

Reactienota zienswijze

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk heeft op 4 mei 2026 besloten om op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van de locatie 'Urk Oost'. De onroerende zaken die door het college zijn aangewezen zijn weergegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening met de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden. De voorkeursrechtbeschikking is op 6 mei 2026 ingeschreven in de openbare registers en in werking getreden op het tijdstip van inschrijving.

Door de vestiging van het voorkeursrecht moet een eigenaar (en beperkt gerechtigde) bij een voorgenomen verkoop zijn onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. Het stelt de gemeente in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen.

Het besluit van het college om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen zorgt voor een zogenaamde voorbescherming. Bij het collegebesluit hoort daarom een ontwerp-raadsbesluit en ontwerp-raadsvoorstel, waarin de raad wordt voorgesteld om binnen de werkingsduur van drie maanden het voorkeursrecht te vestigen en daarmee het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen.

Belanghebbenden (eigenaren van en beperkt gerechtigden tot een in het collegebesluit betrokken onroerende zaak) zijn door het college in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken (schriftelijk of mondeling) zienswijzen tegen de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad naar voren te brengen. De termijn hiervoor heeft gelopen tot en met 2 juni 2026.

Tegen de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking is één zienswijze door de gemeente ontvangen, welke binnen de gestelde zienswijzenperiode is ingediend. De ingediende en ontvankelijke zienswijze wordt in deze Reactienota nader uiteengezet. Vervolgens is de gemeentelijke beoordeling weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijzen en beoordeling

Zienswijzen

De indiener heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- A. De indiener heeft ruim voor de vestiging van het voorkeursrecht – na een weloverwogen selectieprocedure - een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar, waarbij deze juist wil aansluiten bij de wensen en belangen van de gemeente en daar ook een actieve bijdrage aan kunnen leveren, en stelt dat de door de gemeente gewenste regiefunctie bij de vestiging van een voorkeursrecht daarmee niet wordt verstoord;
- B. De indiener wenst de beoogde woningbouw - in samenwerking met de gemeente en de ontwikkelaar - zelf te realiseren, waaraan volgens zijn opgave al invulling is gegeven, en stelt dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt als een geslaagd beroep wordt gedaan op deze zelfrealisatie.

Reactie gemeente

Ad A

1. De indiener heeft een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Deze omstandigheid maakt echter niet dat de raad ten onrechte beperkingen op de betrokken onroerende zaken legt en/of het instrument van het voorkeursrecht onrechtmatig inzet. Het doel van een voorkeursrecht is het verschaffen van voorrang aan de gemeente bij aankoop van onroerende zaken die benodigd zijn voor de realisatie van toekomstige planologische ontwikkelingen. Het feit dat er een koopovereenkomst met een derde is gesloten, staat niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.
2. Daar komt bij, anders dan indiener lijkt te veronderstellen, dat het juridisch kader omtrent het voorkeursrecht de mogelijkheid onverlet laat dat met eigenaren van en eventuele beperkt gerechtigden tot de betrokken onroerende zaken alsnog ontwikkelingsafspraken gemaakt zouden kunnen worden.

Ad B

3. Ten overvloede zij opgemerkt dat door de vestiging van een voorkeursrecht eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden niet worden gedwongen hun onroerende zaak te verkopen. De aanbiedingsplicht en daarmee het voorkeursrecht van koop van de gemeente wordt alleen 'geactiveerd' indien eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden vrijwillig het voornemen opvatten om hun onroerende zaak van de hand te doen. Van onteigening is aldus geen sprake. De doelstelling van het voorkeursrecht is dan ook een andere dan die van de onteigening (alsmede de daarbij behorende procedures). Zie onder meer het Koninklijk besluit van 14 maart 2002, gemeente Bergh, gepubliceerd in de Staatscourant van 5 april 2002.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad ongewijzigd te laten.