

Rijssen, 28 mei 2026

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: CONCEPT Voorkeursrecht locatie Enterstraat, Cattelaar in Rijssen

voorgesteld wordt:

1. Op grond van artikel 9.1, lid 1, onder c, van de Omgevingswet percelen kadastraal bekend als Rijssen sectie B, nummers 8996, 9564 en 9565 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 Frontoffice Ruimte. 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.
4. Het raadsbesluit binnen vijf dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat de voorkeursrechtbeschikking van het college vervalft zodra dit raadsbesluit in werking treedt;
5. 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 vervalft.
6. Het college te mandateren alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke (vervolg)besluiten te nemen waaronder het nemen van een beslissing op bezwaar.
7. Het college te machtigen alle noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures of overige rechtsgedingen.

1. Inleiding

In het oosten van Rijssen bevindt zich de woonwijk Het Opbroek. Voor het eerste deel, Opbroek Zuid, is in 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan ligt boven de Enterstraat en ten noord westen van CSG Reggesteyn (zie bijlage 1). Op dit moment bevinden zich tussen de Enterstraat, Cattelaar en Opbroek Zuid drie percelen agrarische grond.

De eigenaar van één van deze percelen heeft op 13 september 2025 een principeverzoek ingediend, met het doel om slechts twee woningen te realiseren. Hoewel de locatie planologisch onder het buitengebied valt en woningbouw hier alleen mogelijk is via de rood-voor-roodregeling, voldoet het ingediende verzoek daar niet aan. Echter, het wijzigen van de functie naar wonen (binnenstedelijk) biedt juist ruimte om meer woningen toe te voegen op deze percelen. Uit een eerdere verkenning blijkt bovendien dat woningbouw op deze locatie logisch is.

Om te voorkomen dat in deze fase kleinschalige, individuele initiatieven ontstaan waarbij slechts een beperkt aantal woningen wordt gerealiseerd, willen we een voorkeursrecht vestigen. Dit waarborgt dat de mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling met een groter woningbouwprogramma zorgvuldig onderzocht kunnen worden.

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 B, nummers 8996, 9564 en 9565. Dit als vervolg op de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht door ons college op 2 maart 2026.

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 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.

1.2 Aan de desbetreffende gronden wordt een niet-agrarische functie toegedacht.

De betrokken onroerende zaken maken deel uit van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, namelijk een woonfunctie met ondersteunende functies, zoals groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Het huidige agrarische gebruik van deze onroerende zaken wijkt af van de nog toe te delen functie.

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, 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 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.

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

Na zorgvuldige afweging is het algemene belang, namelijk het invulling geven aan de behoefte naar voldoende woningen, belangrijker geacht dan het belang van de individuele grondeigenaren. Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat in deze fase kleinschalige, individuele initiatieven ontstaan waarbij slechts een beperkt aantal woningen wordt gerealiseerd. Dit waarborgt dat de mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling met een groter woningbouwprogramma zorgvuldig onderzocht kunnen worden. Bij verwerving door de gemeente Rijssen-Holten zal de toekomstige functie worden meegewogen in de waardebepaling van de gronden. Het college heeft ook na het vestigen van het tijdelijke voorkeursrecht een overleg geïnitieerd met de indiener van het principeverzoek om te verkennen hoe de gemeente zijn belangen mee kan nemen in de verdere uitwerking van het ruimtelijke plan.

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 welke gronden/percelen de aanwijzing betrekking heeft. Dit is weergegeven op de kadastrale tekening. Verder is een lijst met gronden bijgevoegd waaruit is af te lezen de kadastrale aanduiding van de gronden, de kadastrale grootte van elk perceel en de naam van de eigenaren.

4. Kanttekeningen

Het voorkeursrecht is niet bedoeld om eigenaren tot verkoop te dwingen. De eigenaar is in de regel 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 ruimtelijkplan uitvoeren, dan rest een onteigeningsprocedure.

5. Draagvlak

Het draagvlak bij dit voorstel is niet onderzocht.

6. Participatie

Participatie is op dit moment niet van toepassing, aangezien het hier gaat om een individueel belang van de grondeigenaren. Bij een wijziging van de functie zal participatie wel worden toegepast.

7. Aanpak/Uitvoering

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

8. Communicatie

De vestiging van voorkeursrecht wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt op grondeigenaren op de hoogte gebracht van de vestiging van voorkeursrecht aan de hand van een brief.

9. Personeel

Dit voorstel heeft geen personele consequenties.

10. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

11. Juridische aspecten

De juridische grondslag voor dit voorkeursrecht is opgenomen in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht.

12. Duurzaamheid

Voor het vestigen van het voorkeursrecht op deze percelen speelt duurzaamheid geen rol. Indien deze gronden in de toekomst worden ontwikkeld zullen de principes van duurzaamheid meegenomen worden bij de ontwikkeling

13. Bijlagen

Bijlage 1 kaart Voorkeursrechtgebied - locatie Enterstraat, Cattelaar - raadsbesluit

Bijlage 2 Percelenlijst raadsbesluit voorkeursrecht locatie Enterstraat, Cattelaar

14. Raadsprogramma

6. Wonen, Recreëren en Veiligheid

griffienummer:

onderwerp: CONCEPT Voorkeursrecht locatie Enterstraat, Cattelaar in Rijssen

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

besluit:

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op

.

G.H. Veerman
griffier

J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
---------------------	-------	------------------