

Voorstel raad

Portefeuillehouder
M. Versteeg

C.8

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsververgadering	Datum B&W besluit
29 januari 2026	6 januari 2026

Onderwerp
Vestigen voorkeursrecht op aan te wijzen onroerende zaken te Hippolytushoef, Winkel en Nieuwe Niedorp als gevolg van de dorpsvisies

Kern van het voorstel
Voor de ontwikkeling van de dorpen Hippolytushoef, Winkel en Nieuwe Niedorp zijn er beoogde dorpsvisies (gebied gerichte programma's) uitgewerkt. De bedoeling is dat er diverse nieuwe functies worden toegedacht aan bepaalde onroerende zaken (percelen en gebouwen), zoals wonen, bedrijventerrein, sport, en verkeer. Het is wenselijk dat de gemeente de regie houdt en sturing geeft voor de onroerende zaken waarvan op basis van de beoogde dorpsvisies nieuwe functies zijn toebedacht. Dit om te voorkomen dat grondspeculatie en prijsopdrijving een belemmering voor de uitvoering van de toebedachte functies vormen. Om die reden heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op deze percelen dat door de raad moet worden omgezet naar een definitief voorkeursrecht, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor:

1. Ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub b van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd, met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 28 oktober 2025. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende, gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en perceelslijst (bijlage 2).
2. toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Awb door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending van de beschikking door middel van de als bijlage toegevoegde brief, aan de belanghebbenden en toepassing te geven aan artikel 16.32b. Ow door kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlage(n) conform het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet (bekendmaking in het Gemeentebblad);
3. de voorkeursrechtbeschikking vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan daarvan, althans als één van de gronden van artikelen 9.14, lid 2 en 9.17, lid 2 van de Omgevingswet zich voordoen.

Wettelijke grondslag

Artikel 9.1. lid 1 sub b van de Omgevingswet (Ow)

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2026

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

In de beoogde dorpsvisies voor de dorpen Hippolytushoef, Winkel en Nieuwe Niedorp worden nieuwe functies voor bepaalde onroerende zaken toebedacht. De verwachting is dat er diverse nieuwe functies, zoals wonen, bedrijventerrein, sport, verkeer en modernisering aan bepaalde onroerende zaken in de dorpen Hippolytushoef, Winkel en Nieuwe Niedorp worden toebedacht. Op dit moment is de invulling van de diverse functies nog niet volledig uitgewerkt. Voor een definitieve vaststelling van de functies moeten de dorpsvisies worden vastgesteld. Dit gebeurt waarschijnlijk in de raadsvergadering van 21 mei 2026.

Het is de wens van de gemeente om regie te houden en sturing te kunnen blijven geven voor bepaalde delen van Hippolytushoef, Winkel en Nieuwe Niedorp waar op basis van de beoogde dorpsvisies een andere functie is toebedacht. Het is daarom van belang dat de eigendomssituatie van de grondposities wordt bevroren. Dat zorgt ervoor dat de gemeente een weloverwogen beslissing kan nemen over de toegedachte functies die de gemeente van waarde acht voor de dorpen. Tegelijkertijd kan de afweging worden gemaakt of er wordt samengewerkt vanuit een faciliterende grondpositie, of dat het belang van de betreffende functie zwaarder weegt, waardoor de gemeente actief grondbeleid wil voeren.

Daarnaast is het van belang dat wordt voorkomen dat deze onroerende zaken ter speculatie door derden worden verworven. Dit is aan de orde als private partijen de betreffende onroerende zaken opkopen in de hoop om daarna dezelfde zaken weer met winst te verkopen. Daarmee zou de (financiële) haalbaarheid van de dorpsvisies en de realisatie daarvan in gevaar kunnen komen. Bevriezing van de eigendomssituatie van de onroerende zaken is daarom noodzakelijk.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Regie houden op ontwikkelingen
- Voorkomen grondspeculatie.

Motivering per voorgesteld besluit

Een voorkeursrecht geeft het recht om als eerste een afweging te maken om onroerend goed te kopen als de eigenaar van plan is om het te verkopen. De gemeente is niet verplicht om tot aankoop over te gaan, maar kan dat wel. Hierdoor behoudt de gemeente de regie die zij met de beoogde dorpsvisies voor het betreffende onroerend goed voor ogen heeft. En kan er een weloverwogen keuze voor het onroerend goed worden gemaakt. Ook wordt daardoor grondspeculatie voorkomen, waardoor de gemeente niet wordt beperkt in de uitvoering van haar visie.

Het onroerend goed (percelen) van de dorpsvisies hebben momenteel de volgende functies:

- Agrarisch met waarden - Landschappelijk;
- Wonen en tuin;
- Wonen;
- Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke waarden'
- Erf/Manege;

- Agrarisch met waarden - Archeologie 4;
- Agrarisch - Archeologie 4;

In de beoogde dorpsvisies krijgen de percelen van de onroerende zaken nieuwe functies zoals:

- Wonen;
- Bedrijventerrein;
- Sport;
- [Moderniseringslocatie](#).

De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende, gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart en perceelslijst. Bij de perceelslijst is verder uitgewerkt wat de huidige functie van het specifieke perceel is en wat de beoogde toegedachte functie zal zijn.

De Omgevingswet gaat uit van functies op locaties in plaats van de 'oude', meer bekende bestemmingen. Op grond van de Omgevingswet kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen op percelen waarop een niet-agrarische functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de functie. Het voorkeursrecht kan uitsluitend worden gevestigd voor onroerende zaken die in de nabije toekomst een andere functie krijgen dan een agrarische functie, of een andere functie wordt toebedeeld dan de huidige functie. Er wordt voor de voorgestelde onroerende zaken voldaan aan beide criteria, waardoor de gemeente een voorkeursrecht kan vestigen.

Zienswijze

Na het collegebesluit van 28 oktober 2025 was er vier weken gelegenheid tot het indienen van een zienswijze. Ook was er zes weken gelegenheid om een bezwaar in te dienen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door twee belanghebbenden gebruik gemaakt. Deze zienswijzen kunnen worden meegenomen in de belangenafweging door de raad ten aanzien van het besluit om het voorkeursrecht te vestigen.

Deze zienswijzen luiden als volgt:

- Belanghebbende geeft aan dat het perceel al meer dan 80 jaar familiebezit is en hij het graag in de familie wil houden.

Reactie: Dit is op grond van de Omgevingswet, bepalingen voorkeursrecht, mogelijk conform artikel 9.8 lid 1: [Artikel 9.8 Omgevingswet](#). Het vestigen van een voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet om het perceel te verkopen.

- Belanghebbende heeft een aantal vragen over het proces. Wil het perceel niet verkopen maar eigenlijk een nieuwe twee-onder-een-kap woning bouwen voor directe familie. Is benieuwd naar deze mogelijkheden en gaat alsnog de enquête invullen over de dorpsvisie.

Reactie: Het is nog niet bekend of dit mogelijk is maar dit wordt wel onderzocht mochten we in onderhandeling gaan over een mogelijke aankoop van dit perceel.

Daarnaast is er door twee belanghebbenden bezwaar gemaakt (bij het college) en deze luiden als volgt:

- De bezwaarmaker voert aan dat er geen sprake is van een concrete en voldoende onderbouwde toegedachte functie. De onderbouwing van het voorkeursrecht is echter gebaseerd op de dorpsvisie waarin het perceel is gelegen. Daarnaast stelt de bezwaarmaker dat er geen afwijking bestaat tussen het huidige gebruik (wonen) en de toegedachte functie (modernisering). Echter binnen de functie 'modernisering' is het toegestaan om de huidige functie in een andere vorm op het perceel terug te laten keren en dat is nu globaal het idee in de denkrichtingen van de dorpsvisie.
- Voorts wordt betoogd dat het besluit in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat de aard, omvang, tijdshorizon en noodzaak van de ontwikkeling onvoldoende zijn aangetoond. Ook wordt aangevoerd dat de motivering tekortschiet, nu niet is gemotiveerd:
 - waarom dit perceel noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
 - waarom niet is gekozen voor een minder ingrijpend instrument;
 - en op welke termijn planologische besluitvorming wordt verwacht.

Het bezwaar loopt deels vooruit op een aantal zaken. Door het opstellen van de dorpsvisies en de aanstaande besluitvorming hierover is het voorkeursrecht een gerechtvaardigd instrument om de positie van de gemeente zekerder te stellen. Gezien de omvang van het aantal percelen dat betrokken is in de denkrichtingen van de dorpsvisies, is het voor de gemeente geen opties om voorafgaand alvast met elke individuele perceelseigenaar de toekomstige mogelijkheden ter verkennen. Daarnaast voorkomen we mogelijke speculatie en prijsopdrijving van de betrokken percelen door derden.

De aard, omvang, noodzaak en het tijdspad zijn stappen die verder worden uitgewerkt zodra de denkrichtingen in de dorpsvisies zijn vastgesteld in de uiteindelijke visie. Dit geeft vooralsnog helaas wat onzekerheid bij bezwaarmaker.

De voorkeursrechten die zijn gevestigd op percelen waarvan de denkrichting uiteindelijk niet wordt omgezet in een visie worden uiteindelijk weer geschrapt. Dit omdat er dan ook geen grondslag meer is om het voorkeursrecht erop gevestigd te houden. Het college neemt hierover een besluit zodra er een besluit is genomen over de dorpsvisies door de gemeenteraad.

De bovenstaande bezwaren richten zich tegen het besluit van het college tot vestiging van een voorkeursrecht en dienen ook te worden beschouwd als bezwaar tegen het (voorgenomen) besluit van de gemeenteraad. Uw raad zal dan ook te zijner tijd een besluit op de bezwaren moeten nemen. Zodra de dorpsvisies zijn vastgesteld en er meer duidelijkheid is en het bezwaar nog steeds relevant is (de betrokken percelen waarover het bezwaar gaat zijn opgenomen in de dorpsvisies) wordt de beslissing op bezwaar door middel van een raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op dinsdag 6 januari 2026 staat een informeel gesprek gepland met één van de bezwaarmakers. De uitkomst van dit gesprek wordt (nog) aan de gemeenteraad meegegeven.

De andere bezwaarmaker heeft een pro forma bezwaar ingediend en hiervan zijn de bezwaargronden nog niet bekend. Het streven is ook met deze bezwaarmaker een gesprek te hebben, zodra de bezwaargronden bekend zijn.

Belangenafweging

Het college realiseert zich dat de vestiging van het voorkeursrecht belastend is voor de huidige eigenaren van de onroerende zaken en/of de zakelijk gerechtigden. Tegelijkertijd is het voorkeursrecht een passief instrument. Eigenaren zijn niet verplicht om aan de gemeente te verkopen. Pas als zij dat willen, dan moeten zij hun onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden.

De Omgevingswet kent daarnaast een procedure om vervolgens tot een prijsbepaling te komen. De regels beschermen de rechten van de eigenaren. Verder betekent de vestiging van het voorkeursrecht niet dat de beoogde dorpsvisies daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit betekent ook, dat het op dit moment niet nodig is om een afweging te maken tussen het belang van de eigenaar van een onroerende zaak bij het behoud van zijn eigendom en het algemeen belang dat is gediend bij de uitvoering van de dorpsvisies. Die afweging vindt pas plaats bij de daadwerkelijke ruimtelijke besluitvorming. Al met al vindt het gemeentebestuur de belangen die gediend zijn bij de vestiging van het voorkeursrecht zwaarder wegen dan de individuele belangen van de eigenaren bij het ongestoord genot van hun eigendom. Daarbij is ook van belang dat de wetgever in algemene zin het belang van de eigenaren al heeft afgewogen tegen het algemene belang door het instrument van het voorkeursrecht op te nemen in de Omgevingswet.

Daarnaast kunnen bovenstaande zienswijzen en bezwaren worden meegenomen in de belangenafweging door de gemeenteraad. De raad wordt geïnformeerd over de afloop van het informele gesprek met in ieder geval één van de bezwaarmakers, zodat dat ook kan worden meegenomen in de belangenafweging.

Gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren en andere rechthebbenden op de aangewezen percelen, wanneer deze die percelen respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten (een juridisch recht op een goed dat is “afgeleid” van het eigendomsrecht, zoals bijvoorbeeld een recht van erfpacht of opstal) wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Hollands Kroon te koop moeten aanbieden. De eigenaren en de rechthebbenden op beperkte rechten ontvangen na het raadsbesluit bij aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Koop

In het geval dat het perceel wordt aangeboden aan de gemeente en er een aanvaardbaar onderhandelingsresultaat is, wordt de gemeenteraad een raadsvoorstel voorgelegd ter besluitvorming om het hiervoor benodigde geld beschikbaar te stellen. In dat raadsvoorstel wordt dan verder ingegaan op de strategische waarde van de percelen, de plannen en overige informatie die van belang is.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

- Het toepassen van het voorkeursrecht kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente in geval van aanbiedingen. Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun onroerende zaak willen verkopen, zullen zij deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente na een weloverwogen besluit over wil gaan tot aankoop van deze onroerende zaken (en alle opstallen die daarop aanwezig zijn).
De gemeente is niet verplicht aan te kopen na het vestigen van een voorkeursrecht. Maar voor de effectiviteit van het instrument is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende financiële dekking als een onroerende zaak daadwerkelijk aan de gemeente wordt aangeboden.
- Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt.
Perceelseigenaren en zakelijk gerechtigden worden niet verplicht hun onroerende zaken te verkopen. Uitsluitend als zij willen verkopen, moeten zij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden kunnen ervoor kiezen zelf hun onroerende zaken te ontwikkelen. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie.

- De onderhandelingen tussen de overheid en de eigenaar over aankoop kunnen soms veel tijd en ambtelijke inzet kosten.

Alternatieven (incl. argumenten)

De raad kan ervoor kiezen om het voorkeursrecht niet te bestendigen. In dat geval vervalt het eerder door het college opgelegde voorkeursrecht. Dit betekent dat de gemeente geen regie meer heeft op eventuele grondaankopen door derden. Als de gemeente zelf grondposities wil verwerven, heeft zij daarbij geen voorrangpositie ten opzichte van marktpartijen.

De gemeente heeft daarnaast aangegeven bij de uitvoering van de dorpsvisies het grondbeleid toe te passen. Daarmee wordt een mogelijke inzet van actief grondbeleid of een publiek-private samenwerking op voorhand grotendeels uitgesloten als er geen voorkeursrecht wordt gevestigd. Wij raden dit alternatief af, omdat de gemeente juist door het vestigen van een voorkeursrecht de regie behoudt en de tijd en ruimte krijgt om per situatie te verkennen welk grondbeleid het meest passend is.

Ook wanneer de gemeente er op een later moment voor kiest om meer regie bij marktpartijen te leggen en zelf een faciliterende rol aan te nemen, blijft dat nog steeds mogelijk. Aan het vestigen van een voorkeursrecht zijn bovendien geen noemenswaardige risico's verbonden. De belangrijkste risico's zijn procedureel van aard, bijvoorbeeld wanneer wettelijke termijnen niet worden gehaald. In dat geval vervalt het voorkeursrecht.

Financiële gevolgen

Kosten	€ 0,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: Niet van toepassing. Aan dit besluit zelf zijn geen kosten verbonden. Mocht een perceel in de toekomst worden aangeboden aan de gemeente, dan wordt conform het grondbeleid gehandeld.	

Communicatie

Communicatie gaat overeenkomstig de vormvereisten van het vestigen van een voorkeursrecht. De bekendmaking van het voorgaande besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht hebben we

toegelicht aan alle eigenaren in een gesprek aan de keukentafel. Ook als de raad instemt met het vestigen van het voorkeursrecht worden de eigenaren eerst mondeling op de hoogte gesteld. De eigenaren weten dat de raad dit raadsvoorstel krijgt voorgelegd.

De eigenaren en andere belanghebbenden worden ook formeel op de hoogte gesteld per brief (bijlage 3) waarin conform de vormvereisten bekend wordt gemaakt om welke onroerende zaken het precies omgaat. Tenslotte wordt het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht gepubliceerd op de website van de gemeente, in het Gemeenteblad en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Bijlagen

1. Kadastrale kaarten voorkeursrecht
2. Perceelslijst voorkeursrecht
3. Format brief raad aan belanghebbenden
4. Kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad
5. Conceptbesluit gemeenteraad