

Collegevoorstel

Vestiging voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet op gronden in het gebied de Weaze te Leeuwarden en voorstel aan de raad ter bestendiging voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet
Zaaknummer: 2025-265158

Aanleiding en context

Het gebied De Weaze kent een specifieke ruimtelijke en maatschappelijke problematiek, waarin functies als raamprostitutie, beperkte functiemenging, overlast en ondermijning een dominante rol spelen. In lijn met de ambitie van de gemeenteraad en het college om te komen tot een toekomstbestendige transformatie van dit gebied, werkt de gemeente aan een ontwikkelkader voor De Weaze. Ter ondersteuning van deze gebiedsgerichte aanpak is het wenselijk om als gemeente een sterkere strategische positie te in te nemen ten aanzien van eigendomsposities binnen het gebied. In dat kader wordt voorgesteld om, vooruitlopend op het definitieve ontwikkelkader, te besluiten om voorlopige gemeentelijke voorkeursrechten te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op een aantal strategisch gelegen percelen, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie B, nummers 4450, 4451, 2086, 2087, 2036, 2037, 886, 4500, 4702, 3857, 3858, 2871, 2870, 3487, 3908, 4120, 3540, 3541, 3369, 3423, 2883, 2884, 868, 4302, 3527, 842 en 1475 en vervolgens de gemeenteraad voor te stellen om gemeentelijke voorkeursrechten te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op diezelfde percelen.

Beoogd effect

Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop. Grondeigenaren van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaken worden met een voorkeursrecht niet gedwongen om tot verkoop over te gaan, maar op het moment dat zij vrijwillig willen verkopen, dienen zij hun onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente krijgt zo grip op de eigendomsposities in het gebied. Dit gaat prijsopdrijving en (grond-)speculatie van de gronden in het gebied tegen. De gemeente kan zo actief sturing geven aan de door haar gewenste ontwikkeling en de regie houden bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Argumenten en alternatieven

De vestiging van een voorkeursrecht draagt bij aan de beoogde ontwikkeling

Het Weaze-gebied is onderwerp van een integrale gebiedsaanpak, ingegeven door de complexiteit aan opgaven op het vlak van veiligheid, leefbaarheid, economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. In november 2023 heeft de raad middels een motie verzocht tot het opstellen van een ontwikkelkader voor het gebied. Naar aanleiding hiervan wordt toegewerkt naar een programmatische en gefaseerde transformatie van het gebied. Om de regie op deze transformatie te versterken is het wenselijk om op strategische locaties gebruik te maken van de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op basis van de Omgevingswet (Ow). Daarmee wordt het de gemeente mogelijk gemaakt om bij voorgenomen verkoop van panden en gronden een eerste recht van koop te verkrijgen. Deze instrumentele inzet van

de Ow is gericht op het versterken van de gemeentelijke positie bij toekomstige verwervingen en transformatie van het gebied.

Met een voorkeursrecht kunnen ongewenste grondtransacties worden voorkomen

Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop. Daarmee kunnen speculatie en versnippering van de onroerende zaken in het gebied worden voorkomen. De eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, zijn niet meer vrij om aan derden te verkopen. Daarmee wordt prijsopdrijving voorkomen. De gemeente is immers eerst aan zet om de onroerende zaken aan te kopen tegen een marktconforme prijs.

Het huidige gebruik van de gronden wijkt af van de toegedachte functies

Het college is bevoegd een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- a. aan de gronden moet een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie worden toegedacht en
- b. het gebruik van de gronden moet afwijken van die toegedachte functie.

De percelen waarop is beoogd het voorkeursrecht te vestigen, worden momenteel gebruikt voor met name de exploitatie van seksinrichtingen, horecabedrijven met een erotische vermaaksfunctie en speelautomatenhallen. In het met het voorkeursrecht te belasten gebied bevinden zich ook enkele woningen. De gemeente heeft een ander gebruik voor het gebied voor ogen. Zij denkt een kwalitatief hoogwaardige mix van de volgende functies toe aan de percelen: Bedrijf (niet zijnde seksinrichting of speelautomatenhallen), Horeca (niet zijnde horecabedrijf met een erotische vermaaksfunctie), Wonen, Maatschappelijk, Cultuur en Ontspanning en Detailhandel. Waar het huidige gebruik al Wonen is, beoogt de gemeente een betere en/of intensievere vorm daarvan. Het huidige gebruik van de gronden wijkt dus af van de toegedachte functies.

