gemeente
Het Hogeland

# Raadsvoorstel

Onderwerp: **Raadsvoorstel vestigen voorkeursrecht bedrijventerrein Bedum**
Datum: 9 december 2026
Agendapunt: Klik of tik om tekst in te voeren.
Behandeling: Klik of tik om tekst in te voeren.
Portefeuille-houder(s): Eltjo Dijkhuis, Bernd de Jong
Steller: Karlien de Groot
Zaaknummer: Z.HHL.103103

## 1. Samenvatting

De gemeente wil een voorkeursrecht vestigen op de betrokken onroerende zaken met het oog op de door haar gewenste ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het bestaande Bedrijvenpark Boterdiep naar een uitbreiding van het bedrijventerrein Boterdiep. Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop. Dat geeft de gemeente meer regie ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, het gaat ongewenste grondtransacties tegen en draagt eraan bij dat de grondprijzen beheersbaar blijven. Het besluit voorziet in de definitieve vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow ter bestendiging van het voorkeursrecht.

## 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 15 september 2026, het door inschrijving daarvan gevestigde voorkeursrecht vervalt van rechtswege zodra de raadsbeschikking is ingeschreven in de openbare registers.
2. Met toepassing van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, ter bestendiging van het (voorlopig) voorkeursrecht van het college, een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied ten zuiden van het bestaande Bedrijvenpark Boterdiep, kadastraal bekend gemeente Bedum, sectie N nummer 442 gedeeltelijk, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening d.d. MMJJJJen lijst van onroerende zaken, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster.
3. Vast te stellen dat deze voorkeursrechtbeschikking in werking treedt op het moment van inschrijving daarvan in openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan, tenzij voor dat tijdstip de functie(s) waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is of zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Het college op te dragen om deze voorkeursrechtbeschikking met bijlagen bekend te maken door deze:
    - Aangetekend te verzenden aan de voorkeursrechtsbeschikking vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden
    - Op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen en digitaal daarvan kennis te geven door publicatie in het gemeenteblad

- Binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te (laten) bieden bij het openbare register van het Kadaster

## 3. Inleiding

### 3.1 Aanleiding

Gemeente Het Hogeland werkt aan uitbreiding van het Bedrijvenpark Boterdiep in Bedum. Aanleiding hiervoor is de in 2022 vastgestelde Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021-2035 en de daarop gebaseerde Uitvoeringsagenda Bedrijventerreinenvisie 2021-2035. Hieruit blijkt dat binnen de voormalige gemeente Bedum geen uitgeefbare bedrijventerreinen meer beschikbaar zijn en dat juist hier de grootste uitbreidingsbehoefte bestaat. De gemeenteraad heeft daarom aan de uitbreiding van het bedrijventerrein in Bedum de hoogste prioriteit toegekend.
Om te voorzien in de toekomstige vraag naar bedrijfskavels is onderzoek uitgevoerd naar geschikte uitbreidingslocaties rondom Bedum. Daarbij zijn zeven locaties beoordeeld op onder meer ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, milieukundige aspecten, draagvlak en uitvoerbaarheid. Uit deze studie is naar voren gekomen dat de gronden ten zuiden van het bestaande Bedrijvenpark Boterdiep de meest geschikte locatie vormen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. De locatie sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein, is goed bereikbaar voor zowel lokaal verkeer als logistiek verkeer en biedt voldoende ruimte voor een toekomstbestendige ontwikkeling.
De beoogde uitbreiding betreft circa 8,5 hectare bruto bedrijventerrein. De ontwikkeling biedt ruimte aan een gevarieerd aanbod van bedrijfskavels voor lokale ondernemers en nieuwe bedrijven die zich in Bedum willen vestigen. De uitbreiding vormt daarmee een belangrijke schakel in het versterken van de economische positie van Bedum en de bredere regio.

<u>Vervolg</u>
De gronden ten zuiden van het bestaande Bedrijvenpark Boterdiep zijn geen eigendom van de gemeente. Om de plannen te kunnen realiseren is aankoop van de gronden noodzakelijk. Met de grondeigenaar worden sinds 2023 gesprekken gevoerd over de aankoop van het perceel, maar tot nu toe is de grondeigenaar niet bereid om het perceel te verkopen voor de door een taxateur vastgestelde marktconforme prijs. Om ervoor te zorgen dat de grondeigenaar niet aan een andere partij verkoopt, wordt een voorkeursrecht gevestigd op deze percelen. Door de vestiging van het voorkeursrecht worden de eigendomsverhoudingen bevroren en verkrijgt de gemeente een recht van eerste koop. Indien de grondeigenaar tot verkoop wenst over te gaan, dienen de gronden eerst aan de gemeente te worden aangeboden. Op die manier verkrijgt de gemeente grip op de gewenste ontwikkeling van de percelen en kan grondspeculatie en prijsopdrijving voorkomen worden.

Het college heeft hierover op 15 september 2026 het besluit genomen tot vestigen van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Gedurende de terinzagelegging zijn er [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

### 3.2 Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om voorkeursrecht te vestigen.

### 3.3 Wettelijk of beleidskader

De Omgevingswet.

### 3.4 Historische context

Het college heeft hierover op 15 september 2026 het besluit genomen tot vestigen van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet . Gedurende de terinzagelegging zijn er [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

## 4. Beoogd resultaat (of effect)

Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop. Rechthebbenden worden hierdoor niet gedwongen om tot verkoop over te gaan, maar op het moment dat een rechthebbende vrijwillig wil verkopen, dient deze (het recht op) de onroerende zaken eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente krijgt zo grip op de eigendomsposities in het gebied. Dit gaat prijsopdrijving en grondspeculatie 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.

## 5. Toelichting

### 5.1 Argumenten/motivering

**1. Vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de gewenste ontwikkeling**

Door een voorkeursrecht te vestigen op de betrokken onroerende zaken worden de eigendomsposities op deze locatie als het ware bevroren. De gemeente verkrijgt met het voorkeursrecht een eerste recht van koop en is zo lang het voorkeursrecht geldt als eerste in de gelegenheid om de betrokken onroerende zaken aan te kopen, op het moment dat de eigenaar wil vervreemden. De gemeente wordt daardoor in staat gesteld om regie te voeren en sturing te geven aan de door haar beoogde ontwikkeling van de gronden ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Boterdiep, zoals opgenomen in bijgevoegd schetsontwerp. Met het voorkeursrecht wordt voorkomen dat de betrokken onroerende zaken aan een derde kunnen worden verkocht en onderwerp worden van grondspeculatie. Dit komt de uitgeefbaarheid en financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling ten goede, omdat de prijzen niet kunnen worden opgedreven door speculatieve kopers.

**2. Aan de wettelijke vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht wordt voldaan**

Artikel 9.1 Ow bepaalt dat een voorkeursrecht kan worden gevestigd op onroerende zaken waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht in de voorkeursrechtbeschikking en waarvan het gebruik afwijkt van die toegedachte functie. De onroerende zaken worden op dit moment agrarisch gebruikt. De gemeente heeft de wens om het gebied ten zuiden van het bestaande Bedrijvenpark Boterdiep, waarbinnen de onroerende zaak gelegen is, te ontwikkelen naar een uitbreiding van het bedrijventerrein Boterdiep, waarbinnen de volgende functies worden gerealiseerd: Bedrijven, Kantoren, Bedrijfswoningen en daarbij behorende functies, zoals Verkeer, Groen en Water. De toegedachte (niet-agrarische) functies wijken daarmee af van het huidige gebruik.

**3. De percelen zijn niet eerder betrokken in een Wvg-aanwijzing of een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet.**

Op de betrokken onroerende zaken is niet eerder een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Ook is op de betrokken onroerende zaken geen provinciaal of nationaal voorkeursrecht gevestigd. Artikel 9.2 en 9.3 Ow staan daarmee niet in de weg aan deze vestiging.

**4. Belangenafweging**

De ontwikkelingen van de gronden ten zuiden van het bestaande Bedrijvenpark Boterdiep naar een uitbreiding van bedrijventerrein Boterdiep is wenselijk voor het behoud van lokale werkgelegenheid, het ondersteunen van bestaande bedrijven en het aantrekkelijk houden van Bedum als vestigingslocatie. Als de gemeente geen voorkeursrecht vestigt, bestaat het risico op grondspeculatie en versnippering van eigendom van de onroerende zaken. Dat zou de samenhangende gebiedsontwikkeling ernstig kunnen bemoeilijken en kan bovendien leiden tot

prijsopdrijving. Met het oog op de beoogde integrale ontwikkeling van de percelen is dat een onwenselijke situatie.

Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument: het dwingt de rechthebbenden niet om tot verkoop van hun (recht op de) onroerende zaak over te gaan. Indien de rechthebbenden tot verkoop over wensen te gaan, hebben zij recht op een marktconforme prijs.

De gemeente is zich ervan bewust dat de vestiging van een voorkeursrecht door de eigenaar als bezwarend kan worden ervaren. Het voorkeursrecht vormt een beperking van het eigendomsrecht, in die zin dat de onroerende zaak niet langer vrij overdraagbaar is. Het algemeen belang dat met de vestiging van het voorkeursrecht wordt gediend, dient in dit geval echter te prevaleren boven het individuele belang van de eigenaar. De gemeente heeft immers een zwaarwegend belang bij een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Boterdiep, zoals onder meer is vastgelegd in de Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland en zoals verder wordt uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda Bedrijventerreinenvisie.
De gemeente is ook niet bekend met enig ander algemeen belang dat zwaarder zou moeten wegen dan het algemeen belang dat de gemeente met dit project beoogt te realiseren.

Door vestiging van het voorkeursrecht stelt de gemeente veilig dat, als tot verkoop van de onroerende zaken wordt overgegaan, deze eerst aan haar moeten worden aangeboden. Daarmee wordt gewaarborgd dat de gewenste ontwikkeling van de percelen landbouwgrond ten zuiden van het bestaand bedrijventerrein Boterdiep naar een uitbreiding van het bedrijventerrein daadwerkelijk en voortvarend kan worden gerealiseerd.

De gemeente vindt daarom dat het algemeen belang dat is gemoeid met de vestiging van het voorkeursrecht, zwaarder weegt dan de individuele belangen van de eigenaren en andere rechthebbenden van de onroerende zaken.

Tot slot wordt vermeld dat de gemeente reeds heeft gepoogd de onroerende zaken minnelijk aan te kopen, er worden al sinds 2023 gesprekken gevoerd over de aankoop van het perceel, maar tot nu toe is de grondeigenaar niet bereid om het perceel te verkopen voor de door een taxateur vastgestelde marktconforme prijs. De gemeente hoopt dat het vestigen van het voorkeursrecht de grondeigenaar motiveert mee te werken aan verkoop van zijn perceel tegen marktconforme condities en hiermee bij te dragen aan het belang van de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein in Bedum.

5. **Aan belanghebbenden bij de voorkeursrechtbeschikking wordt de gelegenheid geboden om een zienswijze tegen de voorkeursrechtbeschikking in te brengen.**

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: “Awb”) was niet van toepassing op de (voorbereiding van de) voorlopige voorkeursrechtbeschikking. De voorkeursrechtbeschikking is daarom zoveel mogelijk voorbereid en gegeven volgens de standaardregeling van afdeling 4.1.2 Awb. Op grond van artikel 4:8 van de Awb moet een bestuursorgaan in het kader van de voorbereiding van de voorkeursrechtbeschikking belanghebbenden in de gelegenheid stellen om een zienswijze naar voren te brengen. Artikel 4:11, onder a en c, Awb biedt het bestuursorgaan de mogelijkheid om artikel 4:8 Awb achterwege te laten. Het gaat dan onder meer om situaties waarbij het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt als de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld.

Deze situatie doet zich bij uitstek voor bij de voorlopige vestiging van een voorkeursrecht met een collegebesluit op grond van artikel 9.1 lid 2 Ow. Omdat het voorkeursrecht daardoor zou kunnen worden ondermijnd, werden belanghebbenden niet in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen. Na bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad kunnen rechthebbenden hun zienswijze naar voren brengen over het de voorkeursrechtbeschikking.

6. **De voorkeursrechtbeschikking is op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt, ter inzage gelegd en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.**

De voorkeursrechtbeschikking is na het nemen van het collegebesluit bekend gemaakt door aangetekende verzending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken onroerende zaken. Binnen vier dagen na deze bekendmaking is het voorkeursrecht ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De voorkeursrechtbeschikking en de stukken hebben voor iedereen ter inzage gelegen op de gebruikelijke manier. Tijdens de terinzagelegging zijn er [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

7. **Om het gemeentelijk voorkeursrecht langer dan drie maanden te laten voortduren, moet de raad tijdig een voorkeursrechtbeschikking geven.**

Het collegebesluit moet binnen drie maanden na de inschrijving ervan worden opgevolgd door een raadsbesluit. Gebeurt dat niet (tijdig), dan komt het voorkeursrecht te vervallen. Omdat de toegedachte functie nog niet is toegedeeld in een omgevingsplan of is toegedacht in een omgevingsvisie of -programma, is de toegedachte functie in de voorkeursrechtbeschikking de juiste grondslag voor het raadsbesluit (artikel 9.1 lid 1 sub c Ow).

