie: Grondzaken en Vastgoed. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

De stukken zijn dezelfde periode tevens digitaal in te zien op de website van de gemeente: www.olst-wijhe.nl/terinzageleggingwesepewest of via deze kennisgeving op officielebekendmakingen.nl (ga naar 'Bekijk documenten']]).

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). Het voorkeursrecht heeft pas gevolgen als de eigenaar tot eigendomsoverdracht van (het recht op) de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht rust, wil overgaan.

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 9 juli 2025 gedurende een periode van zes (6) weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling, hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen Raadsbesluit naar voren te brengen. Het ontwerp Raadsvoorstel en -besluit 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 (als behandelend ambtenaar), 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 9 juli 2025 (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 tweemaal 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
en ook per gewone post

Naam eigenaar/beperkt zakelijk gerechtigde

Straat

Postcode/plaats

Ons kenmerk:

....-2025

Uw kenmerk/brief:

Behandeld door:

Dirk-Jan de Goede

Datum:

9 juli 2025

Onderwerp:

Kennisgeving vestiging voorkeursrecht
Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West

Verzenddatum:

9 juli 2025

Geachte heer/mevrouw **[**]**,

Volgens de openbare registers van het Kadaster **[bent u eigenaar van/heeft u een zakelijk recht op] [de onroerende zaak/zaken]** gelegen in het Plangebied Wesepe West, kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie **H/D**:

- 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 8 juli 2025 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 Bedrijventerrein Wesepe West, 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, huidige gebruik en toegedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen ten westen van de kern Wesepe en worden globaal omsloten door de Eikenweg, de Wethouder M. van Doorninckweg en de N348. Aan deze onroerende zaken wordt een niet-agrarische functie toegedacht, namelijk Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en voorzieningen. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik (agrarisch) en is nader beschreven in voornoemd Collegebesluit en het ontwerp raadsvoorstel en -besluit dat ter inzage ligt.

een dijk van een gemeente

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 9 juli 2025 is de vestiging van het voorkeursrecht bekend gemaakt door toezending van een bekendmakingsbrief aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarmee wordt deze brief bedoeld. Tevens is het besluit op 9 juli 2025 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarvan is kennisgegeven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier (4) 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 9 juli 2025.

Gevolgen

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u niet tot vervreemding van uw **onroerende zaak/zaken of het daarop gevestigde zakelijk recht** mag overgaan voordat **de betreffende onroerende zaak/zaken of het 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, groenstructuur, parkjes en de bescherming van het milieu. Voor het maken van een goede werkomgeving en omgevingskwaliteit 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 Bedrijventerrein Wesepe West die steun niet kan missen.

Terinzagelegging

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 9 juli 2025 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 Ruimtelijke Realisatie: Grondzaken en Vastgoed. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

De stukken zijn dezelfde periode tevens digitaal in te zien op de website van de gemeente: www.olst-wijhe.nl/terinzageleggingwesepewest of via de kennisgeving op [officielebekendmakingen.nl](https://www.officielebekendmakingen.nl) (ga naar ‘Bekijk documenten’).

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 9 juli 2025 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 (behandelend ambtenaar), 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 bestendiging 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 in eerste instantie een werkingsduur van drie jaar. Indien de Raad binnen deze drie jaar een omgevingsvisie, -programma of -plan vaststelt waarin de nieuwe functie voor de aangewezen gronden is toebedeeld, wordt het voorkeursrecht automatisch met drie of vijf jaar verlengd afhankelijk van de grondslag.

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 op 9 oktober 2025.

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 9 juli 2025 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 (als behandelen ambtenaar), 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 tweemaal 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.

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 Ruimtelijke Realisatie Grondzaken en Vastgoed. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

gemeentesecretaris
Sjoerd van den Berg

de burgemeester
Sietske Poepjes

Bijlagen:

- Collegebesluit met 7 bijlagen
- Zakelijke beschrijving

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht (behorende bij de kennisgevingsbrief d.d. 9 juli 2025)

Voorkeursrecht

In de brief d.d. 9 juli 2025 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 Bedrijventerrein Wesepe West. U bent eigenaar van of heeft een 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 in het 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 9 juli 2025 is het voorkeursrecht op uw onroerende zaak/zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West te Wesepe 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 9 juli 2025 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/beperkt 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 te allen 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 prijsbepalingsprocedure 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/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.

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.

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 medewerkingsplicht 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

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/beperkt 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/beperkt gerechtigde gelden. Een uitzondering hierop geldt als het voorkeursrecht voor een 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.

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. 15 september 2025
Raadsvergadering, d.d. 29 september 2025

agendapunt **
agendapunt **

Portefeuillehouder wethouder H. Olthof
Zaaknummer 27865-2025
Datum B&W-besluit 8 juli en 2 september 2025

Onderwerp
Voorstel tot vestigen voorkeursrecht ex art. 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West.

BIJLAGEN:

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeentebblad
4. Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving
5. Ontwerp Raadsbesluit
6. Planning vestiging voorkeursrecht (artikel 9.1 OW)
7. Communicatieplanning
8. Zienswijzennota

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

INLEIDING

Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West

De uitbreiding van het bedrijventerrein in Wesepe biedt kansen op zowel lokaal als regionaal niveau. Dankzij de gunstige ligging langs een belangrijke verkeersroute (N348) is het terrein goed bereikbaar en geschikt voor diverse economische activiteiten. Er is ruimte voor nieuwe bedrijven én voor uitbreiding van bestaande ondernemingen. Daarnaast kan (her)ontwikkeling van andere bedrijventerreinen binnen de gemeente worden ondersteund door verplaatsing van bedrijven naar Wesepe.

Wesepe is in de omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050 aangemerkt als een groeikern binnen de gemeente, wat mogelijkheden biedt voor verdere ontwikkeling van zowel bedrijvigheid als woningbouw en aanvullende voorzieningen. Het is belangrijk dat deze ontwikkelingen in balans zijn met de schaal en het karakter van het dorp. Een zorgvuldige, gefaseerde aanpak met heldere prioriteiten en goede afstemming op de lokale situatie is daarbij van groot belang.

De Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050, die op 12 mei 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld, benoemt Wesepe expliciet als groeikern, bedoeld voor zowel woningbouw als bedrijfsvestiging. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- **Locale economie versterken**
Sluit aan bij de bredere gemeentelijke ambities om de lokale economie te versterken. Deze locatie biedt kansen voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en biedt ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven of verplaatsing hiervan.
- **De strategische ligging en bereikbaarheid van Wesepe**
Wesepe ligt aan de N38, vlak bij de A1 (10 min.), met goede busverbinding naar Deventer en Raalte – Uitermate geschikt voor ondernemers die zichtbaarheid en bereikbaarheid belangrijk vinden.

- **Wesepe biedt ruimte voor duurzaam ondernemen**

De gemeente Olst-Wijhe streeft naar groene en duurzame terreinen, waar lokale ondernemers kunnen groeien. Er wordt ruimte geboden aan duurzaam ondernemerschap met aandacht voor innovatieve, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie en natuurbehoud.

- **Integrale gebiedsaanpak.**

Momenteel wordt een integrale gebiedsaanpak gestart, die woningbouw, voorzieningen en infrastructuur samenpakt in een integrale ontwikkeling. Hierbij is een zorgvuldige afstemming op de dynamiek van het dorp, zodat deze goed aansluiten op de lokale gemeenschap en de bestaande voorzieningen, belangrijk. Een gefaseerde en strategische aanpak is hierbij essentieel.

Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van een bedrijventerrein in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West onder druk zouden zetten.

Voorkeursrecht

Op 8 juli 2025 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). Het voorkeursrecht is in werking getreden op het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster op 9 juli 2025. Deze vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie (3) 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.

Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

Door vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden hun (recht op een) onroerende zaak niet meer vrij aan een derde verkopen, zonder deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee worden ongewenste grondtransacties en versnippering van eigendomsposities 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;
- toedeling 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 zes (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 moet de gemeente in geval van een uitnodiging om in onderhandeling te treden over aankoop besluiten of zij wel of niet tot aankoop overgaat. 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 land- en tuinbouwgrond en hebben een agrarische functie. Aan de onroerende zaken gelegen in het plangebied wordt in de toekomst de niet-agrarische functie "Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en voorzieningen" toegedacht welke functie afwijkt van de huidige functie en het huidig gebruik als (overwegend) land- en tuinbouwgrond (agrarisch). 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 drie (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 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 drie (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 drie (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 vijf (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.

Voor de vestiging door de Raad geldt dat de meest concrete grondslag moet worden gebruikt. Nu de nieuwe functie voor de aangewezen gronden nog niet is toegedacht in een Omgevingsvisie, -programma of -plan, dient de Raad een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c OW. Dat voorkeursrecht geldt in eerste instantie voor drie (3) jaar, tenzij de raad voor het verstrijken van

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

de drie jaar een omgevingsvisie, -programma of -plan vaststelt waarin de nieuwe functie is toegedacht of toegedeeld. Dan blijft het voorkeursrecht gedurende drie (3) of vijf (5) jaar, afhankelijk van de grondslag, op de onroerende zaken rusten.

Het onderhavige Raadsbesluit d.d. 29 september 2025 heeft betrekking op stap 2). Om het door het College gevestigde voorkeursrecht te bestendigen en te voorkomen dat het na drie maanden van rechtswege vervalt, dient uw Raad tijdig een voorkeursrechtbeschikking te nemen voor de betrokken onroerende zaken. Met dit Raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betrokken onroerende zaken een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de OW. Als vervolgens binnen 3 jaar na het Raadsbesluit een omgevingsvisie, -programma of -plan wordt vastgesteld waarin de nieuwe functie is toegedacht of toegedeeld, dan wordt het voorkeursrecht van rechtswege met drie of vijf jaar verlengd. Als niet tijdig een omgevingsvisie, -programma of -plan wordt vastgesteld, moet de raad het voorkeursrecht onverwijld intrekken.

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 door hetzelfde bestuursorgaan. 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 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.

Het beoogde resultaat is dat de gemeente door regulering en actief beheer een duurzaam, goed ingericht en economisch aantrekkelijk bedrijventerrein kan realiseren, dat aansluit bij de belangen van ondernemers, omwonenden en de bredere omgeving.

ARGUMENTEN

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is om de gemeente, in het kader van de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingsplannen, een sterkere positie te geven. Hierdoor kan zij haar doelstellingen op het gebied van maatschappelijke functies beter realiseren, zoals het creëren van een veilige en gezonde fysieke leef- en werkomgeving en het waarborgen van een goede verblijfs- en omgevingskwaliteit.

Goede bouwgrond voor bedrijfslocaties is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit leidt er regelmatig toe dat dergelijke terreinen het onderwerp worden van speculatie. Wanneer grond in handen komt van marktpartijen, ligt de focus bij de ontwikkeling vooral op het behalen van winst. Door het vestigen van het voorkeursrecht behoudt de gemeente een voorsprong op marktpartijen en kan zij beter de regie voeren.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke werk- en 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, waarmee 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 leef- en werkomgeving 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

Er is een officiële communicatielijijn. Hierbij gaat het om infomeren van de Raad, grondeigenaren en beperkt gerechtigden en de officiële publicatie in het Gemeenteblad.

DUURZAAMHEID

Het vestigen van het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om duurzaamheidsdoelstellingen actief te integreren in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hiermee wordt beoogd dat aspecten zoals energievoorziening, waterbeheer, klimaatadaptatie en groenvoorzieningen een vanzelfsprekend onderdeel vormen van het plan- en ontwikkelproces.

Op dit moment is nog niet definitief bepaald of de gemeente deze duurzaamheidsmaatregelen zelf zal uitvoeren of dat dit in samenwerking met externe partijen zal gebeuren. Wat wel vaststaat, is dat duurzaamheid een centraal uitgangspunt blijft, om zo bij te dragen aan een gezonde, toekomstbestendige en maatschappelijk verantwoorde inrichting van het bedrijventerrein.

De gemeente wil en zal partijen (toekomstige eigenaren, 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.

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 zes (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 geldt 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.

Schadevergoeding

Indien de gemeente gronden heeft aangekocht, en later blijkt dat de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd niet is verwezenlijkt en bij een onherroepelijk omgevingsplan een functie is toegedeeld waarmee de vestiging van het voorkeursrecht in dat geval zou zijn uitgesloten, kan de gemeente schadeplichtig zijn. Over het algemeen is hier niet snel sprake van.

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 dan 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. Een eigenaar mag zijn gronden overeenkomstig de (toegedachte) functie ontwikkelen. Daarbij mag de eigenaar een samenwerking met een ontwikkelaar aangaan, maar niet de gronden aan een ontwikkelaar verkopen zonder de gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboomd 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. Kortom, toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Kosten

De kosten die verband houden met het onderhavige Raadsvoorstel en Raadsbesluit - bestaande uit kadastrale kosten, publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning - worden, conform het collegebesluit van 23 januari 2025 (zaaknummer 42066-2024), gedekt uit het werkbudget economie (U6.310.05.01 Economische Ontwikkeling/bedrijfscontacten).

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het Raadsbesluit. Dit is pas aan de orde wanneer 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 of beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar of beperkt gerechtigde ontvangt 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 verzoeken 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 echter 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.

De kosten van de prijsvaststellingsprocedure (en eventuele juridische, gespecialiseerde bijstand), het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de rechthebbende voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente.

AANPAK/UITVOERING

Publicaties/kennisgeving en terinzagelegging Raadsbesluit

De terinzagelegging van het Raadsbesluit van 29 september 2025 zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van 1 oktober 2025, 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 3 oktober 2025 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 1 oktober 2025 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Raadsbesluit met de bijbehorende stukken: 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. 29 september 2025 met de daarbij behorende stukken (de uitgebreide toelichting voorkeursrecht en de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd) liggen vanaf 2 oktober 2025 gedurende zes (6) weken voor eenieder kosteloos ter inzage.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Raadsbesluit

Gedurende de termijn van terinzagelegging 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 8 juli 2025 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 9 juli 2025 gedurende zes (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. Deze zienswijzen hebben [wel/niet] tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking geleid. ***Terzake wordt verwezen naar het bijgevoegde memo d.d. ** (datum opnemen) beantwoording zienswijzen. Het raadsvoorstel wordt hierop aangepast na 21 augustus 2025; 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 Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West (**Bijlage 6**) en Communicatieplanning (**bijlage 7**).

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

- Formele vestiging voorkeursrecht door college en communicatie Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West.
- Binnen 3 maanden (uiterlijk 8 oktober 2025) bestendiging voorkeursrecht door gemeenteraad.

Onderwerp Besluit tot vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025,

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

besluit:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 8 juli 2025 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 Bedrijventerrein Wesepe West 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 westen van de kern Wesepe en worden globaal omsloten door de Eikenweg, de Wethouder M. van Doorninckweg en de N348 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). Dit Raadsbesluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het Collegebesluit d.d. 8 juli 2025, welk Collegebesluit van rechtswege vervalt, zodra dit Raadsbesluit ingaat.
3. Dat aan de hiervoor bij 2. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functie "Bedrijventerrein met de daarbij behorende functies en voorzieningen" wordt toegedacht, welke functie afwijkt van het huidig gebruik als (overwegend) land- en tuinbouwgrond (agrarisch).
4. 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.officiëlebekendmakingen.nl>) en het besluit binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.
5. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt na drie (3) jaar (derhalve op 3 oktober 2028), tenzij de raad van de gemeente Olst-Wijhe (**de Raad**) voor dat tijdstip een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan vaststelt zoals bedoeld in artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW.
6. 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. 29 september 2025.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

Anne-Marie Holleman

Sietske 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 Bedrijventerrein Wesepe West 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 ten westen van de kern Wesepe en (overwegend) in gebruik als land- en tuinbouwgrond (agrarisch). De gemeente wil daar graag een bedrijventerrein realiseren met de daarbij behorende functies en voorzieningen. Het voorkeursrecht geldt in eerste instantie voor drie (3) jaar. Indien de raad vervolgens binnen drie (3) jaar een omgevingsvisie of omgevingsprogramma of een omgevingsplan vaststelt waarin de togedachte functie is togedacht of toegedeeld, loopt het voorkeursrecht afhankelijk van de grondslag met drie (3) of met vijf (5) jaar door.

9. Planning vestiging voorkeursrecht (artikel 9.1 OW)

Percelen gelegen binnen het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Donderdag 19 juni 2025	Overleg projectwethouder.	
Donderdag 3 juli 2025	Aanleveren publicatie voor het Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 9 juli 2025.	
4 juli 2025 (uiterlijk maandag 7 juli 2025)	Aanleveren stukken college.	
Dinsdag 8 juli 2025	Collegevoorstel/besluit	Besluit voorlopige aanwijzing gronden voor de duur van 3 maanden (artikel 9.1, lid 2 OW) én conceptvoorstel aan de gemeenteraad om tot aanwijzing/verlenging van het voorkeursrecht te besluiten (artikel 9.1, lid 1 onder c OW).
Dinsdag 8 juli 2025	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.	
Dinsdag 8 juli 2025	Bij negatief collegebesluit of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Woensdag 9 juli 2025	• Bekendmaking d.m.v. aangetekende verzending brieven met bijlagen aan belanghebbenden • Kennisgeving van terinzagelegging door publicatie in Gemeenteblad op 9 juli 2025 • Automatisch ook via gemeentelijke site www.olst-wijhe.nl/bekendmakingen • Stukken ter inzage leggen bij de balie gemeentehuis • Stukken digitaal ter inzage leggen via website gemeente of www.officielebekendmakingen.nl	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 9 juli 2025	Inschrijving in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers. Na bericht GZ: Econ. bellen met belanghebbende en evt. afspraak maken om bij behoefte e.e.a. toe te lichten.	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 9 juli 2025	Aanvang bezwarentermijn en zienswijzentermijn van 6 weken.	<i>Zienswijzentermijn kan korter zijn als dat nodig is om de raadsvergadering tijdig te halen.</i>
Woensdag 9 juli 2025	Raad informeren via Raadsnieuwsbrief van vrijdag 11 juli 2025. Tekst t.b.v. mededelingen in Huis-aan-Huis/Reklamix aanleveren aan communicatie voor publicatie op 16 juli 2025.	
Woensdag 9 juli 2025 t/m Dinsdag 19 augustus 2025	Ter inzagelegging. 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 8 oktober 2025 bestendigd te worden met raadsbesluit.		Binnen 3 maanden na het inwerkingtreden op 9 juli 2025 moet het voorkeursrecht bestendigd worden op basis van een raadsbesluit.
Donderdag 21 augustus 2025 t/m Zondag 24 augustus 2025	Aanpassen concept raadsvoorstel n.a.v. zienswijzen.	<i>Verwerken zienswijzenreactie(s) in concept raadsstukken (nota van zienswijzen).</i>
Dinsdag 26 augustus 2025	Overleg projectwethouder.	
Donderdag 28 augustus 2025	Aanleveren stukken college.	
Dinsdag 2 september 2025	Collegevoorstel/besluit	Besluit over zienswijzen en definitief raadsvoorstel.
Woensdag 24 september 2025	Aanleveren publicatie voor het Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 1 oktober 2025.	
Maandag 29 september 2025 (Ochtend)	Kadastrale recherche.	
Maandag 15 september 2025	Raad oordeelsvormend	

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Maandag 29 september 2025	Raad besluitvormend	Besluit vestiging voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar (artikel 9.1, lid 1 onder c OW). De grondslag is een toegedachte functie in de voorkeursrechtbeschikking.
Dinsdag 30 september 2025	Reserveren tekentijd griffier en voorzitter.	
Dinsdag 30 september 2025	Bij negatief collegebesluit of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Woensdag 1 oktober 2025	• Bekendmaking d.m.v. aangetekende verzending brieven met bijlagen aan belanghebbenden • Kennisgeven van terinzagelegging door publicatie in Gemeenteblad op 1 oktober 2025 • Automatisch ook via gemeentelijke site www.olst-wijhe.nl/bekendmakingen • Stukken ter inzage leggen bij de balie gemeentehuis • Stukken digitaal ter inzage leggen via website gemeente of www.officielebekendmakingen.nl	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.
Donderdag 2 oktober 2025 t/m Woensdag 12 november 2025	Terinzagelegging. Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij Raad tegen de voorkeursrechtbeschikking en de mogelijkheid om een voorlopige voorziening in te stellen bij de rechter. Digitale ter inzage legging via www.olst-wijhe.nl/terinzageleggingwesepewest	
Donderdag 2 oktober 2025	Aanvang bezwarentermijn.	
Vrijdag 3 oktober 2025	Inschrijving in openbare registers. Inwerkingtreten 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.
Uiterlijk op 3 oktober 2028 moet de raad een omgevingsvisie, -programma of -plan hebben vastgesteld waarin de functie is toegedacht of toegeedeeld omdat het voorkeursrecht anders van rechtswege verval.		Binnen 3 jaar na het inwerkingtreten op 3 oktober 2025 moet de raad een omgevingsvisie, -programma of -plan hebben vastgesteld waarin de functie is toegedacht of toegeedeeld. Daarvoor is geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking vereist, het voorkeursrecht werkt automatisch door zodra het planologisch besluit is vastgesteld.