

Raadsvoorstel d.d. 22 januari 2026

Zaaknummer	Z-25-586036
Documentnummer	DOC-25-1113099
Onderwerp	Vestigen voorkeursrecht op percelen nabij Winkelhart Zwaagdijk
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders en Harry Nederpelt
Samenvatting De gemeenteraad wordt voorgesteld een voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen nabij de Noorderboekert in Zwaagdijk-Oost. Dit betekent dat eigenaren de percelen eerst aan de gemeente moeten aanbieden voordat zij deze aan iemand anders mogen verkopen. Met dit voorstel wordt beoogd dat de gemeente in de toekomst op de percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd, een vrijliggend fietspad kan realiseren en de naastgelegen weg (Noorderboekert) kan verbreden.	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 4 november 2025

Gelet op artikel 147 lid 2 Gemeentewet;

besluit

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2025 tot vestiging van het voorkeursrecht.
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk DOC-25-1124687 en op de perceelslijst met kenmerk DOC-25-1124686.
3. Aan de hiervoor onder 2. bedoelde percelen de niet-agrarische functie 'Verkeer' toe te denken, terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.
4. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaar door de raad geen voorkeursrecht gevestigd is op basis van dezelfde wettelijke grondslag.
5. Kennis te nemen van het feit dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
6. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren met inachtneming van het gestelde in de Reactienota van zienswijzen met kenmerk DOC-25-1136082.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik,
gehouden op 22 januari 2026

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel d.d. 22 januari 2026

Ter besluitvorming

Aanleiding

De Noorderboekert in Zwaagdijk-Oost is een druk bereden toegangsweg in het buitengebied met een snelheidsregime van 60 km/uur. De weg heeft nu een breedte van 4,90 meter en is daarmee feitelijk te smal voor het huidige gebruik. Volgens de CROW-richtlijnen voor gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom met gemengd verkeer is een minimale breedte van 6,00 meter vereist.

De weg wordt gebruikt door uiteenlopende verkeersdeelnemers, waaronder personenauto's, motoren, vrachtverkeer, landbouwvoertuigen én kwetsbare weggebruikers zoals fietsers en scootmobielgebruikers. De Noorderboekert fungeert daarnaast als ontsluitingsweg voor het Winkelcentrum Zwaagdijk. Uit recente tellingen blijkt dat gemiddeld ruim 4.000 motorvoertuigen per etmaal in beide richtingen gebruikmaken van de weg. Het aantal fietsers bedraagt op een gemiddelde dag circa 300. Deze aantallen zijn gemeten zonder rekening te houden met een mogelijke toekomstige uitbreiding of een gewijzigde ontsluiting van het winkelcentrum Zwaagdijk, waardoor het aantal weggebruikers op de Noorderboekert naar verwachting verder zal toenemen.

De Noorderboekert biedt in de huidige vorm geen infrastructuur voor langzaam verkeer, zoals fietsstroken of fietspaden. Het ontbreken van een gescheiden voorziening voor fietsers en scootmobielen leidt regelmatig tot gevaarlijke situaties en (bijna-)ongevallen als gevolg van confrontaties met snel en zwaar verkeer. De huidige situatie op de Noorderboekert is daarmee verkeerskundig onhoudbaar en onveilig.

Volgens de landelijke CROW-richtlijnen is in dergelijke situaties een vrijliggend fietspad nadrukkelijk aanbevolen. Ook is de Noorderboekert in het regionaal fietsnetwerk van de provincie Noord-Holland opgenomen als verbindingsroute. In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) van de gemeente Medemblik is voor de toekomstige situatie de aanleg van een vrijliggend fietspad langs deze weg als maatregel opgenomen. De aanleg van een vrijliggend fietspad sluit bovendien aan bij het raadsbesluit van 26 oktober 2023 over een toekomstbestendig Winkelhart Zwaagdijk, waarin de aanleg van een vrijliggend fietspad is opgenomen als onderdeel van het integrale eindbeeld.

Daarnaast blijkt uit snelheidsmetingen dat de geldende maximumsnelheid van 60 km/uur vaak met forse marges wordt overschreden. De V85 (een maatgevende snelheidsnorm) komt op basis van meerdere tellingen uit tussen de 64 en 82 km/uur, waarbij snelheden van boven de 110 km/uur zijn gemeten. Deze cijfers bevestigen dat de weg niet voldoet aan de uitgangspunten voor een veilige inrichting van gemengd verkeer.



Om de weg weer te laten voldoen aan de geldende richtlijnen en de verkeersveiligheid structureel te verbeteren, zijn ingrepen in de infrastructuur noodzakelijk. Daarom bestaat de wens om de volgende maatregelen te nemen:

- de bestaande weg te verbreden naar minimaal 6,00 meter; en
- een vrijliggend fietspad aan te leggen, parallel aan de Noorderboekert, zodat langzaam verkeer fysiek wordt gescheiden van gemotoriseerd verkeer.