De rechtsbescherming van de belanghebbenden is geborgd

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, worden voorafgaand aan het collegebesluit niet in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te brengen. Dat komt doordat zij anders nog snel hun (recht op de) onroerende zaak zouden kunnen vervreemden. Voorafgaand aan het raadsbesluit, dat bovendien een langere werkingsduur heeft dan het collegebesluit (drie jaar tegenover drie maanden) worden zij wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te brengen. Daarnaast staat de reguliere rechtsbescherming open die de Algemene wet bestuursrecht biedt. Zij kunnen bezwaar indienen en beroep instellen.

Te vroege openbaarmaking kan het effect van het voorkeursrecht frustreren

Als de eigenaren en beperkt gerechtigden in een te vroeg stadium op de hoogte worden gebracht van het voornemen om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, dan kan dit de werking frustreren. Het voorkeursrecht geldt pas vanaf het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Zo lang dat geen voltooid feit is, zijn eigenaren en beperkt gerechtigden vrij om hun (eigendoms-)recht aan derden te vervreemden. Dat is een onwenselijke situatie.



De voorkeursrechtbeschikking moet op de door de wet voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt, ter inzage gelegd en ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door aangetekende verzending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken onroerende zaken. Binnen vier dagen na de bekendmaking moet het voorkeursrecht worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf dat moment treedt het voorkeursrecht in werking. De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken worden voor eenieder ter inzage gelegd op de gebruikelijke wijze. Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad. Zo kunnen ook andere geïnteresseerden, die geen belanghebbenden zijn (zoals omwonenden) de stukken inzien.

Om het voorkeursrecht te verlengen is er een nieuw besluit nodig van de raad

Het college kan een voorlopig voorkeursrecht vestigen dat geldt voor maximaal drie maanden op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Ow. Als het collegebesluit niet binnen drie maanden na inschrijving wordt opgevolgd door een besluit van de raad op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a, b of c Ow dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De gemeente kan dan niet langer haar regierol behouden en eigenaren en beperkt gerechtigden zijn weer vrij om aan derden te vervreemden. Gelet op het feit dat het gaat om een toegedachte functie, die nog niet nader is uitgewerkt is een omgevingsplan, -visie of -programma, kan de raad uitsluitend een voorkeursrechtbeschikking nemen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Ow.

Kantttekeningen en risico's

De inzet van het voorkeursrecht is een juridisch instrument dat zorgvuldig moet worden toegepast. Het voorkeursrecht bevriest in feite de grondtransacties in het gebied. Eigenaren en beperkt gerechtigden kunnen het als vervelend ervaren dat zij hun (recht op de) onroerende zaak niet zomaar aan iedereen kunnen verkopen zonder het eerst aan de gemeente aan te bieden.

De wet voorziet in de mogelijkheid om zienswijzen voorafgaand aan het collegebesluit achterwege te laten, zodat het beoogde doel kan worden bereikt. Zo wordt voorkomen dat op het laatste moment alsnog ongewenste grondtransacties plaatsvinden. Eigenaren en beperkt gerechtigden, maar ook omwonenden kunnen het evenwel als vervelend ervaren dat hen niet om een zienswijze is gevraagd voorafgaand aan de besluitvorming.

Het alternatief is om niet over te gaan tot het vestigen van voorkeursrecht maar over te gaan tot reguliere onderhandeling met de eigenaren. In dat geval bestaat de kans dat de prijs wordt opgedreven of dat de eigendomsposities van de percelen versnipperd raken. Rechthebbenden kunnen dan immers ook aan anderen dan de gemeente verkopen. De gemeente komt een ruime mate van beleidsvrijheid toe bij het beslissen over een voorkeursrecht. Er vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats tussen de belangen van de individuele eigenaar en het algemene belang dat is gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling.

Om de regie in het gebied te behouden en prijsopdrijving tegen te gaan, stellen we uw college voor om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.



Communicatie & participatie

Geheimhouding

Vanaf het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking van het college in de openbare registers van het Kadaster, geldt het voorkeursrecht. Om te voorkomen dat er nog een verkooptransactie plaatsvindt (in strijd met het belang van de gemeente) en ook de eigenaar niet wordt geïnformeerd voordat het besluit tot vestiging is genomen, wordt voor deze korte periode geheimhouding opgelegd. Na bekendmaking van het collegebesluit, kan het besluit worden toegevoegd aan de openbare besluitenlijst zodat het opvraagbaar is.

Bekendmaking

Als in de collegevergadering van 14 oktober 2025 wordt besloten om een voorkeursrecht te vestigen, dan wordt de voorkeursrechtbeschikking bekend gemaakt door aangetekende verzending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken, zoals opgenomen in de lijst van onroerende zaken die onderdeel uitmaakt van het collegebesluit. Zij ontvangen daarnaast ook een zakelijke beschrijving waarin de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht nader is toegelicht.

Inschrijving

Nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, kan deze ter inschrijving worden aangeboden bij het Kadaster. Omdat het voorkeursrecht pas in werking treedt na de inschrijving, dient dat zo spoedig mogelijk na bekendmaking te gebeuren. De voorkeursrechtbeschikking moet op grond van artikel 16.82a Ow in ieder geval uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven bij het Kadaster. Als dat niet gebeurt, moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingetrokken en een nieuw besluit worden genomen.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de bijbehorende bijlagen gedurende zes weken (van 22 oktober 2025 tot en met 19 november 2025 ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Leeuwarden. Op grond van artikel 13 van de Bekendmakingswet vindt de terinzagelegging ook digitaal plaats. De stukken zijn gedurende dezelfde periode ook digitaal raadpleegbaar via <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Participatie

Gelijktijdig met de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking van het college, worden ook het ontwerp raadsvoorstel en -besluit met bijbehorende bijlagen voor eenieder ter inzage gelegd gedurende vier weken. Belanghebbenden worden gedurende de termijn van terinzagelegging (van 22 oktober 2025 tot en met 19 november 2025) in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te brengen ten aanzien van het ontwerp raadsvoorstel- en besluit. Indieners van zienswijzen worden in de gelegenheid gesteld om hun standpunt mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting. Daarover worden zij in de bekendmakingsbrief geïnformeerd. Als de ingebrachte zienswijzen daarvoor aanleiding vormen, worden de definitieve raadsstukken hierop aangepast.

Financiën

De vestiging heeft verder geen financiële consequenties. Dit is pas aan de orde wanneer de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is



gevestigd, door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. De eigenaar of beperkt gerechtigde ontvangt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers.

Wanneer de eigenaar of beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen die een advies geven over de prijs. De kosten voor die procedure komen voor rekening van de gemeente. De gemeente kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Dat kan pas op het moment dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. Ook in die situatie komen de kosten in principe voor rekening van de gemeente.

Parallel aan de vestiging (en het bestaan) van het voorkeursrecht, wordt het ontwikkelkader Weaze afgerond, waarin de verwervings- en financieringsstrategie wordt uitgewerkt. Voor eventuele verwerving op grond van het voorkeursrecht is vooralsnog geen krediet beschikbaar. Voor toekomstige aankopen zullen, voor zover aan de orde, aanvullende kredietvoorstellen aan de raad worden voorgelegd.

Vervolg

Zienswijze

Vanaf het moment van bekendmaking van het collegebesluit, is het voor rechthebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen op het te nemen raadsbesluit, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de bekendmaking aan rechthebbenden over de vestiging van het voorkeursrecht door het college worden zij hierover geïnformeerd. Aan rechthebbenden wordt een termijn gesteld van vier weken om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden ten tijde van de besluitvorming.

