

Burgemeester en wethouders

Datum: 17 maart 2026

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet in Zuidwolde voor bedrijventerrein

Wij willen

Een toekomstbestendig bedrijventerrein in Zuidwolde realiseren.

Wij besluiten

1. Op basis van artikel 9.1. lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken welke zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en perceellijst (bijlage 2).
2. Vast te stellen dat de eigenaren en zakelijk gerechtigden niet vooraf in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen, vanwege de vereiste spoed en om te voorkomen dat het doel van het voorkeursrecht wordt doorkruist.
3. 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).
4. Binnen 3 maanden na het ingaan van deze voorkeursrechtbeschikking, de raad 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 (bijlage 5).
5. Vast te stellen dat met dit besluit geen financiële middelen beschikbaar worden gesteld en dat eventuele financiële consequenties uitsluitend ontstaan na een separaat college- en raadsbesluit over verwerving van gronden.

Want

- 1.1 *Deze locatie lijkt de meest geschikte locatie voor de realisatie van een bedrijventerrein in Zuidwolde*

Op basis van het onderzoek van Sweco komt de locatie "de Egge" ten oosten van de N48 (verder te noemen Zuidwolde Oost) als meest kansrijke locatie naar voren. Op deze locatie liggen de minste belemmeringen en deze locatie is van voldoende omvang om de gehele behoefte te kunnen vervullen. Het college kiest ervoor eerst voorkeursrecht te vestigen, voordat participatie plaatsvindt met de omgeving.

Uit onderzoek blijkt dat de behoefte in Zuidwolde 3-4 hectare netto uit te geven bedrijfskavels is. Dit vergt een ruimtebeslag van 6-8 hectare, waarin bijvoorbeeld ook infrastructuur, groen en water een plek moeten krijgen.

- 1.2 *Het college wenst graag regie te houden op de locatiekeuze*

Op basis van de Nota grondbeleid 2024 voert de gemeente De Wolden 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.

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 de grondpositie 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. Het college beseft zich dat met dit besluit onzekerheid ontstaat over de toekomstbestendigheid van een aantal eigenaren/bedrijven. Het college zal met deze grondeigenaren in overleg gaan hierover.

Daarnaast biedt de Omgevingswet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Tenslotte 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.

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

Gezien de vereiste spoed en het beoogde doel worden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de eigenaren en zakelijk gerechtigden niet in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan deze beschikking hun zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.

Dit is een standaardprocedure 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 gedurende zes weken vooraf een zienswijze kenbaar te maken.

3.1 *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.

4.1 *Het besluit van het college op basis van artikel 9.1. lid 2 Ow heeft een geldingsduur van 3 maanden.*

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.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een voorkeursrechtbeschikking te nemen zodat het voorkeursrecht op de onroerende zaken voor een opvolgende periode van 3 jaren gevestigd blijft. De planning is gericht op het nemen van het besluit in de raadscyclus van mei 2026.

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 *Het voorkeursrecht brengt onzekerheid bij eigenaren van gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is*

Het college beseft zich goed dat de komende periode voor de eigenaren van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd onzekerheid kan ontstaan. Het college acht het belang om het proces tot een mogelijke bedrijventerreinontwikkeling goed te doorlopen op dit moment belangrijker dan

het belang van de eigenaren. Het college zal de dialoog met deze grondeigenaren open houden en de belangen in het proces continu meewegen.

1.3 *Het toepassen van het voorkeursrecht kan indirect financiële gevolgen hebben voor de gemeente in geval van aanbiddingen*

Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun onroerende zaak willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente tot aankoop van deze onroerende zaken (en de eventuele opstallen die daarop aanwezig zijn) overgaat. Op dat moment ontstaat er een financieel risico, omdat gronden worden aangekocht maar de ontwikkeling van het bedrijventerrein nog niet zeker is. De raad moet vooraf het krediet beschikbaar stellen voor deze aankoop middels een raadsbesluit

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 Zuidwolde behoefte is aan 3-4 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 Zuidwolde. 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 vervolgens 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 locatie "De Egge", ten oosten van de N48 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, geen kredieten aangevraagd en geen uitgaven gedaan. Eventuele financiële consequenties ontstaan uitsluitend indien eigenaren hun gronden aanbieden en het college besluit tot aankoop over te gaan waarna vooraf een krediet door de raad beschikbaar moet worden gesteld en de financiële verwerking expliciet wordt 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

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Bij kennisgeving vooraf zouden immers voordat het voorkeursrecht is gevestigd nog transacties kunnen plaatsvinden met het oogmerk het rechtsgevolg van de vestiging te voorkomen.

Ingevolge artikel 4:11 onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan in dergelijke gevallen worden afgezien van een zienswijzeprocedure. Het voorstel aan de raad zal wel worden voorbereid met een zienswijzeprocedure. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zullen voor een periode van zes weken in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad.

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 zes 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.

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

Communicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op de B&W-besluitenlijst. Met het openbaar worden van het collegebesluit is ook het raadsvoorstel openbaar. De raad wordt ook separaat middels een raadsbrief geïnformeerd. Het raadsvoorstel wordt op de gebruikelijke wijze behandeld.

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 in De Wolder Courant en op overheid.nl.

De betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden ontvangen een brief (voorkeursrechtbeschikking). Als de eigenaar of zakelijk gerechtigde behoefte heeft aan een gesprek wordt hier een afspraak voor gemaakt.

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 college (publicatie)
- Bijlage 5: Concept raadsvoorstel- en besluit
- Bijlage 6: Verkennend onderzoek toekomstbestendig bedrijventerrein Zuidwolde

Zuidwolde, 17 maart 2026

Burgemeester en Wethouders van De Wolden,

Roelof Pieter Koning
gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester