AANTEKENEN

De heer/mevrouw [redacted]

- Deze brief is een kopie van het origineel dat is verzonden aan;
'Erven van' [redacted] per adres [redacted] te Bergen op Zoom

Uw kenmerk		Beh. door	Vakgroep Grondzaken	Doorkiesnr.	[redacted]
Uw brief		Afdeling	Grondzaken (VWG)	Bijlage(n)	4
Zaaknr.	4059614				
		Datum	26 juni 2026		

Documentnr. 4088808
Onderwerp: beschikking vestiging voorkeursrecht

Geachte heer/mevrouw [redacted],

Wij informeren u dat de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom op 25 juni 2026 heeft op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet besloten bij voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht te vestigen op uw eigendom aan de Calandweg 40 te Bergen op Zoom. Dit besluit van de gemeenteraad volgt op het eerdere besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 maart jl. waarbij toen voor een periode van drie maanden bij voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht is gevestigd.

Het voorkeursrecht op uw perceel gaat in nadat het besluit van de gemeenteraad is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Daarna geldt het voorkeursrecht voor een periode van 3 jaar. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege indien binnen deze drie jaar door het bestuur geen omgevingsprogramma, omgevingsvisie of omgevingsplan heeft vastgesteld.

Motivatie
De gemeente Bergen op Zoom werkt aan het project Waterfront, gelegen aan de zuidrand van de stad, grenzend aan de Binnenschelde. Dit project vormt een belangrijke schakel tussen stad, water en landschap en draagt bij aan de ambitie om tot 2040 circa 7.000 woningen te realiseren.

Om regie te houden op de grondpositie van de gemeente Bergen op Zoom, vindt de gemeente het noodzakelijk om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op uw perceel tussen de Calandweg en Geertruidadijk. Het gemeentelijke voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop als u van plan bent om uw onroerende zaak te verkopen. Dat helpt de gemeente om actief te sturen op de gewenste transformatie.

Om de gewenste ontwikkelrichting te kunnen realiseren en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeenteraad besloten een voorkeursrecht te vestigen. De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op onderstaande onroerende zaak:

De aangewezen onroerende zaak is nader aangeduid op de bijgevoegde grondtekening en opgenomen in de lijst van aangewezen percelen, die beide deel uitmaken van de voorkeursrechtbeschikking.

Uw onroerende zaak, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, ligt in het projectgebied Waterfront. De toegedachte functies voor de locatie is: ‘wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen’, zijnde niet-agrarisch en nader uit te werken.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?
Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zelf de regie te houden op de verdere uitwerking en realisatie van het projectgebied met de toebedachte functie van ‘wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen’, zijnde niet agrarisch. Het voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord en daardoor het plan onevenredig kan worden beïnvloed. Met het vestigen van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied. De gemeente heeft de bij dit besluit betrokken onroerende zaak nodig voor de invulling van de woonbehoefte binnen de gemeente.

De komende periode zal de gemeente haar plan verder uitwerken. De huidige (bedrijfs-)functie van de onroerende zaak kunnen de toebedachte functie van wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen - zijnde niet agrarisch - niet vervullen.

Betekenis van het voorkeursrecht
Het gemeentelijke voorkeursrecht is voor u alleen van belang als u van plan bent om de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht van toepassing is of het daarop gevestigde beperkte recht, te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie:

- de overdracht van het eigendomsrecht, of;
- de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht de onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een wettelijke uitzonderingsgrond van toepassing is. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u de onroerende zaak - of het beperkte recht - aan anderen vervreemden. Als u uw onroerende zaak niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In bijlage 1 (toelichting bij de voorkeursrechtbeschikking) bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure er uit ziet als u uw onroerende zaak of het daarop gevestigde beperkte recht wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Kenbaarheid
Het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2026 is gepubliceerd in het Gemeenteblad van Bergen op Zoom op 29 juni 2026 en te raadplegen via https://www.officielebekendmakingen.nl.
Met ingang van 29 juni 2026 ligt het raadsbesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken gedurende zes weken tijdens openingstijden kosteloos ter inzage op het gemeentehuis van Bergen op Zoom, Jacob Obrechtlaan 4, 4611 AR Bergen op Zoom.
De voorkeursrechtbeschikking wordt binnen vier dagen na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Daarmee is het voorkeursrecht op genoemde percelen in werking getreden.

Bezwaar
Tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 25 juni 2026 en daarmee de voorkeursrechtbeschikking om op uw grond het voorkeursrecht te vestigen, staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift open gedurende zes weken, ingaande op 29 juni 2026.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, Jacob Obrechtlaan 4, 4611 AR Bergen op Zoom.
Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West Brabant, locatie Breda, sector Bestuursrecht, Postbus 90110, 4800 RA Breda. Het verzoek om een voorlopige voorziening kan ook worden ingediend via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor dient wel over een elektronische handtekening (DigiD) beschikt te worden. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Heeft u nog vragen?
Dan kunt u contact opnemen met de heer , onder telefoonnummer . E-mailen kan naar .

Daarnaast zullen wij u uitnodigen voor een overleg om bovenstaande nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
het college van Burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris, burgemeester,

mr. C.G. Jacobs drs. M. Mulder MSc

Bijlagen:

1. Toelichting bij de voorkeursrechtbeschikking
2. Kopie raadsbesluit d.d. 25 juni 2026
3. Kopie publicatie in het gemeenteblad
4. Kopie Grondtekening d.d. 25 juni 2026
5. Kopie Lijst van aangewezen gronden d.d. 25 juni 2026

N.B.
Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge 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 dienen te doen.