

Datum vergadering	24 september 2026
Omschrijving agendapunt	Vestigen van meerdere voorkeursrechten in relatie tot de concept-Omgevingsvisie Sluis
Portefeuillehouder	Wethouder C. Simons & M. van Oostenbrugge
Samenvatting	
Op 30 juni 2026 besloten wij om een voorkeursrecht te vestigen op de volgende kadastrale percelen: - Kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie M, nummer 1110, ter grootte van 23.392m²; - Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3533, ter grootte van 1.847m²; - Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3534, ter grootte van 24.710m²; - Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4137, ter grootte van 2.770m²; - Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4147, ter grootte van 14.673m²; - Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 989, ter grootte van 6.525m²; - Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 990, ter grootte van 235.676m²; - Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 1435, ter grootte van 16.490m²; - Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1239, ter grootte van 11.290m²; - Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1276, ter grootte van 66.006m². Uw raad dient een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht te nemen ter bestendiging van de voorkeursrechtbeschikking van het college. Uw besluit heeft een werkingsduur van 5 jaar. U wordt gevraagd om het voorkeursrecht op de percelen te vestigen.	

Aan de raad,

Op 30 juni 2026 besloten wij om een voorkeursrecht te vestigen op de volgende kadastrale percelen:

- Kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie M, nummer 1110, ter grootte van 23.392m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3533, ter grootte van 1.847m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3534, ter grootte van 24.710m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4137, ter grootte van 2.770m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4147, ter grootte van 14.673m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 989, ter grootte van 6.525m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 990, ter grootte van 235.676m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 1435, ter grootte van 16.490m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1239, ter grootte van 11.290m²;
- Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1276, ter grootte van 66.006m².

Op de bijgevoegde kaarten staan de desbetreffende percelen weergegeven. De betreffende eigenaren zijn op de hoogte gebracht.

Waarom een voorkeursrecht vestigen?

De percelen zijn van strategisch belang voor de toekomstige gebiedsontwikkeling, omdat in de concept-Omgevingsvisie deze locaties als mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw zijn opgenomen. Het voorkeursrecht is niet primair gevestigd vanuit de motivering dat de gemeente zelf wenst over te gaan tot de realisatie van woningbouwplannen. Met het vestigen van een voorkeursrecht krijgt de gemeente wel het eerste recht van koop op een onroerende zaak (pand of grond). Hiermee wordt voorkomen dat de grondprijzen worden opgedreven doordat een derde partij de benodigde gronden van de huidige eigenaren verwerft om vervolgens voor een hoger bedrag te verkopen. Of dat partijen grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren.

Gevolgen eigenaar:

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat de eigenaar of beperkt gerechtigde verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom of beperkt recht op de eigendom over te gaan. Er is sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Slechts in het geval dat de eigenaar zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan en kan de gemeente dan besluiten of zij tot aankoop wil overgaan. Uitzonderingen op deze aanbiedingsplicht aan de gemeente zijn vastgelegd in de artikelen 9.8 t/m 9.10 Ow waarbij artikel 9.10 een beoordeling van de gemeente inhoudt. De eigenaar moet dan aannemelijk maken dat er gewichtige redenen zijn om de gronden aan te bieden aan een andere partij. Als college kunnen we deze ontheffing verlenen en hierbij beperkingen opleggen. De ontheffing wordt dan verleend van de aanbiedingsplicht maar het voorkeursrecht blijft intact. In dat geval kan de eigenaar de grond te koop aanbieden aan een andere specifieke partij zonder de grond eerst aan de gemeente te hebben aangeboden. Wil die partij dan korte tijd later het perceel weer doorverkopen, dan is hij weer verplicht om het perceel eerst aan te bieden aan de gemeente.

Gevolgen gemeente:

Na verwerving van de gronden kan de gemeente zelf overgaan tot de realisatie van woningbouwkavels. Maar de gemeente kan ook – al dan niet na bestemmingswijziging – deze gronden weer in de markt zetten voor potentiële projectontwikkelaars. We hebben dan wel te maken met het Didam arrest. Het 1-op-1 gunnen van gemeentelijke gronden is niet toegestaan. Het is dan ook niet mogelijk om de keuze te maken voor één specifieke ontwikkelaar.

