Riedsútstel

Status	:	Besluitvormend
Program	:	8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	:	Dhr. P.J. Atsma
Taheakke	:	1. Perceelslijst 2. Grondtekening 3a. Conceptbrief belanghebbenden 3b. Bijlage bij brief belanghebbenden 4. Conceptpublicatie gemeenteblad
Saak- en stiknûmer	:	2026040316502 (2026032516222) / 26ZG035876

Underwerp
Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2026 tot het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow).
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 Ow door op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak, zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende grondtekening (bijlage 2) en op de perceellijst (bijlage 1). Hierop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 augustus 2026. De onroerende zaak is niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest.
3. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door aangetekende toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de belanghebbenden.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking door toezending aan de belanghebbenden te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende een periode van zes weken voor eenieder (fysiek) ter inzage te leggen op het gemeentehuis en op elektronische wijze door publicatie daarvan op de website van de gemeente, en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. De Juridisch adviseurs Grondzaken van de gemeente Achtkarspelen, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen – met de macht van substitutie – over te gaan tot inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de inschrijving in werking treedt.
8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat het raadsvoorstel en/of besluit aan te passen.

Koarte gearfetting
De gemeente wenst in Kootstertille woningbouw te ontwikkelen op de locatie gelegen tussen de Van Harinxmastrjitte en de Âlde Dyk (hierna: "de woningbouwlocatie"). De gemeente is grotendeels eigenaar van de woningbouwlocatie. Centraal in de woningbouwlocatie ligt echter een perceel dat eigendom is van een derde. De gemeente wenst ook dit perceel, kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie C, nummer 2264, plaatselijk bekend Van Harinxmastrjitte 7

te (9288BC) Kootstertille (hierna: "de onroerende zaak") te kunnen betrekken in de gewenste woningbouwontwikkeling.

Het college heeft op 1 september 2026 op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op de onroerende zaak. Omdat het door het college gevestigde voorkeursrecht binnen drie maanden van rechtswege vervalt, wordt aan uw gemeenteraad voorgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen c.q. een (definitief) voorkeursrecht te vestigen.

Het voorkeursrecht brengt geen beperkingen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak met zich mee. De eigenaar van de onroerende zaak heeft kenbaar gemaakt de aanwezige bebouwing te willen renoveren teneinde deze opnieuw in gebruik te kunnen nemen voor godsdienstige doeleinden. Het voorkeursrecht vormt geen belemmering voor het uitvoeren van deze plannen. Ook brengt het voorkeursrecht geen verplichting tot vervreemding met zich mee.

Foech ried/kolleezje
Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (hierna: "Ow") kan het college een (voorlopig) voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden, te rekenen vanaf de dag van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om binnen deze termijn van drie maanden een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow. De vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal vijf jaar. Indien binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of in een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Ynlieding
De gemeente Achtkarspelen staat voor een grote woningbouwopgave. Uit het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (KAW, 2025) is gebleken dat in het dorp Kootstertille in de periode van 2025 tot 2035 behoefte is aan 55 tot 60 woningen. Naar aanleiding hiervan wenst de gemeente gronden in Kootstertille te ontwikkelen voor woningbouw. In januari 2025 heeft de gemeente samen met Plaatselijk Belang Kootstertille zes locaties voor woningbouwontwikkeling in Kootstertille verkend.
De zes locaties waren aangedragen door Plaatselijk Belang en zijn afgewogen op relevante ruimtelijk aspecten. Hieruit is voortgekomen dat de locatie tussen de Van Harinxmastrjitte en de Âlde Dyk de voorkeur geniet (hierna: "de woningbouwlocatie"). Op 24 maart 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat het met betrekking tot de woningbouwlocatie een locatiestudie wenst uit te voeren. De raad heeft hiervoor een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld.
De woningbouwlocatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie C, nummer 3314, 2788, 2376, 3442 en 2264. De gemeente is eigenaar van de woningbouwlocatie, met uitzondering van het perceel kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie C, nummer 2264, plaatselijk bekend Van Harinxmastrjitte 7 te (9288BC) Kootstertille (hierna: "de onroerende zaak"). De onroerende zaak is centraal in de woningbouwlocatie gelegen en is eigendom van de Protestantse Gemeente de Kootstertille. De gemeente wenst de onroerende zaak te kunnen betrekken in de ontwikkeling. Om de kans op een (succesvolle) ontwikkeling te vergroten, is het voor de gemeente noodzakelijk om, door het vestigen van het voorkeursrecht op de onroerende zaak, de regie te behouden.

