Raadsvoorstel d.d. 24 september 2026

Zaaknummer	Z-25-584733
Documentnummer	DOC-26-1209671
Onderwerp	Intrekken voorkeursrecht op percelen nabij Tuinstraat in Hauwert
Portefeuillehouder(s)	Mark Hoogewerf

Samenvatting

Op 22 januari 2026 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op percelen nabij de Tuinstraat in Hauwert. Dit betekent dat eigenaren de percelen eerst aan de gemeente moeten aanbieden voordat zij deze aan iemand anders mogen verkopen. Het voorkeursrecht werd gevestigd met als doel om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Op 21 mei 2026 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin het college opdracht wordt gegeven om zo spoedig mogelijk een intrekkingsvoorstel voor het voorkeursrecht op deze locatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht op percelen nabij de Tuinstraat in Hauwert in te trekken.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 18 augustus 2026;

Overwegende dat de raad in zijn vergadering van 24 september 2026 bijgaand amendement heeft aangenomen:

besluit

1. Het bij raadsbesluit van 22 januari 2026 gevestigde voorkeursrecht op percelen nabij de Tuinstraat in Zwaagdijk-Oost en Hauwert, op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet gedeeltelijk in te trekken, uitsluitend voor de percelen, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie P, nummers 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717 en 718, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk DOC-26-1209922 en perceelslijst met kenmerk DOC-26-1209927 en deze bijlagen overeenkomstig dit besluit aan te passen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht op de onder 1. bedoelde percelen door te laten halen in de openbare registers van het Kadaster;
3. Voor het onderzoeken van de mogelijkheden om woningbouw mogelijk te maken op de onder 1. bedoelde percelen in 2026 een budget van € 165.000 beschikbaar te stellen en deze lasten te onttrekken aan de reserve Realisatiestimulans.

En verzoekt het college:

1. Om camping Hauwert gefaseerd om te bouwen naar een woonwijk en daarbij het in het raadsvoorstel van 22-1-2026 benoemde aantal van 38 woningen los te laten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 24 september 2026

De griffier, De voorzitter,

Raadsvoorstel d.d. 24 september 2026

Ter besluitvorming

Aanleiding

Op 22 januari 2026 heeft de gemeenteraad besloten een voorkeursrecht te vestigen op percelen nabij de Tuinstraat in Hauwert. Dit betekent dat eigenaren de percelen eerst aan de gemeente moeten aanbieden voordat zij deze aan iemand anders mogen verkopen. Het voorkeursrecht werd gevestigd met als doel om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Op 21 mei 2026 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin het college wordt opgedragen zo spoedig mogelijk een voorstel tot intrekking van het voorkeursrecht op deze locatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. In de motie is als belangrijkste overweging opgenomen dat het voorkeursrecht in deze situatie een disproportioneel zwaar middel is, omdat het beoogde doel ook op een minder belastende wijze kan worden bereikt, zonder ingreep in de eigendomsrechten en zonder doorkruising van de reeds gesloten koopovereenkomsten.

Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan deze motie en wordt de gemeenteraad voorgesteld het voorkeursrecht op deze locatie in te trekken. Ook zonder voorkeursrecht willen we ons blijven inzetten om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. We stellen daarom voor hiervoor een budget beschikbaar te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Het bij raadsbesluit van 22 januari 2026 gevestigde voorkeursrecht op percelen nabij de Tuinstraat in Hauwert, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk DOC-26-1209922 en perceelslijst met kenmerk DOC-26-1209927, op grond van artikel 9.5, lid 1 van de Omgevingswet in te trekken;
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht op de onder 1. bedoelde percelen door te laten halen in de openbare registers van het Kadaster;

3. Voor het onderzoeken van de mogelijkheden om woningbouw mogelijk te maken op de onder 1. bedoelde percelen in 2026 een budget van € 165.000 beschikbaar te stellen en deze lasten te onttrekken aan de reserve Realisatiestimulans.

Beoogd resultaat
Een zichtbare, benaderbare en betrouwbare gemeente, met een open bestuurscultuur, begrijpelijke communicatie voor iedereen en participatie aan de voorkant van plannen.
Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de motie van 21 mei 2026.

Argumenten
1.1 *Dit voorstel geeft uitvoering aan een motie van de gemeenteraad*
Op 21 mei 2026 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin het college is opgedragen een voorstel tot intrekking van het voorkeursrecht op deze locatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan deze motie.

1.2 *Duidelijkheid voor betrokkenen*
Door het intrekken van het voorkeursrecht op deze locatie ontstaat duidelijkheid voor de eigenaren, beperkt gerechtigden en (potentiële) kopers van de bij het voorkeursrecht betrokken percelen. Bij een voorgenomen verkoop hoeven de percelen niet langer eerst aan de gemeente te worden aangeboden. Hiermee kunnen de eigenaren weer vrij over hun eigendommen beschikken en wordt een periode van onzekerheid voor betrokkenen weggenomen.

1.3 *Wettelijke grondslag intrekking*
Als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de vereisten van artikel 9.1, eerste en tweede lid, van de Omgevingswet of als het bestuursorgaan geen belang meer heeft bij handhaving van het voorkeursrecht, trekt het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd het voorkeursrecht in. In dit geval is de gemeenteraad van oordeel dat het voorkeursrecht een disproportioneel zwaar middel is, omdat het beoogde doel ook op een minder belastende manier kan worden bereikt.

1.4 *Belangenafweging handhaven voorkeursrecht*
In de motie van 21 mei 2026 heeft de gemeenteraad overwogen dat het beoogde doel, te weten woningbouw op deze locatie, ook op een minder ingrijpende wijze kan worden bereikt dan met het handhaven van het voorkeursrecht.

