

Burgemeester en wethouders

Datum: 17 maart 2026

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht conform artikel 9.1. lid 2 Omgevingswet in Koekange voor bedrijfskavels

Wij willen

Bedrijfskavels in Koekange 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 de vestiging van het voorkeursrecht geen directe financiële verplichtingen met zich meebrengt en dat eventuele financiële consequenties uitsluitend ontstaan na een college- en raadsbesluit over verwerving.

Want

- 1.1 *Deze locatie lijkt de meest geschikte locatie voor de realisatie van bedrijfskavels in Koekange*
Op basis van een 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, 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 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. De Omgevingswet biedt 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.

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.

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 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 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 raadsclusus 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 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 de projectgroep 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 aanbiedingen

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 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 Koekange 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.

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 kunnen pas ontstaan indien grondeigenaren hun onroerende zaken aan de gemeente aanbieden en het college besluit tot aankoop over te gaan. In dat geval wordt een separaat collegevoorstel opgesteld waarin vooraf een krediet aan de raad wordt gevraagd en waarin 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.

Het college kan ervoor kiezen om naast het minnelijke traject van verwerving gelijktijdig een onteigeningsprocedure op te starten. Vooralsnog wordt hier niet voor gekozen, omdat we ervan uitgaan dat we er op minnelijke wijze uitkomen.

Participatie

Op 1 december heeft de gemeente een bijeenkomst georganiseerd voor inwoners en ondernemers uit Koekange. De inbreng van de inwoners en ondernemers is gebruikt in de locatieafweging.

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit collegevoorstel voor het vestigen van voorkeursrecht. 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 Koekange

Zuidwolde, 17 maart 2026

Burgemeester en Wethouders van De Wolden,

Roelof Pieter Koning
gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester