

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder J.A.A. Pals
Medeportefeuillehouders:	N.v.t.
Directie	Ruimte en Economie
Afdeling	Grondzaken (VWG)
Programma:	Programma 10 - Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing
Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht gebiedsontwikkeling Waterfront

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een perceel, gelegen tussen de Calandweg en Geertruidadijk, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende grondtekening met kenmerk 0210.55276GPN01 van 25 juni 2026 en de lijst van aangewezen gronden vermeldende hun kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 20 april 2026. Waarbij de toebedachte functie van de gronden wordt voorzien als 'wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen', zijnde niet agrarisch.
2. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. De voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Bergen op Zoom; en
 - c. De voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Samenvatting

Het project Waterfront ligt aan de zuidrand van Bergen op Zoom, grenzend aan de Binnenschelde, en vormt een belangrijke schakel tussen stad, water en landschap. Het project Waterfront draagt bij aan de volkshuisvestelijke ambitie van Bergen op Zoom om tot 2040 circa 7.000 woningen te realiseren. Het project Waterfront richt zich op een hoogwaardige transformatie met circa 450 woningen, mede mogelijk gemaakt door een SPUK-subsidie voor infrastructuur. Het project is aangemerkt als focuslocatie binnen de woningbouwversnelling en zal bijdragen aan een levendig stadsdeel, versterking van de stedelijke economie en verbetering van de leefomgeving.

Om regie te houden op de ontwikkeling heeft de gemeente alle gronden in eigendom in het project Waterfront met uitzondering van het perceel dat particulier in eigendom is en is gelegen tussen de Calandweg en Geertruidadijk (het perceel waarop de gemeente het voorkeursrecht wil vestigen). Met het vestigen van het voorkeursrecht wil de gemeente grip houden op de grondposities van het plangebied. Daarmee wil zij grondtransacties aan anderen, niet zijnde de gemeente, en eventuele grondspeculatie voorkomen. Dit instrument geeft de gemeente het eerste recht van koop bij voorgenomen verkoop en biedt de mogelijkheid om actief te sturen op de gewenste transformatie. De eigenaren van het perceel dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het ontwerp-raadsvoorstel heeft overeenkomstig de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding

Het project Waterfront moet invulling geven aan de actuele stedelijke opgaven van Bergen op Zoom, met name de grote woningbouwopgave tot 2040 (realisatie van 7.000 woningen). De locatie aan de zuidrand van de stad, grenzend aan de Binnenschelde, vormt een unieke schakel tussen stad, water en landschap. Door de combinatie van woningbouwdruk en de wens om stedelijk te wonen aan het water, is deze plek kansrijk voor een hoogwaardige transformatie. De herontwikkeling van Waterfront speelt in op de behoefte aan nieuwe woningen, versterkt de verbinding tussen stad en water, en draagt bij aan de leefkwaliteit en economische aantrekkelijkheid van Bergen op Zoom als woon- en vestingstad. In dit kader heeft de gemeente vrijwel alle gronden van het plangebied in eigendom verkregen. Het ontwerp-raadsvoorstel heeft overeenkomstig de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het doel is om tijdig en effectief regie te nemen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied Waterfront. Dat wil de gemeente bereiken met actief grondbeleid. Met actief grondbeleid krijgt de gemeente meer mogelijkheden om te sturen op deze ontwikkeling en regie te houden op de uitgifte en de doelstellingen die zij hierbij wenst te bereiken. Daarmee houdt de gemeente regie om op deze locatie circa 450 woningen te bouwen en bij te dragen aan de ambitie van Bergen op Zoom om tot 2040 7.000 woningen te realiseren. De ontwikkeling versterkt de verbinding tussen stad, water en landschap, draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en recreatieomgeving en ondersteunt de stedelijke economie. Het perceel tussen de Calandweg en Geertruidadijk is het enige perceel in het plangebied dat nog in particulier eigendom is. Met de vestiging van het voorkeursrecht voorkomt de gemeente dat het perceel wordt verkocht aan anderen, niet zijnde de gemeente. De grondeigenaar dient dus zijn perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het vestigen van het voorkeursrecht voorkomt daarmee eventuele grondspeculatie. Bovendien verliest de gemeente niet haar gewenste regiefunctie op de ontwikkeling van het gebied, omdat zij geen rekening hoeft te houden met de ontwikkelbelangen van derden.

Argumenten

1.1 Door een voorkeursrecht te vestigen krijgt de gemeente meer grip op de (haalbaarheid) van het plan, hetgeen de kans op een succesvolle ontwikkeling vergroot.

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeursrechtpositie op de bij het voorkeursrechtbeschikking betrokken perceel die geen eigendom van de gemeente is, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken grond. Eigenaren dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf regie te voeren op de verdere uitwerking en realisatie van de gebiedsontwikkeling Waterfront. Binnen het plangebied wordt uitgegaan van circa 450 woningen. Bergen op Zoom kent een traditie van een landschappelijke verbinding met haar waterfront. Het waterfront valt in de invloedssfeer van deze landschappelijke verbinding

tussen stad en water. Naast woningbouw wordt ook voorzien in groen en waterberging als essentiële onderdelen van het plangebied. Deze elementen dragen bij aan een klimaat adaptieve inrichting. De exacte invulling van het programma en de ruimtelijke kaders zal in de vervolgfase nader worden uitgewerkt, waarbij ook de verhouding tussen bebouwing, openbare ruimte en ecologische functies wordt meegenomen.

Het voorkeursrecht voorkomt dat andere partijen zich in het gebied een positie verschaffen die de gemeentelijke regierol kan verstoren en daarmee de integrale ontwikkeling van het gebied onevenredig kan beïnvloeden. De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, ondersteunt het verwervingsbeleid en stelt de gemeente in staat een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van het gebied.
- Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp naar uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.
- Het voorkeursrecht maakt het mogelijk om te interveniëren in het natuurlijk proces van aan- en verkoop binnen het gebied. Bij voorgenomen verkoop is de gemeente als eerste aan zet, waardoor langdurige en kostbare verwervingsprocedures of onteigening mogelijk kunnen worden voorkomen.

De gemeente heeft de wens om actief grondbeleid te voeren en de plannen onder haar regie tot stand te laten komen. Indien het voorkeursrecht niet wordt benut, bestaat het risico dat strategisch gelegen gronden in handen komen van marktpartijen, waardoor een evenwichtige en samenhangende ontwikkeling van het gebied in het gedrang kan komen.

1.2 Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren worden gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op de uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- De vestiging van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- De vestiging van het voorkeursrecht reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- Eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zijn zij vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- De gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

1.3 Zorgvuldige belangenafweging

Bij de voorbereiding van dit besluit heeft de gemeente een belangenafweging gemaakt. Daarbij

heeft zij afgewogen in hoeverre het voorkeursrecht inbreuk maakt op het eigendomsbelang van de eigenaar van het met het voorkeursrecht te belasten perceel. Hierbij heeft de gemeente laten meewegen dat het bredere algemeen belang, bestaande uit het waarborgen van een integrale ruimtelijke ontwikkeling, het voorkomen van versnipperd eigendom, het beschermen van de gemeentelijke regierol en het realiseren van een toekomstbestendige woon- en leefomgeving.

De gemeente erkent dat het gemeentelijk voorkeursrechtgevolgen kan hebben voor de individuele beschikkingsvrijheid van eigenaren. Zij zijn immers verplicht om bij een voorgenomen verkoop het perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. Het voorkeursrecht houdt niet in dat de grondeigenaar geen aanbiedingsplicht heeft. Het is een passief grondbeleidsinstrument ter bescherming van de belangen van de gemeente op de grondposities in het plangebied. Indien de grondeigenaar zijn perceel aanbiedt aan de gemeente, is de gemeente verplicht om een marktconforme prijs te bepalen dat wettelijk is ingekaderd. Op basis van de rechtspraak kan worden geconcludeerd dat de nadelige gevolgen voor het individu niet onevenredig zijn in verhouding tot het grotere maatschappelijke belang van de gemeente dat met dit besluit wordt gediend.

1.4 Binnen de huidige functie van metaalrecycling/schroothandelaar is de functie wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen – zijn niet agrarisch – niet mogelijk.

Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen. Het perceel is op dit moment in gebruik als metaalrecycling/schroothandelaar. Aan het onderhavige perceel wordt de functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen toebedacht, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht kent risico's; als een grondeigenaar zijn grond aan de gemeente te koop aanbiedt zal de gemeente over die aankoop in overleg moeten treden en beslissen over het al dan niet aankopen van de grond.

De risico's van de vestiging van het voorkeursrecht zijn in beginsel beperkt. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval dat het college beslist om met de grondeigenaar in onderhandeling te treden, zal de aankoop geschieden op basis van normen en procedures die de Omgevingswet geeft. De eventuele aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties en de gebruikelijke risico's die actieve grondpolitiek met zich meebrengt. In het kort gaat het er dan om dat de (aankoop)kosten niet terugverdiend kunnen worden middels grondverkoop als de ontwikkeling van de locatie niet doorgaat en de gemeente het meerdere boven de huidige functie als metaalrecycling/schroothandelaar moet afboeken.

Als het college niet binnen de termijn van 6 weken een besluit neemt om in onderhandeling te treden, dan is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden. Verder is het van belang dat de termijnen van het voorkeursrecht in de Omgevingswet worden nageleefd. De termijnen zijn namelijk fataal: een overschrijding betekent dat het voorkeursrecht vervalt en de grondeigenaar vrij is om zijn grond aan te bieden aan anderen dan de gemeente.

Financiën

Los van de ambtelijke en advieskosten heeft de vestiging van het voorkeursrecht geen directe financiële consequenties. De financiële gevolgen treden op wanneer de met voorkeursrecht belaste onroerende zaak door de grondeigenaar aan de gemeente wordt aangeboden. Op dat moment neemt het college daarover een apart besluit en zal aan uw gemeenteraad eventueel een krediet voor de aankoop worden gevraagd.

Participatie

Niet van toepassing.

Vervolg

1. Donderdag 25 juni 2026 raadsbesluit;
2. Vrijdag 26 juni 2026 aangetekende verzending brieven aan belanghebbenden;
3. Maandag 29 juni 2026 publicatie gemeentebblad en start ter inzagelegging;
4. Maandag 29 juni 2026 inschrijving Kadaster.

Communicatie

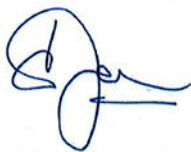
De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, conform artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht. De toezending aan de belanghebbenden geschiedt met bijlagen, waaronder een toelichting op de voorkeursrechtbeschikking. Vervolgens wordt het besluit openbaar bekendgemaakt door publicatie in het elektronische gemeentebblad van de gemeente Bergen op Zoom en ter inzage gelegd in het gemeentehuis op 29 juni 2026. Tot slot wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen de daarvoor geldende termijn van vier dagen ter inschrijving aangeboden aan de openbare registers van het Kadaster.

Bijlagen

1. Grondtekening d.d. 25 juni 2026
2. Lijst van aangewezen gronden d.d. 25 juni 2026
3. Publicatie gemeentebblad Bergen op Zoom
4. Brief aan belanghebbende van betreffende percelen met bijlage;
 - a. Eigenaar (+ kopie brief kind eigenaar)
 - b. Hypotheekhouder
 - c. Zakelijk gerechtigde
5. Brief kadaster
6. Verklaring van eensluidendheid

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

secretaris



mr. C.G. Jacobs

loco-burgemeester



D.P.E. Hopmans MSc.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 31 maart 2026 met onderwerp Vestiging Voorkeursrecht gebiedsontwikkeling Waterfront

Besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op een perceel, gelegen tussen de Calandweg en Geertruidadijk, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende grondtekening met kenmerk 0210.55276GPN01 van 25 juni 2026 en de lijst van aangewezen gronden vermeldende hun kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 20 april 2026. Waarbij de toebedachte functie van de gronden wordt voorzien als 'wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen', zijnde niet agrarisch.
2. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. De voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad van de gemeente Bergen op Zoom; en
 - c. De voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 25 juni 2026

De griffier,

drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

drs. M. Mulder MSc.

