



Kerkstraat 54 | 3291 AM STRIJEN  
Berlicumseweg 6D | 5248 NT ROSMALEN

Tel. 078-3030336  
info@overwater-grondbeleid.nl  
www.overwater-grondbeleid.nl

## NOTITIE

Van : mr. L.P. (Luc) Rozendaal en mr. R.J. (Robert) Lucassen  
Datum : 6 mei 2026  
Kenmerk : Z100306 | N01 | LRO  
Betreft : Reactie op consultatie wetsvoorstel “Wijzigingswet Omgevingswet stelselaspecten”

---

Geachte heer, mevrouw,

Wij maken graag van de gelegenheid gebruik om te reageren op het wetsvoorstel “Wijzigingswet Omgevingswet stelselaspecten”.

Met betrekking tot het voorkeursrecht wordt voorgesteld om artikel 9.5, tweede lid Omgevingswet te wijzigen. Die wijziging houdt kortgezegd in dat ingeval er een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht is gevestigd en de betreffende onroerende zaak – zonder gerechtelijke procedure tot overdracht – wordt geleverd aan de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd, het voorkeursrecht onverwijld moet worden doorgehaald in de openbare registers. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel staat daarover:

*“De huidige wet voorziet al in een aantal situaties waarin bestuursorganen een voorkeursrecht moeten laten doorhalen in de openbare registers: bij verval van rechtswege, na intrekking door een bestuursorgaan, na rechterlijke vernietiging van een voorkeursrecht en na levering van de onroerende zaak die vanwege een gerechtelijke procedure tot overdracht aan de gemeente, provincie of Staat is geleverd. De wijziging voegt hieraan een nieuwe situatie toe: wanneer een onroerende zaak in onderling overleg – dus zonder gerechtelijke procedure – wordt overgedragen aan de gemeente, provincie of Staat. In dat geval eindigt het voorkeursrecht van rechtswege, en is doorhaling in de openbare registers noodzakelijk om de registratie actueel te houden.” (Onderstreping ondergetekenden)*

Over de voorgestelde wijziging en de achterliggende redenering merken wij vanuit onze (praktijk)ervaring met het voorkeursrecht en grondbeleid het volgende op.

1. Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is in de kern het versterken van de regie over een beoogde herontwikkeling. Om een voorkeursrecht te vestigen moet sprake zijn van een (niet-agrarische) toegedachte of toegedeelde functie, die afwijkt van het huidige gebruik. Zodra de

betreffende overheid eigenaar is geworden van een onroerende zaak, betekent dat – anders dan de geciteerde passage uit de memorie van toelichting suggereert – niet dat die overheid geen belang meer heeft bij het voorkeursrecht:

- a. Allereerst omdat op een onroerende zaak nog beperkte rechten van derden kunnen rusten die worden “geraakt” door het voorkeursrecht. Dat zijn – volgens de Bijlage A bij de Omgevingswet – een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Het wetsvoorstel is nu zo geformuleerd dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt, ongeacht of op die onroerende zaak de genoemde beperkte rechten zijn gevestigd. Het van rechtswege vervallen van het voorkeursrecht zou dan tot gevolg hebben dat deze beperkte rechten vrij overdraagbaar worden, hetgeen de beoogde herontwikkeling kan frustreren. Dat is volgens ons onwenselijk.
  - b. Als de betreffende overheid eigenaar is geworden van een onroerende zaak, vrij van bovengenoemde beperkte rechten, heeft dat niet (automatisch) tot gevolg dat daarmee ook de (eerst) toegedachte en (later bij omgevingsplan) toegedeelde functie is gerealiseerd. Een overheid kan na eigendomsverkrijging belang blijven houden bij het voorkeursrecht tot het moment dat de toegedeelde functie is gerealiseerd en het gebruik in overeenstemming is met die functie. Bijvoorbeeld als de overheid de onroerende zaak verkoopt aan een derde die de toegedeelde functie zal realiseren. Het wetsvoorstel heeft tot gevolg dat het voorkeursrecht na eigendomsverkrijging door de overheid niet langer op de zaak rust, terwijl dat laatste voor het behouden van de regierol wel wenselijk kan zijn. Zodra de functie is gerealiseerd en het gebruik in overeenstemming is met die functie, kan het voorkeursrecht worden ingetrokken. Daar voorziet artikel 9.5, eerste lid Omgevingswet nu al in, door aan te geven dat het voorkeursrecht moet worden ingetrokken als het niet meer aan de eisen gesteld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet voldoet.
2. Hierboven hebben wij argumenten aangevoerd op basis waarvan wij vinden dat het niet wenselijk is om te bepalen dat een voorkeursrecht van rechtswege vervalt zodra de overheid eigenaar is geworden van de onroerende zaak. Mocht u toch van mening zijn dat dit wel wenselijk is, dan geven wij u mee dat uit het wetsvoorstel slechts blijkt dat het voorkeursrecht na levering aan de overheid moet worden doorgehaald in de openbare registers. Volgens ons ontbreekt de daaraan voorafgaande benodigde stap, namelijk het van rechtswege vervallen van het voorkeursrecht. Uit de vigerende Omgevingswet en ook het wetsvoorstel blijkt volgens ons nu niet expliciet dat een voorkeursrecht van rechtswege vervalt nadat een overheid eigenaar is geworden van een onroerende zaak. Het wordt weliswaar genoemd in de memorie van toelichting bij onderhavig wetsvoorstel (zie bovenstaande onderstreping), maar dat is volgens ons niet voldoende.
  3. Het vigerende artikel 9.20, derde lid Omgevingswet heeft een vergelijkbare strekking als de voorgestelde wijziging van artikel 9.5, tweede lid Omgevingswet. Om die reden geven wij u ter overweging mee om dat artikel op basis van onze bovenstaande opmerkingen ook nog eens tegen het licht te houden.

