

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Het verlengen van het voorkeursrecht voor een aantal percelen in De Gouwe Vaart.
Zaaknummer:	800208

Commissie:	11 mei 2026
Raadsvergadering:	26 mei 2026 Nr. Wordt ingevuld door de griffie

Portefeuillehouder:	J. Franx
Programma:	7: Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	1. Kaart met percelen 2. Perceellijst 3. conceptbrief/-beschikking aan eigenaren en zakelijk gerechtigden 4. conceptpublicatietekst
-----------	--

Voorgesteld besluit:

- Op grond van het bepaalde in artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet, op meerdere percelen, zoals opgenomen en aangeduid op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart (bijlage 1) en perceellijst (bijlage 2), eenmalig te verlengen met 5 jaar, waarmee de eerstvolgende vervaldatum 25 mei 2031 is;
- Vast te stellen dat de voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending van een brief aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden (bijlage 3), vervolgens wordt ingeschreven in het openbare register van het kadaster en daarna wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (bijlage 4).
- Tegen het voorgenomen besluit/voorkeursrechtbeschikking **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

De gemeente Enkhuizen heeft het voornemen om aan de westkant van de stad een nieuw woongebied te ontwikkelen De Gouwe Vaart. De gemeente is al een langere tijd bezig met het ontwikkelen van deze woonwijk. De gemeenteraad vestigde met zijn besluit van 1 juni 2021 het voorkeursrecht op een aantal percelen in het plangebied Gommerwijk West-west, nu aangeduid met De Gouwe Vaart.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet ('Ow') geldt een onherroepelijk voorkeursrecht op grond van artikel 3 Wvg (bestemmingsplan) als een voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan (artikel 9.1, lid 1, onder a Ow). Artikel 9.4, lid 1, onder c Ow bepaalt, dat dit voorkeursrecht vervalt: 5 jaar na het ingaan ervan, of als de termijn met toepassing van artikel 9.4, lid 2, Omgevingswet is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.

Dit betekent dus dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt 5 jaar, nadat het voorkeursrechtbesluit op grond van artikel 3 Wvg jo. artikel 9 lid 1 Wvg inwerking is getreden op 24 juni 2021, tenzij de termijn met 5 jaar wordt verlengd. Anders dan onder de Wvg, waar een geldingsduur van 10 jaar gold, is onder de Omgevingswet voor deze verlenging met 5 jaar een expliciet verlengingsbesluit op grond van artikel 9.4, lid 2 Ow nodig. Gelet op het feit, dat de ontwikkeling van De Gouwe Vaart nog in volle gang is, dient om de regio op deze ontwikkeling te behouden, het voorkeursrecht met 5 jaar te worden verlengd op het grootste deel van de percelen.

Beoogd effect

Door het verlengen van het voorkeursrecht behoudt de gemeente een betere positie zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht zoals in artikel 9.1 lid 1, onder a Omgevingswet heeft gevestigd, kan besluiten om het voorkeursrecht met ten hoogste 5 jaar te verlengen

Voor het verlengen van het voorkeursrecht moet dat gedaan worden door het bestuursorgaan die het voorkeursrecht zoals in artikel 9.1 lid 1, onder a Omgevingswet.

De gemeenteraad had op 1 juni 2021 het voorkeursrecht op een aantal percelen in het plangebied Gommerwijk West-west gevestigd, thans aangeduid met De Gouwe Vaart. Daarom is de gemeenteraad op grond van artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet bevoegd om het voorkeursrecht op deze percelen te verlengen voor ten hoogste van 5 jaar.

Argumenten

1.1 Toepassen artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet

De aanleiding voor de verlenging van het voorkeursrecht is gelegen in de wijzigingen in het stelsel van het voorkeursrecht met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het voorkeursrecht voor het gebied De Gouwe Vaart is ingegaan op 24 juni 2021 en zou derhalve komen te vervallen op 24 juni 2026, tenzij de termijn met vijf jaar wordt verlengd op grond van artikel 9.4, tweede lid, van de Omgevingswet.

De noodzaak voor verlenging is gelegen in het feit dat op een belangrijk deel van de gronden waarop het voorkeursrecht rust de beoogde bestemming/functie nog niet is verwezenlijkt. Deze gronden zijn bestemd voor woningbouw op basis van het uitwerkingsbestemmingsplan Gommerwijk West-west (UWBP), dat met ingang van 1 januari 2024 deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan.

Met de verlengingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 9.4, tweede lid, Omgevingswet is een natuurlijk moment van heroverweging ingebouwd. Hierbij beoordeelt de gemeente welke voorkeursrechten nog zijn gevestigd en welke behouden moeten blijven om regie over de gronden te behouden.

Dat sprake moet zijn van een heroverweging impliceert dat het verlengingsbesluit een volledig besluit betreft. Belanghebbenden worden daarom in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht). Ook dient te worden voldaan aan de vormvereisten uit artikel 7.1 van het Omgevingsbesluit en gelden in algemene zin de beginselen van zorgvuldigheid en deugdelijke motivering uit de Algemene wet bestuursrecht.

Ten opzichte van het voorkeursrecht dat in 2021 is gevestigd en met ingang van 24 juni 2021 is ingegaan in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Ow, zijn enkele relevante ontwikkelingen van belang:

- In het College Uitvoeringsprogramma 2022-2026 is de start van de bouwactiviteiten in Gommerwijk West-west voorzien. De planning werd tijdelijk opgeschoven door een beroep bij de Raad van State tegen het UWBP en het bijbehorende exploitatieplan.
- Het uitwerkingsplan Gommerwijk West-west is op 14 juni 2022 door de raad vastgesteld en trad in werking na de uitspraak van de Raad van State op 20 maart 2024. Het plan voorziet voor deze gronden in een nieuwe planologische invulling, onder meer bestemd als Wonen – 2, Groen, Water en Verkeer – Verblijf, met de bijbehorende voorzieningen en infrastructuur.
- De raad heeft daarnaast op 24 juni 2025 een voorbereidingsbesluit genomen en op 27 mei 2025 het Woonprogramma 2025-2029 (+ uitvoeringsagenda) vastgesteld, waarin De Gouwe Vaart is opgenomen met 785 woningen en in lijn met de Woondeal Westfriesland.
- Het UWBP voorziet niet in een maatschappelijke voorziening. De voorliggende uitwerking richt zich primair op woningbouw, waarbij rekening is gehouden met de mogelijke bouw van maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool. De daadwerkelijke behoefte moet nog worden onderzocht. Indien besluitvorming tot realisatie leidt, wordt het Bouwprogramma aangepast; het aantal woningen dat vanwege de school niet kan worden gerealiseerd, wordt in mindering gebracht op het totaal, met behoud van de streefverdeling (30/35/35).

- Op 26 mei 2025 nam de raad een motie aan, waarin het college werd opgedragen om in het haalbaarheidsonderzoek te streven naar een woningdichtheid in het zuidelijke plandeel van Gommerwijk West-west van circa 25 woningen per hectare, mits landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing aanvaardbaar is en rekening wordt gehouden met de woonbehoefte uit het Woonprogramma en de afspraken uit de Woondeal Westfriesland. De huidige stedenbouwkundige uitwerking komt aan deze motie tegemoet. Op basis van 822 woningen is dat circa 26,6 woningen/ha; op basis van 786 woningen circa 25,5 woningen/ha.
- De gemeenteraad heeft op 16 december 2025 ingestemd met een stedenbouwkundige uitwerking voor de deelgebieden midden en zuid van De Gouwe Vaart. Deze uitwerking vormt de basis voor de voorbereiding van een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan en leidt tot een verdere intensivering en aanpassing van de toegedachte functies. De toekomstige planologische invulling wijkt daarmee wezenlijk af van het huidige gebruik van de gronden en sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van woningbouw, openbare ruimte en infrastructuur.

1.2. Voorkomen grondposities marktpartijen

Het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Omgevingswet brengt met zich mee dat voorkomen wordt dat derden strategische (grond)posities innemen. Het uitgangspunt bij de toekomstige herstructurering tot een gebied waar wonen en recreatie met voorzieningen tot de mogelijkheden behoort is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu het voorkeursrecht te verlengen kan worden voorkomen dat nieuwe marktpartijen strategische (grond)posities innemen. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van belang voor de gemeente, ter voorkoming van het verder innemen van strategische (grond)posities door derden. Marktpartijen zullen ook een inschatting maken van welke ontwikkelingsrichting de gemeente Enkhuizen op gaat. Het aanwijzen van gronden in het kader van de Omgevingswet brengt met zich mee dat de grondposities worden bevroren en de marktpartijen geen gronden kunnen kopen.

1.3. Sterkere posities bij de verwerving van gronden

Het verlengen van een voorkeursrecht heeft als gevolg dat het voorkeursrecht nog 5 jaar van kracht blijft en dat de grondeigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de betreffende gronden te verkrijgen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente daardoor een recht van eerste koop en/of de mogelijkheid de grond op een andere titel te verwerven.

Dit besluit gaat speculatie tegen. De verlenging van het voorkeursrecht kan prijsopdriving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Prijsopdriving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

1.4. Het verlengen van het voorkeursrecht voorkomt prijsopdriving.

Indien de andere partij de grond koopt zal deze de hogere verkoopsom terug proberen te verdienen door de woningen voor hogere prijs verkopen. De koper van de woning zal in dat geval indirect de hogere aankoop prijs van de grond betalen. Als het voorkeursrecht niet wordt verlengd zal de hogere grondprijs die de ontwikkelaar betaald uiteindelijk de zogenaamde ruwe bouwgrondwaarde op stuwen waardoor dit een referentie wordt voor andere vergelijkbare aankooponderhandelingen voor ruwe bouwgrond in de omgeving en dus ook voor prijsopdrivend werken voor de woningprijzen in de omgeving. Het is de wens van de gemeente om de woningen betaalbaar te houden. Het verlengen van het voorkeursrecht kan prijsopdriving afremmen, omdat de grondaankoop onder de Omgevingswet via een met waarborgen omklede procedure verloopt. De rechtbank kan er namelijk aan te pas komen om uiteindelijk de prijzen te bepalen.

1.5. Beoogde bestemming/functie

In het kader van de Omgevingswet kan de gemeente gronden aanwijzen waaraan een niet agrarische bestemming/functie is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming/functie.

Het vestigen van een voorkeursrecht kan ook als er sprake is van een intensivering van het huidige gebruik. Uit de parlementaire behandeling van de oude Wet voorkeursrecht gemeenten blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden uitgelegd dat deze alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming/functie op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming/functie voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook bevestigd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer AbRvS 18 december 2013, 201300165/1/A3). Uitgangspunt is dat deze jurisprudentie ook geldend blijft onder de Omgevingswet.

Kanttekeningen / alternatieven

1.1 Het verlengen van het voorkeursrecht kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente in geval van aanbiddingen

Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun onroerende zaak willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente tot aankoop van deze onroerende zaken (en alle opstallen die daarop aanwezig zijn) overgaat.

1.2 Het verlengen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt

Eigenaren en beperkt gerechtigden worden niet verplicht hun onroerende zaken te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. De verlenging van het voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Het verlengen van het voorkeursrecht betekent in basis dat de gemeente de eigendomsposities minnelijk kan verwerven als een eigenaar wenst te verkopen en geen volledige schadelosstelling hoeft te betalen, zoals dat bij een gedwongen onteigening wel het geval is.

1.3 Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om tegen uw raadsbesluit een bezwaarschrift in te dienen.

Draagvlak

Het voorstel aan de raad is voorbereid met een zienswijzeprocedure. De eigenaren en beperkt gerechtigden zijn voor een periode van twee weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit (voorkeursrechtbeschikking) van de gemeenteraad. Bij deze procedure is artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Laatstgenoemd artikel gaat uit van een redelijke termijn. De Omgevingswet noch de Awb schrijven concreet voor hoe lang deze termijn is. Een termijn van twee weken voor het geven van een zienswijze wordt algemeen aanvaard als redelijk (deze termijn wordt ook vaak toegepast als een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom ingeval van een overtreding wordt verstuurd).

Planning, evaluatie en verantwoording

Van de verlenging volgt een publicatie, eigenaren worden schriftelijk geïnformeerd en de inschrijving bij het kadaster wordt bestendigd.

Financiën

De kosten van € 1.500,- voor het vestigen van dit voorkeursrecht zijn beperkt en komen ten laste van de plankosten (binnen begroting).

Enkhuizen, 26 mei 2026, waarin dit voorstel is vastgesteld

Burgemeester en wethouders van Enkhuizen
De secretaris, De burgemeester,

R. van Reijswoud

J. Hoekstra-Sikkema