Gemeente Schouwen-Duiveland

Raadsbrief

Onderwerp	Vestiging voorlopig voorkeursrecht 'Zierikzee Noord-West - Deel A'
Zaaknummer	1739215
Datum	3 november 2026
Afdeling	Ruimte en Milieu (RenM)
Portefeuillehouder	A.M.J. van Burg
Opdrachtgever	Afdelingshoofd RenM

Inleiding
In Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma 'Woningbouw' zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van totaal 900.000 woningen tot en met 2030.

Ook de gemeente Schouwen-Duiveland wil richting de toekomst haar inwoners kunnen voorzien van voldoende woningen, voor de juiste doelgroep en voor de juiste prijs. Op dit moment heeft de gemeente als doel om voor de periode tot 2030 de bouw van 1.600 woningen mogelijk te maken. Dit is echter niet genoeg. De gemeente ambieert namelijk een verantwoorde groei naar 40.000+ inwoners in 2040, hetgeen zorgt voor een aanhoudende behoefte aan meer woningen.

Dat het realiseren van nieuwe woningen een expliciete opgave is blijkt uit het 'Coalitieakkoord Schouwen-Duiveland 2026-2030: Met vertrouwen koers houden'. De in het Coalitieakkoord neergelegde woningbouwopgave wordt ondersteund door de Strategische Visie 'Tij van de toekomst' en de Woonzorgvisie 2025-2030 'Samen Doen op Schouwen-Duiveland'. De gemeente ziet daarbij tegelijkertijd kansen om een aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- en leefomgeving te creëren.

Om ervoor te zorgen dat er op tijd voldoende woningen zijn gerealiseerd wil de gemeente de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe initiatieven. Een van de locaties die de gemeente potentieel kansrijk acht voor toekomstige woningbouwontwikkeling is het gebied 'Zierikzee NW - Deel A'. De in voorbereiding zijnde 'Gebiedsvisie Zierikzee NW' bevat aanknopingspunten voor deze ontwikkelrichting en zal medio Q1 in 2027 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Tegen deze achtergrond zal de gemeente komende jaren aan de slag gaan om de beoogde woningbouwontwikkeling in het gebied 'Zierikzee NW - Deel A' concreet vorm te geven. Het is daarbij van belang dat de gemeente regie houdt op de gebiedsontwikkeling in z'n algemeenheid en de strategische posities op deze locatie in het bijzonder.

Om betere omstandigheden te creëren voor mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied 'Zierikzee NW - Deel A' is besloten om op (een deel van) de onroerende zaken een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dit maakt dat de gemeente een actieve en regisserende rol kan spelen bij de uitvoering van haar plannen. Ook wordt voorkomen dat de onroerende zaken in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, zonder dat deze eerst aan de gemeente ter verkrijging worden aangeboden. Daarnaast beoogt de gemeente door de vestiging van een voorkeursrecht prijsopdrijving door grondspeculatie te voorkomen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt.

Kernboodschap
Het college heeft op 3 november 2026 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op (een deel van) de onroerende zaken gelegen aan de Zandweg/Oudeweg in Zierikzee ten behoeve van het flexibel in kunnen spelen op ontwikkelingen op de markt. Het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 maanden. Uw raad ontvangt ter informatie het collegevoorstel met bijlagen. Onderdeel van de bijlagen is het ontwerp raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit. Aan uw raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te continueren voor een periode van 5 jaar.

Consequenties
Bij een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie, een eerste recht van koop, op de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaken. Eigenaren en beperkt gerechtigden moeten als zij de onroerende zaak of het beperkte recht willen vervreemden, de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aanbieden aan de gemeente. Als de gemeente op het aanbod in gaat, treden partijen in onderhandeling.

Communicatie en participatie
De eigenaren van en beperkt gerechtigden op de betrokken onroerende zaken zijn persoonlijk via een brief geïnformeerd over het voorlopig voorkeursrecht. In deze brief is uitgelegd hoe het voorkeursrecht werkt en is een kopie van het collegebesluit met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende bijlagen meegezonden. De brief is per aangetekende post verstuurd. Daarnaast zijn, zoals gebruikelijk voor onze gemeente, de stukken ook op de gemeentelijke website gepubliceerd en liggen deze ter inzage op het gemeentehuis.

Vervolg
Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college staat voor belanghebbenden (de eigenaren en beperkt gerechtigden) bezwaar open. Daarnaast worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 Awb, in de gelegenheid gesteld om gedurende 4 weken hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit naar voren te brengen. Aan de hand van eventueel binnengekomen zienswijzen wordt door het college besloten of er aanleiding bestaat om het ontwerp raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit aan te passen.

Bijlagen
1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening
4. Concept raadsvoorstel
5. Concept raadsbesluit
6. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
7. Publicatie Gemeenteblad

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,	
G.J. Benou	J.Chr. van der Hoek MBA
Locosecretaris	Burgemeester