Histoarje
Met het vaststellen van het woonbehoefteonderzoek Achtkarspelen door de gemeenteraad is de woningbouwopgave per dorp gedefinieerd. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in elk dorp woningbouw te ontwikkelen, zo ook in Kootstertille. Op 11 juni 2026 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor onderzoeken naar de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in Kootstertille.

Te berikken effekt
De gemeente wenst de beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie te bestendigen en de gemeentelijke regierol ten aanzien van deze ontwikkeling te versterken, teinende te voorzien in de woonbehoefte in Kootstertille. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaak draagt hieraan bij.

Arguminten
2.1 *Het voorstel past in het ingezette beleid*
Het vestigen van het voorkeursrecht past in het ingezette beleid. Door vestiging van het voorkeursrecht past de gemeente een actiever grondbeleid toe; de gemeente trekt hiermee de regie over de beoogde ontwikkeling naar zich toe en sorteert voor op een (eventuele) aankoop van de onroerende zaak voor woningbouw. Het toepassen van deze vorm van actief grondbeleid is in lijn met de Nota Grondbeleid 2026-2029, waarin is bepaald dat per geval de afweging wordt gemaakt welke vorm van grondpolitiek het meest effectief is voor het bereiken van de gemeentelijke doelen en ambities.

2.2 *Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de woningbouwlocatie en versterkt de gemeentelijke regierol*
Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Het voorkeursrecht zorgt er namelijk voor dat de gemeente een eerste recht van koop op de onroerende zaak verkrijgt. De eigenaar dient de onroerende zaak bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in staat te stellen de onroerende zaak te verkrijgen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen en kan de gemeente een steviger regierol uitoefenen en sturing geven aan de woningbouwlocatie.

2.3 *Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument, waarmee kan worden tegengegaan dat de onroerende zaak aan (ongewenste c.q. speculatieve) partijen wordt vervreemd*
Als de onroerende zaak in handen van (een) derde partij(en) komt, dan heeft dit mogelijk grondspeculatie, buitensporige prijsopdrijving en verstoring/ frustratie van de gewenste ontwikkeling van de woningbouwlocatie als gevolg. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument waarmee ongewenste verkopen of bezwaring met een zakelijk recht kunnen worden voorkomen. Het is van belang voor Kootstertille en de omgeving dat woningen snel gerealiseerd worden. Uit het Woonbehoefteonderzoek voor de regio Noordoost-Fryslân uit 2025 blijkt dat er voor de gemeente Achtkarspelen een woonbehoefte is voor 730 tot 815 woningen tot 2035. Ongeveer 8% van die behoefte landt in Kootstertille. Dit komt neer op 55 tot 60 woningen tot 2035. Met de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwlocatie kan volledig in die behoefte worden voorzien. Het is van belang voor Kootstertille en de omgeving dat woningen snel gerealiseerd worden. Er is nu behoefte, zoals ook is aangetoond middels de vragenlijst in het dorp met 200 reacties. Vertraging door speculatie zou niet in het belang zijn van het dorp.

2.4 De woningbouwlocatie is een passende locatie voor woningbouw
De gemeente is voornemens de woningbouwlocatie te ontwikkelen voor woningbouw. Uit de ruimtelijke analyse blijkt dat binnen Kootstertille de woningbouwlocatie het meest geschikt is voor woningbouw. Woningbouw op deze locatie is ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar en er zijn relatief weinig milieubelemmeringen in verhouding tot de overige locaties in/nabij het dorp. De woningbouwlocatie is een groot gebied, waardoor er met één gebiedsontwikkeling in de woonbehoefte kan worden voorzien. De locatie is gelegen nabij voorzieningen, hetgeen van belang is om ook in de behoefte aan nultredenwoningen voor senioren te kunnen voorzien. Doordat de gemeente eigenaar is van de woningbouwlocatie (met uitzondering van de onroerende zaak), kan er

bovendien beter worden gestuurd op het te realiseren programma, het tempo en de betaalbaarheid van de woningen.