Bezwaar en beroep

Belanghebbenden hebben na de voorlopige vestiging door het college gedurende zes weken, vanaf 22 oktober 2025 tot en met 3 december 2025, de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Tegen het raadsbesluit staat eveneens bezwaar open. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu bezwaar te maken tegen het besluit van het college, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad in werking is getreden, op grond van artikel 16.32c Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Het maken van bezwaar schorst de werking van de beschikking niet.



Indien de belanghebbende het niet eens is met de beslissing op bezwaar, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Raadsbesluit binnen drie maanden na inschrijving

Tegelijk met het besluit van het college wordt een voorstel gedaan aan de raad om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Als de raad besluit om het voorkeursrecht dat door het college is gevestigd te bestendigen, dan geldt het voorkeursrecht in eerste instantie voor de duur van drie jaren, te rekenen vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking van de raad is ingeschreven bij het Kadaster. Zodra de voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking treedt, komt de voorkeursrechtbeschikking van het college van rechtswege te vervallen. Gedurende deze tijd zal de gemeente de in de beschikking toegedachte functie nader moeten uitwerken. Voordat het voorkeursrecht na verloop van drie jaren van rechtswege vervalt, moet - om het voorkeursrecht te laten voortduren - de nieuwe functie zijn toegedacht in een omgevingsvisie of -programma of zijn toegevoegd in een omgevingsplan.

Was getekend.

14 OKT 2025

5.1.2e

5.1.2e


5.1.2e

5.1.2e

sementesecretaris

Burgemeester





Perceellijst behorende bij Voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet, gemeente Leeuwarden

Kenmerk: 2025-265158

Lijst van onroerende zaken in de gemeente Leeuwarden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht in de zin van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet, zoals deze voorkomen op de grondtekening met kenmerk 2025-265158 d.d. 13-10-2025, behorende bij de Voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden d.d. 14-10-2025 met kenmerk 2025-265158 naar de stand van de kadastrale registers per 14 oktober 2025.

Grondplannummer	Kadastraal bekend als gemeente	Oppervlakte perceel (m ²)	Eigenaar
1	Leeuwarden, sectie B, nummer 4450	399	Stichting Heereweegen
2	Leeuwarden, sectie B, nummer 4451	97	De heer F.J. van der Meulen
3	Leeuwarden, sectie B, nummer 2086	72	De heer B.P. Zorab
4	Leeuwarden, sectie B, nummer 2087	40	De heer B.P. Zorab
5	Leeuwarden, sectie B, nummer 2036	40	De heer B.P. Zorab
6	Leeuwarden, sectie B, nummer 2037	30	De heer P. Siderius
7	Leeuwarden, sectie B, nummer 886	24	De heer P. Siderius
8	Leeuwarden, sectie B, nummer 4500	95	P. Siderius Beheer B.V
9	Leeuwarden, sectie B, nummer 4702	187	P. Siderius Beheer B.V.

10	Leeuwarden, sectie B, nummer 3857	240	De heer H.R.G. Winter
11	Leeuwarden, sectie B, nummer 3858	145	P. Siderius Beheer B.V.
12	Leeuwarden, sectie B, nummer 2871	38	P. Siderius Beheer B.V.
13	Leeuwarden, sectie B, nummer 2870	38	Frökuip B.V.
14	Leeuwarden, sectie B, nummer 3487	47	De heer P. Siderius
15	Leeuwarden, sectie B, nummer 3908	159	Eigenaar: de heer T. van Breeden Vruchtgebruiker: de heer M. Van Breeden
16	Leeuwarden, sectie B, nummer 4120	82	De heer H.C. Kruize
17	Leeuwarden, sectie B, nummer 3540	111	Frökuip B.V.
18	Leeuwarden, sectie B, nummer 3541	115	W.A. Scheffer Vastgoed B.V.
19	Leeuwarden, sectie B, nummer 3369	174	W.A. Scheffer Vastgoed B.V.
20	Leeuwarden, sectie B, nummer 3423	31	Mac Vastgoed B.V.
21	Leeuwarden, sectie B, nummer 2883	42	Mac Vastgoed B.V.
22	Leeuwarden, sectie B, nummer 2884	35	W.A. Scheffer Vastgoed B.V.
23	Leeuwarden, sectie B, nummer 868	28	W.A. Scheffer Vastgoed B.V.
24	Leeuwarden, sectie B, nummer 4302	98	De heer P. Siderius
25	Leeuwarden, sectie B, nummer 3527	27	P. Siderius Beheer B.V.

