

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

11 december 2025

Datum

28 oktober 2025

Zaaknummer

018480658

Portefeuillehouder

P.N. Middelkoop

Onderwerp

Verlengen en vestigen voorkeursrechten Port of Urk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 9.4 lid 2 Omgevingswet de termijn van het bij raadsbesluit van de gemeente Noordoostpolder van 9 januari 2018 gevestigde voorkeursrecht op de onroerende zaken ten behoeve van bedrijventerrein Port of Urk, voor het gedeelte dat nog niet is verworven zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 3), met vijf jaar te verlengen, waarmee het voorkeursrecht van rechtswege vervalt op 18 februari 2031;
2. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'bedrijventerrein Port of Urk', weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 2) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 3), welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan in de Omgevingsvisie Urk de (niet-agrarische) functie 'bedrijventerrein' wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, waarmee het voorkeursrecht gevestigd wordt voor de duur van maximaal drie jaar, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig 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.

Inleiding

De gemeente Urk is bezig met de ontwikkeling en realisatie van bedrijventerrein Port of Urk – binnendijs bedrijventerrein.

Vestiging voorkeursrecht 2018

Om de planvorming en grondverwerving in dit gebied in goede banen te leiden, heeft de gemeente Noordoostpolder op 19 februari 2018 op verzoek van de gemeente Urk een voorkeursrecht gevestigd op de onroerende zaken welke beoogd werden als locatie voor het toekomstige bedrijventerrein Port of Urk (bijlage 4). Door het vestigen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie bij de aankoop van onroerende zaken binnen het plangebied. Eigenaren die hun onroerende zaak willen verkopen, zijn dan verplicht deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit instrument biedt de gemeente grip op de grondmarkt en voorkomt dat onroerende zaken worden aangekocht door partijen die niet bijdragen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Met de grenscorrectie van 1 januari 2019 is het door de gemeente Noordoostpolder gevestigde voorkeursrecht overgegaan naar de Gemeente Urk.

Termijnen voorkeursrecht

Binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht diende een planologisch besluit te zijn genomen om het voorkeursrecht voort te laten duren. Dit is gebeurd op 18 februari 2021 door het vaststellen van het bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijs bedrijventerrein, waarmee een nieuwe termijn van tien jaar zou gaan lopen waarin het voorkeursrecht van kracht is. Op 1 januari 2024 is echter de Omgevingswet in werking getreden waarmee de Wet voorkeursrecht gemeenten is komen te vervallen. In de nieuwe wet is bepaald dat een voorkeursrecht op grond van het Omgevingsplan (eerder 'een bestemmingsplan') in beginsel vijf jaar geldt en vervolgens met vijf jaar verlengd kan worden. Om de verlenging te bekrachtigen is een raadsbesluit nodig.

Motivering verlenging voorkeursrecht (beslispunt 1)

Een groot deel van de onroerende zaken waar in eerste instantie een voorkeursrecht op gevestigd is, is ondertussen verworven door de gemeente Urk. De gemeente is met betrekking tot een aantal onroerende zaken nog in onderhandeling met de betreffende eigenaar. Voor één perceel geldt dat er wel een koopovereenkomst is gesloten maar dat de juridische levering in het jaar 2026 of 2027 plaats zal vinden.

Om de regie over de beoogde ontwikkeling in eigen hand te houden, in lijn met het grondbeleid van de gemeente Urk, is het advies om de termijn van het voorkeursrecht rustend op de nog te verwerven onroerende zaken, waarvan een grondtekening is opgenomen in bijlage 1 en waarvan een percelenlijst is opgenomen in bijlage 3, op basis van artikel 9.4 lid 1 sub c en lid 2 Omgevingswet met vijf jaar te verlengen. Alleen op die manier kan voorkomen worden dat er binnen het gebied grondtransacties plaatsvinden die een tijdige realisatie zouden kunnen doorkruisen. De inzet van de gemeente blijft onverminderd gericht op de minnelijke verwerving van de betreffende onroerende zaken. De verlengingstermijn is nodig om ook gedurende de komende vijf jaar de regie over de ontwikkeling van Port of Urk in eigen hand te houden.

Motivering vestiging voorkeursrecht (beslispunt 2)

In het jaar 2018 is op deze onroerende zaken al een voorkeursrecht gevestigd. Echter, deze gronden is binnen drie jaar geen andere functie dan agrarisch toebedeeld in het omgevingsplan/omgevingsvisie/programma, waarmee het voorkeursrecht na drie jaar is komen te vervallen. Het voorstel is om op de betreffende onroerende zaken, weergegeven op de grondkaart uit bijlage 2 en waarvan een percelenlijst is opgenomen in bijlage 3, een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b, in de vastgestelde omgevingsvisie Urk is aan de betreffende onroerende zaken de functie 'bedrijventerrein' toegedacht. In de visie wordt geïllustreerd dat er wordt beoogd om Port of Urk op deze locatie uit te breiden. Versterking van de verbinding met de regio op het gebied van werk en onderwijs en de inzet op maritiem, vis en overige bedrijvigheid staan op deze locatie centraal. Om in de toekomst het bedrijventerrein uit te kunnen breiden voor zowel maatschappelijke als economische belangen (werkgelegenheid, onderwijs en citybranding) is het noodzaak om de verwerving in eigen hand te houden. Het voorstel is daarom om op deze onroerende zaken een voorkeursrecht te vestigen, eerst voor drie jaar, op grond van de omgevingsvisie.

Om speculatie tegen te gaan en de voorkeursrechtprocedure op transparante wijze te kunnen volgen heeft het college al een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet in zijn vergadering van 28 oktober 2025. Dit voorlopig voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na inwerkingtreding als niet voor die tijd een definitief voorkeursrecht is ingegaan na een besluit van uw gemeenteraad op basis van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet. Als er wel voor dat moment een definitief voorkeursrecht in werking getreden is, vervalt het voorlopig voorkeursrecht op dat moment.

Beoogd resultaat / effect

Regie hebben en houden bij de ontwikkeling van binnendijs bedrijventerrein 'Port of Urk'.

Argumenten

1. Het algemeen belang rechtvaardigt de vestiging en verlenging van het voorkeursrecht.

Bij de voorbereiding van onderhavig voorstel is een evenredige belangenafweging gemaakt. Een gemeentelijke voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar de belangen van de gemeente bij ontwikkeling van het gebied 'bedrijventerrein Port of Urk en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken.

Er zijn 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.

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 ruimtebehoefte naar bedrijfskavels, hetgeen zich laat doorvertalen in het verbeteren van brede welvaart op Urk, zowel in economische als maatschappelijke zin. 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 eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

2. Met de verlenging en vestiging wordt voorkomen dat derden strategische (grond)posities innemen.

Zoals opgenomen is in de Nota Grondbeleid het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van Port of Urk dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu het voorkeursrecht te verlengen kan worden voorkomen dat derden strategische (grond)posities innemen. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische (grond)posities door derden. De verlenging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Prijsopdrijving kan een nadelig effect hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van Port of Urk.

3. De behoefte aan bedrijfsgrond groeit.

Ondanks de uitdagingen op het gebied van stroom en water is er interesse vanuit de markt voor kavels op Port of Urk. Vooral nu er gestart is met de realisatie van de eerste fase, maken bedrijven kenbaar dat zij beogen te landen op het nieuwe bedrijventerrein.

Kanttekeningen

1. **Dit is de enige verlengingsmogelijkheid die de Omgevingswet biedt.** Dit betekent dat de gemeente hierna geen mogelijkheden meer heeft om een voorkeursrecht te verlengen.
2. **Belanghebbenden kunnen 6 weken zienswijzen indienen op het plan.** De zienswijzeperiode valt deels in de kerstvakantie. De eigenaren van de onroerende zaken waar een voorkeursrecht op is gevestigd ontvangen zo snel mogelijk na het raadsbesluit een brief met de bijbehorende stukken.
3. **De gemeente moet actie ondernemen.** Binnen zes weken nadat de eigenaar de onroerende zaak te koop aanbiedt dient het college een besluit te nemen 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. Wanneer de gemeente hierin verzaakt geeft dit de eigenaar van rechtswege de mogelijkheid om gedurende drie jaar de onroerende zaak te vervreemden aan derden.

4. De gemeente kan verplicht worden tot aankoop van de onroerende zaken als:

- Er sprake is van een door de rechter vastgestelde prijs en een verzoek tot medewerking van de eigenaar op grond van artikel 9.20 Omgevingswet;
- Er sprake is van een uitspraak van de rechter waarin bepaald wordt dat de gemeente medewerking dient te verlenen aan de overdracht van de onroerende zaken op grond van artikel 9.18 Omgevingswet.

Juridisch kader

Verlenging

- De gemeente Noordoostpolder heeft in 2018 op verzoek van de gemeente Urk op grond van artikel 2 en 5 van de vervallen Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht gevestigd op gronden waaraan de functie bedrijventerrein toegedacht werd door de gemeente Urk.
- Binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht diende op grond van artikel 9 lid 3 van de vervallen Wet voorkeursrecht gemeenten een planologisch besluit te zijn genomen om het voorkeursrecht voort te laten duren. Binnen deze termijn is een bestemmingsplan vastgesteld.
- Op grond van artikel 3 lid 1 jo artikel 9 lid 1 van de vervallen Wet voorkeursrecht gemeenten zou na vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe termijn van tien jaar gaan lopen waarin het voorkeursrecht van kracht is.
- In artikel 9.4 lid 1 onder c en lid 2 van de nu vigerende Omgevingswet is echter bepaald dat een voorkeursrecht op grond van het Omgevingsplan in beginsel vijf jaar vanaf het tijdstip van inschrijving in de openbare registers geldt, welke termijn met vijf jaar verlengd kan worden.

Vestiging

- Het college heeft op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht gevestigd.
- Op grond van artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet vervalt het voorlopig voorkeursrecht drie maanden nadat het is ingegaan, of als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet ingaat.
- Uw gemeenteraad vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet een voorkeursrecht op de onroerende zaken met op dit moment een agrarische functie, waaraan de functie 'bedrijventerrein' toegedacht wordt in de omgevingsvisie Urk.
- Op grond van artikel 9.4 lid 1 onder b van de Omgevingswet geldt het voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toebedeeld in het omgevingsplan.

Uitvoering

- Het college is bevoegd uitvoering te geven aan het besluit van uw gemeenteraad op grond van artikel 160 lid 1 onder b.
- Met de uitvoering van het verlengen en vestigen van de voorkeursrechten moet worden voldaan aan hetgeen bepaald in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en hoofdstuk 7 van het Omgevingsbesluit.

Evaluatie

Uw gemeenteraad zal betrokken blijven bij de verwerving van de bij dit besluit betrokken onroerende zaken.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor de aankoop van de onroerende zaken zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie.

In deze gemeentelijke grondexploitatie heeft uw gemeenteraad het afwegingskader qua financiën en de relatie tot de P&C cyclus onderbouwd. Hierdoor is een juiste financiële afweging gemaakt in het kader van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. De herziene grondexploitaties 2025 en de begroting 2026 waarvan deze grondexploitatie onderdeel van is, zijn vastgesteld op 6 november 2025.

Voor zowel de verlenging van de termijn van het voorkeursrecht als de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen directe financiële consequenties. De kosten van de verlenging en vestiging zullen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Port of Urk.

Bijlage

1. Grondtekening verlenging;
2. Grondtekening vestiging;
3. Percelenlijst;
4. Voorkeursrechtbeschikking Port of Urk 2018.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester,
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest-Gijzen

Raadsbesluit

Zaaknummer

018480658

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 28 oktober 2025

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 19 november 2025

besluit:

1. Op grond van artikel 9.4 lid 2 Omgevingswet de termijn van het bij raadsbesluit van de gemeente Noordoostpolder van 9 januari 2018 gevestigde voorkeursrecht op de onroerende zaken ten behoeve van bedrijventerrein Port of Urk, voor het gedeelte dat nog niet is verworven zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 3), met vijf jaar te verlengen, waarmee het voorkeursrecht van rechtswege vervalt op 18 februari 2031;
2. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'bedrijventerrein Port of Urk', weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 2) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 3), welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan in de Omgevingsvisie Urk de (niet-agrarische) functie 'bedrijventerrein' wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, waarmee het voorkeursrecht gevestigd wordt voor de duur van maximaal drie jaar, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig 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.

Urk, 11 december 2025,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,