



Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Aan de raad van de gemeente Coevorden

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Afdeling/Team	Leefomgeving/Economie & Leefbaarheid	
Behandeld door	M.T. Derks-Halman	
Kenmerk	66788-2020	
Bijlage(n)	-	
Coevorden	28 oktober 2020	Verzenddatum: 28 OKT 2020
Onderwerp	Wet voorkeursrecht gemeenten Holwert Midden Coevorden	

Geachte leden van de raad,

Afgelopen week heeft ons college besloten tot voorlopige aanwijzing van verschillende percelen in het gebied Holwert Midden in Coevorden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Er is binnen drie maanden bestemming door de raad vereist. Gebeurt dit niet tijdig, dan vervalt de voorlopige aanwijzing van rechtswege.

#### **Wat is Wvg?**

Toepassing van de Wvg houdt in dat bij voorgenomen vervreemding van (het recht op) het onroerend goed waar het voorkeursrecht op rust, dit eerst aan de gemeente aangeboden moet worden. Een gemeentelijk voorkeursrecht kan gevestigd worden op percelen waaraan een ander (niet-agrarisch) gebruik en bestemming wordt toegedacht dan het huidige gebruik. De Wvg is door de gemeente Coevorden niet eerder toegepast.

#### **Waarom?**

Het doel van de Wvg is om het voor de gemeente mogelijk te maken samenhangend ruimtelijk beleid te ontwikkelen, zonder dat de grondprijzen stijgen als gevolg van het bekend worden van de plannen en eventueel daaropvolgende speculatieve aankopen door bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Om de gewenste ontwikkeling onder zowel de publiek- als privaatrechtelijke regie van de gemeente te kunnen realiseren en grondspeculatie tegen te gaan (waardoor de gemeente rendabele en onrendabele delen kan verevenen) is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op verschillende gronden in genoemd gebied.

#### **Wat is de reden voor vestiging van het voorkeursrecht?**

Door de vestiging van een voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de gronden in het voorkeursgebied. Daarmee kan de gemeente beter sturen op een mogelijke herontwikkeling of bestemmingsplanwijziging van dit gebied.

Coevorden heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de invulling en uitstraling van de stad. Bedrijventerrein Holwert Zuid en het stationsgebied zijn grootschalig aangepakt. Om aan te kunnen sluiten op deze ontwikkelingen, heeft ook Holwert Midden een opwaardering nodig. Hierbij is ook een andere bestemming van dit gebied denkbaar, zoals maatschappelijk en/of gemengd. Specifieke aanleiding voor een mogelijke aanpassing van de huidige bestemming is de verkenning naar toekomstscenario's voor De Nieuwe Veste, waarbij ook vernieuwing van de huisvesting een belangrijk onderdeel is. De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van het voortgezet onderwijs. Voor het scenario nieuwbouw op een nieuwe locatie is een locatieverkenning uitgevoerd, waarbij Holwert Midden als mogelijke vestigingsplek is aangemerkt voor De Nieuwe Veste, onder meer vanwege de ligging en bereikbaarheid. De vestiging van een middelbare school kan een belangrijke bijdrage leveren door als vliegwiel een gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Een nieuw schoolgebouw doet iets voor de omgeving. Een school voor voortgezet onderwijs is een

belangrijke basis voor het aantrekken van andere ontwikkelingen en nieuwe functies aantrekken naar Coevorden.

De in het gebied Holwert Midden gelegen gronden zijn slechts voor een deel in eigendom van de gemeente. Om de kans zo groot mogelijk te maken dat de gemeente de benodigde regie kan nemen op deze ontwikkelingsrichting en om ongewenst grondspeculatie tegen te gaan, heeft het college besloten de betreffende gronden voorlopig aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht rust. Als de grondeigenaar of beperkt gerechtigde van onroerende zaken binnen het aangewezen gebied zijn (recht op de) onroerende zaak wil verkopen ('vervreemden'), moet hij/zij (het recht op) de grond eerst aanbieden aan de gemeente. Vestiging van het voorkeursrecht draagt bij aan het nemen van regie op de gewenste ontwikkeling van dit gebied. Met het vestigen van een voorkeursrecht kan het scenario voor verplaatsing van De Nieuwe Veste naar dit gebied volledig en in alle openheid verkend worden en wordt de positie van de gemeente versterkt om dit scenario eventueel ook uit te kunnen voeren.

