Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000

IBAN: NL06BNGH0285101870
BIC code: BNGHNL2G
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de gemeenteraad

ons kenmerk : 26.2963
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : L. Hazen
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Grondruilconstructie verwerving perceel T1137
bijlage(n) : Geen

Oostburg, - 6 NOV 2026

Geachte raadsleden,

Tijdens de commissievergadering van 13 oktober 2026 zijn vragen gesteld over de voorgestelde verwerving van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie T, nummer 1137. Met deze brief worden de gestelde vragen nader beantwoord.

Hoe ziet de ruilconstructie er precies uit?
De eigenaar van perceel T 1137 heeft aangegeven niet bereid te zijn het perceel tegen een geldelijke vergoeding aan de gemeente te verkopen. De eigenaar is uitsluitend bereid het perceel over te dragen indien hij daarvoor het perceel, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie R, nummer 1376 verkrijgt. Dit perceel is eigendom van de provincie Zeeland.

Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Zeeland. De provincie heeft aangegeven niet bereid te zijn het perceel R 1376 te verkopen, maar uitsluitend bereid te zijn dit perceel te ruilen tegen vervangende grond. Om hieraan tegemoet te kunnen komen, moet de gemeente eerst vervangende grond aankopen, welke vervolgens met de provincie wordt geruild voor perceel R 1376.

Perceel R 1376 wordt vervolgens ingezet voor de verwerving van perceel T 1137. De voorgestelde constructie vloeit voort uit de voorwaarden die de betrokken partijen hebben gesteld aan hun medewerking en vormt de enige mogelijkheid om de door de gemeente gewenste verwerving van perceel T 1137 te realiseren.

Met de betrokken partijen zijn hierover reeds overeenkomsten gesloten. Deze overeenkomsten zijn aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad het voor de uitvoering van deze transacties benodigde krediet beschikbaar stelt. Indien de raad besluit het krediet niet beschikbaar te stellen, vervallen de overeenkomsten en vinden de transacties geen doorgang.

Op welke manier wordt de prijs van de grond bepaald?
De verwerving van perceel T 1137 maakt onderdeel uit van een bredere ruilconstructie waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Iedere partij hanteert daarbij haar eigen uitgangspunten ten aanzien van de waarde van de in te brengen of te verkrijgen gronden. De uiteindelijk overeengekomen voorwaarden zijn het resultaat van onderhandelingen tussen de betrokken partijen.

Bij de beoordeling van de financiële aanvaardbaarheid van de voorgestelde constructie is niet uitsluitend gekeken naar de afzonderlijke transacties, maar naar het totale financiële resultaat van de verwerving van perceel T 1137. Op basis van alle onderdelen van de constructie resulteert dit in een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 26,08 per m² voor perceel T 1137.

Ter beoordeling van deze verwervingsprijs is aansluiting gezocht bij een recente onafhankelijke taxatie binnen hetzelfde ontwikkelingsgebied. Daarbij is uitgegaan van de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van de gronden. Uit deze taxatie volgt een bandbreedte waarbinnen de berekende verwervingsprijs van € 26,08 per m² passend wordt geacht.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat sprake is van een financieel verdedigbare verwerving en een marktconforme grondprijs in relatie tot het beoogde toekomstige gebruik van de gronden.

Wie voert de onderhandelingen en hoe verloopt dit proces?
De onderhandelingen zijn namens de gemeente gevoerd door de afdeling Grondzaken. Hierbij vindt, afhankelijk van de aard en complexiteit van het dossier, afstemming plaats met andere betrokken vakdisciplines.

Tijdens de onderhandelingen wordt onderzocht op welke wijze overeenstemming kan worden bereikt over de verwerving van gronden die voor de gemeente van belang zijn. Daarbij worden onder meer de door partijen gestelde voorwaarden, de waarde van de betrokken gronden en de financiële haalbaarheid van de transactie betrokken.

In dit dossier heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van perceel T 1137, de provincie Zeeland en de eigenaar van het perceel dat als vervangende ruilgrond wordt aangekocht. Gedurende deze gesprekken is gezocht naar een oplossing waarmee de gemeente perceel T 1137 kan verwerven, terwijl tegelijkertijd wordt voldaan aan de voorwaarden die de betrokken partijen aan hun medewerking stellen.

De voorliggende ruilconstructie is het resultaat van deze onderhandelingen. De financiële uitkomst is vervolgens getoetst aan een onafhankelijke taxatie. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te besluiten of het benodigde krediet beschikbaar wordt gesteld. Pas na een positief raadsbesluit kunnen de overeengekomen transacties daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue