

Technische vragen agendapunt 4a Vestiging voorkeursrecht Urk Oost

(commissie Wonen, Werken en Veiligheid. d.d. 10 juni 2026)

	Fractie	Vraag	Antwoord
1	GB	Om ervoor te zorgen dat ook na die tijd voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd wil de gemeente de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe, kansrijke initiatieven. Een van die gebieden waar woningbouwuitbreiding kan plaatsvinden is de oostzijde van Urk." Welke andere gebieden zijn dit?	Urk Oost is het enige grootschalige uitleggegebied binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast zijn er een aantal inbreidingslocaties. Denk hierbij aan bijvoorbeeld Westgat en Noorderzand.
2	SGP	<p>Naar aanleiding van het raadsvoorstel beslispoint 2 "<i>Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar (...)</i>" en Inleiding 5<sup>e</sup> alinea: "<i>Komende jaren zal de gemeente aan de slag gaan om de beoogde woningbouwontwikkeling op 'Urk Oost' concreet vorm te geven.</i>" en Argumenten 2.1 "<i>een voorkeursrecht (...) vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in het omgevingsplan.</i>" en Kanttekeningen 1 en 2:</p> <p>Op welke termijn gaat de ontwikkeling van deze gronden spelen?</p>	<p>Het voorkeursrecht wordt doorgaans gevestigd voordat de planvorming plaatsvindt om regie te kunnen houden en grondspeculatie te voorkomen. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om de gronden in de toekomst te verwerven. Met deze stap wordt nog geen besluit genomen over een daadwerkelijke aankoop en ontwikkeling.</p> <p>Met het voorkeursrecht wordt daarnaast tijd gekocht om weloverwogen keuzes te maken over de eventuele ontwikkeling van dit gebied. Hiervoor zal een plan van aanpak gemaakt worden, waarbij uw raad op de hoogte gehouden zal worden. We streven ernaar voor het einde van het jaar met een plan van aanpak te komen.</p> <p>Deze vraag, zal samen met andere vragen over de wenselijkheid/ruimtelijke inpasbaarheid van de functie 'wonen met aanverwante voorzieningen' op deze locatie, de haalbaarheid van een mogelijke ontwikkeling en overige randvoorwaarden, de komende periode beantwoord moeten worden.</p>

3	SGP	Op welk moment komt het college met een vervolgvorstel richting de raad?	Zie beantwoording vraag 2.
4	SGP	Zijn er mogelijk financiële consequenties op het moment dat ons de grond nu zou worden aangeboden. Met andere woorden? Kunnen we de kapitaallasten van deze gronden wel betalen wanneer we ze op enig moment moeten afnemen?	Op dit moment zijn er geen gelden in de begroting opgenomen om deze gronden aan te kopen. De komende periode zal worden gebruikt om de financiële uitgangspunten van deze eventuele aankoop inzichtelijk te maken. Indien de gronden worden aangeboden voordat hiervoor budgetten beschikbaar zijn gemaakt, zal een eventuele aankoop altijd aan uw raad worden voorgelegd.
5	RBU	Kan hier gebouwd worden zonder dat we toestemming nodig hebben van de provincie en dan in het licht gezien met de drukte op de Domineesweg en de benodigde rondweg voor het ontlasten van de domineesweg. zo nee past dit dan wel in de tijdlijn van deze weg.	Zie beantwoording vraag 2.
6	RBU	Raadsvoorstel praat over max termijn van 3 jaar en de modelbrief praat over een duur van 3 maanden die te verlengen is, hoe moet ik de genoemde termijnen lezen of moet er 12 keer worden verlengd om de max van 3 jaar te doen.	<p>Het college vestigt een voorlopig voorkeursrecht. Deze heeft een geldigheid van maximaal drie maanden. Als de raad het voorlopig voorkeursrecht bekrachtigt geldt het voorkeursrecht vanaf dat moment voor drie jaar op basis van de omgevingsvisie.</p> <p>Binnen deze drie jaar moet er vervolgens een omgevingsplan worden vastgesteld waarin de functie van het gebied wordt gewijzigd naar een niet-agrarische functie. Dit is enkel het geval wanneer dit wenselijk blijkt op grond van het nader onderzoek zoals beschreven in de beantwoording van vraag 2.</p>

			Op basis van het omgevingsplan kan het voorkeursrecht met vijf jaar verlengd worden. Na deze vijf jaar kan de gemeenteraad ervoor kiezen om het voorkeursrecht nogmaals met vijf jaar te verlengen.
7	RBU	Is er stroom en water voor deze kavels beschikbaar zodat je niet met een investering komt te zitten waar geen inkomsten voorlopig tegenover staan	Zie beantwoording vraag 2.
8	RBU	Waarom wordt dit voorkeursrecht nu al ingevoerd terwijl er nog geen echt uitgewerkt plan ligt?	<p>In het vastgestelde grondbeleid (Nota Grondbeleid 2024 – 2028) is het volgende opgenomen: <i>'Belangrijk doel voor de gemeente in haar grondbeleid is het hebben van maximale sturing en regie op ontwikkelingen die voor de gemeente van belang zijn, zoals het hebben van voldoende woningen en bedrijfsgronden'</i>.</p> <p>Op basis van het vastgestelde beleid is actief grondbeleid het basisuitgangspunt voor gebiedsontwikkeling in uitleggebieden. Hierdoor heeft de gemeente maximaal grip op het behalen van haar beleidsdoelstellingen. Echter, het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente enkel de mogelijkheid om de gronden in de toekomst te verwerven. Met deze stap wordt nog geen besluit genomen over of de gemeente dit daadwerkelijk zal doen.</p> <p>Als de gemeente een nieuwe locatie aanwijst als ontwikkellocatie, ligt het voor de hand dat deze locatie onderwerp van speculatie wordt, omdat een mogelijke functiewijziging naar anders dan niet-agrarisch doorgaans waarde toevoegt aan de grond. Als er aan de voorkant wordt gecommuniceerd over een beoogde functiewijziging is er een grote kans dat de gronden speculatief aangekocht worden door marktpartijen. Dit betekent ook dat de gemeente Urk geen actief grondbeleid kan voeren. Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt speculatie voorkomen en behoudt de gemeente regie.</p>

9	RBU	Begrijpt het college dat inwoners hierdoor jarenlang in onzekerheid kunnen zitten?	Dit is geen technische vraag, maar een politieke vraag. Deze vraag kan tijdens de behandeling gesteld worden aan de wethouder.
10	RBU	Is onderzocht of dit plan juist zorgt voor duurdere grondprijzen in plaats van lagere?	Zie beantwoording vraag 2.
11	RBU	Waarom is gekozen voor een periode van drie jaar? Wanneer verwachten we echte duidelijkheid voor inwoners?	Dit is geen keuze, maar de door de Omgevingswet voorgeschreven maximale termijn. Een voorkeursrecht kan zelfstandig gevestigd worden of op basis van een grondslag. De vestigingsgrondslag is geen vrije keuze. Het voorkeursrecht moet gevestigd worden op de meest concrete grondslag. In dit geval is de meest concrete grondslag de Omgevingsvisie Urk. Op basis van de Omgevingsvisie Urk kan het voorkeursrecht gevestigd worden voor een termijn van maximaal drie jaar.
12	RBU	Hoe zorgt de gemeente ervoor dat grondeigenaren eerlijk behandeld worden?	Voor het vervolgproces van een eventuele toekomstige aanbieding aan de gemeente door de grondeigenaren zijn wetsartikelen opgenomen in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Deze regels waarborgen dat grondeigenaren eerlijk behandeld worden. Tevens is het gangbaar dat grondeigenaren adviseurs in de arm nemen die hun belangen behartigen.
13	RBU	Er zijn al koopafspraken gemaakt tussen partijen. Waarom grijpt de gemeente daar nu tussendoor?	Zie beantwoording vraag 8.
14	RBU	Waarom kiest de gemeente nu al voor zoveel controle, terwijl inwoners en grondeigenaren nog weinig zijn meegenomen?	Zie beantwoording vraag 8.
15	RBU	Er wordt gesproken over woningbouw na 2035. Waarom wordt dan nu al zo'n zwaar middel gebruikt?	Zie beantwoording vraag 8.

16	RBU	Wat gebeurt er als meerdere grondeigenaren tegelijk hun grond aan de gemeente aanbieden? Heeft de gemeente daar wel geld voor?	Zie beantwoording vraag 4.
17	RBU	In het voorstel staat dat er nu geen extra geld beschikbaar is voor aankoop van grond. Waarom wordt dit dan nu al gestart?	Zie beantwoording vraag 4 en 8.
18	RBU	Waarom mag straks het college zelf besluiten om het voorkeursrecht weer in te trekken, en niet de raad?	Deze stellingname is onjuist. Het voorkeursrecht wordt ingetrokken door het bestuursorgaan dat het gevestigd heeft. In specifieke gevallen, zoals op het moment dat het juridische eigendom overgegaan is naar de gemeente, is het doorhalen van het voorkeursrecht gemandateerd aan het college. In het geval uw raad besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht is het doorhalen of intrekken van het voorkeursrecht een bevoegdheid van uw gemeenteraad totdat de verwerving voltooid is.
19	RBU	Hoe ziet de lange termijn planning er precies uit met daarin opgenomen alle bouwlocaties tot 2050 inclusief de benodigde ontsluitingsweg en daarin opgenomen het aantal op te leveren woningen per locatie	De langetermijnplanning van ontwikkelingen op Urk is het meest concreet zichtbaar in de Omgevingsvisie van de gemeente Urk.
20	FvD	Kunt u aangeven of de gemeente Urk al contact heeft gehad met de eigenaren van de eerste vier kavels in Urk Oost? Zo ja, wat is de huidige stand van zaken? Zo niet, wanneer en op welke manier zal dit contact worden gelegd?	De eigenaren van de gronden waarop het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd zijn middels aangetekende brief op de hoogte gesteld van het voorlopig voorkeursrecht en het voorliggende raadsvoorstel. Ook zijn de eigenaren uitgenodigd voor een gesprek. Dit gesprek heeft nog niet plaatsgevonden.


