

From: "5.1.2e" <5.1.2e@twenterand.nl>
Sent: 8/27/2026 2:09:39 PM +00:00
To: "Raadsleden" <5.1.2e@twenterand.nl>, "Commissieleden" <5.1.2e@twenterand.nl>
Cc: "Griffie Twenterand" <griffie@twenterand.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@twenterand.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@twenterand.nl>
Subject: FW: Bestendigen voorkeursrecht onroerende zaken gebied Oosterweilanden Vriezenveen

Beste raadsleden,

Onderstaand treft u een e-mail aan die extra context geeft over het voorkeursrecht, de achtergrond van de samenwerkingsovereenkomst en de zandwinning, en waarom dit voorstel juist nu aan de raad wordt voorgelegd.

Aanvullend daaraan nog de volgende opmerkingen vanuit de organisatie:

- Er is door raadsleden gevraagd om inzage in de samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst bevat informatie waarvan het niet wenselijk is dat deze breder wordt verspreid dan noodzakelijk is. Daarom wordt de overeenkomst voor raadsleden ter inzage gelegd bij de griffie.
- Belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden om vóór 4 september een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen die vóór 4 september worden ontvangen, worden zo spoedig mogelijk na ontvangst verzameld en voorzien van een ambtelijke reactie. Het streven is om deze direct na afloop van de zienswijzetermijn aan de raad beschikbaar te stellen, zodat deze kunnen worden betrokken bij de behandeling van het voorstel. Gelet op de korte wettelijke termijn waarbinnen de raad moet besluiten, zullen de zienswijzen en eventuele reacties daarop zo snel en zorgvuldig als mogelijk worden nagezonden.
- Indieners van een zienswijze die vóór 4 september een reactie indienen, worden direct na ontvangst benaderd en uitgenodigd voor de oordeelsvormende vergadering van 8 september. Gezien de wettelijke termijn waarbinnen het voorkeursrecht moet worden bestendigd, is sprake van een compact tijdpad. Dat neemt echter niet weg dat indieners de gelegenheid krijgen hun zienswijze onder de aandacht van de raad te brengen en dat hun schriftelijke zienswijze onderdeel vormt van de stukken die de raad bij haar afweging betreft.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Plaatsvervangend griffier / raadsadviseur

5.1.2e
5.1.2e@twenterand.nl | www.twenterand.nl
ma | di | do



Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de bespreking van het voorstel tot vestiging van een voorkeursrecht in het gebied Oosterweilanden, heb ik begrepen dat er behoefte bestaat aan aanvullende achtergrondinformatie over de context van dit voorstel. Met deze e-mail wil ik die context graag schetsen.

Achtergrond Oosterweilanden

In 2008 heeft de gemeente Twenterand een samenwerkings- en realiseringsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers van het project Oosterweilanden. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd

over de ontwikkeling en exploitatie van een zandwinlocatie in het gebied Oosterweilanden nabij Vriezenveen. Het gaat daarbij om een langjarig project waarin de zandwinning wordt gecombineerd met ruimtelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapsontwikkeling, infrastructurele voorzieningen en de inrichting van het gebied.

De zandwinning wordt door de initiatiefnemers voor eigen rekening en risico ontwikkeld en uitgevoerd. De gemeente heeft zich destijds bereid verklaard planologische medewerking te verlenen onder voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit, de inrichting van het gebied en de aanleg van infrastructurele voorzieningen.

Het voorkeursrecht

In de samenwerkingsovereenkomst is expliciet opgenomen dat de gemeente zich zal inspannen om binnen het projectgebied een voorkeursrecht te vestigen op daarvoor in aanmerking komende gronden. Het voorkeursrecht is destijds gezien als een belangrijk instrument om de uitvoering van de overeenkomst mogelijk te maken en om ervoor te zorgen dat de benodigde gronden op een gecoördineerde wijze kunnen worden verworven. Het voorstel dat nu voorligt vloeit dus niet voort uit een nieuw beleidsvoornemen, maar sluit aan bij afspraken die reeds in 2008 tussen de gemeente en de initiatiefnemers zijn gemaakt. Daarnaast is in de overeenkomst vastgelegd dat kosten die de gemeente maakt in verband met het vestigen van een voorkeursrecht kunnen worden verhaald op de initiatiefnemers.

Het voorkeursrecht geeft de gemeente een eerste positie wanneer een eigenaar besluit zijn of haar grond te verkopen. Een eigenaar blijft volledig eigenaar van de grond en kan deze blijven gebruiken zoals hij of zij dat nu doet. Ook bestaat er geen verplichting om te verkopen. Wanneer een eigenaar echter besluit om tot verkoop over te gaan, moet de grond eerst aan de gemeente worden aangeboden. Pas wanneer de gemeente afziet van aankoop, kan verkoop aan een andere partij plaatsvinden. Het voorkeursrecht is daarmee geen onteigening, maar een instrument waarmee de gemeente regie kan houden op grondtransacties binnen een gebied waar een gemeentelijk belang aanwezig is. Daarnaast helpt het voorkeursrecht om grondspeculatie en ongewenste versnippering van eigendom tegen te gaan. Daarmee wordt voorkomen dat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling op enig moment wordt belemmerd door strategische grondtransacties.

Toebedachte functie

Er is gevraagd welke functie aan de betreffende percelen wordt toegedacht. Aan de percelen wordt een niet-agrarische functie toegedacht, namelijk "Bedrijf - Klasseerinrichting en Zandwinning". Deze toegedachte functie maakt het mogelijk om op de betreffende onroerende zaken activiteiten te verrichten ten behoeve van de winning, bewerking en opslag van zand en grond, alsmede het sorteren van deze materialen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals transport-, opslag- en inrichtingsvoorzieningen. Deze toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik van de gronden en vormt daarmee de grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht.

Waarom nu?

Eerder dit jaar heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden met VOF Oosterweilanden. Tijdens dit overleg hebben zij de actuele planning van het zandwinproject toegelicht. Daaruit is gebleken dat het project een fase heeft bereikt waarin het tijdig kunnen beschikken over de benodigde gronden steeds belangrijker wordt voor de voortgang van de zandwinning.

Wanneer op dit moment geen stappen worden gezet om eventuele grondverwerving mogelijk te maken en de daarvoor benodigde procedures in gang te zetten, ontstaat het risico dat de verdere uitvoering van het project vertraging oploopt of op termijn zelfs stil komt te liggen. Dat is niet wenselijk voor de initiatiefnemers, maar ook niet voor de gemeente, die in het kader van de bestaande overeenkomst al jarenlang betrokken is bij de uitvoering van het project en de daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarom vooral een instrument om de voortgang van het project ook op langere termijn te kunnen waarborgen.

Daarnaast heeft het college op 30 juni 2026 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Op grond van de Omgevingswet heeft een dergelijk collegebesluit een tijdelijke werking. Om het voorkeursrecht na afloop van deze periode van kracht te laten blijven, is een besluit van de gemeenteraad noodzakelijk. Het voorliggende voorstel betreft daarom tevens de wettelijke vervolgstap op het reeds genomen collegebesluit. Wanneer in de stukken wordt gesproken over een "wettelijke vervolgstap", wordt bedoeld

op deze door de wet voorgeschreven systematiek. Dat neemt niet weg dat de raad een eigen bevoegdheid en afwegingsruimte heeft om te besluiten het voorkeursrecht al dan niet te bestendigen. Indien geen tijdig raadsbesluit wordt genomen, vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.

Waarom zou de gemeente deze gronden willen kopen?

Het voorkeursrecht verplicht de gemeente niet om gronden aan te kopen en betekent ook niet dat de gemeente zelf de zandwinning gaat uitvoeren. Het instrument geeft de gemeente uitsluitend een eerste positie wanneer een eigenaar besluit tot verkoop over te gaan. Daarmee houdt de gemeente regie op strategische grondposities binnen een gebied waarvoor een niet-agrarische functie wordt toegedacht en wordt voorkomen dat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling wordt belemmerd door versnippering van eigendom of grondspeculatie. Dat de feitelijke ontwikkeling door derden wordt uitgevoerd, doet aan het nut van het voorkeursrecht niet af.

Zienswijzen en behandeling door de raad

De procedure rondom het voorkeursrecht kent twee wettelijke trajecten die deels parallel lopen. Enerzijds moeten belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze naar voren te brengen. Anderzijds moet de raad binnen de wettelijke termijn besluiten over de bestendiging van het door het college gevestigde voorlopige voorkeursrecht. Die termijn laat in dit geval geen ruimte voor uitstel. Eventuele zienswijzen die tijdig worden ingediend, worden zo spoedig mogelijk aan de raad beschikbaar gesteld. Daarbij is van belang dat de raad op 8 september geen definitief besluit neemt, maar het voorstel oordeelsvormend bespreekt. De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats op 22 september. Zienswijzen kunnen daardoor nog worden betrokken bij de belangenafweging van de raad.

De keuze is daarom niet tussen zorgvuldigheid en snelheid, maar tussen tijdige besluitvorming binnen het wettelijke kader of het van rechtswege vervallen van het voorlopige voorkeursrecht met de daarbij behorende juridische gevolgen.

Correctie wettelijke verwijzing

Ten slotte wil ik nog wijzen op een onjuiste verwijzing in de kennisgeving van het voorkeursrecht. Daarin wordt verwezen naar artikel 16.29 van de Omgevingswet. Dit moet zijn artikel 16.32b Omgevingswet.

Inzage samenwerkingsovereenkomst

Voor raadsleden die kennis willen nemen van de samenwerkings- en realiseringsovereenkomst uit 2008, is de overeenkomst ter inzage beschikbaar via de griffie. U kunt hiervoor contact opnemen met de griffie via griffie@twenterand.nl.

Ik vertrouw erop u hiermee meer inzicht te hebben gegeven in de achtergrond en het doel van het voorliggende voorstel. Uiteraard ben ik bereid eventuele aanvullende vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Jurist grondzaken

5.1.2e

5.1.2e

@twenterand.nl | www.twenterand.nl

Vrijdag afwezig



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3