De gemeente kan er ook voor kiezen om alsnog de uitnodiging tot onderhandeling af te slaan. Als de eigenaar de gemeente, conform artikel 9.7 Ow, uitnodigt tot onderhandeling en de gemeente ofwel binnen zes weken verklaart niet bereid te zijn tot onderhandeling ofwel de termijn van zes weken laat verstrijken dan is de eigenaar, zo bepaalt artikel 19.4 Ow, vijf jaar lang vrij om het perceel aan een ander te vervreemden. De mogelijkheid om het perceel binnen vijf jaar aan een derde te verkopen geldt uitsluitend voor de eigenaar die een uitnodiging tot onderhandeling aan de gemeente heeft gedaan. Een opvolgend eigenaar zal, als dan het voorkeursrecht nog altijd van toepassing is, het perceel opnieuw eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Conclusie:

Voorkeursrecht wordt primair gevestigd om speculatie tegen te gaan. Hoofddoel is dat de beoogde uitbreiding van de woningvoorraad rondom de 5 woonkernen plaats kan vinden op de aangewezen gebieden. Dit kan door de gemeente zelf in de vorm van actief grondbeleid maar ook door ontwikkelende partijen. In dat laatste geval zijn eerder genoemde spelregels aan de orde.

Vestigen voorkeursrecht

Artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet (Ow) bepaalt dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat, voorafgaand aan de vestiging van dat voorkeursrecht, het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrecht kan vestigen. Het door het college gevestigde voorkeursrecht vervalt van rechtswege binnen drie maanden na inwerkingtreding, tenzij binnen die termijn een voorkeursrecht door de gemeenteraad wordt gevestigd. Wij hebben het besluit tot vestiging voorkeursrecht genomen op 30 juni 2026, de bekendmaking was op 3 juli 2026 en de inschrijving in het kadaster was op 7 juli 2026. Uit artikel 16.82a lid 2 Ow volgt dat het voorkeursrecht is gevestigd met ingang van de dag waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in het kadaster. Dat was dus op 7 juli 2026. Het collegebesluit heeft dus een geldigheidsduur tot uiterlijk 8 oktober, zodat uitstel van besluitvorming door de gemeenteraad niet kan zonder (al dan niet tijdelijk) verval van voorkeursrecht.

In dit raadsvoorstel verzoeken wij u over te gaan tot de vestiging van het voorkeursrecht op de eerder genoemde percelen zodat er geen sprake is van een (tijdelijk) verval van het voorkeursrecht..

Bezwaarmogelijkheid

In de publicatie van de door ons college genomen voorkeursrechtbeschikking staat vermeld dat bezwaar kan worden gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking. Meerdere personen hebben intussen bezwaar gemaakt. Hangende het bezwaar vervalt het door ons college gevestigde voorkeursrecht indien uw raad een

voorkeursrechtbeschikking neemt. Op grond van artikel 16.32c Ow wordt het bezwaar dan van rechtswege geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van uw raad.

De ingediende bezwaren zullen conform de geëigende procedure worden afgehandeld. Het besluit op bezwaar is een bevoegdheid van de raad. Dit zal te zijner tijd ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Advies

Uw raad wordt verzocht het voorkeursrecht op voornoemde percelen te vestigen. Wij verzoeken u te besluiten om:

1. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie M, nummer 1110, ter grootte van 23.392m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
2. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3533, ter grootte van 1.847m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
3. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3534, ter grootte van 24.710m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
4. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4137, ter grootte van 2.770m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
5. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4147, ter grootte van 14.673m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
6. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 990, ter grootte van 235.676m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
7. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 989, ter grootte van 6.525m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
8. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 1435, ter grootte van 16.490m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
9. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1276, ter grootte van 66.006m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
10. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1239, ter grootte van 11.290m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.

Oostburg 18 augustus 2026,

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

- a. Kaart Sluis
- b. Kaart Aardenburg
- c. Kaart IJzendijke (west)
- d. Kaart IJzendijke (oost)

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2026;

gehoord de Commissie Ruimte/AB d.d. 8 september 2026;

gelet op artikel 5 uit de Financiële verordening 2023 gemeente Sluis;

BESLUIT:

Besluiten om:

1. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie M, nummer 1110, ter grootte van 23.392m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
2. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3533, ter grootte van 1.847m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
3. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3534, ter grootte van 24.710m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
4. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4137, ter grootte van 2.770m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
5. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 4147, ter grootte van 14.673m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
6. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 990, ter grootte van 235.676m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
7. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie G, nummer 989, ter grootte van 6.525m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
8. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 1435, ter grootte van 16.490m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
9. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1276, ter grootte van 66.006m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.
10. Een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie I, nummer 1239, ter grootte van 11.290m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow.

Sluis, 24 september 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

drs. C.S. de Vries-Beeke

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue