

# Gemeenteraad

## Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Nicolaas Beetsplein

## Wij willen

Werken aan een goede oplossing voor wonen, verblijven en parkeren in het centrum van Hoogeveen.

## Wij besluiten

Een voorkeursrecht te vestigen op woningen, garageboxen en een trafohuisje gelegen aan de Bilderdijklaan en het Nicolaas Beetsplein Hoogeveen (bijlage 1 en 2).

## Want

*De raad dient het voorkeursrecht vast te stellen.*

Op 13 mei 2025 heeft het college besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht (artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet) op de woningen en garageboxen aan de Bilderdijklaan en het Nicolaas Beetsplein in Hoogeveen. Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Voor voortzetting van dit voorkeursrecht dient de raad een zelfstandig besluit te nemen voor het vestigen van een voorkeursrecht.

## Maar

*Planologische grondslag*

In de voorkeursrecht beschikking is opgenomen dat behoefte is aan modernisering/herontwikkeling van het gebied. Daarnaast zal de gemeente een planologische procedure(s) moeten voorbereiden. Binnen drie jaar na het raadsbesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht, moet er een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan worden vastgesteld waarin deze functiewijziging wordt opgenomen. Als er geen nieuw planologisch besluit wordt vastgesteld dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht.

## Achtergrond

Het Nicolaas Beetsplein in het centrum van Hoogeveen is een verouderd plein met veel stenen en weinig groen. Door de achterkant van de winkelpanden en de garageboxen ziet het plein er minder netjes en aantrekkelijk uit. Het plein is nu geen mooie binnenkomer voor bezoekers en bewoners van ons stadscentrum.

*Stapsgewijs doorontwikkelen van het stadscentrum*

De afgelopen jaren hebben we verkend hoe we dit gebied zo aan kunnen passen dat we tot goede oplossingen komen voor wonen, vergroenen, parkeren en klimaatadaptatie. Het begint in 2004 met de Structuurvisie 2015-2030, waarin besloten werd het stadscentrum een kwaliteitsimpuls te geven. In de Ontwikkelingsvisie voor het stadscentrum uit 2008 zijn het Nicolaas Beetsplein en De Kaap aangewezen als woongebied. De woningbouw op de Kaap en Park Dwingeland is inmiddels gerealiseerd. Toen de woningmarkt vervolgens instortte, is de ontwikkeling van het Nicolaas Beetsplein in de koelkast gezet. Momenteel is de vraag naar woningen heel groot. In onze Woonzorgvisie zetten we dan ook stevig in op het bouwen van woningen in het stadscentrum van Hoogeveen. Daarom werken we weer aan de herontwikkeling van het gebied, waarin woningbouw een plek krijgt, in combinatie met parkeren, bevoorrading

winkels en vergroening. Dat doen we samen met een klankbordgroep waarin de omgeving vertegenwoordigd is.

Met de verkregen subsidies vanuit MIRT en WBI hebben we extra middelen beschikbaar om dit gebied aan te kunnen pakken. In eerder stadium zijn vanuit het Regiostedenfonds (provincie) en Klimaatadaptatie (waterschap) middelen beschikbaar gesteld voor de gebiedsontwikkeling Nicolaas Beetsplein.

#### *Proces vestigen voorkeursrecht*

Het college heeft de bevoegdheid om een voorlopig voorkeursrecht vestigen, met de geldingsduur van maximaal drie maanden. Om dit voorkeursrecht in stand te houden, moet de gemeenteraad binnen die termijn een besluit over de voorkeursrechtbeschikking nemen. Deze heeft een geldingsduur van drie jaar. Het vestigen van een voorkeursrecht is voor bezwaar en beroep vatbaar.

De geldingsduur van het voorkeursrecht kan verlengd worden door binnen drie jaar na de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad een omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of een omgevingsplan vast te stellen. In de visie en het programma moet dan specifiek worden opgenomen dat dit gebied een moderniseringslocatie is. In het omgevingsplan kan de nieuwe functie mogelijk worden gemaakt.

Door het vaststellen van een omgevingsvisie wordt de geldingsduur van de voorkeursbeschikking verlengd met drie jaar. Als binnen die termijn voor dit gebied een omgevingsprogramma wordt vastgesteld, wordt deze termijn met drie jaar verlengd. Als vervolgens binnen die termijn een omgevingsplan wordt vastgesteld wordt deze termijn met 5 jaar verlengd. Die termijn kan eenmalig met 5 jaar worden verlengd. Als deze besluiten achtereenvolgens worden genomen heeft de voorkeursrechtbeschikking een maximale geldingsduur van 16 jaar en drie maand.

#### *Verhuisregeling en leegstandsbeheer*

Er is nader onderzoek nodig naar een verhuisregeling. Ook moet nog in beeld worden gebracht hoe om te gaan met het leegstandsbeheer. Dit is belangrijk om de leefbaarheid van de buurt gedurende de gehele voorbereidingsperiode op peil te houden. Over beide onderwerpen neemt het college in het najaar van 2025 een besluit. Voor eigenaren en bewoners is het van belang dit zorgvuldig en ook tijdig te doen zodat ze zo snel mogelijk duidelijkheid hebben over hun mogelijkheden.

### **De financiële gevolgen zijn**

De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. De uiteindelijke investering hangt het van het aantal te koop aangeboden objecten en hun verwervingswaarde.

Bij een verkoopaanbieding moet het college binnen de wettelijke termijn beslissen over aankoop. De financiële risico's blijven beperkt, omdat rijkssubsidies MIRT en WBI de kosten dekken.

### **Alternatieven**

Er kan voor gekozen worden geen voorkeursrecht te vestigen. Dan nog kan de gemeente de woningen en garageboxen verwerven, maar is de eigenaar vrij het op de markt aan te bieden. De gemeente heeft dan geen regie over de beoogde herontwikkeling waardoor de haalbaarheid en daarmee uiteindelijk de realisatie onder druk kan komen te staan.

## **Participatie**

Voor de uitvoering van de projectopdracht is een participatiestrategie uitgewerkt. Zie bijlage 5 voor de communicatie- en participatiestrategie.

## **Communicatie**

De bekendmaking gericht tot alle eigenaren van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd heeft plaats gevonden middels een informatiebijeenkomst nadat het collegebesluit was genomen. Tijdens de bijeenkomst werd de beschikking aan de eigenaren verstrekt. Daarnaast ontvingen alle eigenaren een informatiefolder: "Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet *Informatie voor de eigenaar van onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd*" (bijlage 6). De beschikking is ook aan alle eigenaren aangetekend verzonden.

Verder wordt dit besluit gepubliceerd op de besluitenlijst en ontvangen alle eigenaren en/of gebruikers van de onroerende zaken een beschikking dat de gemeenteraad een voorkeursrecht op het onroerend goed heeft gevestigd. -

## **Bijlagen**

- Bijlage 1, Perceellijst aangewezen onroerende zaken
- Bijlage 2, Grondkaart
- Bijlage 3, Publicatietekst voor [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)
- Bijlage 4, Voorkeursrechtbeschikkingen eigenaren
- Bijlage 5, Communicatie- en participatiestrategie
- Bijlage 6, informatiefolder eigenaren
- Bijlage 7, beschikkingen voorlopig voorkeursrecht

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Karin M. Cornelissen  
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman  
burgemeester