2.5 Het is wenselijk de onroerende zaak te kunnen betrekken in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie

De onroerende zaak heeft een gunstige ligging om als 'koppelstuk' te dienen tussen de woonwijk, het dorpscentrum en het park aan de Âlde Dyk. Daarbij biedt dit kansen om tot een mooie groene verbinding te komen en het gebied te maximaliseren. Het betrekken van de onroerende zaak in de beoogde ontwikkeling zou dan ook aanzienlijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie, maar ook van het dorp Kootstertille als geheel. Het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaak draagt bij aan de mogelijkheid om de onroerende zaak ook daadwerkelijk te kunnen betrekken in de ontwikkeling.

2.6 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan de individuele belangen van de belanghebbende

Het algemeen belang dat wordt gediend met vestiging van het voorkeursrecht zit hem in de borging van het kunnen realiseren van voldoende betaalbare, passende woningen waarmee kan worden voorzien in de woonbehoefte in Kootstertille, hetgeen – mede gelet op de huidige woningcrisis – een zwaarwegend algemeen is. Het vestigen van een voorkeursrecht wordt gezien als een passend en geboden middel om dit zwaarwegende algemene belang te dienen.

Tegenover het algemene belang staan het individuele belang van de eigenaar van de onroerende zaak. Vestiging van een voorkeursrecht leidt voor de eigenaar tot een beperking van de overdraagbaarheid van zijn eigendomsrecht. Indien de eigenaar voornemens is de onroerende zaak te vervreemden (verkopen), dan dient hij eerst de gemeente in staat te stellen de onroerende zaak te kopen. De eigenaar is dus niet vrij om te verkopen aan wie hij wil.

De ervaring leert dat grondeigenaren het voorkeursrecht veelal ervaren als een beperking in de vrijheid van hun bezit. In dat kader is van belang te benadrukken dat het voorkeursrecht geen beperkingen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak met zich meebrengt. De eigenaar van de onroerende zaak heeft kenbaar gemaakt de aanwezige bebouwing te willen renoveren teneinde deze opnieuw in gebruik te kunnen nemen voor godsdienstige doeleinden, en ziet mogelijkheden voor het aantrekken van subsidies daartoe. Het voorkeursrecht vormt geen belemmering voor het uitvoeren van deze plannen. Ook brengt het voorkeursrecht geen verplichting tot vervreemding met zich mee. Het staat de eigenaar van de onroerende zaak geheel vrij om niet tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar zelf voornemens is de onroerende zaak te vervreemden, dan dient hij de onroerende zaak te koop aan te bieden aan de gemeente. Op deze aanbiedingsplicht bestaan een aantal belangrijke uitzonderingen. Deze staan genoemd in art. 9.8 en 9.9 Ow. De Ow voorziet daarmee in voldoende mate in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht niet van toepassing is.

Met betrekking tot de financiële belangen van de eigenaar moet worden opgemerkt dat in de wettelijke regeling van het voorkeursrecht voldoende waarborgen zijn opgenomen ter bescherming van de financiële belangen van de eigenaar. De eigenaar krijgt, wanneer hij in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs voor de onroerende zaak. Indien de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, dan kan aan de rechtbank worden verzocht op basis van deskundigenadvies (taxateur(s)) een onafhankelijk oordeel vellen over een reële prijs. Er zal daardoor voor de eigenaar geen sprake zijn van financieel nadeel ten gevolge van het voorkeursrecht.

Indien de gemeente de onroerende zaak niet wenst te verkrijgen of niet tijdig aangeeft óf zij wil verkrijgen, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om de onroerende zaak aan derden te verkopen (met behoud van het voorkeursrecht). Op die manier wordt voorkomen dat de eigenaar lang in onzekerheid blijft verkeren omtrent de vraag of de gemeente de onroerende zaak al dan niet wenst te kopen, en de (on)mogelijkheid om de onroerende zaak aan een derde te vervreemden.

Resumerend is er sprake van een zwaarwegend algemeen belang dat wordt gediend met het vestigen van het voorkeursrecht, namelijk het bestendigen en bespoedigen van woningbouwontwikkeling op de woningbouwlocatie, teneinde te kunnen voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbare woonruimte in Kootstertille. Daartegenover staan de individuele belangen van de eigenaar. De wettelijke regeling van het voorkeursrecht is met zodanige waarborgen omkleed dat er voor de eigenaar geen sprake zal zijn van financieel nadeel ten gevolge van het voorkeursrecht. Ten aanzien van de inbreuk op het eigendomsrecht geldt dat slechts sprake is van een geringe inbreuk. Ook ten aanzien hiervan geldt dat de wettelijke regeling van het voorkeursrecht met voldoende waarborgen is omkleed en de belangen van de eigenaar hiermee voldoende worden beschermd.