Nu de gemeenteraad van oordeel is dat dit doel ook zonder inzet van het voorkeursrecht kan worden gerealiseerd, acht de raad het niet langer gerechtvaardigd om een inbreuk te maken op het eigendomsrecht en de beperkte rechten van de betrokken grondeigenaren en beperkt gerechtigden.

2.1 *Wettelijke verplichting tot doorhaling*
Op grond van artikel 9.5, tweede lid, van de Omgevingswet dient het bestuursorgaan een ingetrokken voorkeursrecht zo spoedig mogelijk te laten doorhalen in de openbare registers van het Kadaster.

3.1 *Woningbouw op deze locatie blijft wenselijk*

Hoewel het voorkeursrecht wordt ingetrokken, blijft woningbouw op deze locatie wenselijk. Ook zonder voorkeursrecht blijft de gemeente zich inzetten om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

3.2 *De inzet past binnen de bestedingsrichtingen van de reserve*
Bij het vaststellen van de jaarstukken 2025 besloot de raad om de bestemmingsreserve Realisatiestimulans in te stellen. Bij het instellen van de bestemmingsreserve Realisatiestimulans heeft de raad vijf bestedingsrichtingen meegegeven. De activiteiten om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, passen binnen bestedingsrichting 1 van de bestemmingsreserve Realisatiestimulans: 'Actieve grondpolitiek ten behoeve van woningbouw'.

Kanttekeningen

1.1 *Risico op versnippering van de eigendomssituatie*
Het voorkeursrecht is gevestigd met als doel om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Het voorkeursrecht dient hierbij als beschermingsinstrument om ongewenste grondtransacties (als dan niet bedoeld als grondspeculatie) te voorkomen. Door het intrekken van dit voorkeursrecht bestaat het risico dat de eigendomssituatie verder versnipperd raakt, waardoor de gemeente mogelijk grip verliest op de ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van woningbouw. Het realiseren van woningbouw op deze locatie vanuit een integrale stedenbouwkundige visie, wordt hierdoor lastiger.

1.2 *Minder grip op behalen doelstellingen woningbouwkader*
Een van de argumenten voor het vestigen van het voorkeursrecht was dat de gemeente hiermee haar positie op de grondmarkt versterkt. Daarmee werd een concrete stap gezet richting het realiseren van de doelstellingen uit het Woningbouwkader 2024. Door het intrekken van het voorkeursrecht wordt het lastiger om de woningbouwdoelstellingen voor de kern Hauwert te realiseren.

1.3 *Herhalingsverbod van toepassing*
De Omgevingswet kent een zogeheten herhalingsverbod. Dit houdt in dat hetzelfde bestuursorgaan gedurende een periode van twee jaar na intrekking van het voorkeursrecht op deze locatie niet opnieuw een voorkeursrecht kan vestigen op dezelfde grondslag.

3.1 Er zijn al voorbereidingskosten gemaakt
Gelijktijdig met het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeenteraad voor deze locatie een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit krediet was bedoeld om de voorbereidingskosten te financieren, zodat deze uiteindelijk konden worden ingebracht in een grondexploitatie. Nu het voorkeursrecht wordt ingetrokken, zien we af van actieve grondverwerving. Het is daarom niet langer aannemelijk dat op deze locatie op termijn een eigen grondexploitatie tot stand komt. We maakten echter wel al voorbereidingskosten, die we straks niet kunnen inbrengen in een grondexploitatie. Voor deze kosten is dus geen dekking. We stellen voor om deze kosten te dekken uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Financiën

Dit voorstel heeft financiële consequenties voor de begroting.
De gemeenteraad heeft bij raadsbesluit van 22 januari 2026 een voorbereidingskrediet van €165.000 beschikbaar gesteld. Nu het voorkeursrecht wordt ingetrokken, zien we af van actieve grondverwerving. Het is daarom niet langer aannemelijk dat op deze locatie op termijn een eigen grondexploitatie tot stand komt. Een voorbereidingskrediet is daarom niet langer het instrument om de voorbereidingskosten te dekken. We kunnen de kosten namelijk in de toekomst niet inbrengen in een grondexploitatie. We sluiten het voorbereidingskrediet daarom af in de jaarstukken 2026.

We maakten de afgelopen periode wel al voorbereidingskosten. Daarnaast willen we ons blijven inzetten om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Voor deze kosten is geen dekking na het afsluiten van het voorbereidingskrediet. Om de kosten te dekken, stellen we voor om, in plaats van het voorbereidingskrediet, een budget beschikbaar te stellen van € 165.000. We kunnen deze lasten dekken uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

De activiteiten passen binnen bestedingsrichting 1 van deze reserve: 'Actieve grondpolitiek ten behoeve van woningbouw'.

Juridische Zaken
Zowel het vestigen als het intrekken van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze besluiten kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken een bezwaarschrift indienen.

Uitvoering/evaluatie
Na besluitvorming dienen de volgende stappen doorlopen te worden:
- De belanghebbenden worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit tot het intrekken van het voorkeursrecht:
- Het gemeentelijk voorkeursrecht op deze locatie wordt doorgehaald in de openbare registers van het Kadaster.

Participatie
N.v.t.

Communicatie
Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de belanghebbenden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit tot intrekking van het voorkeursrecht en de gevolgen van dit besluit.

Bijlagen
1. DOC-26-1209922 Kadastrale tekening
2. DOC-26-1209927 Perceelslijst

Commissie d.d. 10 september 2026