
SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Zaaknummer	931357
Datum indiening vragen	dinsdag 2 december 2025
Onderwerp	Verkoop stukken groen nabij Herenweg 119 in Rijnsaterwoude
Indiener vragen	Samen - Bax (Hilde)
Toelichting	Tijdens de V&A van 1 december 2025 is ingesproken door Mw Voortman over de verkoop van twee stukken groen bij de locatie Herenweg 119 in Rijnsaterwoude. Als inleiding op de schriftelijke vragen citeer ik enkele zinnen uit haar inspreektekst. “Wij spreken vanavond in, naar aanleiding van de publicatie van 25 november 2025 over de voorgenomen verkoop van grond nabij Herenweg 119. Wij willen direct tot de kern komen: deze procedure verloopt niet volgens de geldende regelgeving en jurisprudentie. Het uitgangspunt van de Didam-arresten is helder: ook bij grondverkoop geldt het gelijkheidsbeginsel. Dit betekent dat meerdere gegadigden de grond zouden moeten kunnen kopen en een gemeente verplicht is gelijke kansen te bieden. Wij hebben op vrijdag 28 november de ambtelijke bevestiging ontvangen waarin letterlijk staat: “Deze casus heeft geen betrekking op snippergrond. Hierdoor is een openbare procedure vereist, waaraan wij als burens graag willen deelnemen.” Samen heeft al vaker vragen gesteld over de herontwikkeling van de locatie Herenweg 119 in Rijnsaterwoude o.a. naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisering van appartementen (06-03-2024-1884799431). De voorlopige conclusie uit het intakeformulier was toentertijd dat dit niet passend is in het omgevingsplan. Hierbij opnieuw drie vragen over de situatie Herenweg 119 te Rijnsaterwoude.

Vragen

1. Hoe is dit verder verlopen in het afgelopen anderhalf jaar? Welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden?

Antwoord.

Ontwikkelingen voor de omgevingsvergunning(en)

- Op 26 september 2024 is een conceptverzoek ingediend voor het wijzigen van de horecabestemming naar 10 appartementen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Hier heeft het college is haar vergadering van 12 november 2024 een positieve grondhouding meegegeven. (zaaknummer 1884716565).
- Op 10 oktober 2024 is een aanvraag ingediend voor het vervangen van de rieten dakbedekking naar een pannendak. Deze vergunning is op 14 januari 2025 verleend – hier is geen bezwaar op ontvangen waardoor de vergunning medio april 2025 onherroepelijk is geworden.
- Op 6 maart 2025 is naar aanleiding van de positieve grondhouding en participatie met de buurt het plan verder uitgewerkt naar het omzetten van gebruik en het intern wijzigen van het pand naar 9 appartementen alsmede het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Deze aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden van het college en omdat er minder dan 10 nieuwe woningen worden gerealiseerd is het adviesrecht van de raad niet van toepassing op deze ontwikkeling. (zaaknummer 1884799431)
- Op 18 november 2025 is de vergunning voorgelegd bij het college en heeft zij positief besloten op de aanvraag.
- Op 24 november 2025 is de vergunning met het zaaknummer 1884799431 en de bijbehorende anterieure overeenkomst afgegeven. De anterieure overeenkomst is een standaard document om eventuele ‘schade’ in de brede zin van het woord die bij de gemeente wordt neergelegd doorgelegd wordt naar de initiatiefnemer.
- Op 26 november 2025 is de vergunning gepubliceerd op openbare bekendmakingen¹

Ontwikkelingen gekoppeld aan de locatie maar niet (direct) aan de aanvragen

- Op 25 maart 2025 is er een participatie moment geweest met de initiatiefnemer, wethouder en buurtbewoners om tot elkaar te komen.
- Op 13 mei 2025 heeft [geanonimiseerd 1] een informatieverzoek ingediend over de participatie avond, op 14 mei 2025 zijn deze vragen ook door [geanonimiseerd 1] aan de raad gevraagd.
- Op 22 mei 2025 heeft [geanonimiseerd 1] hun zienswijze op de participatieavond en zorgen gemaild naar de behandelaar van de omgevingsvergunning
- Op 26 mei 2025 heeft [geanonimiseerd 1] doorgegeven sloop/ bouwactiviteiten op de Herenweg 119 te zien, hier is een toezichthouder heen gegaan, die heeft geen overtreding geconstateerd.
- Op 30 mei 2025 heeft initiatiefnemer contact gehad met [geanonimiseerd 1] en uitgelegd met welke werkzaamheden hij is begonnen.
- Op 18 juni 2025 heeft [geanonimiseerd 1] wederom een melding gedaan van werkzaamheden op de Herenweg 119, hier is een toezichthouder heen geweest en heeft geen overtreding geconstateerd.
- Op 23 juni 2025 heeft [geanonimiseerd 2] contact gezocht met de plantoetser en gevraagd naar de procedure. Ook heeft deze zijn eigen beoordeling van het plan doorgegeven.
- Op 25 juni 2025 heeft de plantoetser aan [geanonimiseerd 2] en [geanonimiseerd 1 in CC] verzocht om niet zo vaak een gelijke melding te maken.
- Op 18 juli 2025 heeft [geanonimiseerd 2] een brief aan de burgemeester gestuurd met eenzelfde inhoud als hiervoor ambtelijk is beantwoord.

