Gemeente
Schouwen-Duiveland

PER AANGETEKENDE POST
<Naam>
<Adres>
<Postcode> <Plaats>

Ons kenmerk : zaaknummer 1739215
Uw aanvraag van : -

Behandeld door : A.M. Roda
Datum : 4 november 2026

Onderwerp : Vestiging voorlopig voorkeursrecht 'Zierikzee NW - Deel A'

Geachte «heermevrouwdirectiebestuur»,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u «medeeigenaargerechtigde» van/tot «het_perceelde_percelenhet_perceelsgede» kadastraal bekend gemeente «Gemeente», sectie «sectie», «nummernummers» «nummers_samengevoegd», groot «kadastrale_groottes_samengevoegd» m², hierna «tezamen» te noemen: 'het perceel' of 'de onroerende zaak'.

«Genoemd__genoemde» «percelenperceelgedeeltenappartements» «iszijn» «geheelgedeeltelijk» begrepen in een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland op 3 november 2026 om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van locatie 'Zierikzee NW - Deel A'. De voorkeursrechtbeschikking wordt met deze brief aan u bekendgemaakt.

In deze brief gaan we verder in op de betekenis en inhoud van deze beschikking.

Waarom vestigt de gemeente het voorkeursrecht?
Net als in de rest van Nederland staat de woonruimte in Schouwen-Duiveland onder druk. De gemeente wil de bestaande woningbouwcapaciteit aanvullen om ervoor te zorgen dat ook op langere termijn voldoende passende woningen kunnen worden gerealiseerd om te voorzien in de grote behoefte van woningzoekenden. Eén van de potentieel kansrijke uitbreidingslocaties betreft het gebied 'Zierikzee NW - Deel A' waar wonen hand in hand gaat met voorzieningen die bijdragen aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Om betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van de - maatschappelijke en bestuurlijke - ambities voor deze locatie zet de gemeente het instrument van het voorkeursrecht in. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van deze plannen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Daarmee verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties op deze locatie.

Inwerkingtreding en duur van het voorkeursrecht
De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. U kunt alle informatie over beperkingen en bijbehorende brondocumenten raadplegen via een kadastraal bericht, aan te vragen via de website van het Kadaster (www.kadaster.nl).

Postadres: Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee
Bezoekadres: Laan van St. Hilaire 2, 4301 SH Zierikzee
T: (0111) 452 000
IBAN: NL80BNGH0285076094
BIC: BNGHNL2G
gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl

Drie maanden na het ingaan van dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) vervalt de voorlopige aanwijzing ten aanzien van uw onroerende zaak, tenzij de gemeenteraad voor dat tijdstip een nieuwe voorkeursrechtbeschikking neemt.

Rechtsgevolg van het voorlopig voorkeursrecht
De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot rechtsgevolg dat uw onroerende zaak niet langer vrij overdraagbaar is. Bent u van plan om de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen? Dan bent u verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De vestiging van een voorkeursrecht betekent dus niet dat u op dit moment verplicht bent om uw onroerende zaak te verkopen. Voor niet onder het voorkeursrecht vallende onroerende zaken en/of de daarop gevestigde beperkte rechten geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente
Na ontvangst van uw aanbieding moeten wij (het college van burgemeester en wethouders) binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden wij deze termijn of delen wij u mede dat wij niet geïnteresseerd zijn? Dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling, de door u eerst aan ons aangeboden onroerende zaak aan een derde vervreemden. Delen wij u mede dat wij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen? Dan treedt de ‘onderhandelingsfase’ in werking.

Onderhandelingen
Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met ons tot overeenstemming te komen. Als wij geïnteresseerd zijn in uw onroerende zaak (en daarom een positief beginselbesluit hebben genomen), dan is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de onroerende zaak zou rusten.

Oordeel van de rechter over de prijs
Het kan voorkomen dat de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen of met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt. U kunt dan te allen tijde aan ons (het college van burgemeester en wethouders) verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift doet de rechtbank alsdan in beginsel uitspraak bij beschikking.

Verplichting tot aankoop door de gemeente
Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij de beschikking bepaalde prijs. Als u nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, moet u schriftelijk de wens hiertoe te kennen geven.

Termijnen
Het niet in acht nemen van de voorgeschreven termijnen kan zowel voor u als voor de gemeente grote gevolgen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend te worden gezonden.

Bezwaar tegen voorlopig voorkeursrecht en voorlopige voorziening
Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open gedurende zes weken ingaande op de dag na de verzenddatum van deze brief, waarmee het besluit van het college van burgemeester en wethouders bekend wordt gemaakt.

Uw bezwaar kunt u uiterlijk 16 december 2026 richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee. Het bezwaar moet worden ondertekend en bevat tenminste:

a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van bezwaar.

Als u ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders kan het voorkomen dat die beschikking vervalt, omdat tussentijds voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden. Daarvoor bevat de Omgevingswet een regeling. Het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college wordt dan geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. U kunt daarom ook wachten met het maken van bezwaar totdat de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad is genomen. De hiervoor gemelde regeling wil namelijk voorkomen dat u twee keer bezwaar moet maken.

Als u bezwaar heeft ingediend, kunt u ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA te Breda, als onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Zienswijze tegen voorgenomen beschikking gemeenteraad
Om het voorkeursrecht voort te zetten is er binnen drie maanden na het ingaan ervan een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig van de gemeenteraad. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding kunt u uw zienswijze ten aanzien van de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad uiterlijk 2 december 2026 schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad naar voren brengen. Voor het maken van een afspraak om uw zienswijze mondeling toe te lichten kunt u contact opnemen via het algemene telefoonnummer: (0111) 452 000.

Terinzagelegging
De voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders ligt met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende bijlagen met ingang van 6 november 2026 voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis Schouwen-Duiveland, Laan van St. Hilaire 2 te Zierikzee. U kunt hiervoor een afspraak maken via het algemene telefoonnummer: (0111) 452 000. De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende bijlagen zijn gedurende deze periode ook te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: https://www.schouwen-duiveland.nl/nieuws-en-actualiteiten/kennisgeving-voorlopig-voorkeursrecht-zierikzee-noordwest-deel-a

Heeft u vragen?
Laat het ons gerust weten. U kunt dan contact opnemen met mevrouw A.M. (Anne Marie) Roda of de heer R. (Ronald) van Vooren, verbonden aan het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Schouwen-Duiveland, via ontwikkelingsbedrijf@schouwen-duiveland.nl of het algemene telefoonnummer: (0111) 452 000.

Wilt u bij eventuele correspondentie over deze zaak steeds het in het briefhoofd vermelde zaaknummer gebruiken?

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

S.J.A. Bronsveld
secretaris

J.Chr. van der Hoek MBA
burgemeester

Bijlagen:

1. Voorkeursrechtbeschikking d.d. 3 november 2026 inclusief collegevoorstel

CONCEPT

2. Grondtekening
3. Percelenlijst
4. Masterplantekening
5. Concept raadsvoorstel
6. Concept raadsbesluit
7. Raadsbrief

N.B.
Wij vragen uw aandacht voor het volgende: Volgens wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het kadaster te volgen. Wij kunnen het kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het kadaster moeten doen.

CONCEPT