### **Waarom nu?**

We realiseren ons dat dit besluit wordt genomen in onzekere tijden als gevolg van de effecten van het coronavirus. Toch is, omwille van de gemeentelijke regie op de ontwikkeling van het gebied, het nu zetten van deze stap noodzakelijk. We verkennen al langere tijd op welke locaties huisvesting voor De Nieuwe Veste mogelijk is en zien mogelijkheden dit te combineren met een gebiedsontwikkeling in Holwert Midden. Om de regie op de ontwikkeling te nemen en om daarin optimale keuzevrijheid te hebben en speculaties te voorkomen, heeft het college voorlopig het voorkeursrecht gevestigd op verschillende percelen in genoemd gebied. Wij willen graag met de raad het gesprek aangaan over ontwikkeling van het gebied Holwert Midden, met daarvan onderdeel uitmakend de verkenning voor huisvesting van De Nieuwe Veste binnen het aangewezen gebied.

### **Samen met u**

Om de plannen voor het gebied Holwert Midden, en meer in het bijzonder de huisvesting voor De Nieuwe Veste, in het belang van Coevorden waar te maken, is medewerking van de eigenaren en (beperkt) gerechtigden en medewerking van uw Raad nodig. De invulling van de plannen is nog niet precies duidelijk en vraagt om een nadere verkenning en onderzoek. Dat willen we samen met alle betrokken partijen en uw Raad doen.

Wij willen in de komende periode graag met de betrokkenen in gesprek gaan en een reactie op de plannen ophalen. Door de coronacrisis moet dit nu anders georganiseerd worden dan we normaal gesproken zouden doen. We denken nog na op welke wijze wij dat het beste kunnen vormgeven.

### **Procedure**

Op grond van artikel 6 Wvg kan het college een voorlopig voorkeursrecht vestigen voor de duur van maximaal drie maanden. Na drie maanden vervalt het voorkeursrecht, tenzij in de tussentijd de raad het voorkeursrecht bestendigt (artikel 2 en artikel 3, 4 of 5 Wvg).

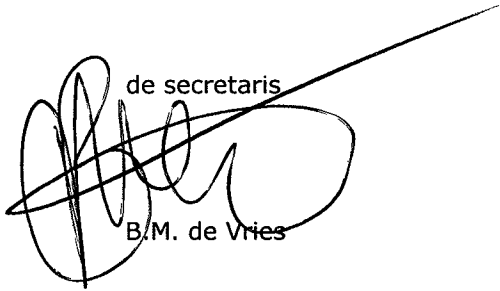
Ons college heeft op 26 oktober 2020 op grond van artikel 6 Wvg een voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie maanden. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt. Wij stellen voor dat uw Raad op korte termijn besluit het voorkeursrecht te bestendigen op basis van artikel 2 en 5 Wvg voor de duur van maximaal drie jaar. Binnen deze termijn dient uw Raad dan een structuurvisie of een bestemmingsplan (of na invoering Omgevingswet: omgevingsvisie of omgevingsplan) vast te stellen om het voorkeursrecht te verlengen met drie jaar respectievelijk (maximaal) tien jaar.

Bij een eventuele aanbieding door eigenaren en/of beperkt gerechtigden in het kader van de Wvg zullen de regels omtrent strategische aankopen uit de Nota Grondbeleid 2014 in acht worden genomen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende ingelicht te hebben.

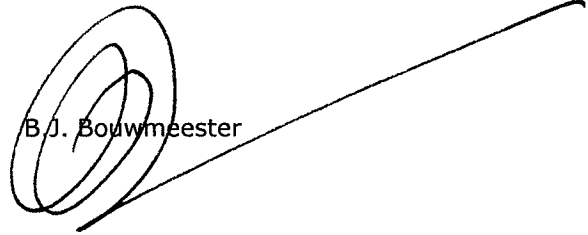
Hoogachtend het college van  
burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

B.M. de Vries

de burgemeester

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

B.J. Bouwmeester