

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-25-594824
 Documentnummer DOC-26-1241487
 Naam commissielid R. Evers
 Fractie Morgen!
 Onderwerp Commissievragen Morgen! raadscie. 10-9 agendapunt 11.1
 Intrekken voorkeursrecht op percelen nabij Tuinstraat in
 Hauwert
 Datum waarop de vraag is gesteld 2 september 2026

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder
 Afdeling



1.	Kan het college aangeven of het hier gaat om een verplichte intrekking op grond van artikel 9.5 lid 1 Omgevingswet, of om een vrijwillige intrekking op basis van de algemene intrekkingsbevoegdheid? Indien het laatste het geval is: waarom vermeldt het voorgestelde besluit dan artikel 9.5 lid 1 als grondslag?
antwoord	De gemeenteraad heeft een besluit genomen tot het vestigen van een voorkeursrecht, waarbij het voorkeursrecht nadien is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In de door de gemeenteraad aangenomen motie van 21 mei 2026 is als overweging opgenomen dat het beoogde doel, namelijk woningbouw op deze locatie, ook op een minder belastende weg kan worden bereikt. Uit het “actus-contrariusbeginsel” vloeit voort dat het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht ongedaan wordt gemaakt met een besluit tot intrekking van het voorkeursrecht. De memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet vermeldt uitdrukkelijk dat een bevoegdheid tot vestiging ook een bevoegdheid tot intrekking omvat. In dit geval betreft het een vrijwillige intrekking van het voorkeursrecht door de raad. Uit artikel 9.5, lid 2, van de Omgevingswet volgt dat de gemeenteraad ervoor zorgt dat een ingetrokken of vervallen voorkeursrecht onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers van het Kadaster. Het Kadaster verplicht de raad om een grondslag op te nemen in het intrekkingsbesluit om het intrekkingsbesluit te kunnen inschrijven in de openbare registers. In de Omgevingswet zijn alleen in artikel 9.5, lid 1, twee grondslagen opgenomen voor het intrekken van een voorkeursrecht, te weten: (i) wanneer het voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen in artikel 9.1, eerste of tweede lid, of (ii) als het voorkeursrecht niet binnen de termijn, opgenomen in artikel 16.82a van de



	Omgevingswet, is ingeschreven in de openbare registers. Andere grondslagen kent de Omgevingswet niet. Uit het bovenstaande volgt dat de vermelding van artikel 9.5, eerste lid, in het beslispunt slechts is opgenomen met het oog op de correcte verwerking en doorhaling van het voorkeursrecht bij het Kadaster. In dit geval betekent deze vermelding niet dat er sprake is van een verplichte intrekking omdat niet langer aan artikel 9.1 van de Omgevingswet wordt voldaan. Aan deze locatie is nog steeds de functie wonen toegedacht, uit de motie van 21 mei 2026 vloeit alleen voort dat de raad deze wenst te realiseren zonder ingreep in de eigendomsrechten.
2.	Indien het college meent dat artikel 9.5 lid 1 rechtstreeks van toepassing is: aan welke concrete eis van artikel 9.5 lid 1 of 2 voldoet het voorkeursrecht niet langer?
Antwoord	Zie antwoord vraag 1.
3.	Is het college van mening dat er sprake is van disproportionaliteit, en waarom? Welke relevante feitelijke omstandigheden zijn sinds het raadsbesluit van 22 januari 2026 veranderd waardoor de proportionaliteitsafweging nu eventueel anders zou moeten uitvallen?
Antwoord	Het college heeft zich in het raadsvoorstel niet uitgesproken over de proportionaliteit van het voorkeursrecht. In het raadsvoorstel is verwezen naar de overwegingen uit de op 21 mei 2026 door de gemeenteraad aangenomen motie, waarin is opgenomen dat het voorkeursrecht hier proportioneel een te zwaar middel is.
4.	In januari 2026 is expliciet gevraagd naar vrijwillige grondverwerving, anterieure afspraken en beleidsmatige reservering. Het antwoord was dat deze instrumenten niet voorkomen dat percelen aan derden worden verkocht en daarom onvoldoende regie bieden. Op grond van welke nieuwe feiten of inzichten luidt de conclusie nu anders?
Antwoord	Het klopt dat er, als het voorkeursrecht wordt ingetrokken, niet meer kan worden voorkomen dat percelen aan derden worden verkocht. Anderzijds zijn er na januari 2026 stappen gezet en staat de gemeente in constructief contact met de betrokken grondeigenaren. Er is een projectgroep opgericht die zich bezighoudt met het begeleiden van de betrokken grondeigenaren bij het tot stand brengen van de beoogde gebiedsontwikkeling. Daarnaast hebben de eigenaren van het noordwestelijke gedeelte een ontwikkelaar ingeschakeld om hen hierbij te begeleiden. Alle betrokken grondeigenaren hebben, op de eigenaren van de agrarische percelen na, belang bij het realiseren van de functie wonen op deze locatie, waarbij ook gekeken wordt hoe de feitelijke situatie op een deel van de gronden ruimtelijk inpasbaar gemaakt kan worden. Het doel is dan ook om met de grondeigenaren te komen tot een overeenkomst en een wijziging van het omgevingsplan voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Er kan niet worden



	voorkomen dat de eigendomssituatie versnipperd raakt. Het doel is om in samenspraak tot een goed inpasbare ruimtelijke ontwikkeling te komen, waarmee publiekrechtelijk ingrijpen door de gemeente kan worden voorkomen.
5.	Wat is concreet de 'minder belastende weg', zoals ook onderdeel van de motie van 21 mei, waar het college gebruik van gaat maken om de doelstellingen te bereiken? Welke instrumenten worden ingezet, met welke partijen worden afspraken gemaakt en welke juridische of contractuele waarborgen bestaan tegen verdere versnippering?
Antwoord	Zie antwoord vraag 4.
6.	Hoe denkt het college hetzelfde doel zonder voorkeursrecht te bereiken, ook gelet op de eigen kanttekening van het college dat de gemeente door intrekking grip kan verliezen en integrale ontwikkeling lastiger wordt?
Antwoord	Zie antwoord vraag 4.
7.	Welke gevolgen heeft het herhalingsverbod van twee jaar voor de gemeentelijke onderhandelings- en regiepositie als zich na intrekking ongewenste transacties voordoen?
Antwoord	Het herhalingsverbod heeft tot gevolg dat de gemeenteraad gedurende een periode van twee jaar na intrekking van het voorkeursrecht op deze locatie niet opnieuw een voorkeursrecht kan vestigen op dezelfde grondslag. De gemeente kan hierdoor geen (ongewenste) grondtransacties voorkomen. Wel zijn er andere manieren waarop samen met de betrokken grondeigenaren tot de beoogde ontwikkeling kan worden gekomen en de gemeente een onderhandelingspositie heeft. Zie hiervoor het antwoord op vraag 4.
8.	Wat zijn de "reeds gesloten koopovereenkomsten", waarnaar in de motie van 21 mei wordt gerefereerd? Wanneer zijn die gesloten, welke percelen betreffen zij, waren zij in de openbare registers ingeschreven en welke juridische gevolgen heeft het voorkeursrecht voor ieder van die overeenkomsten?
Antwoord	Op 18 november 2025 heeft het college besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de locatie nabij de Tuinstraat in Hauwert. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 22 januari 2026 besloten om dit voorkeursrecht te 'bestendigen' door een zelfstandig besluit te nemen tot het vestigen van een voorkeursrecht op deze locatie. Na het vestigen van het voorkeursrecht door het college is gebleken dat één van de grondeigenaren kort voor het vestigen van het voorkeursrecht twee koopovereenkomsten had gesloten met twee particulieren. Deze koopovereenkomsten waren ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht niet ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gevolg hiervan is dat de levering op basis van deze koopovereenkomsten niet zonder meer kan plaatsvinden en dat de percelen bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente moeten



	worden aangeboden. Het gaat hierbij om de percelen, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie P, nummers 716 en 717.
9.	Is onderzocht of de belangen rond die specifieke koopovereenkomsten kunnen worden opgelost zonder het voorkeursrecht voor het gehele gebied van 23 percelen in te trekken? Zo ja, welke mogelijkheden zijn onderzocht en waarom zijn die afgevallen?
Antwoord	Nee dit is niet onderzocht. De gemeenteraad kan besluiten om een gevestigd voorkeursrecht geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit geldt ook voor het intrekken van het voorkeursrecht voor specifieke percelen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat het college op verzoek van de grondeigenaar ontheffing verleent van de aanbiedingsplicht, op grond van door de grondeigenaar aannemelijk te maken gewichtige redenen.
10.	Waarom wordt voor alle betrokken percelen dezelfde conclusie getrokken? Is per perceel of deelgebied beoordeeld of het oorspronkelijke regiebelang nog bestaat?
Antwoord	Het college geeft uitvoering aan de motie van 21 mei 2026.
11.	Hoeveel van het oorspronkelijke voorbereidingskrediet van € 165.000 is inmiddels daadwerkelijk besteed of verplicht? Welk bedrag van het door het college voorgestelde onderzoeksbudget, ook € 165.000, betreft dekking van reeds gemaakte kosten en welk bedrag is nieuw voor vervolgactiviteiten?
Antwoord	Er is tot nu toe ongeveer 32.000 euro uitgegeven vanuit het voorbereidingskrediet. Met het intrekken van het voorkeursrecht, ligt een voorbereidingskrediet niet voor de hand. Daarom wordt voorgesteld om het hele voorbereidingskrediet te schrappen en te wijzigen in een budget van hetzelfde bedrag met als dekking de reserve Realisatiestimulans.
12.	Welke concrete activiteiten worden uit het nieuwe budget van € 165.000 betaald, welke resultaten moeten die opleveren en binnen welke termijn?
Antwoord	Het streven is om binnen een half jaar te komen tot een overeenkomst met de grondeigenaren. Wat voor type overeenkomst dit wordt en wat hiervoor benodigd is, valt nu nog niet aan te geven.
13.	Hoe past de nieuwe uitgave binnen de bestedingsrichting 'Actieve grondpolitiek ten behoeve van woningbouw' als het voorstel tegelijkertijd vermeldt dat de gemeente afziet van actieve grondverwerving?
Antwoord	De gemeente handelt proactief voor deze locatie om te komen tot een gewenste gebiedsontwikkeling. Het is daarbij niet noodzakelijk dat de gemeente ook daadwerkelijk eigenaar wordt van de locatie.
14.	Wie voert na intrekking feitelijk de gebiedsontwikkeling: de gemeente, één of meer grondeigenaren, een ontwikkelaar of een combinatie daarvan? Hoe wordt een integrale stedenbouwkundige uitwerking contractueel of publiekrechtelijk geborgd?



Antwoord	Het streven is om binnen een half jaar te komen tot een overeenkomst waarin vastgelegd wordt wie de gewenste gebiedsontwikkeling daadwerkelijk ter hand gaat nemen. Indien de gemeente de gebiedsontwikkeling niet zelf ter hand gaat nemen, ligt het voor de hand dat in deze overeenkomst ook aangegeven gaat worden welk plan uitgevoerd gaat worden.
----------	--