¹ <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2025-513416.html>

-
- *Op 22 juli 2025 is er een verzoek tot handhaven ingediend, deze is opgepakt door de vakafdeling.*
 - *Op 7 oktober 2025 heeft [geanonimiseerd 1] om een update gevraagd mede omdat er nog steeds activiteiten plaats vinden.*
 - *Op 13 oktober 2025 zijn er bij de dorpsraden vragen gesteld aan de gemeente met betrekking tot deze locatie.*
 - *Op 15 oktober 2025 heeft [geanonimiseerd 1] vragen gesteld over de anterieure overeenkomst, mede vanwege een avond met meerdere burens.*
 - *Op 10 november 2025 heeft [geanonimiseerd 1] om een update gevraagd.*
 - *Op 25 november 2025 is de grondverkoop gepubliceerd op openbare bekendmakingen.²*
 - *Op 26 november 2025 zijn er feitelijke vragen gesteld door de fractie CDA*
 - *Op 28 november 2025 heeft [geanonimiseerd 1 en 2] aangegeven een deel van de verkochte gronden te willen aankopen.*
 - *Op 28 november 2025 is er tevens een WOO verzoek ontvangen voor het verkopen van het stukje grond.*
 - *Op 1 december 2025 heeft [geanonimiseerd 1] ingesproken bij de V&A*
 - *Op 2 december 2025 heeft het AD vragen gesteld aan de afdeling communicatie*

Als vanzelfsprekend is er elke keer telefonisch of per mail gereageerd op de vragen en signalen die gegeven zijn.

2. Wat is de reden dat de voorgenomen verkoop van twee stukken grond nabij Herenweg 119 in Rijnsaterwoude niet aan de orde is geweest in de raad?

Antwoord. De verkoop van grond is geen aangelegenheid van de raad, maar een bevoegdheid van het college van B&W. Zie artikel 160, lid 1 sub d Gemeentewet.

3. Wat vindt u van de opmerking die de inspreker maakte over het Didam arrest?
"Het uitgangspunt van de Didam-arresten is helder: ook bij grondverkoop geldt het gelijkheidsbeginsel. Dit betekent dat meerdere gegadigden de grond zouden moeten kunnen kopen en een gemeente verplicht is gelijke kansen te bieden."

Antwoord. De opmerking dat er geen sprake is van snippergrond, is onjuist; het gaat hier wel om snippergronden van resp. 10 m² en 2 m². Het eerste stukje van 10 m² is al in gebruik bij de aanvrager en maakt al lange tijd onderdeel uit van het parkeerterrein van de aanvrager. Het tweede stukje van 2 m² is een stukje van de openbare ruimte en is bedoeld om een extra parkeerplaats te realiseren op eigen erf. Dit valt ook onder de definities van snippergrond.

Op grond van het Didam-arrest moet de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar het kopen van een onroerende zaak (een stukje grond). Om die reden is de voorgenomen verkoop ook gepubliceerd op Overheid.nl. Op basis van deze publicatie kunnen andere gegadigden zich melden. Echter, in het Didam-arrest is ook een uitzondering opgenomen, namelijk in het geval er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Deze uitzonderingssituatie is hier van toepassing en dat is ook reeds vermeld in de voorgenoemde publicatie. Er is maar één serieuze gegadigde, omdat het stukje grenst aan het perceel van de aanvrager, daarmee een logisch geheel gaat vormen en bedoeld is om een extra parkeerplaats te realiseren, in samenhang met de verleende omgevingsvergunning. De burens komen hiervoor niet in aanmerking, want zij voldoen niet aan (de meeste van) deze criteria.

² <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2025-511342.html>