MODEL BRIEF

Het college van burgemeester en wethouders heeft op …… 2024 percelen aangewezen als gronden waarop de artikelen uit Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en artikelen 16.122 en 16.123 lid 1, 3 en 4 en Artikel 9.17 lid 1 sub b Ow en 16.123 lid 5 Ow van toepassing zijn. De percelen hebben een agrarische bestemming. In de toekomst kunnen deze gronden de bestemming "Maatschappelijk en/of Wonen" met de daarbij behorende voorzieningen zoals groen en verkeer etc. krijgen.

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend als de gemeente Meerkerk, sectie …, nummer …., met een grootte van …… vierkante meter (waarvan …….vierkante meter onder dit voorkeursrecht valt).

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 bijgevoegde zakelijke beschrijving en (concept)besluitstukken, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren) op ….. 2024. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

Duur van de aanwijzing en verlenging van de aanwijzing

Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. De gemeenteraad dient, binnen drie maanden na het collegebesluit, definitief tot aanwijzing te besluiten. Burgemeester en wethouders zullen daarom aan de gemeenteraad voorstellen om uiterlijk in de raadsvergadering van december 2024 de percelen definitief aan te wijzen als grond waarop artikelen uit Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en artikelen 16.122 en 16.123 lid 1, 3 en 4 en Artikel 9.17 lid 1 sub b Ow

en 16.123 lid 5 Ow van toepassing zijn. Indien binnen de genoemde termijn van drie maanden geen definitieve vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.

Rechtsbescherming

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

Bezwaar

Bent u als grondeigenaar (belanghebbende) het niet eens met het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit schriftelijk bezwaar maken. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, het besluit waartegen het bezwaar is gericht, de in het besluit betrokken percelen en de motivering van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden, Postbus 11, 4140 AA Leerdam.

Nadat de gemeenteraad een definitief besluit inzake het voorkeursrecht heeft genomen, kunt u ook bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien u ervoor kiest om nu reeds bezwaar te maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, 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 tot (definitieve) aanwijzing. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, de rechter het besluit buiten werking moet stellen? Dan vraagt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden - Nederland, Afdeling Bestuursrecht (Postbus 16005, 3500 DA Utrecht) een voorlopige voorziening aan. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u bezwaar heeft gemaakt. Ook moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Inzage in de stukken

Het besluit van burgemeester en wethouders d.d. …. november 2024 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 …….november 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis in Meerkerk en in Vianen. U kunt hiervoor een afspraak maken via afspraak.vijfheerenlanden.nl. U kunt ook telefonisch een afspraak maken via 088 – 599 7000.

Waarom dit besluit?

Het besluit van burgemeester en wethouders kan zowel voor u als voor de gemeente Vijfheerenlanden belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarden aan u, in deze kennisgeving onze beweegredenen te geven. De Wet voorkeursrecht gemeenten is nodig omdat in het hele land steeds vaker bij het bekend worden van nieuwe bouwlocaties de grond tot onderwerp van speculatie is geworden. Op zich is het begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle gronden in handen komt van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. Denkt u daarbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woon-, werk- en winkelomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. Burgemeester en wethouders zijn ervan overtuigd dat de gemeente Vijfheerenlanden bij de ontwikkeling van de percelen die steun niet kan missen.

Wettelijke vereisten

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de gronden afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moeten burgemeester en wethouders de aanwijzing van de percelen doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u burgemeester en wethouders verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Verwerving

Voor de inwerkingtreding van de aanbiedingsprocedure van het voorkeursrecht ligt het initiatief om te verkopen bij u als grondeigenaar Ook bestaat de mogelijkheid dat wij met u contact 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 wethouder Van Manen, en zo ja, een afspraak inplannen.

Vragen

Heeft u in de tussentijd nog vragen? Neem dan gerust contact op met ……. (projectleider???) zijn telefoonnummer is 088-5997000.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

de loco- secretaris,	de burgemeester,
L.J.C. (Léon) Huberts	S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Besluit van burgemeester en wethouders
- Kaart van aangewezen percelen
- Publicatie collegebesluit