Van deze gelegenheid maken mij ook graag gebruik om iets op te merken over het tijdstip van het ingaan van een verlengingsbesluit als bedoeld in artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet. In ons artikel voor Grondzaken & gebiedsontwikkeling (maart 2025) schreven wij daarover het volgende:

*“Een voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan kan na de eerste vijfjaarstermijn worden verlengd. De vraag kan worden gesteld vanaf wanneer de verlenging ingaat. Uit de toelichting op het amendement Regterschot<sup>[1]</sup> kan worden opgemaakt dat de wetgever wil vasthouden aan de termijn van in totaal tien jaar, opgeknipt in twee termijnen van vijf jaar. Dit is verankerd in artikel 9.4, tweede lid Ow. Hierin staat dat de gemeenteraad de vijfjaarstermijn van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan eenmaal met ten hoogste vijf jaar kan verlengen. Hieruit volgt volgens ons dat de verlenging ingaat op het moment dat de eerste vijfjaarstermijn verloopt. En niet (bijvoorbeeld) op het moment van het vaststellen of bekendmaken van het verlengingsbesluit. Stel dat de termijn van een voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan op 4 december 2025 verloopt en de gemeenteraad voor die tijd besluit tot verlenging met vijf jaar, dan gaat de verlenging in op 4 december 2025 en vervalt het voorkeursrecht op 4 december 2030. Van belang is wel dat de gemeenteraad vóór 4 december 2025 tot verlenging besluit en het besluit ook vóór die datum bekendmaakt door toezending aan de belanghebbenden (zodat het besluit daarmee in werking treedt op grond van artikel 3:40 en 3:4 Awb).”*

In het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen dat aan artikel 16.82a Omgevingswet een derde lid wordt toegevoegd inhoudende dat een verlengingsbesluit binnen vier dagen na bekendmaking kan worden ingeschreven in de openbare registers. Dat juichen wij toe. Wij stellen voor om in dat derde lid, of in een vierde lid, ook een bepaling toe te voegen met de strekking dat een verlengingsbesluit ingaat op het moment dat de eerste vijfjaarstermijn is verlopen. Dit om onduidelijkheid – gelet op de hierboven onderstreepte vraag en het bepaalde in artikel 16.82a, tweede lid Omgevingswet – over het tijdstip van het ingaan van een verlengingsbesluit weg te nemen.

Uiteraard zijn wij bereid om het bovenstaande nader toe te lichten. Voor vragen of voor overleg zijn wij bereikbaar via [lrozendaal@overwater-grondbeleid.nl](mailto:lrozendaal@overwater-grondbeleid.nl) en [rlucassen@overwater-grondbeleid.nl](mailto:rlucassen@overwater-grondbeleid.nl).

mr. L.P. (Luc) Rozendaal en mr. R.J. (Robert) Lucassen

----

---

<sup>[1]</sup> Kamerstukken II 2019/20, 35 133, nr. 31.