Concluderend is het vestigen van een voorkeursrecht in de onderhavige omstandigheden passend en geboden. De gevolgen die vestiging van het voorkeursrecht met zich meebrengen voor de belanghebbenden zijn niet onevenredig in verhouding tot de met vestiging van het voorkeursrecht beoogde doelen.

2.7 *Er wordt voldaan aan de vestigingsvereisten voor het vestigen van het voorkeursrecht en er is een vestigingsgrondslag*

(Formele) vestigingsvereisten

Voor vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaak dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten:

- De onroerende zaak maak deel uit van een locatie waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht; en
- het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte functie.

Aan de woningbouwlocatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt worden de functies wonen, water, groen en verkeer toegedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Er zullen bij de ontwikkeling passende voorzieningen worden gerealiseerd. De bestaande activiteiten zullen moeten plaatsmaken voor de toegedachte functies.

De onroerende zaak heeft op grond van het Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen, onderdeel ‘Bestemmingsplan Kootstertille’, de functie ‘maatschappelijk’. Blijkens artikel 15.1 van de bestemmingsplanregels zijn voor ‘maatschappelijk’ aangewezen gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstwoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen. Het huidige gebruik van de onroerende zaak is in overeenstemming met de maatschappelijke bestemming. Op het perceel bevindt zich een (voormalig) kerkgebouw. Het kerkgebouw wordt niet meer gebruikt ten behoeve van godsdienstige doeleinden. In de periode mei 2022 tot en met januari 2026 werd het kerkgebouw gebruikt als gemeentelijke noodopvang voor Oekraïense ontheemden. Sindsdien staat het gebouw leeg. Het huidige gebruik van de onroerende zaak wijkt aldus van de toegedachte functies.

Concluderend is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag
Een gemeentelijk voorkeursrecht kan door de gemeenteraad worden gevestigd op basis van één van de volgende vestigingsgrondslagen:

1. *Voorkeursrecht op basis van een omgevingsplan (art. 9.1 lid 1 sub a Ow)*
   Het gemeentelijk voorkeursrecht kan op grond van artikel 9.1 lid 1 sub a Ow worden gevestigd op een onroerende zaak, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.
2. *Voorkeursrecht op grond van een omgevingsvisie (artikel 9.1 lid 1 sub b Ow)*
   Het gemeentelijk voorkeursrecht kan op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Ow worden gevestigd op een onroerende zaak, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de omgevingsvisie een niet-agrarische functie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.
3. *Voorkeursrecht op grond van een voorkeursrechtbeschikking, vooruitlopend op een ruimtelijk besluit (artikel 9.1 lid 1 sub c Ow)*
   Indien het omgevingsplan of de omgevingsvisie geen grondslag bieden voor vestiging van het voorkeursrecht, dan kan het gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Ow op een onroerende zaak worden gevestigd op grond van een voorkeursrechtbeschikking waarin een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht aan de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Met de inwerkingtreding van de Ow zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente onderdeel geworden van het omgevingsplan. De onroerende zaak heeft op grond van het vigerende Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen, onderdeel ‘Bestemmingsplan Kootstertille’, vastgesteld op 16-05-2013, de functie ‘maatschappelijk’. Blijkens artikel 15.1 van de bestemmingsplanregels zijn voor ‘maatschappelijk’ aangewezen gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstwoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen. Het vigerende Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen geeft niet de actuele visie op de beoogde ontwikkeling weer. Het vigerende Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen biedt derhalve geen grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht.

In de vigerende omgevingsvisie ‘Omgevingsvisie Achtkarspelen 2023-2040’, in werking getreden op 7 november 2023, is geen aanwijzing te vinden voor de aan de woningbouwlocatie toegedachte functies wonen, water, groen en verkeer. Ook de omgevingsvisie biedt derhalve geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Vanwege het ontbreken van een grondslag in een omgevingsplan of een omgevingsvisie, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht in dit geval op artikel 9.1 lid 1 sub c Ow gevormd door onderhavige voorkeursrechtbeschikking.

4. *Het voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van vijf jaar*
   Ingevolge artikel 9.4 lid 1 sub a Ow vervalt het voorkeursrecht vijf jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in een vastgesteld omgevingsplan. Dit voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

5. *Bekendmaking dient te geschieden op de door de Awb voorgeschreven wijze*
   Ingevolge artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht dient de voorkeursrechtbeschikking te worden bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de belanghebbende.

6. *Het voorkeursrecht moeten worden ingeschreven in de openbare registers*
   Artikel 16:82a Ow bepaalt dat de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen nadat de beschikking bekend is gemaakt door toezending aan de belanghebbende kan worden ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven. Hierna is voor eenieder, bij raadpleging van de openbare registers, kenbaar dat het voorkeursrecht is gevestigd.

7. *Terinzagelegging en kennisgeving is verplicht*
   Ingevolge artikel 16:32b Ow jo. artikel 12 en 13 Bekendmakingswet moet de voorkeursrechtbeschikking ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en in elektronische zin door publicatie op de website van de gemeente. In het elektronisch gemeenteblad wordt kennisgegeven van de voorkeursrechtbeschikking en van de wijze en de periode van de terinzagelegging.

8. *Een aparte volmachtverlening is noodzakelijk*
   Het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, voorziet niet in de bevoegdheid tot inschrijving van het voorkeursrecht. Degene die de inschrijving namens de gemeenteraad verricht, moet daartoe wel bevoegd zijn. Indien de machtiging niet wordt verleend, dan is diegene niet bevoegd om het voorkeursrecht in te schrijven. Het voorkeursrecht wordt dan niet rechtsgeldig gevestigd. Een aparte volmachtverlening is daarom noodzakelijk.

9. *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpraadsbesluit*
   Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit. Over het ontwerpraadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend zodat er geen aanleiding is het raadsvoorstel en/of het raadsbesluit aan te passen.

Alternativen

1.1 Geen voorkeursrecht vestigen

Er kan voor worden gekozen om geen voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak. Het door het college gevestigde voorkeursrecht komt dan van rechtswege te vervallen. De gemeente heeft dan geen recht van eerst koop. Het risico bestaat in dat geval dat de onroerende zaak in handen komt van (een) derde partij(en), waardoor de door de gemeente beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie gefrustreerd wordt. Afzien van vestiging van een voorkeursrecht brengt verder met zich mee dat de gemeente geen/ een minder sterke regierol kan vervullen en minder mogelijkheden heeft om sturing te geven aan de beoogde ontwikkeling.

1.2 Onteigening

Een tweede alternatief is een onteigeningsprocedure. Onteigening wordt in dit stadium echter niet aanbevolen, omdat het moet worden beschouwd als ultimum remedium is dat pas moet worden ingezet als er geen minder ingrijpender middelen meer voorhanden zijn. Daarvan is in deze situatie nog geen sprake.

Kanttekenings/risiko's

1.1 Het vestigen van een voorkeursrecht zou op enig moment kunnen leiden tot een verplichte aankoop

Indien de eigenaar de onroerende zaak te koop aanbiedt aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht om de onroerende zaak te kopen. Indien de gemeente naar aanleiding van een aanbod van de eigenaar besluit dat zij de onroerende zaak in beginsel wil verwerven (het beginselbesluit), dan bestaat er een mogelijkheid dat de gemeente verplicht wordt om de onroerende zaak daadwerkelijk af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs.

Dit kan aan de orde zijn indien de eigenaar de rechtbank verzoekt om wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden te bepalen dat de gemeente de onroerende zaak moet kopen en moet meewerken aan de overdracht ervan. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendomspositie de regiefunctie van de gemeente.

1.2 Er bestaat een risico dat de gemeente onder omstandigheden verplicht wordt schade ten gevolge van het voorkeursrecht te vergoeden

Indien de gemeente het voorkeursrecht ten onrechte niet intrekt of ten onrechte niet doorhaalt in de openbare registers, dan kan de eigenaar van de onroerende zaak vergoeding eisen van de schade die daaruit voortvloeit. Tevens kan de eigenaar van de onroerende zaak in bepaalde gevallen, nadat hij de onroerende zaak aan de gemeente heeft verkocht, schadevergoeding eisen van de gemeente. Het gaat daarbij om situaties waarin achteraf blijkt dat het voorkeursrecht niet terecht was. De (voormalig) eigenaar moet dan wel aantonen dat er sprake is van schade. De (voormalig) eigenaar kan schadevergoeding eisen bij de burgerlijke rechter.

1.3 Inachtneming van de termijnen uit de Omgevingswet is cruciaal

De wettelijke termijnen die zijn opgenomen in de Omgevingswet dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, om fatale termijnen gaat. Indien de eigenaar te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het college van burgemeester en wethouders 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 van burgemeester en wethouders verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet in acht nemen van deze termijnen is dat de 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 willekeurige derde. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de onroerende zaak gevestigd.

Daarnaast moet de gemeente de termijnen van het verlopen van het voorkeursrecht in acht nemen. Een door de raad gevestigd voorkeursrecht vervalt van rechtswege indien niet binnen vijf jaar na het raadsbesluit een omgevingsvisie of een omgevingsplan wordt vastgesteld waarin aan de onroerende zaak een niet-agrarische functie wordt toegedacht respectievelijk toegedeeld. Indien het voorkeursrecht komt te vervallen, dan kan de gemeente binnen twee jaar niet opnieuw op dezelfde grondslag een voorkeursrecht vestigen op de onroerende zaak.

1.4 De gemeente maakt zich in het algemeen niet populair bij de betrokken grondeigenaren en rechthebbenden

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht stuit gewoonlijk om begrijpelijke redenen bij de betrokken grondeigenaren en rechthebbenden op bezwaren omdat zij het ervaren als een inbreuk op hun eigendomsrecht. Voorop staat dat de gemeente de eigenaar niet wil beperken in de uitoefening van zijn bezit en niet wil dwingen tot verkoop. Om de regie te houden en sturing te kunnen geven aan de beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie, acht de gemeente vestiging van het voorkeursrecht echter noodzakelijk.

1.5 Tegen het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht staan bezwaar en beroep open

De belanghebbende kan binnen een periode van zes weken, ingaande op de dag na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking, bezwaar indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. Tevens kan er een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de rechtbank.

Finânsjes
Vestiging van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. Indien door de eigenaar aan de gemeente te koop wordt aangeboden, zal – indien nodig – aan de raad worden voorgesteld om middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop van de onroerende zaak.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsbesluit.

Kommunikaasje
Bekendmaking
De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending van de voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken aan de belanghebbenden. De belanghebbenden ontvangen daarbij een begeleidende brief en een uitgebreide notitie over de betekenis en gevolgen van het gemeentelijk voorkeursrecht (zie bijlagen 3a en 3b).

Inschrijving in de openbare registers
De voorkeursrechtbeschikking dient binnen vier dagen na bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De voorkeursrechtbeschikking gaat in vanaf het tijdstip van inschrijving.

Terinzagelegging en kennisgeving
De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken worden gedurende een periode van zes weken voor eenieder (fysiek) ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De stukken worden tevens op elektronische wijze ter inzage gelegd door publicatie daarvan op de website van de gemeente. Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad (zie bijlage 4).

Zienswijzen
Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit. Over het ontwerpraadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend zodat er geen aanleiding is het raadsvoorstel en/of het raadsbesluit aan te passen.

Yntegraliteit
Dit voorstel is afgestemd met de afdeling Ruimtelijke Ordening, Wonen, de betrokken Projectleider Gebiedsontwikkeling en Financiën.

Previnsje
N.v.t.

Gearwurking
N.v.t.

Ferfolchtrajekt
De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de raad op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow geldt in beginsel voor een periode van vijf jaar. Indien binnen deze periode een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin aan de gronden in de woningbouwlocatie een van het huidige gebruik afwijkende niet-agrarische functie is toegedacht of toegedeeld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Rechtsbescherming
Bezwaar en beroep
Het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Eventuele bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 1 september 2026 worden tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit van 26 november 2026.

Evaluaasje
N.v.t.

Buitenpost, 1 september 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2026;

gelet op de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2026 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een onroerende zaak gelegen in de woningbouwlocatie Âlde Dyk – Van Harinxmastrjitte te Kootstertille;

Beslút:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2026 tot het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow).
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 Ow door op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak, zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende grondtekening (bijlage 2) en op de perceellijst (bijlage 1). Hierop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 augustus 2026. De onroerende zaak is niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest.
3. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door aangetekende toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de belanghebbenden.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking door toezending aan de belanghebbenden te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende een periode van zes weken voor eenieder (fysiek) ter inzage te leggen op het gemeentehuis en op elektronische wijze door publicatie daarvan op de website van de gemeente, en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. De Juridisch adviseurs Grondzaken van de gemeente Achtkarspelen, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen – met de macht van substitutie – over te gaan tot inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de inschrijving in werking treedt.
8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat het raadsvoorstel en/of besluit aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 26 november 2026.

De griffier, De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa Dhr. J.D. de Vries MSc