

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 19 augustus 2025

raadsvergadering: 25 september 2025

agendanummer: 11

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: voorkeursrecht stationsomgeving Rijssen

voorgesteld wordt:

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

1. Op grond van artikel 9.1, lid 1, onder c van de Omgevingswet (OW), ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het Collegebesluit d.d. 26 juni 2025, een voorkeursrecht te vestigen ten name van de gemeente Rijssen-Holten op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F, nummer 4727, zoals nader aangeduid op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en perceellijst;
2. Het raadsbesluit bekend te maken door aangetekende verzending daarvan aan de belanghebbende, het raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie en digitaal (te raadplegen via: <https://www.rijssen-holten.nl/publicaties/documenten-ter-inzage/>), en kennis te geven van de terinzagelegging door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl/>).
3. Het raadsbesluit binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat de voorkeursrechtbeschikking van het college vervalt zodra dit raadsbesluit in werking treedt;
4. Binnen drie jaar na inwerkingtreding van dit voorkeursrecht een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan vaststellen als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a of b, van de Omgevingswet, om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt.
5. 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.

1. Inleiding

Centrum Rijssen

Op 2 juni 2016 is de Structuurvisie Centrum Rijssen (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. Sindsdien wordt gewerkt aan een invulling van deze visie. Deze nieuwe invulling kan ruimte bieden aan een supermarkt, kantoorruimte, wonen en parkeren. Hiermee krijgt het

gebied een gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Het Stationskwartier wordt via de Boomkamp verbonden met het centrumgebied. Deze verbinding vormt de entree tot het centrum en is daarmee een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie. De huidige situatie is zowel stedenbouwkundig als architectonisch van een matige kwaliteit. In de Structuurvisie zijn diverse gebieden als aandachtslocaties aangewezen. Een van die aandachtslocaties is het perceel waarop bij besluit van 26 juni 2025 een voorkeursrecht is gevestigd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten (hierna: het College). Dit betreft het kantoor van de Rabobank. Het kantoor is gevestigd op het kadastrale perceel Rijssen, sectie F, nummer 4727. Het pand (en perceel) is op dit moment te koop. Wij hebben vernomen dat inmiddels meerdere ontwikkelaars hiervoor een bieding hebben uitgebracht.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 is vastgelegd dat de lokale vraag naar betaalbare, duurzame woningen vraagt om een actief grondbeleid. Dit verhoogt de invloed op de kansen en behoeftes op de woningmarkt. Het vestigen van een voorkeursrecht is een eerste stap in het actief grondbeleid. Een ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is inzetten op leefmilieus passend bij de verstedelijkingsambities van de kernen. Deze opdracht komt voort uit het position paper Gemeente Rijssen-Holten "Bijdrage Rijssen-Holten aan de Twentse inbreng voor de nationale opgaven" van juni 2024 waarin de gemeente de toekomstige ambities en opgaven voor onder andere woningbouw in dit gebied heeft uitgesproken.

Herstructurering Stationsgebied Rijssen

In vervolg op het position paper wordt op dit moment door het college gewerkt aan een bestuursopdracht waarin de kaders zijn opgenomen voor het opstellen van een omgevingsvisie voor (onder meer) de herstructurering van de stationsomgeving in Rijssen. Het position paper biedt input voor de omgevingsvisie en omschrijft een aantal verder uit te werken opgaven. Een van die opgaven is het creëren van een leefbare en toekomstbestendige leefomgeving, met centrumstedelijke faciliteiten, korte reistijden en een divers woningaanbod. Herstructurering van het stationsgebied Rijssen biedt hier (met verdichting rondom de spoorzone) ruimte voor.

Om prijsopdrijving te voorkomen en in de toekomst bij de uitvoering van de structuurvisie en de opgave vanuit het position paper de regie te houden, stellen wij u voor om een voorkeursrecht op het kadastrale perceel Rijssen, sectie F, nummer 4727 te vestigen.

Bij brief van 17 juli 2025 heeft de eigenaar (tevens gebruiker) van het perceel, de Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna: "de Eigenaar"), bezwaar gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het College van 26 juni 2025. De Eigenaar kan zich niet met het voorkeursrecht verenigen en stelt zich op het standpunt dat het voorlopig voorkeursrecht niet in stand kan blijven en dat u geen voorkeursrechtbeschikking zou kunnen nemen. Wij delen deze conclusie niet en zullen in het navolgende, waar relevant, op het standpunt van de Eigenaar terugkomen.

Wij adviseren u om, ter bestendiging van het door het College gevestigde voorkeursrecht, over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht zoals bedoeld in artikel 9.1, lid 1, onder c van de Omgevingswet op het perceel kadastraal bekend als: Rijssen, sectie F, nummer 4727.

2. Beoogd effect/doel

Het behouden van regie op de gronden en het voorkomen van een prijsopdrijvend effect.

3. Argumenten

1.1 Een voorkeursrecht draagt bij aan een actief grondbeleid.

De gemeente kan het voorkeursrechtinstrument inzetten om grip te krijgen op de eigendomsverhoudingen in een gebied.

1.2 Aan de desbetreffende gronden wordt een moderniseringslocatie toegedacht.

Huidig gebruik/toegedachte functie

De gemeente kan alleen een voorkeursrecht 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 huidige gebruik van de onroerende zaken afwijkt van die (toegedachte of toegedeelde) functie.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F, nummer 4727 heeft thans de functie kantoor en wordt ook als zodanig gebruikt. Op dit moment wordt nader onderzocht hoe met behoud van de huidige bebouwing de functie wonen kan worden gecombineerd met de functie kantoor.

Mede omdat de huidige gebruiker de wens heeft geuit dat zij in het gebied een kantoor functie willen behouden, is het de verwachting dat een deel van de functie kantoor behouden zal blijven. In elk geval zullen de aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd. Mogelijk moeten de aanwezige bouwwerken deels vervangen worden. Om die reden wordt thans aan de locatie waar de onroerende zaak deel van uit maakt een moderniseringslocatie als bedoeld in artikel 4.18 Omgevingswet toegedacht. De toegedachte modernisering wordt in de komende periode verder uitgewerkt in (wijzigingen van) de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Met deze toegedachte moderniseringslocatie kwalificeert het huidige gebruik van de onroerende zaak als afwijkend van de toegedachte functie. Aan de vereisten van vestiging van een voorkeursrecht is daarmee voldaan.

1.3 De gemeente krijgt hiermee een betere uitgangspositie op de grondmarkt en het voorkomt een prijsopdrijvende werking.

Gemeenten worden met het instrument van het voorkeursrecht in staat gesteld om hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken. Gemeenten verkrijgen bij de vrijwillige verkoop van onroerende zaken door eigenaren namelijk een voorkeurspositie en hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen een passief verwervingsinstrument. Daarnaast voorkomt het voorkeursrecht prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig kan worden beïnvloed. De gemeente kan daarmee sturing geven aan de door haar beoogde ontwikkeling van een gebied.

1.4 De belangen van de individuele grondeigenaar zijn afgewogen tegen het algemeen belang.

Na zorgvuldige afweging is het algemene belang, namelijk het borgen van de uitgangspositie van de gemeente terwijl uitvoering wordt gegeven aan een nog op te stellen visie voor de herstructurering van de stationsomgeving van Rijssen en daarmee (in een later stadium in het te wijzigen omgevingsplan) invulling te geven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, belangrijker geacht dan het belang van de individuele grondeigenaar. De Eigenaar heeft in haar bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van het College van 26 juni 2025 aan dat de planning van de gemeente voor de locatie nog onvoldoende concreet zijn om een voorkeursrecht te kunnen vestigen. Dit standpunt is onjuist. Artikel 9 lid 1 sub c Ow biedt de gemeente juist een

instrument om in een zo vroeg mogelijk stadium een voorkeursrecht in te zetten. Juist in de fase voorafgaand aan de toedeling van functies aan locaties heeft het voorkeursrecht een belangrijke werking om te voorkomen dat (vanuit gemeentelijk perspectief en het algemeen belang) onwenselijke grondposities door derden worden ingenomen.

Hoewel het voorkeursrecht een (beperkte) inbreuk maakt op het eigendomsrecht van de grondeigenaar, wordt de grondeigenaar niet verplicht om tot verkoop over te gaan. Ook blijft de eigenaar bevoegd om zelf de toegedachte functie te realiseren. De gemeente betreft de eigenaar vanzelfsprekend bij de verdere planvorming voor de herstructurering van de locatie. Bij een vrijwillige verkoop betaalt de gemeente bovendien de werkelijke waarde.

2.4 De aangewezen gronden zijn opgenomen in de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlagen. Onderdeel van dit besluit is de grondtekening en perceellijst van onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd, met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak, de grootte daarvan, alsmede de naam van de eigenaar. Er zijn geen beperkt gerechtigden. Deze informatie is afgeleid uit de openbare registers van het Kadaster.

4. Kanttekeningen

Tegenover het algemeen belang van de beoogde ontwikkeling van het aangewezen perceel, staat het belang van de eigenaar. Met het voorkeursrecht wordt ingegrepen in de vrije markt. De eigenaar is immers niet meer vrij om aan eenieder te verkopen. Het voorkeursrecht kan de eigenaar echter niet dwingen tot verkoop. De eigenaar is wel verplicht, wanneer hij tot vervreemding wil overgaan, de gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht sorteert alleen effect bij een vrijwillige verkoop.