Deze maatregelen volgen de uitgangspunten van onder andere het eerder genoemde GVVP, het gewenste regionale fietsnetwerk van de provincie, landelijke richtlijnen en het Duurzaam Veilig-verkeersbeleid, waarin fysieke scheiding van verkeersstromen essentieel is om de kans op ernstige ongevallen te minimaliseren.

Een vrijliggend fietspad bevordert daarnaast de actieve mobiliteit, verlaagt de drempel voor scholieren, ouderen en recreanten om de fiets te gebruiken en draagt bij aan klimaat- en gezondheidsdoelen. Daarmee dragen de maatregelen niet alleen bij aan verkeersveiligheid, maar ook aan bredere gemeentelijke doelen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid.

Op het bestaande dijklichaam van de Noorderboekert is onvoldoende ruimte beschikbaar om zowel de weg te verbreden als een vrijliggend fietspad aan te leggen. Om de gewenste maatregelen te kunnen uitvoeren, is daarom extra grond nodig.

De in het voorkeursrecht betrokken percelen worden door de gemeente gezien als een kansrijke locatie om een vrijliggend fietspad aan te leggen, die parallel loopt aan de Noorderboekert, en waarmee ook voornoemde weg kan worden verbreed.

Aan de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen percelen wordt door de gemeente de functie Verkeer toegedacht. Het gaat hierbij om een functie die afwijkt van het huidige gebruik van het perceel.

Om te voorkomen dat de in deze voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen worden vervreemd aan anderen dan de gemeente en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op de realisatie van het vrijliggend fietspad verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht verleent de gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen op het moment dat de eigenaar daarvan voornemens is zijn percelen te verkopen. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaren niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente.

De afgelopen jaren is de noodzaak voor gemeenten toegenomen om actief te sturen op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Gemeenten staan voor grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven, zoals woningbouw en de energietransitie, die allemaal vragen om grond. De Omgevingswet biedt gemeenten mogelijkheden om actief te sturen op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en om bestaande grondbeleidsinstrumenten, zoals het voorkeursrecht, doelgerichter in te zetten. Zowel het Rijk als de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben recent het belang benadrukt van een actievere inzet van deze instrumenten door gemeenten, om regie te houden op gebiedsontwikkeling.



Gelijktijdig met deze voorkeursrechtbeschikking wordt een tweede voorkeursrecht ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, dat gedeeltelijk hetzelfde kadastrale perceel betreft. Het gaat hierbij om grond die nodig is ten behoeve van de uitbreiding van elektriciteitsstation Westwoud (gelegen in Zwaagdijk-Oost) van netbeheerder Liander. Omdat het wettelijk verplicht is in de voorkeursrechtbeschikking de aanleiding en grondslag uit te werken en deze in beide beschikkingen verschillen, is besloten dit in een separaat voorstel uit te werken.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2025 tot vestiging van het voorkeursrecht.
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk DOC-25-1124687 en op de perceelslijst met kenmerk DOC-25-1124686.
3. Aan de hiervoor onder 2. bedoelde percelen de niet-agrarische functie 'Verkeer' toe te denken, terwijl het gebruik van de locatie afwijkt van die functie.
4. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaar door de raad geen voorkeursrecht gevestigd is op basis van dezelfde wettelijke grondslag.
5. Kennis te nemen van het feit dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
6. **De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren met inachtneming van het gestelde in de Reactienota van zienswijzen met kenmerk DOC-25-1136082.**

Beoogd resultaat

We verbeteren de verkeersveiligheid.

Het doel van het vestigen van dit voorkeursrecht is om op termijn een vrijliggend fietspad te kunnen aanleggen en de Noorderboekert te kunnen verbreden. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Argumenten

- 2.1 *Vrije vervreemding van de gronden zou de ontwikkeling van de locatie voor de functie Verkeer kunnen frustreren*
Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid aan derden van deze gronden wordt beperkt.
- 2.2 *Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt*
Het verwerven van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen percelen is nodig om de verkeersveiligheid van de Noorderboekert te vergroten en om een vrijliggend fietspad te kunnen realiseren. Door het vestigen van dit voorkeursrecht versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en zet zij een concrete stap richting de realisatie van deze ontwikkelingen.
- 2.3 *Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument*



Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

2.4 *Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt*

Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

2.5 *Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar*

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om de verkeersveiligheid van de Noorderboekert te vergroten. **Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de belangenafweging nader uiteengezet in de bij dit raadsvoorstel gevoegde Reactienota van zienswijzen.**

3.1 *Voorkeursrecht vereist een toedeling van een niet-agrarische functie*

Op grond van de Omgevingswet kan het college een voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de beschikking een niet-agrarische functie is toegedacht. In deze voorkeursrechtbeschikkingen wordt aan de betrokken percelen de niet-agrarische functie Verkeer toegedacht, terwijl het huidige gebruik daarvan afwijkt. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarde voor het vestigen van een voorkeursrecht.

4.1 *Het Herhalingsverbod is niet van toepassing*

De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende een periode van twee jaar. Binnen die termijn mag niet eerder door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde percelen zijn gevestigd. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

5.1 *Toekomstige continuering van het voorkeursrecht*

Uit de wet volgt dat met een voorkeursrechtbeschikking door de raad op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht wordt gevestigd met een geldingsduur van maximaal drie jaar. Het voorkeursrecht dient binnen die termijn te worden gecontinueerd door de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toe te denken in een omgevingsvisie of programma, dan wel toe te delen in het omgevingsplan. Als dat niet gebeurt, komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen en treedt het hiervóór onder 4.1 genoemde herhalingsverbod in.

Kanttekeningen

2.1 *Het vestigen van een voorkeursrecht kan leiden tot een afnameverplichting*

Om tot verkoop te kunnen overgaan, dient door verkoper de aanbestedingsprocedure gevolgd te worden.



De verkoper dient aan B&W schriftelijk opgave te doen van de gronden die hij in beginsel wil vervreemden onder opgave van kadastrale gegevens en perceel grootte. Vervolgens moeten B&W binnen zes (6) weken de eigenaar schriftelijk meedelen of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de grond (tegen een nader overeen te komen prijs) aan te kopen.

Besluiten B&W niet tot aankoop over te gaan, dan staat het de eigenaar vrij om gedurende de daar opvolgende drie jaren de grond aan een ieder te koop aan te bieden. Indien B&W binnen de termijn van zes weken niets aan de grondeigenaar laten weten, is deze eveneens gedurende drie jaar vrij om de grond aan een ander te koop aan te bieden. In de twee laatstgenoemde situaties blijft het gemeentelijk voorkeursrecht 'gewoon' op de grond rusten; een opvolgend eigenaar die de grond te zijner tijd wil vervreemden, zal die dus eerst onder de werking van het voorkeursrecht aan de gemeente te koop moeten aanbieden.

Wanneer de gemeente de aangeboden grond wil verwerven, zal zij met de eigenaar in onderhandeling moeten treden. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de verkoper dat het proces van onderhandelen te traag verloopt, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om aan B&W te verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. B&W kan gehoor geven aan dat verzoek door indiening van een prijsvaststellingsverzoek bij de rechtbank door tussenkomst van een advocaat. Na ontvangst van dat verzoek benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs aan de rechtbank moeten uitbrengen. Voorafgaand aan en tijdens de mondelinge behandeling van het verzoek krijgen de betrokken grondeigenaar en de gemeente ieder de gelegenheid om het uitgebrachte deskundigenadvies van hun commentaar te voorzien. Uiteindelijk stelt de rechtbank de prijs vast. Indien B&W weigeren een verzoekschrift bij de rechtbank in te dienen, of wanneer zij het verzoek wel indienen maar dit naderhand (vóórdat de rechtbank uitspraak heeft gedaan) weer intrekken, is de verkoper gedurende drie jaren vrij te vervreemden aan een derde tegen een vrije prijs. Wel is hij gebonden om dezelfde grond aan te bieden die hij eerder al aan de gemeente heeft aangeboden.

Nadat de prijsvaststellingsprocedure geheel doorlopen is en de rechter bij (onherroepelijk geworden) beschikking een prijs heeft vastgesteld, kan de vervreemder de gemeente (binnen een periode van drie maanden) verzoeken om mee te werken aan de levering van het goed, tegen betaling van de door de rechter vastgestelde prijs. De gemeente is dan verplicht om hieraan mee te werken.

In principe bestaat er dus enkel een verplichting voor de gemeente om de grond aan te kopen en in eigendom te verkrijgen tegen de prijs die de rechtbank heeft vastgesteld, indien vervreemder binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking een daartoe strekkend verzoek heeft gedaan. Voor vervreemder geldt er geen verplichting om de grond tegen de door de rechtbank onherroepelijk vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen.



Het bevoegd gezag dat het voorkeursrecht heeft gevestigd, draagt er zorg voor dat na levering van de onroerende zaak het voorkeursrecht, voor zover het ziet op de aan de gemeente aangeboden zaak, wordt doorgehaald in de openbare registers.

Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de verkeerswaarde/werkelijke waarde. Die waarde is mede afhankelijk van de mate van waarschijnlijkheid van realisatie van de toekomstige plannen/ontwikkeling en de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt.

De verkeerswaarde/werkelijke waarde kan hier zowel de recreatieve/agrarische zijn, maar zou (later in het proces) ook de waarde op basis van de toekomstige functie kunnen zijn. In het geval de gronden worden aangekocht op basis van verkeerswaarde/werkelijke waarde en de ontwikkeling waarvoor de gronden aangekocht zijn niet mogelijk is of doorgang vindt is dit een risico voor de gemeente.

2.2 *Er is een afbreukrisico wanneer termijnen onvoldoende zorgvuldig in acht worden genomen*

De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen betreffen.

Indien een vervreemder te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het college van burgemeester en wethouders binnen 6 weken te besluiten of in beginsel de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om binnen 4 weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om te vervreemden aan een willekeurige derde. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de grond rusten.

2.3 *Het voorkeursrecht vervalt als besluitvorming door de raad te laat na het besluit van het college volgt*

Indien de raad de aanwijzing niet bestendigt binnen drie maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit, vervalt het voorkeursrecht.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedachte functie.

De in de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen hebben thans een agrarische bestemming en worden overeenkomstig die bestemming gebruikt. De door de gemeente toegedachte functie is 'Verkeer', waarbij het perceel zal worden gebruikt voor de aanleg van een vrijliggend fietspad. Het gaat daarbij in ieder geval om een niet-agrarische functie. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervoor genoemde vestigingseisen. Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door



hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet.

De voorkeursrechtbeschikking van de raad op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Ow betreft een zogeheten 'vervroegd voorkeursrecht' omdat de thans aangewezen gronden nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan. Het is de intentie dat de eerstvolgende stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie. Dit moet gebeuren binnen drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet.

Financiën

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Deze worden op dit moment geraamd op € 10.000, en worden betaald uit lopende budgetten. Eventuele overschrijdingen zullen gerapporteerd worden middels de P&C cyclus.

Het vestigen van het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment is nog geen krediet beschikbaar voor eventuele beoogde aankopen. Partijen kunnen/mogen op minnelijke wijze overeenstemming bereiken over de hoogte van de vervreemdingsprijs. De situatie kan zich ook voordoen dat partijen er niet uitkomen en op verzoek van de vervreemder, de rechter bij beschikking een uitspraak doet over de koopprijs. Indien de vervreemder dan binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van die prijsbeschikking van de gemeente verlangt dat de gemeente het goed verkrijgt, is de gemeente gehouden mee te werken aan de vervreemding tegen de door de rechter vastgestelde prijs.

Het aan te vragen krediet zal of wel de minnelijk overeengekomen prijs betreffen, dan wel, voor zover daar om is verzocht door vervreemder, middels tussenkomst van de gemeente, aan de rechter, de prijs die de rechter heeft vastgesteld.

Indien zich een aankoopverzoek voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen met bijbehorende financiële consequenties.

Uitvoering/evaluatie

Na besluitvorming dienen de volgende stappen doorlopen te worden:

- De voorkeursrechtbeschikking wordt de maandag na het besluit aan de belanghebbenden per aangetekende brief toegezonden. Dit is de zogeheten bekendmaking.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt binnen vier dagen na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers zodat het voorkeursrecht in werking treedt.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt, tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken, op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage gelegd.



- Van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking, tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken, wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie jaar. Binnen die termijn dient het voorkeursrecht te worden gecontinueerd door de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toe te denken in een omgevingsvisie of programma, dan wel toe te delen in het omgevingsplan. Gebeurt dat niet (tijdig), dan komt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) te vervallen.

Het is de intentie dat binnen die termijn van drie jaar de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in een (partiële herziening van de) omgevingsvisie wordt toegedacht, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van drie jaar wordt verlengd.

Communicatie

Deze voorkeursrechtbeschikking dient bekend gemaakt te worden door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 5a. Brief aan belanghebbenden (format) 5b. Bijlage bij brief aan belanghebbenden (de notitie).

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad conform de als bijlage 4 bijgevoegde publicatietekst.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking zijn twee zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in de bij dit besluit behorende Reactienota van zienswijzen. De raad wordt voorgesteld de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren met inachtneming van het gestelde in de Reactienota van zienswijzen.

Rechtsbescherming

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan



belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Als bezwaar aanhangig is tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad en dient de gemeenteraad daarop te zijner tijd binnen de wettelijke beslistermijn te beslissen.

Bijlagen

- | | | |
|-----|----------------|---|
| 1. | DOC-25-1113088 | Besluit d.d. 4 november 2025 van het college tot vestiging van een voorkeursrecht |
| 2. | DOC-25-1124686 | Perceelslijst |
| 3. | DOC-25-1124687 | Kadastrale tekening |
| 4. | DOC-25-1125241 | Publicatie Gemeentebblad |
| 5a. | DOC-25-1125243 | Model bekendmakingsbrief belanghebbenden |
| 5b. | DOC-25-1125244 | Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden |
| 6. | DOC-25-1136082 | Reactienota van zienswijzen |

Commissie d.d. 8 januari 2026

