

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

2 juli 2026

Zaaknummer

018494560

Datum

4 mei 2026

Portefeuillehouder

L.W. van Klinken

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht 'Urk Oost'

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. De rechtsgevolgen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 4 mei 2026, welke van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, te bestendigen door voor het verstrijken van de werkingsduur op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Urk Oost', zoals weergegeven op de grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder betrokken zijn geweest in een voorkeursrechtbeschikking van de raad en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie 'Wonen met aanverwante voorzieningen' wordt toegedacht, zoals af te leiden uit de door de raad op 16 december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Urk 'De toekomstplannen voor Urk tot 2030', en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie;
2. Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder b van de Omgevingswet, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden;
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad alsmede deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina.
4. De bevoegdheid tot het intrekken van het voorkeursrecht voor de onroerende zaken waarvoor dat recht te zijner tijd niet langer nodig is, te mandateren aan het college.

Inleiding

In Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma 'Woningbouw' zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van totaal 900.000 woningen tot en met 2030.

Ook de gemeente Urk wil richting de toekomst haar inwoners kunnen voorzien van voldoende woningen, voor de juiste doelgroep en voor de juiste prijs. Er wordt op dit moment een nieuwe woonwijk gerealiseerd, maar dat is niet genoeg. Voorspellingen geven aan dat de bevolking op Urk de komende jaren blijft groeien. Tot 2035 wordt de gemeente geconfronteerd met een woningbouwopgave van circa 1.000 woningen. Na 2035 zijn er nog meer nieuwe woningen nodig, waardoor ook op langere termijn aanvullende woningbouwcapaciteit noodzakelijk blijft.

Dat het realiseren van voldoende woningen een expliciete opgave is, gelet op de grote behoefte aan woningen in de nabije en verre toekomst, blijkt uit de Omgevingsvisie Urk 'De toekomstplannen voor Urk tot 2030', zoals vastgesteld door de raad op 16 december 2021. Het 'Programma wonen 2.0 gemeente Urk' werkt deze lijn nader uit, nu de omvang en duurzaamheid van de woningbouwopgave cijfermatig wordt onderbouwd. Het latere 'Omgevingsprogramma Wonen, Zorg en Welzijn' bevestigt de actualiteit van de woningbouwopgave. De gemeente ziet tegelijkertijd kansen om daarbij uitgangspunten te hanteren die bijdragen aan een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving.

Binnen de gemeente is de uitbreidingslocatie 'Zeeheldenwijk' beschikbaar voor de woningbouwopgave tot 2035. 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. De Omgevingsvisie wijst deze ontwikkelrichting aan, hetgeen wordt herhaald in de ontwerp-omgevingsvisie: 'Flevoland 2050, blik op de toekomst', de nieuwe provinciale omgevingsvisie, zoals thans ter inzage ligt.

Komende jaren zal de gemeente aan de slag gaan om de beoogde woningbouwontwikkeling op 'Urk Oost' concreet vorm te geven. Het is daarbij van belang dat de gemeente regie houdt op de gebiedsontwikkeling in z'n algemeenheid en de strategische posities op deze locatie in het bijzonder.

Beoogd resultaat / effect

Om betere omstandigheden te creëren voor een mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied 'Urk Oost' wordt voorgesteld om het reeds gevestigde voorkeursrecht te continueren. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten de eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende onroerende zaken bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente Urk uitnodigen om te onderhandelen over de verkrijging van de aangeboden onroerende zaak of zaken. Dit maakt dat de gemeente een actieve en regisserende rol kan spelen bij de uitvoering van haar plannen. Ook wordt voorkomen dat de onroerende zaken in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, zonder dat deze eerst aan de gemeente ter verkrijging worden aangeboden. Daarnaast beoogt de gemeente door de vestiging van een voorkeursrecht prijsopdrijving door grondspeculatie te voorkomen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

Argumenten

1.1 *Er wordt voldaan aan de vereisten voor de toepassing van de bevoegdheid door de raad tot vestiging van een voorkeursrecht*

Artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet (hierna: Ow) biedt de raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan, zodat zij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 1 onder b van de Ow in het bijzonder brengen met zich mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van het voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van de onroerende zaken die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht door de raad, zolang uit een omgevingsvisie of vergelijkbaar beleidsdocument maar voldoende blijkt welke locatie het betreft en welke functie aan die locatie wordt toegedacht.

De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd (bijlage 1 en bijlage 2) maken onderdeel uit van de door de raad op 16 december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Urk 'De toekomstplannen voor Urk tot 2030' (Omgevingsvisie). De Omgevingsvisie geeft richting aan de doelen en ambities voor de toekomstige ontwikkeling van Urk. Een van de thema's betreft 'Een goed woonklimaat' (pagina's 40 - 41), waarbij de volgende hoofddoelen worden gesteld:

- We streven naar voldoende aanbod van geschikte woningen voor alle doelgroepen in Urk
- Voldoende passende locaties
- Voldoende woningaanbod dat financieel toegankelijk is

Meer concreet wordt gezegd dat de gemeente zorgt voor "*voldoende nieuwe woningen*" en dat de gemeente streeft naar een "*passend woningaanbod voor de toekomstige bevolking*". Ook wordt aangegeven dat de nieuwe uitbreidingslocaties, zoals de Zeeheldenwijk, "*een stap in de goede richting*" zijn.

Daarnaast zijn in de Omgevingsvisie een drietal ontwikkelrichtingen geformuleerd. Daarin worden een aantal aanwijzingen gegeven voor de hierboven geformuleerde uitbreidingsplannen. Zo wordt op pagina 46 van de Omgevingsvisie vermeld dat de gemeente de afgelopen jaren is gegroeid en de komende jaren zal blijven groeien, waarmee ook de vraag naar nieuwe woningen op Urk blijft groeien. De 'ontwikkelrichting wonen na 2030' is vervolgens op pagina 50 van de Omgevingsvisie in beeld gebracht en laat (middels pijlen) zien dat deze richting het gebied 'Urk Oost' zal gaan. Bovendien blijkt uit deze afbeelding dat er geen ontwikkelrichting naar andere locaties ten aanzien van 'wonen' staan genoemd. De Omgevingsvisie geeft derhalve aan dat woningbouw kan plaatsvinden op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd.

Daar komt bij dat de Omgevingsvisie voor de onderhavige locatie niet los kan worden gelezen van de eerder vastgestelde Structuurvisie Urk 2035+ (Structuurvisie). De Omgevingsvisie bepaalt immers expliciet dat hoofdstuk 7 en 8 van de Structuurvisie – met de daarbij behorende onderbouwing – als basis blijven gelden voor de gebiedsontwikkelingen van de gemeente Urk (pagina 56). In zoverre moet

de Omgevingsvisie worden begrepen als een voortzetting en actualisering van de in de Structuurvisie neergelegde ontwikkelrichting.

In de Structuurvisie zijn niet alleen algemene beleidsdoelen geformuleerd, maar wordt ook nader ingegaan op woningbouw ten oosten van de huidige Zeewijk en Oranjewijk. Zo is er bijvoorbeeld op pagina 53 beschreven dat “*het gebied dat in oostelijke richting tot ontwikkeling zal komen (...)*”. Een gebiedsgerichte vertaling van deze uitbreidingsmogelijkheden zijn weergegeven op de afbeeldingen ‘Structuurbeeld Urk 2035+’ (pagina 10) en ‘Wonen: herstructurering & uitbreiding’ (pagina 54). De locatie ‘Urk Oost’ - en daarmee de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd – bevindt zich in het gebied waar woningbouwuitbreiding kan plaatsvinden.

Op pagina 61 van de Structuurvisie wordt het voormelde nog eens herhaald. Uit de afbeelding ‘Projecten & ontwikkelingen’ volgt dat aan de onderhavige locatie (onder meer) ‘wo3’ en ‘wo5’ wordt toegedacht. Uit de tabel op pagina 67-68 volgt expliciet dat het gaat om ontwikkeling van een woningbouwlocatie ten oosten van Zeewijk en Oranjewijk. Reeds daarom is de Structuurvisie in feitelijk opzicht van belang: zij laat expliciet zien dat de betreffende uitbreidingslocatie niet pas recentelijk in beeld is gekomen, maar past binnen een al eerder vastgelegde ruimtelijke uitbreidingsrichting van de gemeente.

Gelet op het bovenstaande berust de toegedachte woonfunctie in het gebied ‘Urk Oost’ op een bestaand en samenhangend gemeentelijk beleidskader. Daarmee wordt aan de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd al geruime tijd een andere functie toegedacht. Conform het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’, dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Urk, is aan de desbetreffende onroerende zaken de functie ‘Agrarisch’ met deels ‘Waarde - archeologie 5’ toegekend. De onroerende zaken worden feitelijk ook als zodanig gebruikt. Tegen deze achtergrond wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 1 onder b van de Ow gestelde vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht op basis van de Omgevingsvisie.

1.2 Niet op alle onroerende zaken in het gebied wordt een voorkeursrecht gevestigd

Uitgezonderd van het voorkeursrecht zijn de onroerende zaken in het gebied ‘Urk Oost’, waarvan het eigendom toekomt aan een (semi-) overheidsorganisatie. Dit geldt ook voor de onroerende zaken die reeds passend zijn in de beoogde ontwikkeling of die - overeenkomstig eerdere gebiedsontwikkelingen op Urk - worden ingepast in de toekomstige ontwikkeling van het gebied, temeer omdat ter plaatse sprake is van karakteristieke bebouwing.

1.3 Op de onroerende zaken is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd

Uit artikel 9.3 van de Ow volgt dat het niet is toegestaan om binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht te vestigen op dezelfde grondslag. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

1.4 Het algemeen belang rechtvaardigt de vestiging van het voorkeursrecht

Een gemeentelijke voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Door de wetgever is in de Ow voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, regels ten aanzien van de procedure en regels ten aanzien van de rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Ow opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Zo kan toch tot vervreemding worden overgegaan als dat aan de echtgenoot of geregistreerd partner is, of aan bepaalde bloed- of aanverwanten. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Daarnaast is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs

ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs worden verkregen. Op grond van artikel 16.122 van de Ow jo artikel 15.22 van de Ow stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. De omstandigheid dat de desbetreffende onroerende zaken eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden, betekent dus niet dat de prijs lager dan de werkelijke waarde zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar het algemeen belang van de gemeente bij de beoogde ontwikkeling van het gebied 'Urk Oost' en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken, rekening houdend met de omstandigheid dat de gemeente kennis heeft kunnen nemen dat ten aanzien van deze onroerende zaken reeds een koopovereenkomst is gesloten en in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken, anders dan dat zij, bij de wens om de onroerende zaak of het beperkte recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Weliswaar kunnen (meer specifiek) de eigenaren geen uitvoering geven aan de reeds gesloten overeenkomst, aangezien niet (meer) wordt voldaan aan de in artikel 9.9 van de Ow gestelde vereisten voor een uitzondering op de aanbiedingsplicht, maar het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente in de plaats van de wederpartij in de gelegenheid kan worden gesteld om de desbetreffende onroerende zaken aan te kopen. Tegenover de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken staat het algemene belang om te voorzien in de behoefte om woningen toe te voegen. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het voorkomen van grondspeculatie. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht vanwege het algemeen belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken om deze - in plaats van uitvoering te kunnen geven aan de reeds gesloten en ingeschreven koopovereenkomst - eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

2.1 In de voorkeursrechtbeschikking moet de eerst mogelijke vervaldatum worden vermeld

In artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit is bepaald dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht moet vermelden. Uit artikel 9.4 lid 1 onder b van de Ow volgt dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder b van de Ow van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in het omgevingsplan. In het laatste geval wordt de gelding van het voorkeursrecht vanaf dat moment op basis van een nieuwe grondslag (artikel 9.1 lid 1 onder a van de Ow) voortgezet voor een wettelijk bepaalde termijn. Er is dan geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. Gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en zal vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

3.1 Er moet worden voldaan aan de procedurele vereisten na het nemen van de voorkeursrechtbeschikking

Het besluit van de gemeenteraad moet op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en de Bekendmakingswet bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Verder moet het bestuursorgaan kennisgeven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch publicatieblad. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

4.1 *Het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd is verplicht tot onverwijld intrekking*

Mocht op enig moment vaststaan dat een onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd niet (langer) nodig is voor de woningbouwontwikkeling in het gebied 'Urk Oost', wordt vanaf dat moment niet langer voldaan aan de voor vestiging geldende eisen. Uit artikel 9.5 lid 1 van de Ow volgt dat het voorkeursrecht dan onverwijld wordt ingetrokken door het bestuursorgaan dat het heeft gevestigd. Aangezien de gemeenteraad het voorkeursrecht heeft gevestigd, betekent dit dat de raad het bestuursorgaan is dat tot intrekking moet besluiten. Gelet op de vergaderfrequentie van de raad kan dan naar alle waarschijnlijkheid niet worden voldaan aan de eis van een "onverwijld" intrekking. Daarom wordt de raad voorgesteld zijn bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht te mandateren aan het college. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever de bevoegdheid tot mandatering van de intrekkingbevoegdheid mogelijk acht, waarbij is overwogen dat bij de toepassing van de intrekkingbevoegdheid de overdraagbaarheid van de onroerende zaak in volle omvang wordt hersteld (Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 71).

Kanttekeningen

1. *Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente*

Als een eigenaar van of houder van een beperkt recht op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak dit ter verkrijging aanbiedt aan de gemeente, moet het bevoegd gezag (het college) conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar of houder van een beperkt recht besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak of het beperkt recht tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar of houder van een beperkt recht en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaak of het beperkt recht daarop te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak of het beperkt recht rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

2. *De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop*

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat een eigenaar of houder van een beperkt recht – als hij zijn onroerende zaak of beperkt recht daarop wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak of beperkt recht wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak of beperkt recht waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank naar aanleiding van een prijsvaststellingsprocedure uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De andere situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van laatstgenoemde situatie geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand het verzoek van de vervreemder om een prijsvaststellingsprocedure te starten heeft afgewezen, de termijn voor het starten van die procedure stilzwijgend heeft laten verstrijken of de prijsvaststellingsprocedure tussentijds heeft beëindigd.

3. *De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen*

Uitgangspunt is dat een eigenaar of houder van een beperkt recht vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de

eigenaar of houder van een beperkt recht zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te vervreemden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

Kosten, baten, dekking

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht brengt (beperkte) proces- en uitvoeringskosten met zich mee, waaronder de kosten van bekendmaking, terinzagelegging en inschrijving in de openbare registers. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het budget 'nieuw wonen en werken' (1822200).

Het voorkeursrecht leidt niet reeds door zijn vestiging tot een rechtstreekse verplichting voor de gemeente om tot aankoop over te gaan. De gemeente onderkent wel dat aanbieder van een met voorkeursrecht belaste onroerende zaak op termijn financiële consequenties kan hebben. Om die reden wordt iedere mogelijke verwerving afzonderlijk beoordeeld op de financiële inpasbaarheid en bestuurlijke wenselijkheid.

Voor de kosten van een eventuele (strategische) aankoop zal, waar nodig, een voorstel aan de raad worden gedaan voor het beschikbaar stellen van middelen uit de reserve grondzaken. Deze kosten zullen uiteindelijk worden betrokken bij een nog te openen grondexploitatie. Op dit moment zijn er geen aanvullende kredieten voor verwerving beschikbaar.

De gemeente heeft de inzet van het voorkeursrecht mede gezien in het licht van de actuele begrotingspositie, de bestaande investeringsopgaven en het beschikbare weerstandsvermogen. Aanvullende financiële verplichtingen worden uitsluitend aangegaan na separate zorgvuldige bestuurlijke afweging en, waar nodig, via de reguliere cyclus aan de raad voorgelegd.

Communicatie & participatie

Zienswijze

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming door de raad zijn belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken onroerende zaken) op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen over de ontwerp voorkeursrechtbeschikking van de raad. Van deze mogelijkheid is door één belanghebbende gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze adviseren wij u om het voorgenomen raadsbesluit ongewijzigd te laten. De Reactienota zienswijzen is als bijlage aan het onderhavige raadsvoorstel gehecht (bijlage 3).

Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/terinzagelegging

Indien uw raad conform voorstel besluit wordt de voorkeursrechtbeschikking op 3 juli 2026 bekendgemaakt aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden. Dit gebeurt door middel van een aangetekende brief met bijlagen. Hiervoor is bijgevoegd het model bekendmakingsbrief belanghebbenden (bijlage 4).

Binnen vier dagen na de bekendmaking moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

Na het ingaan van het voorkeursrecht ligt het besluit van de gemeenteraad met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage bij de publieksbalie van het gemeentehuis en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina. Kennisgeving van deze terinzagelegging moet plaatsvinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad (bijlage 5).

Uitvoering

Bezwaar en voorlopige voorziening

De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Op die manier kunnen belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van de raad betrokken onroerende zaken) een bezwaarschrift indienen tijdens een periode van 6 weken na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt.

Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Bijlagen

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Reactienota zienswijzen
4. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
5. Publicatie Gemeenteblad

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest

Raadsbesluit

Zaaknummer

018495560

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 4 mei 2026

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 10 juni 2026

besluit:

1. De rechtsgevolgen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 4 mei 2026, welke van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, te bestendigen door voor het verstrijken van de werkingsduur op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Urk Oost', zoals weergegeven op de grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder betrokken zijn geweest in een voorkeursrechtbeschikking van de raad en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie 'Wonen met aanverwante voorzieningen' wordt toegedacht, zoals af te leiden uit de door de raad op 16 december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Urk 'De toekomstplannen voor Urk tot 2030', en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie;
2. Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder b van de Omgevingswet, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden;
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad alsmede deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina.
4. De bevoegdheid tot het intrekken van het voorkeursrecht voor de onroerende zaken waarvoor dat recht te zijner tijd niet langer nodig is, te mandateren aan het college.

Urk, 2 juli 2026,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,