

Advies College van burgemeester en wethouders

Datum	30 januari 2026
Versie	1
Naam rapporteur	W. Boerema
Afdeling - Team	Strategie & Programma's
Afgestemd met	Advies & Financiën, Omgevingsontwikkeling, Vastgoed, Economie, juridische zaken i.s.m. Nijzingh.
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	Commissie/Raad
Openbaar	Tijdelijke niet openbaar
Naam en paraaf teamleider	Mevr. L Brouwer
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

Onderwerp:

Vestiging (voorlopig) voorkeursrecht percelen 't Kleine Veld Dalen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet.

Voorgesteld besluit:

1. Een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op de onroerende zaken gelegen in de kadastrale gemeente Dalen, ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein 't Kleine Veld Dalen. Deze vestiging van het voorkeursrecht is ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van voornoemd bedrijventerrein. Het betreft de onroerende zaken zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en lijst van onroerende zaken, 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, naar de stand van 2 maart 2026, voor de duur van maximaal drie maanden na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers.
2. Te constateren dat op de betrokken onroerende zaken niet eerder een gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, dat 10 van de 11 onroerende zaken nu agrarisch worden gebruikt en dat de toegedachte functie daarvan 'Bedrijventerrein' is en dat 1 van de 11 onroerende zaken nu wordt gebruikt als bedrijventerrein en aan deze onroerende zaak de functie 'Verkeer' wordt toegedacht. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte functies.
3. Met toepassing van artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel, artikel 4:8 Awb achterwege te laten en belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen.
4. Op grond van artikelen 87 van de Gemeentewet en 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid geheimhouding op dit besluit met bijlagen op te leggen tot het moment dat het is ingeschreven in de openbare registers.
5. Dit besluit met bijlagen bekend te maken door het per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden te versturen, het vervolgens binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden bij het Kadaster, het besluit met bijlagen gedurende zes weken ter inzage te leggen en daarvan kennis te geven door middel van een publicatie in het digitale Gemeentebled.
6. De gemeenteraad voor te stellen binnen 3 maanden na inschrijving van dit collegebesluit een raadsbesluit te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet om het voorkeursrecht te bestendigen en ter voorbereiding daarop een ontwerp raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te brengen.
7. Het collegevoorstel en het collegebesluit de status tijdelijk niet-openbaar tot te kennen, tot 16 maart 2026

B & W d.d. Datum 10 maart 2026	nr.:
Besluit:	
Paraaf gemeentesecretaris:	

Advies B&W gemeente Coevorden

Onderwerp

Vestiging (voorlopig) voorkeursrecht percelen 't Kleine Veld Dalen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet.

Besluit

1. Een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op onroerende zaken gelegen in de kadastrale gemeente Dalen, ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein 't Kleine Veld Dalen. Deze vestiging van het voorkeursrecht is ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van voornoemd bedrijventerrein, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en lijst van onroerende zaken 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, naar de stand van 2 maart 2026, voor de duur van maximaal drie maanden na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers.
2. Te constateren dat op de betrokken onroerende zaken niet eerder een gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, dat 10 van de 11 onroerende zaken nu agrarisch worden gebruikt en dat de toegedachte functie daarvan 'Bedrijventerrein' is en dat 1 van de 11 onroerende zaken nu wordt gebruikt als bedrijventerrein en aan deze onroerende zaak de functie 'Verkeer' wordt toegedacht. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte functies.
3. Met toepassing van artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel, artikel 4:8 Awb achterwege te laten en belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen.
4. Op grond van artikelen 87 van de Gemeentewet en 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid geheimhouding op dit besluit met bijlagen op te leggen tot het moment dat het is ingeschreven in de openbare registers.
5. Dit besluit met bijlagen bekend te maken door het per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden te versturen, het vervolgens binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden bij het Kadaster, het besluit met bijlagen gedurende zes weken ter inzage te leggen en daarvan kennis te geven door middel van een publicatie in het digitale Gemeenteblad.
6. De gemeenteraad voor te stellen binnen 3 maanden na inschrijving van dit collegebesluit een raadsbesluit te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet om het voorkeursrecht te bestendigen en ter voorbereiding daarop een ontwerp raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te brengen.
7. Het collegevoorstel en het collegebesluit de status tijdelijk niet-openbaar tot te kennen, tot 16 maart 2026

Inleiding

In 2022 is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijfslocaties binnen de gemeente Coevorden (hierna: "de gemeente"). De uitkomst daarvan is dat in verschillende kernen een groeiende behoefte aan lokale bedrijfslocaties is. Er zijn 12 verschillende locaties onderzocht op geschiktheid voor de realisatie van een bedrijventerrein, waarvan 3 locaties geschikt zijn bevonden. De locatie Dalen biedt de meeste kansen voor een lokaal bedrijventerrein door de centrale ligging en de mogelijkheid dit terrein te koppelen aan bestaand bedrijventerrein. Uit het onderzoek blijkt dat voor Dalen een toekomstige uitbreidingsbehoefte is van 5 hectare netto. De voorgenomen uitbreiding is opgenomen in de provinciale programmering bedrijventerreinen, zoals vastgesteld door provinciale Staten in januari 2024. De gemeente is daarom voornemens het bestaande bedrijventerrein 't Kleine Veld in Dalen uit te breiden. De gemeente wil hiervoor in 2026 een haalbaarheidsonderzoek (laten) uitvoeren.

Het bestaande bedrijventerrein is gelegen ten noorden van de kern Dalen en tussen de Rijksweg N34 en de Burgemeester Fonteinstraat. Nog niet alle in het beoogde uitbreidingsgebied gelegen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het gaat in totaal om 11 onroerende zaken, waarvan 5 gedeeltelijk.

De onroerende zaken die niet in eigendom zijn van de gemeente, worden overwegend agrarisch gebruikt overeenkomstig de vigerende functie. Om de ontwikkeling onder regie van de gemeente uiteindelijk te kunnen realiseren, wil de gemeente een voorkeursrecht vestigen voordat de uitbreidingsplannen openbaar worden. Daarmee kan de gemeente voorkomen dat de onroerende zaken onderwerp worden van grondspeculatie en de prijs wordt opgedreven, hetgeen een negatief effect kan hebben op de uitgiftebaarheid van de grond.

Om de regierol van de gemeente te versterken, potentieel onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen en deze locatie ook daadwerkelijk als meest geschikte optie voor bedrijventerrein te verkennen, is het gewenst dat de gemeente op de gronden in het gebied een (voorlopig) voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet (hierna: "Ow"). Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Door toepassing van het voorkeursrecht kan de gemeente een betere regierol vervullen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling bedrijventerrein.

De gemeenteraad kan op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow een voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken waaraan een nieuwe (niet-agrarische) functie wordt toegedacht, terwijl het huidige gebruik afwijkt van die functie. De grondslag voor de toegedachte functie kan zijn een omgevingsplan (sub a) een omgevingsvisie of -programma (sub b) of de voorkeursrechtbeschikking zelf. De raad dient het voorkeursrecht te vestigen op basis van de meest concrete grondslag. Op dit moment is de beoogde functie nog niet toegedeeld in een omgevingsplan of toegedacht in een omgevingsvisie of -programma. De grondslag voor de vestiging door de raad is daarmee de toegedachte functie in de voorkeursrechtbeschikking (artikel 9.1 lid 1 sub c Ow).

Het college kan vooruitlopend op de vestiging door de raad een voorlopig voorkeursrecht vestigen voor de duur van maximaal drie maanden op grond van artikel 9.1 lid 2 en 9.4 lid 3 Ow. Aan 10 van de 11 aan te wijzen onroerende zaken wordt de niet-agrarische functie 'Bedrijventerrein' toegedacht. Deze onroerende zaken worden thans agrarisch gebruikt, specifiek als grasland. Aan 1 van de 11 onroerende zaken wordt de functie 'Verkeer' toegedacht. Het huidige gebruik van deze onroerende zaak is 'Bedrijventerrein'. Daarmee wijkt de toegedachte functie af van het huidige gebruik van de betrokken onroerende zaken.

Het voorliggende collegebesluit voorziet in de (voorlopige) vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken zoals deze zijn opgenomen in de lijst van onroerende zaken (**bijlage 1**) en de grondtekening (**bijlage 2**). Het collegebesluit treedt in werking op het moment dat het is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en geldt vanaf dat moment voor maximaal drie maanden.

Om de voorkeursbescherming na de termijn van drie maanden te laten voortduren, dient de raad binnen deze termijn van drie maanden eveneens te besluiten tot vestiging (bestemming) van het voorkeursrecht op de betrokken onroerende zaken.

Het vestigen van het voorkeursrecht op de aangegeven onroerende zaken draagt bij aan ontwikkeling van het gebied en aan de mogelijkheid om ruimte te bieden aan de lokale behoefte aan bedrijventerrein in dit gebied.

Betrokken onroerende zaken

De gemeente heeft de wens om op deze locatie een bedrijventerrein te ontwikkelen. Op dit moment is nog niet exact duidelijk waar de grenzen van de ontwikkeling uiteindelijk komen te liggen en hoe de ontwikkeling er precies uit komt te zien. Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, gaat de gemeente aan de slag met de ruimtelijke besluitvorming. Mede afhankelijk van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en de uitwerking in een omgevingsvisie/-programma en/of omgevingsplan, zullen de locatiegrenzen voor de beoogde ontwikkeling mogelijk nog worden bijgesteld. In dit stadium heeft de gemeente enkel rekening kunnen houden met de ruimtelijke mogelijkheden en milieucontouren ten opzichte van de omliggende woonbebouwing en is het aangewezen gebied op basis daarvan gekaderd. Het aan te wijzen gebied is ruim genoeg om de beoogde ontwikkeling(en) te kunnen realiseren. Het vestigen van een voorkeursrecht op een groter gebied is niet realistisch en ook niet nodig met het oog op de beoogde ontwikkeling. Mogelijk blijkt in een later stadium dat verwerving van het gehele aangewezen gebied niet gewenst of nodig is. In dat geval zal de gemeente het voorkeursrecht voor de niet langer benodigde percelen intrekken.

Belangenafweging

De gemeente is zich ervan bewust dat het voorkeursrecht door de betrokken belanghebbenden als vervelend kan worden beschouwd. Het voorkeursrecht raakt het eigendomsrecht doordat de onroerende zaak niet langer vrij overdraagbaar is. Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht dient in dit geval echter te prevaleren boven het individuele belang van de grondeigenaren en beperkt gerechtigden. Als de gemeente geen voorkeursrecht vestigt, kan de vrije marktwerking leiden tot grondspeculatie en versnippering van de onroerende zaken. Met het oog op de ontwikkeling naar bedrijventerrein is dat een onwenselijke situatie.

Het voorkeursrecht is bovendien een passief verwervingsinstrument: het dwingt de belanghebbenden niet om tot verkoop van hun (recht op de) onroerende zaak over te gaan. Alleen bij een vrijwillige verkoop sorteert het voorkeursrecht effect. De verkoper ontvangt in dat geval een marktconforme prijs.

Argumenten

1.1 Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop, wat bijdraagt aan actief grondbeleid en de realisatie 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 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. Met het voorkeursrecht wordt voorkomen dat de betrokken onroerende zaken onderwerp worden van grondspeculatie op het moment dat de gemeente de plannen openbaar maakt. Dit komt de uitgeefbaarheid van de grond ten goede, omdat de prijzen niet kunnen worden opgedreven door speculatieve kopers.

2.1 Aan de wettelijke vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht door het college wordt voldaan.

Artikel 9.1 lid 1 sub c 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 overwegend agrarisch gebruikt. De gemeente heeft de wens om op deze onroerende zaken een bedrijventerrein te realiseren. Een van de onroerende zaken is in gebruik als bedrijventerrein. De gemeente wil op deze onroerende zaak een ontsluitingsweg voor het nieuwe bedrijventerrein realiseren, zodat aan deze onroerende zaak de functie 'Verkeer' wordt toegedacht. De toegedachte (niet-agrarische) functie wijkt daarmee voor alle betrokken onroerende zaken af van het huidige gebruik.

2.2 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.

3.1 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 voorkeursrechtbeschikking. Inherent aan het voorkeursrecht is een snelle vestiging om ongewenste transacties op het laatste moment te voorkomen. Terinzagelegging van de ontwerpbeschikking verhoudt zich niet goed met de benodigde snelheid bij vestiging door het college. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarom zoveel mogelijk voorbereid en gegeven volgens de standaardregeling van afdeling 4.1.2 Awb. Artikel 4:11 sub a en c Awb biedt de mogelijkheid om zienswijzen achterwege te laten.

4.1 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. Na het collegebesluit dient dit binnen 4 werkdagen te gebeuren. Vanaf dat moment zijn

eigenaren niet meer vrij om hun (recht op de) betrokken onroerende zaak aan eenieder te vervreemden. Als eigenaren in een te vroeg stadium van de voorgenomen vestiging op de hoogte worden gebracht, dan zou dit de werking van het voorkeursrecht kunnen frustreren. 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. Om dit reden wordt het besluit niet-openbaar gemaakt tot 9 maart 2026.

5.1 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. Vanaf dat moment treedt het voorkeursrecht in werking. 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. Zo kunnen ook andere geïnteresseerden, die geen belanghebbenden zijn (zoals omwonenden) de stukken inzien.

6.1 Om het gemeentelijk voorkeursrecht langer dan drie maanden te laten voortduren, dient de raad binnen die termijn een nieuwe 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).

6.2 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.

Waar het college kan besluiten om met toepassing van 4:11 Awb de zienswijzen als bedoeld in artikel 4:8 Awb achterwege te laten, kan de raad dit niet. 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. Om de zienswijzen zorgvuldig te behandelen en de raad tijdig te kunnen laten besluiten, wordt daarom een zienswijzentermijn van vier weken gehanteerd.

Vervolg

Als het college besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht overeenkomstig dit collegevoorstel, dan kan de voorkeursrechtbeschikking vervolgens bekend worden gemaakt door aangetekende verzending aan de belanghebbenden. Dat zijn de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken onroerende zaken. Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking digitaal of fysiek aangeboden bij het Kadaster ter inschrijving in de openbare registers. Het collegebesluit wordt met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd, zowel fysiek als digitaal (via: www.coevorden.nl). Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven door middel van een publicatie in het digitale Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl/>).

Vooruitlopend op het besluit van de raad wordt tevens gedurende vier weken een ontwerp raadsbeschikking met bijlagen ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden gedurende de termijn dat de stukken ter inzage liggen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de ontwerp raadsbeschikking in te brengen. Als er zienswijzen worden ingebracht, zullen deze worden verwerkt in een zienswijzenota. Er wordt geen hoorzitting georganiseerd. De reden daarvoor is dat de gemeente er de voorkeur aan geeft om de belanghebbenden de mogelijkheid te bieden tot een persoonlijk gesprek, waarin een en ander wordt toegelicht en vragen kunnen worden beantwoord. Belanghebbenden worden hierover geïnformeerd met de bekendmakingsbrief. De hoorzitting is daarmee overbodig. Indien de ingebrachte zienswijzen aanleiding vormen tot aanpassing van de ontwerpstukken, zal de raad een gewijzigde ontwerpbeschikking ter beslissing worden voorgelegd.

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.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit van het college staat bezwaar open. Gedurende een termijn van zes weken, vanaf 16 maart 2026 tot en met 24 april 2026, kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college.

Als de raad het voorkeursrecht bestendigt, staat tegen dat besluit eveneens bezwaar open. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu bezwaar te maken tegen het besluit van het college, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad in werking is getreden, op grond van artikel 16.32c Ow aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van de beschikking niet. Indien de belanghebbende het niet eens is met de beslissing op bezwaar, staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Ruimtelijke besluitvorming

De gemeente dient binnen drie jaar nadat de raadsbeschikking is ingeschreven in de openbare registers een omgevingsvisie of -programma vast te stellen waarin de aan de betrokken onroerende toegedachte nieuwe functie is vastgelegd. Het is ook mogelijk dat de omgevingsvisie of het omgevingsprogramma wordt overgeslagen en de gemeente direct een omgevingsplan vaststelt. Dat heeft consequenties voor de uiteindelijke maximale werkingsduur van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht loopt automatisch door voor de werkingsduur die hoort bij het ruimtelijk besluit (drie jaar bij de omgevingsvisie of het omgevingsprogramma en vijf jaar bij het omgevingsplan). Daarvoor hoeft geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking te worden geven. Wordt niet tijdig een ruimtelijk besluit genomen waarin de nieuwe functie aan de betrokken onroerende zaken is toegedacht of toegedeeld, dan komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen.

Tegen de wens van de gemeente om op deze locatie een bedrijventerrein te ontwikkelen, kunnen op dit moment nog geen zienswijzen worden ingebracht. Er staat nog geen mogelijkheid voor bezwaar of beroep open. Er is immers nog geen ruimtelijk besluit genomen. In de toekomstige procedures van de ruimtelijke besluitvorming zal aan belanghebbenden ruimte worden geboden voor participatie.

Kosten, baten, 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 mogelijke 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. Als de gemeente daartoe besluit, treden partijen met elkaar in onderhandeling. Als partijen het niet eens worden over de prijs, dan kan de grondeigenaar de gemeente verzoeken om de prijs voor de gronden door de rechtbank te laten vaststellen. De rechtbank wijst dan een of meer deskundige(n) aan die advies uitbrengen over de prijs. 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).

Voor het kunnen doen van de verwervingen wordt een krediet aangevraagd. Als de gemeente besluit gronden te verwerven, betreffen dat eenmalige kosten. De gemeente schrijft niet af op gronden.

