Gemeente Schouwen-Duiveland

BenW besluit

Conform

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

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van de afdeling Ruimte en Milieu (RenM) van 3 november 2026, met zaaknummer 1739215;

Besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op (een deel van) de onroerende zaken in het gebied ‘Zierikzee Noord-West - Deel A’, zoals weergegeven op de grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder betrokken zijn geweest in een voorkeursrechtbeschikking van het college en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie ‘Wonen met bijbehorende voorzieningen’ wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3).

2. Het voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden als bedoeld in artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop 3 maanden zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden.

3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen 4 dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad en ook deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina.

4. Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure op grond van artikel 4:11 onder a en onder c van de Algemene wet bestuursrecht geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (voorbereidingsprocedure).

5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen met betrekking tot de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.

6. De gemeenteraad voor te stellen om op de onder beslispunt 1 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een definitief voorkeursrecht te vestigen, een en ander in overeenstemming met het bij dit besluit behorende concept raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit

(bijlage 5).

7. De gemeenteraad te informeren over de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht door middel van bijgevoegde raadsbrief (bijlage 6).

8. De collegeleden, MT-leden en medewerkers van het team Ontwikkelingsbedrijf uit hoofde van hun functie toegang te verlenen tot de geheime informatie.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland hebben op 3 november 2026 besloten,	
was getekend,	
G.J. Benou	J.Chr. van der Hoek MBA
Locosecretaris	Burgemeester

Gemeente Schouwen-Duiveland

BenW advies

Conform

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

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op (een deel van) de onroerende zaken in het gebied ‘Zierikzee Noord-West - Deel A’, zoals weergegeven op de grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder betrokken zijn geweest in een voorkeursrechtbeschikking van het college en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie ‘Wonen met bijbehorende voorzieningen’ wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3).
2. Het voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden als bedoeld in artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop 3 maanden zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden.
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen 4 dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad en ook deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina.
4. Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure op grond van artikel 4:11 onder a en onder c van de Algemene wet bestuursrecht geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (voorbereidingsprocedure).
5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen met betrekking tot de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.
6. De gemeenteraad voor te stellen om op de onder beslispunt 1 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een definitief voorkeursrecht te vestigen, een en ander in overeenstemming met het bij dit besluit behorende concept raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit (bijlage 5).
7. De gemeenteraad te informeren over de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht door middel van bijgevoegde raadsbrief (bijlage 6).
8. De collegeleden, MT-leden en medewerkers van het team Ontwikkelingsbedrijf uit hoofde van hun functie toegang te verlenen tot de geheime informatie.

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.

Beoogd resultaat
Om betere omstandigheden te creëren voor mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied ‘Zierikzee Noord-West - Deel A’ wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen. Met de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken.

Vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten de eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende onroerende zaken bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente Schouwen-Duiveland uitnodigen om te onderhandelen over de verkrijging van de aangeboden onroerende zaak of zaken.

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. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

Argumenten
1.1 Er wordt voldaan aan de vereisten voor de toepassing van de bevoegdheid door het college tot vestiging van een voorkeursrecht.

Artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (hierna: Ow) biedt het college de mogelijkheid om voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de raad een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, zodat reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan worden opgetreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

In overeenstemming met het omgevingsplan Schouwen-Duiveland, waarvan het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en het bestemmingsplan ‘Bebouwde Kom Zierikzee’ van rechtswege onderdeel zijn, is aan de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd (bijlagen 1 en 2) de functie ‘Agrarisch’, ‘Wonen’ of ‘Bedrijf’ toegekend. De desbetreffende zaken worden feitelijk ook als zodanig gebruikt.

De gemeente wil de locatie ‘Zierikzee NW - Deel A’, waarvan de desbetreffende onroerende zaken deel uitmaken, inzetten voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen, zoals aangeduid op de bijgevoegde masterplantekening (bijlage 3). Dit betekent dat een functie aan de locatie wordt toegedacht die ten tijde van het nemen van de voorkeursrechtbeschikking al deels in overeenstemming met die functie wordt gebruikt. Desondanks kan worden gesproken van een afwijkend gebruik, omdat de gemeente een kwalitatief beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt (zie hiervoor ook Inleiding). Het bestaande gebruik wijkt daarmee af van de in deze beschikking toegedachte functie. Bovendien is de toegedachte functie niet-agrarisch, waardoor wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 2 van de Ow gestelde vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht.

1.2 Niet op alle onroerende zaken in het gebied wordt een voorkeursrecht gevestigd.

Uitgezonderd van het voorkeursrecht zijn de onroerende zaken in het gebied ‘Zierikzee NW - Deel A’, waarvan het eigendom al toekomt aan de gemeente Schouwen-Duiveland dan wel een (semi) overheidsorganisatie. Dit geldt ook voor de onroerende zaken waarop thans een voorkeursrecht is gevestigd of niet essentieel worden geacht voor de beoogde ontwikkeling van het gebied.

1.3 Op de onroerende zaken is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd.

Uit artikel 9.3 van de Ow volgt dat het niet is toegestaan om binnen 2 jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht te vestigen op dezelfde grondslag. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

1.4 Het algemeen belang rechtvaardigt de vestiging van het voorkeursrecht.

Een gemeentelijke voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Door de wetgever is in de Ow voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, regels ten aanzien van de procedure en regels ten aanzien van de rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Ow opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Zo kan toch tot vervreemding worden overgegaan als dat aan de echtgenoot of geregistreerd partner is, of aan bepaalde bloed- of aanverwanten. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Daarnaast is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs worden verkregen. Op grond van artikel 16.122 van de Ow jo artikel 15.22 van de Ow stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. De omstandigheid dat de desbetreffende onroerende zaken eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden, betekent dus niet dat de prijs lager dan de werkelijke waarde zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar het algemeen belang van de gemeente bij de mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied ‘Zierikzee NW - Deel A’ en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken, anders dan dat zij, bij de wens om de onroerende zaak of het beperkte recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Van overige niet-financiële, persoonlijke, omstandigheden is bovendien niet gebleken. Tegenover de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken staat het algemene belang om te voorzien in de behoefte om passende woningen toe te voegen, dat zich ook laat vertalen in het versterken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- en leefomgeving. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het voorkomen van grondspeculatie. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht vanwege het algemeen belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken om deze eerst

aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

2.1 In de voorkeursrechtbeschikking moet de eerst mogelijke vervaldatum worden vermeld.

Uit artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit volgt dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht moet vermelden. Op grond van artikel 9.4 lid 3 van de Ow geldt het voorkeursrecht van het college voor een termijn van 3 maanden na het ingaan ervan. Na die drie maanden vervalt het voorkeursrecht automatisch of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow ingaat. Om de gelding van het voorkeursrecht voort te zetten is mitsdien binnen die termijn van 3 maanden een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig van de raad.

3.1 Er moet worden voldaan aan de procedurele vereisten na het nemen van de voorkeursrechtbeschikking.

Het besluit van het college moet op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en de Bekendmakingswet bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Verder moet het bestuursorgaan kennisgeven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch publicatieblad. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

4.1 De toepassing van de voorbereidingsprocedure doorkruist het doel van het vestigen van een voorkeursrecht.

In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder c van de Awb). De eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken raken anders op de hoogte van het voornemen, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Zij zouden dan nog snel de onroerende zaken aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en houders van beperkt rechten pas worden geïnformeerd nadat de voorkeursrechtbeschikking is genomen.

5.1 Geheimhouding is wenselijk om financiële en economische belangen veilig te stellen.

Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid is het van belang om geheimhouding op te leggen inzake de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen tot en met het ingaan van het voorkeursrecht. Hiermee wordt voorkomen dat de gewenste regie van de gemeente ten aanzien van mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied ‘Zierikzee NW - Deel A’ wordt gefrustreerd.

6.1 Een raadsbesluit is nodig om de voorkeursrechtpositie van de gemeente te laten voortduren.

Zoals onder 2.1 aangegeven wordt de gelding van het voorkeursrecht voortgezet als de raad binnen een termijn van 3 maanden na het ingaan van de beschikking van het college een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 van de Ow.

7.1 Door de raadsbrief kan de gemeenteraad zijn volksvertegenwoordigende en controlerende taak uitoefenen.

Van belang is dat de raad op de hoogte wordt gebracht van de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht op (een deel van) de onroerende zaken in het gebied ‘Zierikzee NW - Deel A’. Hiervoor is een raadsbrief geschreven die als bijlage 6 is gehecht.

Kanttekeningen
1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente.

Als een eigenaar van of houder van een beperkt recht op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak dit ter verkrijging aanbiedt aan de gemeente, moet het bevoegd gezag (het college) in overeenstemming met artikel 9.13 van de Ow binnen 6 weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar

of houder van een beperkt recht besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak of het beperkt recht tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen.

Als het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar of houder van een beperkt recht en de gemeente.

Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van 6 weken is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende 3 jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaak of het beperkt recht daarop te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak of het beperkt recht rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

1.2 De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop.

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat een eigenaar of houder van een beperkt recht – als hij zijn onroerende zaak of beperkt recht daarop wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak of beperkt recht wenst aan te kopen, zijn er 2 uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak of beperkt recht waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen.

De eerste situatie kan zich voordoen als de rechtbank naar aanleiding van een prijsvaststellingsprocedure uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow).

De andere situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van laatstgenoemde situatie geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand het verzoek van de vervreemder om een prijsvaststellingsprocedure te starten heeft afgewezen, de termijn voor het starten van die procedure stilzwijgend heeft laten verstrijken of de prijsvaststellingsprocedure tussentijds heeft beëindigd.

1.3 De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen.

Uitgangspunt is dat een eigenaar of houder van een beperkt recht vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar of houder van een beperkt recht zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten ‘samenhangend geheel’ vormen.

De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Als de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende 3 jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te vervreemden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

Financiën

Begroting	Binnen begroting
Begrotingswijziging	Nee
Eenmalige lasten	
Structurele lasten	
Eenmalige baten	
Structurele baten	
Dekking	Nog niet van toepassing.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht brengt (beperkte) proces- en uitvoeringskosten met zich mee, waaronder de kosten van bekendmaking, terinzagelegging en inschrijving in de openbare registers. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het voorbereidingskrediet NoordWest (78301501).

Het voorkeursrecht leidt niet al door zijn vestiging tot een rechtstreekse verplichting voor de gemeente om tot aankoop over te gaan. De gemeente onderkent wel dat aanbieding van een met voorkeursrecht belaste onroerende zaak op termijn financiële consequenties kan hebben. Om die reden wordt iedere mogelijke verwerving afzonderlijk beoordeeld op de financiële inpasbaarheid en bestuurlijke wenselijkheid.

Voor eventuele (strategische) aankopen zal, waar nodig, per geval een afzonderlijk voorstel aan de raad worden gedaan. Deze kosten, welke worden geraamd op een totaal van € 11,7 miljoen, zullen uiteindelijk worden betrokken bij een nog te openen grondexploitatie. Op dit moment zijn geen aanvullende kredieten voor verwerving beschikbaar.

De gemeente heeft de inzet van het voorkeursrecht mede bezien in het licht van haar financiële positie. Volgens de jaarstukken 2025 bedraagt de weerstandsratio 17,6. In de ontwerp-Programmabegroting 2027–2030 is voor eind 2027 een ratio van 13,2 geraamd. Beiden liggen ruim boven de gemeentelijke norm van 1,5. Daarmee beschikt de gemeente over voldoende financiële draagkracht om de risico's die samenhangen met het voorkeursrecht op verantwoorde wijze op te vangen.

Communicatie
Procedure
Als uw college in overeenstemming met het voorstel besluit wordt de voorkeursrechtbeschikking op 4 november 2026 bekendgemaakt aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden. Dit gebeurt door middel van een aangetekende brief met bijlagen. Hiervoor is bijgevoegd het model bekendmakingsbrief belanghebbenden (bijlage 7).

Vervolgens moet de voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen na de bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

Na het ingaan van het voorkeursrecht ligt het besluit van het college met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van 6 weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina. Kennisgeving van deze terinzagelegging moet plaatsvinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad (bijlage 8).

Uitvoering
Bezwaar en voorlopige voorziening
De voorkeursrechtbeschikking van het college wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb. Tegen die achtergrond kunnen belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken onroerende zaken) een bezwaarschrift indienen tijdens een periode van 6 weken na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van het college bekend is gemaakt.

Als een belanghebbende ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en dit besluit vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking is getreden, dan wordt het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad (artikel 16.32c van de Ow).

Als een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze ook aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, als onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Zienswijze
Belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken onroerende zaken) kunnen tijdens een periode van 4 weken mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over de ontwerp voorkeursrechtbeschikking van de raad kenbaar maken. Van de eventuele binnengekomen zienswijzen wordt een nota van zienswijze opgesteld die aan uw college wordt voorgelegd. Daarna stelt de raad deze nota als onderdeel van de voorkeursrechtbeschikking vast. Ingediende zienswijzen kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het concept raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit (bijlage 5).

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland hebben op 3 november 2026 besloten,

was getekend,

G.J. Benou	J.Chr. van der Hoek MBA
Locosecretaris	Burgemeester