

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 15 juli 2025

raadsvergadering: 25 september 2025

agendanummer: 12

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: vestigen voorkeursrecht Roelf Bosmastraat 43-43a

voorgesteld wordt:

1. Op grond van artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Omgevingswet kadastrale percelen Rijssen, Sectie H, nummer 6029, 4114 en 4755 aan te wijzen voor de duur van maximaal 3 jaar als gronden waarop artikelen 9.7 tot en met 9.14 van de Omgevingswet van toepassing zijn;
2. Het raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie. De terinzagelegging bekend te maken in het Gemeenteblad.
3. De eigenaren van de percelen een mededeling te zenden van de aanwijzing met daarin opgenomen een zakelijk beschrijving van de betekenis van het voorkeursrecht.

1. Inleiding

In de bestemmingsplannen voor Rijssen zijn diverse buurtcentrumlocaties opgenomen. Eén van deze locaties is het Maatschappelijk Centrumgebied Roelf Bosmastraat. Hier zijn onder andere een bakker, tandartspraktijk, een horecazaak, voedselbank en enkele maatschappelijk voorzieningen (kerk en school) gehuisvest. Het centrum heeft mogelijk meer potentie om te functioneren als lokaal verzorgend buurtcentrum dan nu het geval is. Daarnaast heeft het gebied mogelijk ruimte voor het toevoegen van betaalbare woningen. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een substantiële herstructurering van het gebied. Bij het college leeft de wens om hiervoor een nieuwe gebiedsvisie te maken waarin wonen, detailhandel, maatschappelijke functies en ruimtelijke kwaliteit op een toekomstbestendige manier worden samengebracht.

Strategische verwerving van panden in het gebied kan bijdragen om regie te houden op de uitvoering van de te maken visie. De in het gebied gevestigde horecazaak is inmiddels gekocht door de gemeente. Ten aanzien van de aankoop is nog onduidelijkheid of een derde aanspraak kan maken op het gekochte middels een recht van eerste koop. De horecazaak is gevestigd op de kadastrale percelen Rijssen, Sectie H, nummer 6029, 4114 en 4755. Om prijsopdrijf te voorkomen en in de toekomst bij de uitvoering van de visie de regie te houden, stellen wij u voor om een voorkeursrecht op de percelen te vestigen.

Wij adviseren u om over te gaan tot vestiging van voorkeursrecht zoals bedoeld in artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Omgevingswet op de percelen kadastraal bekend als Rijssen, sectie H nummers 6029, 4114 en 4755. Dit als vervolg op de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht door ons college op 8 juli 2025 (D2025146068).

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

In het coalitieakkoord 2022-2026 is vastgesteld 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.

1.2 Aan de desbetreffende gronden wordt een moderniseringslocatie met een niet agrarische functie toegedacht

De betrokken onroerende zaken maken deel uit van een gebied waaraan een moderniseringslocatie met een niet agrarische functie wordt toegedacht, namelijk een herstructureringsgebied. Het huidige gebruik van deze onroerende zaken wijkt af van de toegedachte functie als herstructureringsgebied en mogelijke locatie voor de functie "wonen". Dit wordt in de nog op te stellen visie verder uitgewerkt.

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

Gemeenten worden met hoofdstuk 9 van de Omgevingswet 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 te koop aanbidding van onroerende zaken door eigenaren namelijk een voorkeurspositie en hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen een passief verwervingsinstrument, naast de mogelijkheid van onteigening. Daarnaast voorkomt het voorkeursrecht prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen nadelig kan worden beïnvloed. Omdat het nog onduidelijk is of een derde aanspraak kan maken op het gekochte middels een recht van eerste koop, is het van belang om de voorkeursrechtpositie in te nemen.

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

Na zorgvuldige afweging is het algemene belang, namelijk uitvoering geven aan een nog op te stellen visie voor de herstructurering van het Maatschappelijk Centrumgebied Roelf Bosmastraat en daarmee invulling geven aan een goede ruimtelijke ordening, belangrijker geacht dan het belang van de individuele derde die eventueel aanspraak kan maken op het gekochte.

2.4 De aangewezen gronden zijn opgenomen in de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlagen.

Bij het besluit wordt een kadastraal overzicht toegevoegd waarop duidelijk is aangegeven op welk perceel de aanwijzing betrekking heeft. Dit is weergegeven op de kadastrale tekening. Verder is een uitwerking van de perceelsinformatie bijgevoegd waaruit is af te lezen de kadastrale aanduiding van de gronden, de kadastrale grootte van elk perceel en de naam van de eigenaar.

4. Kanttekeningen

Voorkeursrecht verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Het voorkeursrecht is niet bedoeld om eigenaren tot verkoop te dwingen. De eigenaar is wel verplicht, wanneer hij tot vervreemding wil overgaan, de gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Wil de eigenaar niet verkopen en de gemeente wil toch het ruimtelijk beleid uitvoeren, dan rest een onteigeningsprocedure.

5. Draagvlak

Het draagvlak bij dit voorstel is niet onderzocht.

6. Participatie

Een voorkeursrecht ziet ten eerste op het eigendomsrecht van de grondeigenaar en daarmee een individueel belang. Hierover wordt niet geparticipeerd. Over de toekomstige ontwikkeling kan wel geparticipeerd worden.

7. Aanpak/Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad is het voorkeursrecht voor 3 jaar van kracht.

8. Communicatie

De vestiging van het voorkeursrecht wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

9. Personeel

Dit voorstel heeft geen personele consequenties.

10. Financiën

Met de kosten van de op te stellen gebiedsvisie wordt bij de begroting van 2026 rekening gehouden.

11. Juridische aspecten

De juridische aspecten staan omschreven in hoofdstuk 9 van de omgevingswet. Deze zijn toegepast in dit bestuursvoorstel.

12. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

13. Bijlagen

Bijlage 1 Percelenlijst collegebesluit voorkeursrecht Maatschappelijk Centrumgebied Roelf Bosmastraat

Bijlage 2 kaart Voorkeursrechtgebied - Maatschappelijk Centrumgebied Roelf Bosmastraat

14. Raadsprogramma

6. Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 25 september 2025
agendanummer: 12
griffienummer: 2025-0048

onderwerp: vestigen voorkeursrecht Roelf Bosmastraat 43-43a

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

gezien de behandeling in het college van 15 juli 2025;

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

besluit:

het bestendigen van het voorkeursrecht.

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


G.H. Veerman
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.