

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	15 september 2025	agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d.	29 september 2025	agendapunt 10

Portefeuillehouder	wethouder H. Olthof
Zaaknummer	33925-2025
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 Gemeenteblad
4. Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving
5. Ontwerp Raadsbesluit
6. Planning vestiging voorkeursrecht (artikel 9.1 OW)

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 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 de door haar beoogde ontwikkeling realiseren.

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 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

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

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 te vestigen 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, zijn belanghebbenden (de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd) in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt door de eigenaren of beperkt gerechtigden.

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

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 gedwarsboemd worden, maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. 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 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.

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 <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 3**). Het Raadsbesluit wordt binnen vier dagen daarna, 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 gebruik gemaakt door één omwonende van de percelen in het Plangebied Bedrijventerrein Wesepe West waarop een voorkeursrecht is gevestigd. Deze zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerp Raadsbesluit (voorkeursrechtbeschikking) geleid. De omwonende is geen belanghebbende. Enkel de eigenaren en de beperkt gerechtigden van percelen in het plangebied zijn belanghebbenden. Daarom is bovengenoemde zienswijze niet-ontvankelijk.

Inschrijving

Het Raadsbesluit moet 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 doorliepen 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 huidige 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 op 1 oktober 2025, althans 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 1 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 beroepsschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 29 ~~oktober~~ 2025.

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes