

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Gedeeltelijk intrekken voorkeursrecht Stationskwartier
Portefeuillehouder/Teamleider	: Jelke Nijboer
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085257525

Datum collegevergadering

20 januari 2026

Voorgesteld besluit

1. het voorkeursrecht Stationskwartier in Oosterwolde gedeeltelijk in te trekken, alleen voor die percelen die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende lijst en tekening
2. De brief vast te stellen om de eigenaren van deze percelen van de rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen
3. In de openbare registers van het Kadaster aan te laten tekenen dat op deze percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is
4. de bevoegdheid als bedoeld in artikel 9.5 van de Omgevingswet te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In juli 2024 heeft de raad een voorkeursrecht gevestigd voor het plangebied Stationskwartier om invloed te houden op de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Inmiddels is de planvorming verder uitgewerkt in een rapport met ruimtelijke uitgangspunten, een haalbaarheidsverkenning en een risicoanalyse. Dit is te lezen in bijlage 4 (Rapport Ruimtelijk kader Stationskwartier Oosterwolde). Hieruit blijkt dat niet alle percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd dezelfde rol hebben in de gebiedsontwikkeling. Voor een aantal percelen blijft de woonfunctie gehandhaafd en is geen herontwikkeling voorzien. Voor andere percelen kunnen de geldende bestemmingen en toegestane functies de toekomstige ontwikkeling beïnvloeden. Artikel 9.5 van de Omgevingswet verplicht het bestuursorgaan het voorkeursrecht in te trekken waar de grondslag is vervallen en in stand te laten waar deze grondslag nog aanwezig is.

Argumenten

1.1 Voor deze percelen is geen toegedachte afwijkende functie meer aan de orde.

De percelen Houtwal 21, Houtwal 22 en Bergweg 6 hebben een woonbestemming en maken, op basis van de stedenbouwkundige analyse in bijlage 1, geen onderdeel uit van de beoogde herontwikkeling van het Stationskwartier. Er is geen sprake van een voorgenomen functiewijziging of ruimtelijke ingreep waarvoor gemeentelijke regie via het voorkeursrecht noodzakelijk is op deze percelen. De woningen liggen aan de randen van het plangebied en kunnen daardoor goed worden ingepast in de toekomstige ontwikkeling.

1.2. Handhaving van het voorkeursrecht is voor deze percelen in strijd met de Omgevingswet.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht moet er sprake zijn van een toegedachte afwijkende (niet-agrarisch) functie. Met andere woorden: er dient ter plaatse een herontwikkeling te worden voorzien. Door de woningen in de ontwikkeling in te passen, is er geen sprake meer van een toegedachte afwijkende functie. De gemeente is op basis van artikel 9.5 Omgevingswet dan ook verplicht om het voorkeursrecht in te trekken.

1.3 Het voorkeursrecht is op de percelen niet langer in het algemeen belang

Het algemeen belang dat gediend werd met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op deze percelen weegt niet langer op tegen het individueel belang om tot intrekking van het voorkeursrecht over te gaan.

1.4 Handhaving van het voorkeursrecht op perceel 5102 is niet meer nodig

Door de recente aankoop van het Arriva-terrein door de gemeente is het voorkeursrecht op het perceel met nummer 5102 feitelijk overbodig geworden. De gemeente heeft het perceel al in eigendom en kan zelf beslissen over toekomstige ontwikkeling. Handhaving van het voorkeursrecht biedt op dit perceel geen extra regie of voordeel en kan daarom worden ingetrokken

2.1 Het informeren van eigenaren is een wettelijke verplichting.

De Omgevingswet schrijft voor dat eigenaren en andere zakelijk gerechtigden tijdig en rechtstreeks in kennis worden gesteld van besluiten tot vestiging, intrekking of wijziging van een voorkeursrecht. Hiermee wordt voldaan aan de formele vereisten van bekendmaking en rechtsbescherming.

2.2 Tijdige kennisgeving waarborgt rechtszekerheid voor eigenaren.

Door eigenaren actief te informeren over de (gedeeltelijke) intrekking of handhaving van het voorkeursrecht weten zij tijdig welke rechten en verplichtingen voor hun perceel gelden. Dit voorkomt bij betrokken eigenaren onduidelijkheid bij voorgenomen verkoop of andere rechtshandelingen.

2.3 Transparante communicatie bevordert het vertrouwen in de overheid.

Het actief informeren van eigenaren over de gemaakte keuzes en de gevolgen daarvan draagt bij aan begrip voor het besluit en aan een zorgvuldige relatie tussen gemeente en betrokkenen.

3.1 Aantekening in de openbare registers is noodzakelijk voor de externe werking van het besluit.

Door aantekening van de intrekking wordt voor iedereen kenbaar dat het voorkeursrecht voor deze percelen niet langer geldt.

4.1 Mandatering draagt bij aan een doelmatige en tijdige uitvoering van de Omgevingswet.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet berust de bevoegdheid tot intrekking van een gemeentelijk voorkeursrecht bij de raad. In situaties waarin geen politiek-bestuurlijke afweging is vereist, leidt het telkens nemen van afzonderlijke raadsbesluiten tot onnodige vertraging. Mandatering aan het college maakt een snellere en efficiëntere uitvoering mogelijk.

4.2 Mandatering sluit aan bij de systematiek en bedoeling van artikel 9.5 Omgevingswet.

Artikel 9.5 van de Omgevingswet schrijft voor dat het voorkeursrecht wordt ingetrokken zodra de wettelijke grondslag ontbreekt. In deze gevallen resteert geen beleidsruimte, maar betreft het een gebonden bevoegdheid. Mandatering aan het college is dan passend en juridisch aanvaardbaar.

4.3 Geclausuleerde mandatering waarborgt de kaderstellende rol van de raad.

De voorgestelde mandatering is beperkt tot situaties waarin het doel van het voorkeursrecht is gerealiseerd, het voorkeursrecht geen redelijk doel meer dient of de wettelijke geldigheidsduur is verstreken. In die gevallen is geen sprake meer van een wezenlijke beleids- of belangenafweging. Intrekkingen die berusten op beleidsinhoudelijke of politiek-bestuurlijke keuzes blijven daarom uitdrukkelijk voorbehouden aan de raad.

Kanttekeningen

1.1 Het intrekken van een voorkeursrecht is onomkeerbaar

De Omgevingswet biedt geen mogelijkheid om een eenmaal ingetrokken voorkeursrecht opnieuw te vestigen op dezelfde percelen, zolang geen nieuw of gewijzigd ruimtelijk besluit aan deze gronden ten grondslag ligt.

Het besluit tot intrekking is daarmee definitief. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging, die in dit geval is gebaseerd op de conclusies uit de massastudie waaruit volgt dat herontwikkeling van deze percelen niet aan de orde is.

1.2 Achteraf gezien was het niet nodig het voorkeursrecht te vestigen op de betreffende woningen

Toen het voorkeursrecht in juli 2024 werd gevestigd, stond de planvorming voor het Stationskwartier nog in de beginfase. De grenzen van het plangebied en de invulling waren nog onzeker. Het was toen verdedigbaar om alle percelen in het gebied bij de aanwijzing te betrekken, zoals artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet toestaat. Nu de plannen verder zijn uitgewerkt, blijkt dat de woningen aan de randen van het gebied liggen en goed passen zonder dat ze herontwikkeld worden of van functie veranderd hoeven te worden. Daarom is het niet langer nodig om voor deze percelen het voorkeursrecht te handhaven.

1.3 Voor twee woningen binnen het plangebied blijft het voorkeursrecht voorlopig gehandhaafd

Voor de adressen Houtwal 23 en Dertien Aprilstraat 1 blijft het voorkeursrecht gehandhaafd. De percelen zijn nog bestemd als bedrijventerrein, terwijl de beoogde functie wonen is. Zonder voorkeursrecht heeft de gemeente geen regie over wie de percelen verwerft en welke functies zich daar vestigen. Dit kan leiden tot ongewenste bedrijvigheid of speculatie. Voor Houtwal 21 en 22 en Bergweg 6 speelt dit risico niet, omdat deze percelen al een woonbestemming hebben. Handhaving van het voorkeursrecht voor Houtwal 23 en Dertien Aprilstraat 1 is in dit geval nodig om de transformatie naar wonen en de gemeentelijke regie hierin te waarborgen. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de toekomstige invulling van deze percelen, kan opnieuw beoordeeld worden of handhaving van het voorkeursrecht nog noodzakelijk is.

1.4 Gedeeltelijke intrekking kan verwachtingen wekken bij andere eigenaren binnen het plangebied.

Het intrekken van het voorkeursrecht voor een deel van de percelen kan bij andere eigenaren de indruk wekken dat ook hun perceel op termijn voor intrekking in aanmerking komt. Dit is nu nog niet het geval. De afweging is perceel gebonden en gebaseerd op de geldende bestemming en de rol van het perceel binnen de gebiedsontwikkeling.

2.1 Het in kennis stellen van eigenaren kan leiden tot vragen of bezwaarprocedures.

Het actief informeren van eigenaren over de rechtsgevolgen van dit besluit kan ertoe leiden dat vragen worden gesteld of bezwaarprocedures worden gestart. Dit is een voorzien en aanvaardbaar gevolg van zorgvuldige besluitvorming. Daarnaast rust op het bestuursorgaan een wettelijke verplichting om belanghebbenden zoals eigenaren en beperkt gerechtigden tijdig en correct te informeren: artikel 9.5 lid 3 van de Omgevingswet schrijft voor dat bij de intrekking, het vervallen of de vernietiging van een voorkeursrecht mededeling moet worden gedaan aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaak.

4.1 Mandatering mag niet leiden tot uitholling van de rol van de raad.

De mandatering ziet uitsluitend op intrekkingbesluiten waarbij geen politiek-bestuurlijke afweging aan de orde is. Besluiten die raken aan beleidswijzigingen of strategische keuzes blijven voorbehouden aan de raad.

4.2 Transparantie over toepassing van het mandaat is gewenst.

Hoewel formeel geen raadsbesluit nodig is, is het wenselijk dat het college de raad periodiek informeert over intrekkingbesluiten die op basis van het mandaat zijn genomen.

4.3 Mandatering neemt de verantwoordelijkheid van de raad niet weg.

De raad blijft eindverantwoordelijk voor het vestigen van voorkeursrechten en voor beleidsinhoudelijke keuzes rondom grondbeleid en gebiedsontwikkeling.

Financiële toelichting

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden. De gedeeltelijke intrekking van het voorkeursrecht leidt niet tot kosten of inkomsten voor de gemeente.

Sustainable Development Goals (SDG's)



SDG 11 – Duurzame steden en gemeenschappen

Door het voorkeursrecht alleen te handhaven waar nodig en op andere plekken in te trekken, wordt herontwikkeling afgestemd op de bestaande woonfunctie. Dit bevordert een duurzame en leefbare stedelijke omgeving.

SDG 16 – Vrede, justitie en sterke instituties

Eigenaren worden tijdig geïnformeerd over hun rechten en de consequenties van het besluit. Dit bevordert vertrouwen in de overheid en een eerlijke, goed functionerende bestuurspraktijk.

Inwonersparticipatie

De eigenaren van de percelen binnen het plangebied zijn door middel van een brief geïnformeerd over de voortgang van de planvorming en de consequenties daarvan voor het voorkeursrecht. Er worden op korte termijn gesprekken gevoerd met zowel de eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht wordt ingetrokken als met de eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht voorlopig in stand blijft. In deze gesprekken worden de uitkomsten van de massastudie van RHDHV en de daaruit voortvloeiende keuzes toegelicht, waaronder het onderscheid tussen percelen die worden ingepast en percelen waarvoor herontwikkeling nog aan de orde is. Ook wordt tijdens deze gesprekken ruimte geboden voor het stellen van vragen en het meegeven van aandachtspunten.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft besloten het gemeentelijk voorkeursrecht voor de percelen Houtwal 21, Houtwal 22, Bergweg 6 en Moskampweg 11 in te trekken en het voorkeursrecht voor de overige percelen te handhaven. Verder is de bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht gemandateerd aan het college.

Vervolg

Na vaststelling van dit besluit stelt het college de betrokken eigenaren schriftelijk op de hoogte en draagt het zorg voor de registratie van de intrekking in de openbare registers van het Kadaster. De verdere planvorming voor het Stationskwartier wordt voortgezet met behoud van gemeentelijke regie op de percelen waarvoor het voorkeursrecht in stand blijft.

Planning & communicatie

De gemeente plaatst het raadsbesluit op de openbare besluitenlijst en maakt dit bekend via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen. De gemeente informeert de betrokken eigenaren afzonderlijk over de gevolgen van het besluit voor hun perceel. Over de verdere planvorming voor het Stationskwartier communiceert de gemeente via de reguliere informatiekkanalen.

Evaluatie

De noodzaak en proportionaliteit van het voorkeursrecht voor de resterende percelen wordt opnieuw beoordeeld bij een volgende fase van de gebiedsontwikkeling of bij vaststelling van een omgevingsplan voor het Stationskwartier.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Perceellijst geanonimiseerd
2. Grondtekening
3. Format brief aan belanghebbenden
4. Rapport Ruimtelijk kader Stationskwartier Oosterwolde

Geheime stukken

Niet van toepassing

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085257525

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026;

gelet op artikel 9.5 van de Omgevingswet en afdeling 10.1.1. van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. het voorkeursrecht Stationskwartier in Oosterwolde gedeeltelijk in te trekken, alleen voor die percelen die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende lijst en tekening
2. De brief vast te stellen om de eigenaren van deze percelen van de rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen
3. In de openbare registers van het Kadaster aan te laten tekenen dat op deze percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is
4. de bevoegdheid als bedoeld in artikel 9.5 van de Omgevingswet te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders

Besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2026

, griffier.

, voorzitter.