

Gemeenteraad

Voorstel voor de raad

Datum raadsvergadering : 28 mei 2026
Agendapuntnummer : 26RV023
Portefeuillehouder : Wethouder Rudi Hooch Antink

Aan de gemeenteraad

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht conform artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet in Koekange voor bedrijfskavels.

Wij willen

Bedrijfskavels in Koekange realiseren.

Wij besluiten

1. Op basis van artikel 9.1. lid 1 sub c van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende, gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en perceellijst (bijlage 2).
2. Vast te stellen dat de voorkeursrechtbeschikking bekend wordt gemaakt door toezending van een brief aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden (bijlage 3), vervolgens wordt ingeschreven in het openbare register van het kadaster en daarna wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (bijlage 4).

Want

- 1.1 *Deze locatie lijkt de meest geschikte locatie voor de realisatie van bedrijfskavels in Koekange*
Uit verkennend onderzoek naar locaties voor nieuwe bedrijfskavels in Koekange (bijlage 6) komen meerdere locaties als geschikt naar voren. Alle locaties hebben hun voor- en nadelen. Op basis van de afweging dat deze locatie voor meerdere bedrijven een geschikte locatie is en gelegen is nabij de kern van Koekange, lijkt deze locatie de meest geschikte locatie voor bedrijfskavels. Uit onderzoek blijkt dat de behoefte in Koekange 2 hectare netto uit te geven bedrijfskavels is. Dit vergt een ruimtebeslag van 3-4 hectare, waarin bijvoorbeeld ook infrastructuur, groen en water een plek moeten krijgen. Het gebied waar nu voorkeursrecht wordt gevestigd biedt hiervoor voldoende ruimte.
- 1.2 *Het college wenst graag regie te houden op de ontwikkeling*
Op basis van de Nota grondbeleid 2024 voert de gemeente De Wolden hoofdzakelijk faciliterend grondbeleid en treden we waar dit wenselijk is actief op. Bij actief grondbeleid is het vestigen van een voorkeursrecht een van de instrumenten die toegepast kan worden.

Voor de realisatie van bedrijfskavels wenst de gemeente graag de regie te voeren, vooral wat betreft het op rechtvaardige wijze toewijzen van ruimte voor ondernemers.

Om te voorkomen dat grondposities wordt verhandeld en het proces van realisatie van een toekomstbestendig bedrijventerrein in dit stadium wordt verstoord, wordt het voorkeursrecht gevestigd. Het inzetten van het instrument voorkeursrecht leidt ertoe dat de eigenaar, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente heeft daarmee een voorkeursrecht. Als de eigenaar wil verkopen krijgt de gemeente als eerste de gelegenheid tot verwerving. Er is geen sprake van een verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht in geval van een vrijwillige verkoop.

1.3 Het belang van een regierol prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar/bedrijven

De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om het proces om te komen tot een toekomstbestendig bedrijventerrein te doorlopen, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken binnen het aangewezen gebied. De Omgevingswet biedt een aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen drie jaar een ruimtelijk plan (Omgevingsvisie, Omgevingsplan of programma) ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De periode waarin voor de eigenaren enige onzekerheid bestaat ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke invulling is daardoor begrensd.

1.4 Het vestigen van het voorkeursrecht voldoet aan de wettelijke verplichtingen

Op basis van de Omgevingswet kan het college een voorkeursrecht vestigen op de door haar te bepalen onroerende zaken. Op deze onroerende zaken is in de afgelopen 2 jaar niet eerder een voorkeursrecht gevestigd. Het vestigen van een voorkeursrecht is alleen mogelijk op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht of toebedeeld en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte of toebedeelde functie.

Er wordt voldaan aan beide criteria, waardoor de gemeente de onroerende zaken kan aanwijzen.

1.5 Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat derden grondposities verwerven

Het vestigen van een voorkeursrecht op onroerende zaken brengt met zich mee dat voorkomen wordt dat derden (grond)posities innemen. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt met zich mee dat de grondposities worden bevroren en de marktpartijen geen onroerende zaken kunnen kopen. Op deze manier wordt prijsopdrijving afgeremd doordat de procedure van grondaankopen met waarborgen is omkleed. Prijsopdrijving kan een nadelig effect hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit. Belanghebbenden hebben geen zienswijzen ingediend.

- 2.1 *Kennisgeving en inschrijving zijn nodig om voorkeursrecht te doen ingaan*
Conform de artikelen 3:41 Awb, 16.32b Omgevingswet en 12 Bekendmakingswet moet de voorkeursrechtbeschikking van het college bekend worden gemaakt aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden en worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De beschikking gaat in na bekendmaking en inschrijving van de beschikking in de openbare registers. Daarnaast dient er een kennisgeving van de terinzagelegging te worden gedaan.

De kennisgeving dient een zakelijke beschrijving te bevatten van de betekenis van de vestiging.

Maar

- 1.1 *Het onderzoek betreft nog een verkennend onderzoek*
Het onderzoek betreft een verkennend onderzoek, waarbij naar allerlei relevante aspecten is gekeken. Dit verkennende onderzoek is een onderzoek op hoofdlijnen, het is mogelijk dat bij nadere planuitwerking toch blijkt dat ontwikkeling niet / slecht mogelijk is.
- 1.2 *Er zijn meerdere geschikte locaties in Koekange*
Uit het onderzoek blijkt dat meerdere locaties geschikt kunnen zijn voor de vestiging van bedrijfskavels. De locatie waarop nu voorgesteld wordt voorkeursrecht te vestigen is naar oordeel van het college het meest geschikt, omdat hier de gehele behoefte kan worden vervuld. Op andere geschikte locaties is dit niet mogelijk.
- 1.3 *Het toepassen van het voorkeursrecht kan indirect financiële gevolgen hebben voor de gemeente in geval van aanbiddingen*
Als de eigenaar zijn onroerende zaak wil verkopen, zal hij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente tot aankoop van deze onroerende zaak overgaat. Op dat moment ontstaat er een risico. Echter voordat de aankoop wordt gedaan zal de gemeenteraad hierin gekend worden.
- 1.4 *Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de posities verworven kunnen worden*
Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden worden niet verplicht hun onroerende zaken te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden kunnen er voor kiezen zelf hun onroerende zaken te ontwikkelen. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie door de gemeente.

Achtergrond

In het collegeprogramma staat benoemd dat we ondernemers de mogelijkheid willen bieden om in De Wolden te starten met hun bedrijf, te wonen en te werken op dezelfde plek. In het programma is opgenomen dat we waar nodig bestaande bedrijventerreinen uitbreiden. Daarnaast investeren we in de bestaande bedrijventerreinen.

Uit onderzoek uitgevoerd door Stec Groep volgt dat in Koekange behoefte is aan 1-2 hectare bedrijventerrein. Dit is in lijn met de gesprekken tussen de gemeente en de ondernemersverenigingen, waarin zij aangeven dat er onvoldoende bedrijfskavels zijn voor lokale ondernemers in Koekange. De ondernemers geven in gesprekken aan dat zij zo veel mogelijk in deze dorpen willen blijven, maar bij onvoldoende (groei-) mogelijkheden genoodzaakt zijn uit te wijken naar andere plaatsen buiten de Wolden.

Op 15 april 2025 heeft het college opdracht gegeven om de haalbaarheidsstudie en locatiestudie uit te voeren. Op 22 mei heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van het benodigde budget voor deze opdracht. De gemeente heeft vervolgens adviesbureau SWECO de opdracht gegeven de locatiestudie uit te voeren.

In deze locatiestudie zijn geschikte locaties gezocht, rekening houdend met de belemmeringen die voor ontwikkeling gelden. Belemmeringen zijn onder andere:

- Ligging van woongebieden, natuurgebieden, infrastructuur
- Ondergrondse infrastructuur zoals buisleidingen
- Lopende ontwikkelingen zoals woningbouw

Vervolgens is voor kansrijke locaties nader gekeken naar de voor- en nadelen. Het resultaat is een beoordeling per locatie op verschillende aspecten. Uit deze locatiestudie wordt de conclusie getrokken dat ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie het kansrijkste is.

Proces vestigen voorkeursrecht

Het college heeft de bevoegdheid om een voorlopig voorkeursrecht te 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 maanden.

De financiële gevolgen zijn

De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente en met dit besluit worden geen middelen beschikbaar gesteld en geen uitgaven gedaan. Indien eigenaren hun onroerende zaken waaronder eventuele woningen of opstallen te koop aanbieden is de gemeente op grond van het voorkeursrecht gehouden een besluit te nemen over aankoop. In dat geval wordt een separaat voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd waarin wordt gevraagd om het benodigde krediet beschikbaar te stellen en waarin de financiële consequenties en risico's van de eventuele verwerving expliciet worden afgewogen en betrokken bij de reguliere P&C-cyclus.

Alternatieven

Uit het onderzoek van Sweco blijkt dat op andere locaties ook mogelijkheden liggen voor de realisatie van bedrijfskavels. Deze blijken minder geschikt voor de realisatie van bedrijfskavels. Met name de omvang en de ligging van deze locatie is bepalend voor de keuze van deze locatie. De andere locaties zijn of te klein van omvang of liggen minder goed ontsloten ten opzichte van hoofdwegen.

Er kan voor gekozen worden geen voorkeursrecht te vestigen. Dan nog kan de gemeente de onderzoeken en uitwerkingen uitvoeren, maar is de eigenaar vrij het op de markt aan te bieden.

Dan komt de gemeente misschien in een onderhandelingspositie en heeft gemeente geen regie over de beoogde ontwikkeling waardoor de haalbaarheid en daarmee uiteindelijk de realisatie onder druk kan komen te staan.

Participatie

Tegen dit voorstel konden zienswijzen worden ingediend. Echter wel alleen door belanghebbenden die worden getroffen door het voorkeursrecht. De eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigden zijn voor een periode van zes weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad.

Op het moment dat het voorkeursrecht is gevestigd kan er bij de verdere planvorming wel participatie plaatsvinden. Dit is overeenkomstig de werkwijze bij de totstandkoming van nieuwe locaties.

Communicatie

Dit raadsbesluit is openbaar

Bijlagen

Bijlage 1: Grondtekening

Bijlage 2: Perceellijst aangewezen onroerende zaken

Bijlage 3: Brief aan eigenaren en zakelijk gerechtigden

Bijlage 4: Kennisgeving van de terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking (publicatie)

Bijlage 5: Verkenning bedrijfslocaties Koekange

Zuidwolde, 17 maart 2026

Burgemeester en Wethouders van De Wolden,

Roelof Pieter Koning
gemeentesecretaris

Inge C. J. Nieuwenhuizen
burgemeester