

Besluit

De gemeenteraad,

Overwegende dat:

- In 2025 een rapport met bevindingen is opgesteld voor een toekomstbestendige ontwikkeling van voormalige (en volledig uitgepond) recreatiepark Parc Merwede in Meerkerk;
- Het college, naar aanleiding van dit traject, uitgesproken heeft in principe mee te willen werken aan legalisatie van het strijdig gebruik richting permanente bewoning (door middel van een omgevingsplanprocedure, bij voorkeur in combinatie met verplaatsen arbeidsmigrantenhuisvesting). 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.
- Deze kavels een opbrengstpotentie in zich hebben die relevant kan zijn voor de financiering van de benodigde investeringen in het op orde brengen van de infrastructuur en collectieve voorzieningen.
- Het gezien de aard en omvang van de operationele, financiële en juridische opgaven waarvoor het park staat het essentieel is dat de ontwikkelmogelijkheden, zoals die in het visietraject zijn beschreven, niet worden doorkruist.
- Het opleggen van een voorkeursrecht een verbeterde positie van de gemeente met zich meebrengt zodat ongewenste ontwikkelingen, zoals verwerving van grondposities door derden, kunnen worden tegengegaan. Dit zou immers in praktische danwel financiële zin de ontwikkeling kunnen belemmeren.

Besluit:

- Een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid sub c van de Omgevingswet;
- Het voorkeursrecht te vestigen op de gronden aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst: 'Perceellijst Grote Kanaaldijk – voorkeursrecht' en weergegeven op de grondtekening 'Grondtekening – Grote Kanaaldijk, voorkeursrecht;
Kadastraal bekend als gemeente Meerkerk, sectie C, de nummers 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1080, 1091, 1095, 1271, 1297, 1353, 1372, 1418, 1421, 1434, 1435, 1441, 1442 en 1448,
en
Kadastraal bekend als gemeente Zederik, sectie D, de nummers 434, 435, 436, 442; '
- Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 30 januari 2026 van het college, welk besluit van rechtswege vervalft, zodra dit raadsbesluit ingaat;
- Om binnen een periode van 3 jaar een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van dit gebied nader vormgegeven wordt;
- Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending aan de eigenaren en houders van beperkte rechten die in bijlage 'Perceellijst Grote Kanaaldijk – voorkeursrecht' zijn vermeld;
- Na bekendmaking ervan, in te doen schrijven in de openbare registers;

Kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking (art. 16.32b Omgevingswet);

- Deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken (besluit, perceellijst en grondtekening) in fysieke zin ter inzage leggen in het gemeentehuis van Vijfheerenlanden op de locatie Vianen. Daarnaast zijn de voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken digitaal raadpleegbaar via de website van de gemeente Vijfheerenlanden;
- De handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te verrichten;

Aldus besloten door de raad van Vijfheerenlanden
in zijn openbare vergadering van 23 april 2026

de raadsgriffier,

de burgemeester,

K (Krista) Goossens

S. (Sjors) Fröhlich

Toelichting

Aanleiding, motivering en beoogde ontwikkeling

De aanleiding voor dit besluit, en de motivering ervan, worden toegelicht in de overwegingen bij deze beschikking, en in het achterliggende raadsbesluit. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling verwijzen wij naar het rapport van Space Value dd 2 november 2025 en in de Raadsinformatiebrief dd. 18 november 2025 (ID 1135 RIB inzake Parc Merwede) en in de Raadsinformatie dd 9 februari 2026 (ID 1403 RIB inzake Toekomstbestendig Parc Merwede Meerkerk – Voorkeursrecht)

Belangenafweging

Een voorkeursrechtbeschikking in het algemeen (en deze voorkeursrechtbeschikking in het bijzonder) maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de betreffende eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen. Door de wetgever is in de Omgevingswet voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, procedurele regels en regels ten aanzien van rechtsbescherming. De in (hoofdstuk 9 van) de Omgevingswet opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Ook is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor eigenaren en beperkt gerechtigden dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de overheid moet worden aangeboden of daarop een overheidswerk wordt gerealiseerd, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar de belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen anders dan dat zij, bij de wens om een perceel of beperkt recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Ook geldt dit voorkeursrecht voor een periode van slechts drie jaar. De belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen worden beschermd door regels uit de Omgevingswet. Tegenover de belangen van eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen staat het belang van de gemeente bij de gewenste ontwikkeling in Meerkerk. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ontwikkeling en het voorkomen van speculatie met de gronden. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht vanwege het belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen om de percelen eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

Gevolgen

Met de vestiging van dit voorkeursrecht verkrijgt de gemeente Vijfheerenlanden een voorkeurspositie op de betreffende percelen. Dat betekent dat de gemeente een eerste recht van koop heeft op de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen percelen. Vanaf het moment dat deze voorkeursrechtbeschikking in werking

treedt, moeten eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende percelen bij voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente benaderen. Dat houdt in dat de verkoper de gemeente uitnodigt om te onderhandelen over aankoop van het perceel door de gemeente. Met aankoop wordt bedoeld: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan de onroerende zaak is onderworpen. In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit is nader uitgewerkt welke regels er gelden wanneer een eigenaar of houder van een beperkt recht op een perceel dit voor aankoop aanbiedt aan de gemeente.

Geldingsduur voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet geldt dit voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar na het ingaan ervan. Na die drie jaar vervalt het voorkeursrecht automatisch. Als het voorkeursrecht (gedeeltelijk) vervalt, wordt daarvan mededeling gedaan aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. De mededeling bevat de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken waarvoor het voorkeursrecht vervalt.

Als binnen de termijn van drie jaar een omgevingsvisie of programma wordt vastgesteld waarin de nieuwe functie wordt toegedacht, wordt de gelding van het voorkeursrecht op basis van een nieuwe grondslag voortgezet voor een wettelijk bepaalde termijn (op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet). De gelding van het voorkeursrecht wordt ook voortgezet als de nieuwe functie binnen de termijn van drie jaar in een omgevingsplan is toegedeeld. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als een binnen de termijn van drie jaar een projectbesluit wordt vastgesteld dat het omgevingsplan wijzigt.

Als het voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt, wordt het ingetrokken.

Tot slot kan het voorkeursrecht ook zijn werking verliezen als de gemeente niet ingaat op een uitnodiging tot onderhandeling. Zoals hierboven toegelicht zijn de eigenaren en houders van beperkte rechten van het goed in die situatie voor een periode van drie jaar vrij om het perceel aan derden te verkopen.

Wettelijk kader

De grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht staat in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet kan de gemeenteraad, een voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het huidige en feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Dit laatste is specifiek geregeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet.

Daarnaast volgt uit artikel 9.3 van de Omgevingswet dat het voor een bevoegd gezag niet is toegestaan om een voorkeursrecht te vestigen binnen twee jaar na intrekken of vervallen van een eerder voorkeursrecht van hetzelfde bestuursorgaan. Voor de betrokken onroerende zaken is geen sprake van een eerder door de gemeenteraad gevestigd voorkeursrecht.

Niet eens met dit besluit?

Maak dan binnen zes weken bezwaar. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd.

In het bezwaarschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres,
- de datum van uw bezwaarschrift,
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent,
- het kenmerk (zaaknummer) van het besluit,
- waarom u het niet eens bent met het besluit,
- een machtiging als u namens een ander bezwaar indient.
- U sluit uw bezwaarschrift af met uw handtekening.

Maakt u bezwaar namens een organisatie? Stuur dan een kopie van de geldende statuten en een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan één jaar) mee met uw bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift indienen is gratis. Dit kan op twee manieren.

1. Digitaal: via vijfheerenlanden.nl/bezwaarmaken

Daarvoor heeft u DigiD of eHerkenning nodig. Kijk voor meer informatie over DigiD op de website digid.nl.

2. Per post: Stuur uw bezwaarschrift naar: Gemeente Vijfheerenlanden t.a.v. Commissie bezwaarschriften Postbus 11 4140 AA Leerdam.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw bezwaarschrift direct de rechter vragen een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u samen met uw bezwaarschrift, indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren.

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Daarvoor heeft u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie over DigiD op de website digid.nl.

2. Per post. Stuur uw verzoekschrift naar: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen Postbus 16005 3500 DA Utrecht.

Let op

Een verzoekschrift indienen kost geld (griffierechten). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Het voorlopige aanwijzingsbesluit van het college vervalt na drie maanden van rechtswege, tenzij het wordt opgevolgd door een besluit van de raad. Het raadsbesluit vervalt na drie jaar van rechtswege, tenzij binnen die periode een omgevingsvisie wordt vastgesteld. Met dit voorkeursrecht willen we de tijd krijgen om de haalbaarheid van het plan verder te onderzoeken en een omgevingsplan voor het gebied op te stellen. Met het besluit door de raad krijgen we drie jaar de tijd om dit te doen.

Bijlagen:

Gemeentebld

Raadsbesluit

Kadastrale kaart met de ligging van de percelen (Grondtekening – Grote Kanaaldijk voorkeursrecht);

Perceellijst met de kadastrale grootte, de namen van de eigenaren en de kadastrale aanduiding (Perceellijst – Grote Kanaaldijk, voorkeursrecht).