



## Raadsvoorstel

Onderwerp: **Raadsvoorstel vestigen voorkeursrecht groene long Bedum**

Datum: Klik of tik om een datum in te voeren.

Agendapunt: Klik of tik om tekst in te voeren.

Behandeling: Klik of tik om tekst in te voeren.

Portefeuille-

houder(s): Klik of tik om tekst in te voeren.

Steller: Galiën, Marije van der

Zaaknummer: Z.HHL.099629

### 1. Samenvatting

De gemeente wil een voorkeursrecht vestigen op de betrokken onroerende zaken met het oog op de door haar gewenste ontwikkeling van de Groene Long naar een landschapspark. 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 (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 Ow. Het besluit dient tijdig te worden opgevolgd door een raadsbesluit op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow ter bestendiging van het voorkeursrecht.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. De raad voor te stellen over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, op onroerende zaken in het gebied de Groene Long te Bedum, kadastraal bekend gemeente Bedum, sectie K nummers 44, 45 en 46 en sectie K nummers 2740 en 2741, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst; met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de betrokken onroerende zaken, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster.

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

Gedurende het proces om te komen tot de toekomstvisie voor Bedum kwam vanuit meerdere kanten het verzoek om de Groene Long van Bedum verder te ontwikkelen. Het ontwikkelen van de Groene Long is één van de projecten welke in de toekomstvisie en uitvoeringsagenda is opgenomen om op te pakken. Als start van dit project is het landschapsadviesbureau MAAKSpace ingeschakeld om de wensen en ideeën voor het gebied in een schetsontwerp vast te leggen.

Tijdens de bijeenkomst van de toekomstvisie Bedum in oktober 2025 heeft de eerste participatie plaatsgevonden voor het schetsontwerp. Tijdens deze avond heeft het adviesbureau gevraagd aan de inwoners hoe zij tegen de Groene Long aankijken en wat voor ontwikkeling een meerwaarde voor het dorp kan zijn. Op 13 januari 2026 heeft het adviesbureau tijdens een inloopavond het

concept schetsontwerp gepresenteerd aan het dorp. Tijdens deze avond konden inwoners hun wensen en bedenkingen kenbaar maken.

Alle input van de inwoners, gebruikers en enkele eigenaren heeft geleid tot het huidige schetsontwerp (zie bijlage). Het schetsontwerp gaat over het gebied vanaf de spoorlijn tot en met De Vlijt. Hiermee wordt de samenhang van verschillende projecten in het gebied geborgd. Het schetsontwerp is daarom uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Groene Long, maar ook voor verdere ontwikkeling van projecten in het centrum van Bedum, zoals het autovrij maken van de Grotestraat. Een en ander conform de toekomstvisie van Bedum.

#### Vervolg

De gronden binnen het gebied de Groene Long zijn geen eigendom van de gemeente. Om de plannen te kunnen realiseren is samenwerking en/of koop van de gronden noodzakelijk. Het zuidelijke deel van de gronden van de Groene Long zijn in eigendom van de ijsbaanstichting en de Hervormde Kerk. Met de ijsbaanstichting en potentiële gebruiker 's Heeren Loo zijn de contacten al in een vergevorderd stadium. In dit deel is de nieuwe ijsbaan beoogd en de dagbesteding voor 's Heeren Loo. Met de Hervormde Kerk zijn de eerste gesprekken tot koop gestart.

Het noordelijke deel van de Groene Long is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Bedum sectie K nummers 44, 45, 46, 2740 en 2741. De gemeente is in gesprek gegaan met het RVB over aankoop, maar het RVB wil en/of kan niet tot verkoop overgaan. Om ervoor te zorgen dat het RVB niet aan een andere partij verkoopt, wordt een voorkeursrecht gevestigd op deze percelen. Door vestiging van het voorkeursrecht worden de eigendomsverhoudingen bevroren en verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop. Indien het RVB tot verkoop over wenst 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 worden voorkomen.

Het college heeft hierover op 21 april 2026 het besluit genomen tot vestigen van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het besluit heeft hierna ter inzage gelegen.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om voorkeursrecht te vestigen.

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

Omgevingswet

### **3.4 Historische context**

Het college heeft hierover op 21 april 2026 het besluit genomen tot vestigen van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het besluit heeft hierna ter inzage gelegen.

### **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 Groene Long, 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 van de grond 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 de Groene Long, waarbinnen de onroerende zaken gelegen zijn, te ontwikkelen naar een landschapspark, waarbinnen de volgende functies worden gerealiseerd: Natuur (groen en water), Wonen (waaronder zorgwoningen), Maatschappelijk, Sport, Recreatie en daarbij behorende functies, zoals Verkeer. 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 onderhavige vestiging.

#### **4. Belangenafweging**

De ontwikkelingen van de Groene Long naar landschapspark is wenselijk vanuit maatschappelijk oogpunt. Door de realisatie van het landschapspark ontstaat meer ruimte voor sport, recreatie en vrijetijdseconomie in Bedum, waarmee wordt bijgedragen aan de leefkwaliteit en aantrekkelijkheid van de kern. 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 prijsopdriving. 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 wenselijk 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, het Rijksvastgoedbedrijf. De gemeente heeft immers een zwaarwegend belang bij de ontwikkeling van de Groene Long tot landschapspark, zoals onder meer

is vastgelegd in de Toekomstvisie Bedum 2040 en zoals verder wordt uitgewerkt in samenspraak met bewoners en bedrijven uit de omgeving. 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.

In de openbare registers staat vermeld dat het erfpachtrecht op de onroerende zaken per 31 januari 2022 is geëindigd. Het is de gemeente niet bekend of dit erfpachtrecht van rechtswege is verlengd. Het recht staat in elk geval nog vermeld in de openbare registers en om die reden wordt de (voormalig) gerechtigde tot het erfpachtrecht zekerheidshalve opgenomen op de perceellijst en wordt hij per brief op de hoogte gesteld van de voorkeursrechtbeschikking. De gemeente heeft daarnaast vernomen dat de (voormalig) erfpachter mogelijk beschikt over een contractueel overeengekomen eerste recht van koop met betrekking tot de onroerende zaken.

De gemeente is evenwel van oordeel dat het algemeen belang dat zij met de vestiging van het voorkeursrecht dient, zwaarder weegt dan het individuele belang van de (voormalig) erfpachter bij het afzien daarvan. Zonder vestiging van een voorkeursrecht bestaat de mogelijkheid dat de onroerende zaken aan de (voormalig) erfpachter worden overgedragen en vervolgens aan derden worden doorgeleverd, hetgeen de beoogde gebiedsontwikkeling zou kunnen belemmeren.

Door vestiging van het voorkeursrecht stelt de gemeente veilig dat, indien tot verkoop van de onroerende zaken wordt overgegaan, deze eerst aan haar moeten worden aangeboden. Daarmee wordt gewaarborgd dat de gewenste ontwikkeling van de Groene Long tot landschapspark daadwerkelijk en voortvarend kan worden gerealiseerd.

De gemeente meent derhalve dat het algemeen belang dat is gemoeid met de vestiging van het voorkeursrecht, zwaarder weegt dan de individuele belangen van de rechthebbende van de onroerende zaken.

Tot slot wordt vermeld dat de gemeente reeds heeft gepoogd de onroerende zaken minnelijk aan te kopen. Het RVB heeft echter aangegeven het beleid te hanteren dat geen gronden meer worden verkocht. De gemeente hoopt dat het vestigen van het voorkeursrecht het RVB motiveert om af te wijken van zijn beleid en hiermee bij te dragen aan het maatschappelijk belang van de realisatie van het landschapspark in Bedum.

##### **5. Aan belanghebbenden bij de voorkeursrechtbeschikking hoeft niet de gelegenheid te worden geboden om een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking in te brengen.**

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") is niet van toepassing op de (voorbereiding van de) voorkeursrechtbeschikking. De voorkeursrechtbeschikking wordt 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 krachtens een collegebesluit op grond van artikel 9.1 lid 2 Ow. Omdat het voorkeursrecht daardoor zou kunnen worden ondermijnd, worden belanghebbenden niet in de gelegenheid gesteld voorafgaand

aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen. De uitzondering van artikel 4:11 Awb is niet aan de orde bij de bestendiging van het voorkeursrecht door de raad. De rechthebbenden kunnen wel hun zienswijze naar voren brengen over het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht.

**6. Om het gewenst effect te bereiken, dient dit collegebesluit vertrouwelijk te worden behandeld en niet eerder openbaar te worden gemaakt dan nadat het voorkeursrecht in werking is getreden.**

Het voorkeursrecht treedt pas in werking op het moment dat het is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf dat moment zijn rechthebbenden niet meer vrij om hun recht op de betrokken onroerende zaak aan eenieder te vervreemden zonder hun recht eerst aan de gemeente te hebben aangeboden. Als rechthebbenden op voorhand van de voorgenomen vestiging op de hoogte raken, zou dit de werking van het voorkeursrecht kunnen ondermijnen. Dat is een onwenselijke situatie. Op grond van artikel 98 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid kan geheimhouding worden opgelegd op dit collegebesluit wegens de economische/financiële belangen van de gemeente.

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

De voorkeursrechtbeschikking wordt 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 moet het voorkeursrecht worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken worden voor eenieder ter inzage gelegd op de gebruikelijke wijze. Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven in het digitale Gemeenteblad.

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

Het onderhavige 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).

**9. Voorafgaand aan de besluitvorming door de raad, worden de ontwerpstukken gedurende vier weken ter inzage gelegd en worden 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 evenwel 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, wordt een zienswijzentermijn van enkele weken gehanteerd.

## 5.2 Risico's

Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd heeft de eigenaar de mogelijkheid de gronden aan een ieder te verkopen.

## **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 redelijkheidstoets 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 toekomstvisie van Bedum (masterplan) zijn subsidiegelden beschikbaar gesteld. Deze kunnen wij als gemeente inzetten om de opgenomen projecten in de uitvoeringsagenda uit te voeren. De ontwikkeling van de Groene Long en aankoop van gronden daartoe is een van deze projecten. Hierbij zit wel de voorwaarde opgenomen dat de ontwikkeling moet passen binnen het provinciale beleid. Dit omdat het gebied vanuit de provinciale verordening is aangewezen als buitengebied. Hiervoor zijn de gesprekken met de Provincie Groningen gestart.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Het besluit heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

#### Opvolgend ruimtelijk besluit

De gemeente dient binnen drie 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 toegeedeeld, 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 drie jaar.

## **8.3 Communicatie**

Na het vestigen van het voorkeursrecht worden de gesprekken met de rechthebbenden vervolgd

### **Bijlage(n):**

- Bijlage 1: grondtekening;
- Bijlage 2: lijst van onroerende zaken;
- Bijlage 3: Schetsontwerp Groene Long Bedum

Uithuizen, 2 juli 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

P.P.M. van Vilsteren,

J.C.F. Broekhuizen,

Gemeentesecretaris

Burgemeester