Handwritten notes in blue ink are visible in the top left corner of the page.

26	Leeuwarden, sectie B, nummer 842	28	P. Siderius Beheer B.V.
27	Leeuwarden, sectie B, nummer 1475	35	P. Siderius Beheer B.V.

14 OKT 2025

5.1.2e

5.1.2e

secretaris

ba



LEGENDA

- Kadastrale percelen waarop het besluit Voorkeursrecht art. 9.1 lid 2 Omgevingswet betrekking heeft
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale perceelgrens
- Bebouwing
- Grondplannummer

Voorkeursrecht art. 9.1 lid 2 Omgevingswet
Gemeente Leeuwarden
Weaze Leeuwarden

Onroerende zaken waarop een Voorkeursrecht art. 9.1 lid 2 Omgevingswet is gevestigd.

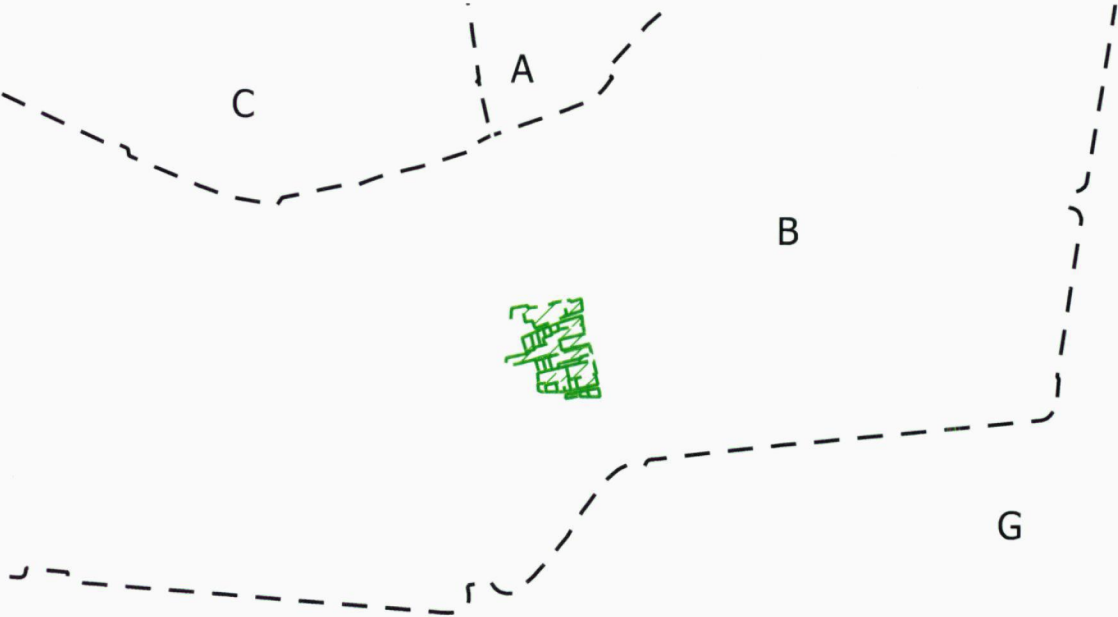
Deze kaart behoort bij het besluit van het college d.d. 14 oktober 2025.

de ondergetekenden,
De heer S. van Haersma Buma burgemeester van Leeuwarden
en de heer E. de Jong secretaris van Leeuwarden

Leeuwarden, 14 oktober 2025

5.1.2e

Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente: Leeuwarden



Gemeente Leeuwarden

Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging van een voorkeursrecht ingevolge art. 9.1 lid 2 van de Omgevingswet Gemeente Leeuwarden

Kenmerk: 2025-265158
Datum: 13 oktober 2025
Status: DEFINITIEF
Schaal: 1:350
Formaat: A3

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	11, 17, 19