5. Draagvlak

Het draagvlak bij dit voorstel is niet voorafgaand aan het Collegebesluit onderzocht. Dat is inherent aan de voorlopige vestiging door het college, omdat openbaarheid van het voorgenomen besluit had kunnen leiden tot ongewenste grondtransacties voorafgaand aan de vestiging.

Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit zijn belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging (van 30 juni 2025 tot en met 11 augustus 2025) in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling een zienswijze bij de Raad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Zoals hiervoor toegelicht heeft de Eigenaar bezwaar gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking van het College van 26 juni 2025. Deze bezwaren zijn, waar relevant, meegenomen in dit Raadsvoorstel.

6. Participatie

Niet van toepassing.

7. Aanpak/Uitvoering

Het Raadsbesluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en vervolgens binnen vier dagen na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht van de raad in werking. Het door het college gevestigde voorkeursrecht komt op dat moment van rechtswege te vervallen.

Het voorkeursrecht geldt vanaf het moment van inschrijving in eerste instantie voor drie jaar. De raad dient binnen die termijn van drie jaar een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan vast te stellen waarin de toegedachte moderniseringslocatie nader is uitgewerkt of toegedeeld. Doet de raad dat niet, dan vervalt het voorkeursrecht na afloop van de drie jaar.

Tegen het Raadsbesluit staat de rechtsbescherming open die de Awb biedt. 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.

Belanghebbenden die reeds bezwaar hebben gemaakt tegen het Collegebesluit, hoeven niet nogmaals bezwaar te maken tegen het Raadsbesluit. Het bezwaarschrift wordt geacht mede te zijn gericht tegen het Raadsbesluit. Daarmee wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar moet maken.

8. Communicatie

Het Raadsbesluit wordt bekend gemaakt door toezending daarvan per aangetekende post aan de belanghebbenden (de eigenaar van het betrokken perceel). Het Raadsbesluit wordt samen met de daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en perceellijst van 26 september 2025 tot en met 7 november 2025 ter inzage gelegd op het Gemeentehuis. De stukken kunnen tevens digitaal worden ingezien via de website van de gemeente (te raadplegen via: <https://www.rijssen-holten.nl/publicaties/documenten-ter-inzage/>). Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven door een publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl/>).

9. Personeel

Dit voorstel heeft geen personele consequenties.

10. Financiën

De kosten die gemoeid zijn met dit raadsbesluit (zoals de kosten voor publicatie, juridisch advies en ambtelijke ondersteuning) vallen binnen de door de raad afgegeven kredieten. De vestiging van het voorkeursrecht zelf leidt niet tot verdere kosten.

11. Juridische aspecten

Het voorkeursrecht is een juridisch instrument om de gemeente grip te geven op haar grondbeleid. De consequentie hiervan kan zijn dat de gemeente in een bepaald stadium verplicht zou kunnen worden om de grond aan te kopen tegen een door de rechtbank vastgestelde prijs. Dat is pas nadat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen en de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek tot vaststelling van de prijs in te trekken.

12. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

13. Bijlagen

Bijlage 01: Perceellijst Voorkeursrechtgebied Stationsomgeving Rijssen

Bijlage 02: Grondtekening Voorkeursrechtgebied Stationsomgeving Rijssen

14. Raadsprogramma

6. Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 25 september 2025
agendanummer: 11
griffienummer: 2025-0047

onderwerp: voorkeursrecht stationsomgeving Rijssen

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

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

gezien het voorstel van het college van 19 augustus 2025;

gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 11 september 2025.

besluit:

1. Op grond van artikel 9.1, lid 1, onder c van de Omgevingswet (OW), ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het Collegebesluit d.d. 26 juni 2025, een voorkeursrecht te vestigen ten name van de gemeente Rijssen-Holten op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F, nummer 4727, zoals nader aangeduid op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en perceellijst;
2. Het raadsbesluit bekend te maken door aangetekende verzending daarvan aan de belanghebbende, het raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie en digitaal (te raadplegen via: <https://www.rijssen-holten.nl/publicaties/documenten-ter-inzage/>), en kennis te geven van de terinzagelegging door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl/>).
3. Het raadsbesluit binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat de voorkeursrechtbeschikking van het college vervalt zodra dit raadsbesluit in werking treedt;
4. Binnen drie jaar na inwerkingtreding van dit voorkeursrecht een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan vaststellen als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a of b, van de Omgevingswet, om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt.
5. 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.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 25 september 2025.



G.H. Veeerman
griffier



J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	11-09-2025	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 25 september 2025.
Raad	25-09-2025	Aangenomen 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.