8. **Voorafgaand aan de besluitvorming door de raad, hebben de ontwerpstukken gedurende drie weken ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te brengen.**

Anders dan het college kan de raad niet besluiten om met toepassing van 4:11 Awb de zienswijzen als bedoeld in artikel 4:8 Awb achterwege te laten. Voor het raadsbesluit geldt geen spoedeisend belang dat zich tegen de zienswijzenmogelijkheid verzet en ook niet dat het beoogde doel slechts kan worden bereikt als belanghebbenden niet van tevoren in kennis zijn gesteld. Dit is immers al geborgd door de voorlopige vestiging van het college. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb is echter niet van toepassing. Er dient een redelijke termijn te worden gegeven aan belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Om ingediende zienswijzen zorgvuldig te behandelen en de raad tijdig te kunnen laten besluiten omtrent bestendiging, heeft er een zienswijzentermijn plaatsgevonden. Gedurende de terinzagelegging zijn er [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

### 5.2 Risico's

Als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd heeft de eigenaar de mogelijkheid de gronden aan een ieder te verkopen. De risico's daarvan zijn vooral gebrek aan tempo en prijsopdrijving. Deze zijn hierboven al toegelicht.

## 6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties, anders dan de kosten verbonden aan juridische advisering en begeleiding bij de vestiging, de inschrijving bij het Kadaster en de bekendmakings- en publicatiekosten.

In geval van een aanbieding van onroerende zaken waarop een voorkeursrecht rust, zal het college binnen zes weken moeten besluiten of de gemeente in beginsel bereid is de gronden aan te kopen/ het aangeboden recht te verwerven. Als het college daartoe besluit, treden partijen met elkaar in onderhandeling. Als partijen het niet eens worden over de prijs, kan de grondeigenaar de gemeente verzoeken om de prijs voor de gronden door de rechtbank te laten vaststellen. Het college dient dan binnen vier weken dit verzoek in te dienen bij de rechtbank. Indien dit niet tijdig gebeurt, is de rechthebbende gedurende drie jaren vrij zijn recht aan een derde te verkopen.

Na een dergelijk verzoek wijst de rechtbank een of meer deskundige(n) aan die advies uitbrengen over de prijs, waarbij uit wordt gegaan van een overeenkomst die tot stand is gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper. Na de beschikking door de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, is de gemeente verplicht om de percelen tegen die prijs te kopen indien de vervreemder daar (kortgezegd) om verzoekt.

De kosten van deze zogeheten prijsvaststellingsprocedure zijn in beginsel in rekening voor de gemeente. Dat geldt voor het griffierecht, de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen en de kosten die de wederpartij maakt voor juridisch en deskundig advies (zo lang deze kosten de dubbele redelijkheidtoets kunnen doorstaan).

De gemeente kan ook verplicht worden om tot aankoop over te gaan indien de vervreemder de rechtbank daarom verzoekt wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden (art. 9.18 Ow). Deze situatie komt zelden voor en het moet hierbij gaan om een urgentie persoonlijke situatie van de rechthebbende.

Voor het traject om te komen tot de uitbreiding van het bedrijventerrein Bedum is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld waaruit onder meer de kosten voor grondverwerving kunnen worden voorgefinancierd. Bij de vaststelling van het omgevingsplan wordt tevens een grondexploitatie vastgesteld, waarin deze kosten, inclusief de daadwerkelijke aankoopkosten van de gronden, worden opgenomen.

### 7.1 Inbreng belanghebbenden

Het besluit heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken. Gedurende de terinzagelegging zijn er [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

### 7.2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:
…

Zie de bijlage voor de zienswijze- en reactienota.

Het raadsbesluit zal opnieuw ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Daarna zijn beroep en hoger beroep mogelijk.

## 8. Vervolgtraject

### 8.1 Uitvoering

Opvolgend ruimtelijk besluit

De gemeente dient binnen vijf jaar nadat de raadsbeschikking is ingeschreven in de openbare registers een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vast te stellen waarin de aan de

betrokken onroerende toegedachte nieuwe functies zijn vastgelegd. Wordt niet tijdig een opvolgend ruimtelijk besluit genomen waarin de nieuwe functies aan de betrokken onroerende zaken zijn toegedacht of toegedeeld, dan komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen.

### 8.2 Tijdspad

Als de raad besluit een voorkeursrechtbeschikking te geven op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow, dan geldt het voorkeursrecht na inschrijving in eerste instantie voor de duur van vijf jaar.

### 8.3 Communicatie

Na het vestigen van het voorkeursrecht worden de gesprekken met de rechthebbenden vervolgd. De insteek blijft om op minnelijke wijze te verwerven.

### Bijlage(n):

- Bijlage 1: grondtekening;
- Bijlage 2: lijst van onroerende zaken:
- Bijlage 3: Schetsontwerp uitbreiding bedrijventerrein Bedum

Uithuizen, 9 december 2026

[Namen, handtekeningen: ondertekening raad]