

RAADSVOORSTEL



DATUM 16 februari 2026
DOCUMENTNUMMER 26.0000176
PROCESNUMMER ZK25002402
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen
PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling
ONDERWERP RV Vestigen voorkeursrecht Avenhorn

AANLEIDING Om te voorzien in de woonbehoefte voor diverse doelgroepen op zowel korte termijn tot 2031 als tot 2040 heeft de gemeente Koggenland de ambitie om een of meerdere nieuwe woonwijken met bijbehorende voorzieningen (aangeduid als Avenhorn-De Goorn-West/Noord) te (doen) ontwikkelen. Om de regie over de beoogde herontwikkeling op de locatie in eigen hand te houden, wil de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet vestigen voor de locatie Avenhorn-West.

KADER Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte of toegedeelde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

De betreffende gronden zijn thans hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond en er is een tulpenbedrijf gevestigd. Aan de gronden wordt een woonfunctie toegedacht, met bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. De beoogde functie is nog niet vastgelegd in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan en moet nog nader worden uitgewerkt. De toegedachte functie is niet-agrarisch. Ook wijkt de toegedachte functie af, dan wel is een intensivering c.q. verbetering van het huidige feitelijke gebruik, waardoor sprake is van afwijkend gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervoor genoemde vestigingseisen.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet.

- WIJ STELLEN VOOR
1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland van 2 december 2025 tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Avenhorn-West.
 2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30509145-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30509145-02.
 3. Te concluderen dat de genoemde percelen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking van de raad op dezelfde wettelijke grondslag.
 4. Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
 5. Vast te stellen dat op het ontwerp-raadsbesluit van de raad geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

BEOOGD RESULTAAT

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaren niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

ONDERBOUWING

1.1 Tijdige opvolging voorkeursrecht college

Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden, ingaande op de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht (lees: de datum waarop het voorkeursrecht in de openbare registers wordt ingeschreven). Na die drie maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Binnen die drie maanden dient de raad dus het voorkeursrecht te vestigen ('bestendigen') en dient dit voorkeursrecht ook in werking te treden, opdat het voorkeursrecht van het college in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht door de raad. Vestigt de raad het voorkeursrecht pas na de termijn van drie maanden, dan is er een 'voorkeursrechtloze' periode – tussen het vervallen van het voorkeursrecht door het college en het ingaan van het voorkeursrecht door de raad – waarbinnen de eigenaren de betreffende gronden vrij kunnen vervreemden en de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

2.1 Vrije vervreemding van de gronden zou de beoogde ontwikkeling kunnen frustreren

Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

2.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van haar plannen.

2.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

2.4 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie.

3.1 Herhalingsverbod

De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende twee jaar. Binnen die termijn mag niet eerder door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde percelen zijn gevestigd. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking c.q. het besluit.

4.1 Het voorkeursrecht vervalt na drie jaar, tenzij het voorkeursrecht (automatisch) wordt verlengd

Het is wettelijk verplicht om in de voorkeursrechtbeschikking te vermelden wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd.

De 'Structuurvisie Koggenland 2009' (vastgesteld op 12 oktober 2009) is vooral een koersbepalend instrument. Het document beperkt zich tot een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen. Deze structuurvisie voorziet niet (concreet) in de beoogde ontwikkeling en kan daarom niet dienen als grondslag voor het te vestigen voorkeursrecht.

5.1 Zienswijzen

Op het ontwerp-raadsbesluit van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit hierop aan te passen.

- KANTTEKENINGEN
- Indien het college naar aanleiding van een 'te koop' aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd een beginselbesluit neemt om gronden te willen verwerven, kan bij het bereiken van overeenstemming een koopovereenkomst tot stand komen. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs, zou de gemeente na het doorlopen van een prijsvaststellingsprocedure verplicht kunnen worden om de gronden inclusief opstellen daadwerkelijk af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendomspositie de regiefunctie van de gemeente.
 - De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen zijn. Indien een vervreemder te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het college binnen zes weken te besluiten of de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om te vervreemden aan een ander dan de gemeente. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de grond rusten.

FINANCIËN Voor de vestiging van het voorkeursrecht wordt, in de basis, € 12.500,- aan proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen geoormerkte kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet, zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen. Echter kan het zijn dat, op verzoek van de vervreemder, de rechter bij beschikking een uitspraak doet over de vervreemdingsprijs. Indien de vervreemder dan binnen drie maanden van de gemeente verlangt dat de gemeente het goed verkrijgt, is de gemeente gehouden mee te werken aan de vervreemding tegen de door de rechter vastgestelde prijs. In deze situatie kunnen wij niet in alle gevallen vooraf een kredietaanvraag aan de raad voorleggen, maar dit alleen achteraf doen ter voorkoming van een onrechtmatigheid.

De kosten worden gedekt door het project Avenhorn-West (kostenplaats 6830750).

DUURZAAMHEID N.v.t.

ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN Het alternatief is om geen voorkeursrecht te vestigen op bovengenoemde gronden. In dat geval heeft de gemeente een minder sterke uitgangspositie op de grondmarkt en kan dan minder regie voeren op de gewenste ontwikkeling. Bovendien neemt zonder het vestigen van een voorkeursrecht de kans op prijsopdrijving/grondspeculatie toe.

PACT VAN
WESTFRIESLAND Het vestigen van een voorkeursrecht op deze locatie draagt bij aan de woningbouwopgave van de regio West-Friesland. Daarnaast wordt rekening gehouden met thema's, zoals de energietransitie en toenemende zorgvraag.

COMMUNICATIE *Bekendmaking/inschrijving/inwerking/treding/ter inzagelegging*
Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden).

Dit geschiedt door middel van een reguliere en aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor bijlage: 4a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden 4b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad (bijlage 3).

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit. Over het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen.

Wel is er een proforma bezwaar ingediend tegen het collegebesluit, dat zal worden meegenomen bij de behandeling van de eventuele bezwaren tegen het raadsbesluit.

VERVOLG Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd. Het is de intentie dat binnen die termijn van drie jaar de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in een omgevingsvisie worden toegedacht, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van drie jaar wordt verlengd.

Rechtsbescherming

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt.

Bij brief van 14 januari 2026 is door één van de belanghebbenden een proforma bezwaarschrift ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 2 december 2025. Naar aanleiding van het proforma bezwaarschrift is een nadere termijn van vier weken gesteld voor aanvulling van de gronden van bezwaar. Bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 2 december 2025 worden geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking door de raad en zullen dan ook (na aanvulling van de gronden) als zodanig worden behandeld. Derhalve is het ontvangen proforma bezwaar niet van invloed op het te nemen raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht.

Op de ingediende bezwaren wordt te zijner tijd door de raad beslist.

- BIJLAGEN
1. Perceelslijst met kenmerk PL-30509145-02
 2. Tekening met kenmerk TK-30509145-02
 3. Publicatie Gemeentebld
 - 4a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
 - 4b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden
 5. Brief aan Kadaster ter inschrijving voorkeursrecht
 6. Verklaring van eensluidendheid (benodigd bij aanbieden stukken aan Kadaster)

Datum college: 27 januari 2026

De secretaris,



J.M.N. Reus

De burgemeester,



P.C. van Maaren