Burgemeester en wethouders

Datum: 15 september 2026

Onderwerp
Gebiedsontwikkeling stationsgebied – locatie Kop op de Brinkstraat

Wij willen
Een leefbaar en toekomstbestendig stadscentrum in Hoogeveen.

Wij besluiten
1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende perceellijst (bijlage 1) en de grondtekening (bijlage 2).
2. Vast te stellen dat de eigenaar en zakelijk gerechtigde niet vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen, om te voorkomen dat het doel van het voorkeursrecht wordt doorkruist.
3. Vast te stellen dat de voorkeursrechtbeschikking bekend worden gemaakt door toezending van een brief aan de eigenaar en zakelijk gerechtigde (bijlage 3), vervolgens worden ingeschreven in het openbare registers van het Kadaster daarna te publiceren in het Gemeenteblad.
4. De Raad voor te stellen binnen 3 maanden na het ingaan van deze voorkeursbeschikking, in een nader te bepalen vergadering een voorkeursrechtbeschikking te laten vaststellen voor een periode van 3 jaar op basis van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet, conform bijgevoegd raadsvoorstel- en besluit (bijlage 4 en 5)
5. De Raad met bijgevoegde raadsbrief (bijlage 6) te informeren.
6. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijze tegen het raadsvoorstel vast te stellen op vier (4) weken.

Want

1.1 Ontwikkeling Griendtsveenweg-Noord en Stationsomgeving
Op d.d. 27 mei 2025 is de gebiedsvisie Griendtsveenweg-Noord en stationsomgeving Hoogeveen (bijlage 7) vastgesteld. In deze visie zijn verschillende locaties opgenomen, waaronder de locatie 'Kop op de Brinkstraat'. Op deze locatie zijn nu een winkelpand, autogarage en een onbemand pompstation gevestigd.
Door het station weer met het centrum te verbinden, ontstaat een logische route, die daarnaast ook mogelijkheden biedt voor het oplossen van een verkeersknelpunt en waterproblematiek. Door deze locatie samen met de locatie van de huidige brandweerkazerne samen te voegen, ontstaat een gebiedsontwikkeling die verschillende problemen kan oplossen en daarnaast mogelijk nog ruimte biedt voor het realiseren van woningbouw.

1.2 Met actief grondbeleid houden we regie op de ontwikkeling en prevaleert boven individueel belang
Op basis van ons grondbeleid 2023-2027 voeren wij hoofdzakelijk faciliterend grondbeleid en treden we waar nodig actief op. Bij actief grondbeleid is het vestigen van een voorkeursrecht een van de instrumenten die toegepast kan worden, daarmee houden we regie op de gronden.

Voor de locatie 'Kop op de Brinkstraat heeft 'Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling' een advies (bijlage 10) geschreven, waaruit de conclusie is dat het vestigen van een voorkeursrecht in dit geval het meest logische instrument is. Er is namelijk geprobeerd om de onroerende zaken minnelijk te verwerven, dit is niet gelukt.

Het inzetten van het instrument; 'voorkeursrecht' leidt ertoe dat de eigenaar, als hij wil verkopen, de onroerende zaak eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente heeft daarmee een voorkeursrecht. Er is geen sprake van verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht in geval van vrijwillige verkoop.

De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

1.3 Wettelijke verplichtingen

Op basis van de Omgevingswet kan de gemeente Hoogeveen 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.

1.4 Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt speculatie voorkomen

Het vestigen van een voorkeursrecht op onroerende zaken brengt met zich mee dat voorkomen wordt dat derden strategische (grond)posities innemen. Het uitgangspunt is dat de gemeente zelf meer regie wil voeren bij de herontwikkeling. Marktpartijen zullen ook een inschatting maken op basis van de gebiedsvisie. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt met zich mee dat de grondposities worden bevroren en de marktpartijen geen onroerende zaken kunnen kopen.

Marktpartijen zullen waarschijnlijk hogere bedragen betalen aan de eigenaar van de onroerende zaken, deze transacties vertegenwoordigen niet de markwaarde van de onroerende zaken. Hiermee kan de ontwikkeling duur worden en het mogelijke gevolg hiervan, is dat de ontwikkeling niet meer rendabel is om te ontwikkelen.

1.5 Het college besluit op basis van Artikel 9.1 lid 2 Ow

Het college kan enkel een voorlopig voorkeursrecht vestigen (artikel 9.1 lid 2 Ow) met een geldingsduur van maximaal drie maanden (artikel 9.4 lid 3 Ow). Om het voorkeursrecht te behouden dient de raad binnen deze drie maanden een voorkeursrechtbeschikking te vestigen, op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow. Zodra de gemeenteraad hiertoe heeft besloten geldt het voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar. Besluit de raad niet tot het opleggen van het voorkeursrecht binnen 3 maanden, vervalt het voorkeursrecht van rechtsweg.

2.1 Toepassing voorbereidingsprocedure (4:8 Awb), doorkruist doel vestiging voorlopig voorkeursrecht

Gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de eigenaar en zakelijk gerechtigde niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan deze beschikking zijn zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten. Dit is een standaard procedure bij vestigen van een voorlopig voorkeursrecht.

Toepassen van artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) bij het collegebesluit is niet gewenst, aangezien de eigenaar anders op de hoogte raakt van het voorkeursrecht, voordat dit in werking treedt. De eigenaar zou dan acties kunnen ondernemen die (het doel van) het voorkeursrecht doorkruisen. Bij de voorbereiding van het te nemen raadsbesluit zal artikel 4:8 Awb wel worden toegepast. De eigenaar krijgt dan de gelegenheid vooraf een zienswijze kenbaar te maken. De eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde zal voor een periode van 4 weken in de gelegenheid worden gesteld om zijn zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen en reactie daarop worden aan de raad gestuurd ten behoeve van besluitvorming.

3.1 *De voorkeursrechtbeschikkingen moeten ingeschreven worden en ter inzage worden gelegd*
De voorkeursrechtbeschikking van het college moet kenbaar worden gemaakt aan de eigenaar en beperkt gerechtigden (artikel 3:41 Awb, 16.23b Omgevingswet en 12 Bekendmakingswet) en worden ingeschreven in het openbare register van het kadaster. Daarnaast dient er een kennisgeving van de terinzagelegging te worden gedaan en moeten de voorkeursrechtbeschikkingen ter inzage worden gelegd binnen de gemeente. De inschrijving van de voorkeursrechtbeschikkingen bij het Kadaster moet binnen vier dagen na bekendmaking. Het voorkeursrecht heeft zijn zakelijke werking nadat de voorkeursrechtbeschikkingen zijn ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De verplichte terinzagelegging doen we op www.officielebekendmakingen.nl.

4.1 *De raad dient het voorkeursrecht vast te stellen*
Het besluit van het college heeft een maximale werkingsduur van 3 maanden, binnen welke periode de gemeenteraad een opvolgend besluit moet nemen op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet.
Met bijgevoegd raadsvoorstel (bijlage 6) wordt voorgesteld een besluit te nemen voor het vestigen van een zelfstandig voorkeursrecht voor een periode van drie jaar.

5.1 *De raad actief te informeren over het vestigen van het voorkeursrecht*
De raad wordt middels bijgevoegde raadsbrief op geïnformeerd over het besluit met betrekking tot het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht voor de locatie 'Kop op de Brink'.

6.1 *Vanwege de voorkeursrecht-procedure wordt een kortere periode dan zes weken in acht genomen en ligt het voorstel vier weken ter inzage.*
Dit wijkt af van de inspraakverordening, maar het is een redelijke en verdedigbare termijn. De wet schrijft hier geen termijn voor, en dus ook niet de zes weken termijn.

Maar

1.1 Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de posities verwerven kunnen worden

De grondeigenaar en zakelijk gerechtigde wordt niet verplicht zijn onroerende zaken te verkopen. Alleen als hij wil verkopen, moet hij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. De grondeigenaar en zakelijk gerechtigde kan er voor kiezen zelf zijn onroerende zaken te ontwikkelen. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid over verwerving en realisatie.

1.2 Planologische grondslag

In de voorkeursrecht beschikking is opgenomen dat behoefte is aan 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.

1.3 *Schadeplichtig*

De onjuiste inzet van het voorkeursrecht of bijvoorbeeld het niet tijdig vaststellen van planologische maatregelen kan tot gevolg hebben dat de gemeente schadeplichtig wordt. De gemeente kan schadeplichtig worden bij onjuiste inzet of gebruik van het instrument. De eigenaar zal moeten aantonen schade te hebben geleden en doordat de gemeente een marktconforme prijs moet betalen, zal de kans daarop niet groot zijn.

Achtergrond

De locatie 'Kop op de Brink' is gelegen nabij het station en het centrum van Hoogeveen. In de huidige situatie zijn op deze locatie een winkelpand, autogarage en een onbemand pompstation gevestigd.
Vanaf het station is de route naar het centrum niet sensitief aanwezig. Deze locatie vormt een zicht barrière in deze route. We willen een kwaliteitsimpuls geven aan de route vanuit het station naar het centrum. Daarnaast is dit een belangrijk verkeersknooppunt. Door de ongelijke kruising ontstaan gevaarlijke situaties richting de scholenlocaties. Fietsers en wandelaars nemen niet de voorgeschreven routes, maar rijden vaak in tegengestelde richting. Ook betreft dit één van de laagste punten van Hoogeveen, waardoor we een waterprobleem op te lossen hebben. De locatie van de huidige brandweerkazerne komt vrij. Samen met deze locatie ontstaat ruimte voor een gebiedsontwikkeling: De kop op de Brink. In deze ontwikkeling kunnen we een heel aantal knelpunten oplossen.

In de gebiedsvisie Griendtsveenweg-Noord en stationsomgeving Hoogeveen is deze locatie opgenomen als belangrijke ontwikkeling voor Hoogeveen.

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 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.

We zijn sinds begin 2025 met de eigenaar in gesprek over de aankoop van de onroerende zaken. Tot op heden heeft dat nog niet tot overeenstemming geleidt. Dit proces loopt nog.

De financiële gevolgen zijn

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. De uiteindelijke investering hangt af van het aantal te koop aangeboden objecten en hun verwervingswaarde.
Bij een verkoopaanbieding dient het college binnen de wettelijke termijn van 6 weken te beslissen over de aankoop. Aankoop van de onroerende zaken kan gedekt worden uit de 'MIRT' rijkssubsidie. De financiële risico's blijven hierdoor beperkt

Alternatieven

Gekozen kan worden, om geen voorkeursrecht te vestigen. De gemeente kan dan de onroerende zaken verwerven, maar dan is de eigenaar vrij het op de markt aan te bieden. De gemeente heeft dan geen regie over de beoogde herontwikkeling op deze locatie, waardoor de haalbaarheid en de realisatie hiervan onder druk kan komen te staan.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Bij kennisgeving vooraf zou immers nog sprake kunnen zijn van speculatie.

Tegens het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van het college alsmede het toekomstige mogelijk besluit (voorkeursrechtbeschikking) van de gemeenteraad staat bezwaar open. De eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen binnen een periode van 6 weken, na bekendmaking en ingaan van de beschikking bezwaar indienen tegen het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van het college. Indien en voor zover de gemeenteraad een opvolgend besluit (voorkeursrechtbeschikking van de raad) neemt dan behoeft een rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van de gemeenteraad.

Communicatie
De raad wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.
We vinden het belangrijk om vervolgens eerst de eigenaar van de onroerende zaken waarop we het voorkeursrecht gaan vestigen te informeren. Dat wordt gedaan middels een aangetekend schrijven, daarnaast ontvangt de eigenaar een flyer (bijlage 9) "Het vestigen van voorkeursrecht onder de Omgevingswet". In deze flyer wordt uitgelegd wat het middel betekent.
Tevens ontvangt de eigenaar van de onroerende zaken ook een brief met uitleg over de keuze van het vestigen van een voorkeursrecht.

Binnen 4 dagen na bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het voorkeursrecht gaat in op het moment van inschrijving en we maken de voorkeursrechtbeschikking bekend op officielebekendmakingen.nl.

Tot slot wordt dit besluit gepubliceerd op de B&W besluitenlijst en via een persbericht (bijlage 10) naar buiten gebracht.

Bijlagen
- Bijlage 1: Perceellijst aangewezen onroerende zaken
- Bijlage 2: Grondtekening
- Bijlage 3: Brief aan eigenaar en zakelijk gerechtigde
- Bijlage 4: Concept raadsvoorstel
- Bijlage 5: Concept raadsbesluit
- Bijlage 6: raadsinformatiebrief
- Bijlage 7: Gebiedsvisie Griendtsveenweg-Noord en stationsomgeving
- Bijlage 8: Advies Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
- Bijlage 9: Flyer "Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet"
- Bijlage 10: Persbericht
- Bijlage 11: Kennisgeving van de terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking (publicatie)

Hoogeveen, 15 september 2026

Burgemeester en wethouders gemeente Hoogeveen,

Mike Hacking
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester