

## MODEL BRIEF na besluit gemeenteraad voorkeursrecht gemeente

Op 3 februari 2026 hebben wij u een brief gestuurd, waarin wij aangaven dat wij op 30 januari 2026 bij een voorkeursrechtbeschikking op diverse percelen gelegen aan de Grote Kanaaldijk en gelegen op het Parc Merwede te Meerkerk een voorkeursrecht hebben gevestigd als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Sindsdien hebben wij deze stap ook in een aantal persoonlijke gesprekken aan belanghebbenden kunnen toelichten. Wij waarderen de openheid van de gevoerde gesprekken en hopen deze in het vervolg te kunnen blijven voeren.

In onze vorige brief, en in de gevoerde gesprekken, hebben wij ook aangegeven dat de gemeenteraad een opvolgend besluit dient te nemen. In deze brief leest u de beslissing van de gemeenteraad. We kunnen ons voorstellen dat u behoefte heeft aan nadere toelichting van deze toch ingewikkelde, formele materie. We gaan graag hierover, en over uw wensen richting de toekomst, met u in gesprek; onderaan deze brief leest u daar meer over.

### **Perceeleigenaar**

Volgens de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers bent u eigenaar/zakelijk gerechtigde van de volgende percelen/van het perceel kadastraal bekend als: de gemeente Meerkerk, sectie C, nummer..... met een grootte van ..... m<sup>2</sup>.

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u niet tot verkoop van de aangewezen percelen mag overgaan voordat de betreffende percelen aan de gemeente te koop zijn aangeboden. Over de hoogte van de verkoopprijs aan de gemeente kunt u met de gemeente onderhandelen. De wet bevat een aantal regelingen om op objectieve wijze te bepalen wat een redelijk bod is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de verdere inhoud van deze brief en (concept)besluitstukken, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

### **Raadsbesluit definitieve aanwijzing percelen en duur verlengde aanwijzing**

In onze brief van 3 februari 2026 gaven wij aan dat de gemeenteraad binnen drie maanden na het collegebesluit (de voorkeursrechtbeschikking) de raad een opvolgend voorkeursrechtbeschikking dient te nemen. De raad heeft in zijn vergadering van 23 april 2026 besloten om, op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c van de Omgevingswet opnieuw een voorkeursrecht te vestigen ter bestendiging van het eerder door het college opgelegde voorkeursrecht. Dit voorkeursrecht van de raad heeft een werkingsduur van drie jaar. Binnen deze periode is de raad voornemens om een omgevingsplan of omgevingsprogramma vast te stellen.

### **Wettelijke vereisten**

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als de feitelijke functie van de onroerende zaken afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functie. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan, moet het orgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd, het voorkeursrecht laten vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u het orgaan verzoeken de vestiging van het voorkeursrecht te doen vervallen.

### **Waarom dit besluit?**

Het raadsbesluit kan zowel voor u als voor de gemeente Vijfheerenlanden belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarde aan, u in deze kennisgeving onze beweegredenen te geven. Het voorkeursrecht gemeenten onder de Omgevingswet is nodig om te voorkomen dat ontwikkelingsmogelijkheden worden doorkruist, zodat de betrokken grondeigenaren in alle rust kunnen onderzoeken of er een toekomstbestendig Parc Merwede kan ontstaan. Het is daarbij belangrijk dat alle ontwikkelmogelijkheden, die eerder zijn geïdentificeerd, open blijven totdat duidelijk is welke richting het park op gaat. De gemeente wil in dit proces ondersteunen, en zal op basis van de uitkomsten van dat proces t.z.t. een beleidsbeslissing nemen. Vooralsnog denken we daarbij aan het legaliseren van permanente bewoning. Voorwaarde hiervoor is dat het beheer op orde wordt gebracht, d.w.z. op basis van een gedegen meerjarenonderhoudsplan en een geactualiseerd parkreglement. Ook moet de openbare orde en veiligheid op orde blijven en moet de aanwezige ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (denk aan riolering, waterleiding, elektriciteit en wegenstructuur) op orde worden gebracht.

Een aantal nog niet bebouwde kavels op en om het park kunnen bijdragen aan de gewenste ruimtelijke oplossingen en mogelijk toekomstige uitbreiding. Daarom kunnen bij het bekend worden van dit onderzoek de vrije kavels en de gronden om het park heen onderwerp van speculatie worden. Op zich is dit begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle gronden in handen komt van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij het hele verdere onderzoek en ontwikkeling andere motieven dan de motieven die de gemeente, parkdirectie en eigenaren voor ogen hebben. Het voorkeursrecht is het uitgelezen instrument voor een gemeente om het aantal belanghebbenden bij het proces te beperken, en te waarborgen dat de nu aanwezige ontwikkelmogelijkheden gedurende het planvormingsproces niet worden doorkruist.

### **Vervallen voorkeursrechtbeschikking college d.d. 30 januari 2026**

De voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad brengt met zich mee dat na het in werking treden daarvan, het besluit van het college van 30 januari 2026, van rechtswege zal vervallen. Het college heeft dan de verplichting om het betreffende besluit door te halen in de openbare registers van het kadaster. Het college dient daarvan tevens een mededeling te doen aan de betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden. Met deze brief informeren we u dan ook dat het college na het ingaan van de voorkeursrechtbeschikking van de raad, de voorkeursrechtbeschikking van het college zal laten doorhalen.

Overigens worden eventuele tegen het collegebesluit ingediende bezwaren van rechtswege (art. 16.32c) ook gezien als bezwaren tegen dit raadsbesluit.

### **Bekendmaking en inwerkingtreding**

De voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad wordt bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren c.q. beperkt gerechtigden van de aangewezen onroerende zaken) bij datum van deze brief. Dit geschiedt door middel van deze aangetekende brief met bijlagen. Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

## **Rechtsbescherming**

Op het besluit van de gemeenteraad om de percelen aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht rust, is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing.

Als reeds bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt dat bezwaarschrift op grond van artikel 16.32c lid 1 Omgevingswet en artikel 16.92 lid 1 Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

## **Inzage in de stukken**

Het besluit van de gemeenteraad d.d. 23 april 2026 ligt samen met de bijbehorende stukken, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen of perceelsgedeelten, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar en/of beperkt gerechtigde, en overige relevante gegevens, met ingang van 28 april 2026 gedurende zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis in Vianen. U kunt hiervoor een afspraak maken via [afspraak.vijfheerenlanden.nl](mailto:afspraak.vijfheerenlanden.nl). U kunt ook telefonisch een afspraak maken via 088 – 599 7000.

## **Verwerving**

Voor de inwerkingtreding van de aanbestedingsprocedure van het voorkeursrecht ligt het initiatief om te verkopen bij u als grondeigenaar. Ook bestaat de mogelijkheid dat wij contact met u opnemen om in goed overleg met u tot verwervingsafspraken te komen.

## **Tot slot**

Wij kunnen ons voorstellen dat ons besluit u overvalt en dat u buiten de informatie in deze brief behoefte heeft aan aanvullende informatie. Wij denken dat dit het beste in een persoonlijk gesprek kan. Ons bestuurssecretariaat zal daarom binnenkort contact met u opnemen om te vragen of u behoefte heeft aan een persoonlijk gesprek met de betrokken ambtenaren en/of wethouder Van Montfoort, en zo ja, een afspraak inplannen.

## **Vragen**

Heeft u in de tussentijd nog vragen? Neem dan gerust contact op met mevrouw Van den Berg via het algemene nummer van de gemeente 088-599 7000 of stuur een e-mail naar [grondzaken@vijfheerenlanden.nl](mailto:grondzaken@vijfheerenlanden.nl).

Met vriendelijke groet,

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden,

de raadsgriffier,

de burgemeester,

K. Goossens

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen:

- Voorkeursrechtbeschikking Raad
- Raadsbesluit
- Kaart van aangewezen percelen (Grondtekening – Grote Kanaaldijk Meerkerk);
- Perceellijst met de kadastrale grootte, de namen van de eigenaren en de kadastrale aanduiding (Perceellijst – Bazeldijk, voorkeursrecht).