De betreffende gronden die in het kader van een gebiedsontwikkeling worden verworven, worden opgenomen in een grondexploitatie. In deze exploitatie wordt de aanschafprijs (deels) terugverdiend door verkoop van bouwrijpe gronden.

Aanpak/uitvoering en communicatie

Vertrouwelijk

Voorgesteld wordt dit advies, inclusief bijlagen, vertrouwelijk te behandelen. Bij een openbare behandeling zou de gemeente onevenredig in haar belangen kunnen worden geschaad, omdat tot het moment waarop het voorkeursrecht van kracht is ongewenste transacties kunnen plaatsvinden of overeenkomsten daartoe kunnen worden ingeschreven in de openbare registers.

Publicatie en mededeling eigenaren en gerechtigden

Het collegebesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en ingeschreven. Het collegebesluit wordt ter inzage gelegd en daarvan wordt kennis gegeven.

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken onroerende zaken ontvangen per aangetekende post een informerende brief met het collegevoorstel en -besluit, de lijst van onroerende zaken en de grondtekening, een toelichting op het voorkeursrecht en de ontwerp raadsstukken.

Zienswijzen

Bij de voorbereiding van de vestiging van het voorkeursrecht speelt artikel 4:8 van de Awb een rol. Dit artikel verplicht een gemeente om, voordat zij een beschikking geeft waartegen een belanghebbende, die de beschikking niet heeft aangevraagd, naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze naar voren te brengen, als de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en die gegevens niet door de belanghebbende zijn verstrekt. Artikel 4:11, onder a en c, Awb biedt het college de mogelijkheid om artikel 4:8 Awb achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of 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 van belang is zo snel mogelijk de bescherming van het voorkeursrecht te hebben, 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 (gedurende vier weken na terinzagelegging) hun zienswijze naar voren brengen over het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Beoogd tijdsplan

9 maart 2026: kadastrale recherche
10 maart 2026: collegebesluit ex artikel 9.1 lid 2 Ow
11 maart 2026: bekendmaking collegebesluit door middel van aangetekende verzending
12 maart 2026: inschrijving voorkeursrechtbeschikking bij het Kadaster en inwerkingtreding
12 maart 2026: publicatie van kennisgeving terinzagelegging in het Gemeenteblad
16 maart 2026: start terinzagelegging collegebesluit en bezwaarfase
16 maart 2026: start terinzagelegging ontwerp raadsbesluit en zienswijzetermijn raadsbesluit
10 april 2026 : einde terinzagelegging ontwerp raadsbesluit en zienswijzetermijn
24 april 2026: einde terinzagelegging collegebesluit en bezwaarfase
27 april 2026: stukken op route naar de raad
26 mei 2026: kadastrale recherche
26 mei 2026: raadsbesluit ex artikel 9.1 lid 1 sub c Ow
27 mei 2026: bekendmaking raadsbesluit door middel van aangetekende verzending
28 mei 2026: inschrijving voorkeursrechtbeschikking bij het Kadaster en inwerkingtreding
29 mei 2026: publicatie van kennisgeving terinzagelegging in het Gemeenteblad
1 juni 2026: start terinzagelegging raadsbesluit en bezwaarfase
13 juli 2026: einde bezwaarfase raadsbesluit

Bijlagen

- Bijlage 1; Lijst van onroerende zaken bij collegebesluit
- Bijlage 2; Grondtekening
- Bijlage 3a; begeleidende brief Wet voorkeursrecht
- Bijlage 3b; Conceptbrieven aan eigenaren en/of beperkt gerechtigden
- Bijlage 4; Toelichting op het voorkeursrecht (bijlage bij de brief)
- Bijlage 5; Publicatietekst Gemeenteblad na collegebesluit
- Bijlage 6; Concept raadsvoorstel 7638-2026

Samenvatting

In verband met de gewenste gebiedsontwikkeling uitbreiding bedrijventerrein 't Kleine Veld te Dalen om ruimte te bieden aan de lokale behoefte aan bedrijvigheid, is de vestiging van een voorkeursrecht gewenst. Hierdoor kan de gemeente een actieve rol nemen bij het verwerven van de gronden in het beoogde ontwikkelingsgebied. De vestiging van voorkeursrecht geeft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de onroerende zaken in het beoogde uitbreidingsgebied. Het besluit voorziet in de (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2 Ow. Het besluit ziet verder op de voorbereiding van het raadsbesluit ter bestendiging van het voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.