

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0004610
Zaaknummer	Z25000990
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	28 mei 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	12 juni 2025
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Opheffen voorkeursrecht Hoogwoud-Oost
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

Samenvatting

Dit voorstel betreft het opheffen van het voorkeursrecht, per 29 september 2022 gevestigd op een aantal percelen in het gebied Hoogwoud-Oost, op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorstel draagt bij aan de verdere uitvoering van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en geeft helderheid aan perceeleigenaren over de status van het voorkeursrecht.

Inleiding

Op 20 maart 2025 heeft de gemeenteraad van Opmeer de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vastgesteld. Deze visie biedt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het gebied, waaronder woningbouw, een ontsluitingsweg, recreatieve voorzieningen en landschappelijke versterking.

In het verleden was de gemeente actief betrokken bij de grondverwerving in het gebied, maar inmiddels vervult zij een faciliterende rol. Dit betekent dat de gemeente, met uitzondering van enkele strategische locaties, geen gronden meer aankoopt. Voor het merendeel van de percelen is het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) daardoor niet langer noodzakelijk.

Met dit voorstel besluit de raad tot opheffing van het voorkeursrecht op die percelen waarvoor dit niet langer nodig is. Tegelijkertijd dient een omgevingsprogramma opgesteld te worden. Dit programma is noodzakelijk om de Wvg op de resterende percelen beleidsmatig te onderbouwen en daarmee tijdig te bestendigen. Het college besluit uiteindelijk over het vaststellen van dit omgevingsprogramma en de formele bestendiging van het voorkeursrecht.

Voorgesteld besluit

1. Het voorkeursrecht op te heffen op de percelen met kadastrale aanduiding C840, C1292, C1386, C1387, C1919, U392, U393, U394, U395, U396, U397, U398, U399, U400, U401, U402, U403, U404, U405, U406, U407, U408, U436, U437, U438, U439, U440, U442, U506, U507, U510, U525, U570, U571, U726, U808, U809, U810, U811, U812, U815, U816, U964, U1020, U1033, U1034, U1087, U1094 A1, U1094 A2, U1094 A3, U1094 A4, U1094 A5, U1094 A6, U1094 A7 en U1117, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1.

Argumenten

1.1 Duidelijkheid voor perceeleigenaren

Het opheffen van het voorkeursrecht op de genoemde percelen zorgt voor duidelijkheid bij perceeleigenaren. Omdat de gemeente geen gronden meer aankoopt voor deze locaties, vervalt de noodzaak van het voorkeursrecht. Eigenaren zijn hierdoor niet langer verplicht hun gronden bij een gewenste verkoop als eerste aan de gemeente aan te bieden, wat hen meer vrijheid geeft in hun handelen.

1.2 Faciliterende rol gemeente

De gemeente was oorspronkelijk betrokken in een samenwerkingsvorm met marktpartijen. Dit is niet langer het geval en de gemeente heeft nu een faciliterende rol. Daarbinnen richt ze zich op het ontwikkelen van het gebied binnen de vastgestelde gebiedsvisie. Voor de percelen waarop het voorkeursrecht behouden blijft, is een actuele beleidsmatige onderbouwing noodzakelijk. Het college stelt daartoe een omgevingsprogramma op, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Wet voorkeursrecht gemeenten. Zo kan het voorkeursrecht worden bestendigd voor locaties waar dit noodzakelijk is voor de realisatie van publieke functies uit de gebiedsvisie, zoals infrastructuur, natuur en sportvoorzieningen.

1.3 Voorkeursrecht dient ingetrokken te worden

Het voorkeursrecht is op grond van artikel 5 WVG opgenomen omdat aan de betrokken percelen een niet-agrarische bestemming werd toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Die toegedachte bestemming was niet opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie. Door het vaststellen van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost is duidelijk geworden dat de betrokken percelen niet noodzakelijk zijn voor de daarin genoemde ontwikkeling. Gelet daarop dient een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.5, eerste lid, Omgevingswet voor die betrokken percelen te worden ingetrokken.

Kanttekeningen

Deze opheffing heeft géén juridische of praktische gevolgen voor de overige percelen waarop het voorkeursrecht behouden blijft. De gemeente is zich er echter van bewust dat sommige perceeleigenaren mogelijk verwachten dat het voorkeursrecht in het gehele gebied wordt opgeheven. Dat is op dit moment niet aan de orde.

Voor de percelen waarop het voorkeursrecht behouden blijft, is het noodzakelijk om dit recht uiterlijk op 28 september 2025 te bestendigen. Hiervoor dient een omgevingsprogramma opgesteld te worden, waarin de noodzaak tot behoud van het voorkeursrecht wordt gemotiveerd. Indien het programma niet tijdig wordt vastgesteld door het college, vervalt het voorkeursrecht op die percelen van rechtswege, zoals bepaald in artikel 9.4, eerste lid onder a Omgevingswet.

Op grond van artikel 9.3, eerste lid, Omgevingswet kan door uw raad binnen twee jaar na intrekking van het voorkeursrecht, geen voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde grondslag. Een voorkeursrecht kan wel worden gevestigd als er in een omgevingsplan, nationale, provinciale of gemeentelijk programma of omgevingsvisie een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie (zie artikel 9.1, eerste lid, onder a en b, Omgevingswet).

Tegen de intrekking van het voorkeursrecht staat voor een belanghebbende bezwaar en daarna beroep open bij de bestuursrechter.

Beoogd maatschappelijk effect

Het opheffen van het voorkeursrecht op een deel van de percelen bevordert duidelijkheid voor perceeleigenaren en creëert ruimte voor marktinitiatieven in het gebied. Dit ondersteunt een gedragen en uitvoerbare gebiedsontwikkeling.

Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 is de WVG ingetrokken en de Omgevingswet inwerking getreden. Het voorkeursrecht van de betrokken percelen is op grond van artikel 5 WVG gevestigd. Een dergelijk voorkeursrecht geldt op grond van artikel 4.2, derde lid, Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet als een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, onder c, Omgevingswet. Het voorkeursrecht dient daarom op grond van de Omgevingswet te worden ingetrokken.

Participatie

De gemeente heeft eerder een participatietraject doorlopen voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost. De input uit dit traject is verwerkt in de visie en vormt daarmee een indirecte basis voor dit besluit.

Communicatie

De gemeente is zich ervan bewust dat sommige perceeleigenaren verwachten dat het voorkeursrecht op alle percelen wordt opgeheven. Dit besluit betreft echter uitsluitend de percelen waarvoor het voorkeursrecht geen beleidsmatige noodzaak meer dient.

Na vaststelling van dit raadsbesluit worden alle betrokken perceeleigenaren per brief geïnformeerd:

- Eigenaren van percelen waarop het voorkeursrecht is opgeheven, ontvangen informatie over de opheffing.
- Eigenaren van percelen waarop het voorkeursrecht behouden blijft, ontvangen informatie over het vervolgtraject, waaronder het op te stellen omgevingsprogramma en de eventuele bestending van het voorkeursrecht.

De gemeente streeft hiermee naar een transparante en tijdige communicatie richting alle betrokkenen.

Financiën

Er zijn geen financiële implicaties verbonden aan dit besluit.

Uitvoering

1. Na de vaststelling van dit besluit, zullen de betrokken perceeleigenaren worden geïnformeerd over de opheffing van het voorkeursrecht gelet op onder "communicatie" hierboven beschreven.
2. Als de opheffing is bekendgemaakt aan de perceeleigenaren, zal het voorkeursrecht worden doorgedaald in de openbare registers.

Bijlagen

1. 25.0005695 Bijlage 1 Kaart WVG Hoogwoud-Oost

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 9.5, eerste lid, Omgevingswet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 mei 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 28 mei 2025;

besluit:

1. Het voorkeursrecht op te heffen op de percelen met kadastrale aanduiding C840, C1292, C1386, C1387, C1919, U392, U393, U394, U395, U396, U397, U398, U399, U400, U401, U402, U403, U404, U405, U406, U407, U408, U436, U437, U438, U439, U440, U442, U506, U507, U510, U525, U570, U571, U726, U808, U809, U810, U811, U812, U815, U816, U964, U1020, U1033, U1034, U1087, U1094 A1, U1094 A2, U1094 A3, U1094 A4, U1094 A5, U1094 A6, U1094 A7 en U1117, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1.

Besloten in de raadsvergadering van 12 juni 2025.

H.M. Wiersema
voorzitter

L. Gijben
griffier