

Raadsvoorstel Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3727695
Datum	: 11 december 2025
Onderwerp	: Gedeeltelijke intrekking gemeentelijk voorkeursrecht locatie “Gnephoek”

Voorstel:

- 1 Het bij raadsbesluit van 23 november 2023 gevestigde voorkeursrecht op grond van artikel 9.5 Omgevingswet op de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst met nummer PL-30402674-01 en grondtekening met nummer TK-3040267401, in te trekken.
- 2 De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot deze percelen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
- 3 In de openbare registers van het Kadaster aan te laten tekenen dat op deze percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In de verdere uitwerking van de plannen voor de ontwikkeling van het gebied ‘Gnephoek’ is gebleken dat een deel daarvan niet ontwikkeld wordt. Om de betreffende belanghebbenden niet onnodig te belasten met het voorkeursrecht wordt voorgesteld om het voorkeursrecht ter plaatse in te trekken.

Inleiding/aanleiding

De gemeente heeft besloten om regie te voeren op de ontwikkeling van het plangebied ‘Gnephoek’. Hiervoor is 23 november 2023 een gemeentelijk voorkeursrecht op het integrale plangebied gevestigd. De primaire doelstellingen van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht betroffen het versterken van de gemeentelijke regie op de (integrale) ontwikkeling én het voorkomen van grondprijsoptrekking en speculatie. Als gevolg van het gevestigde voorkeursrecht dienen de eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen hun eigendom/beperkt recht bij voorgenomen verkoop als eerste aan de gemeente te koop aan te bieden.

Inmiddels is de planvorming verder gevorderd. Er is nu een masterplan opgesteld waarin de ambities en mogelijkheden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd. Uit de inhoud van het masterplan blijkt dat een deel van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd behouden blijft. Ter plaatse is geen herontwikkeling meer voorzien. Om de betreffende belanghebbenden niet onnodig te belasten met het voorkeursrecht wordt voorgesteld om het voorkeursrecht in te trekken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Duidelijkheid en afronding

Door het intrekken van het voorkeursrecht ontstaat duidelijkheid voor de belanghebbenden. De belanghebbenden behoeven de percelen bij een voorgenomen verkoop niet meer aan de gemeente aan te bieden. Dit biedt een vorm van zekerheid voor de belanghebbenden en voorkomt dat de belanghebbenden niet onnodig worden belast met de effecten van het voorkeursrecht.

Kostenbeheersing en beperking financiële risico's

Door het voorkeursrecht in te trekken, worden de financiële risico's van de gemeente beperkt. De gemeente hoeft immers geen verwervingskosten meer te maken.

Kader

- De omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2022.
- Het gevestigde voorkeursrecht, toegepast bij besluit van de gemeenteraad ex artikelen 2 en 4 Wet voorkeursrecht gemeenten op 23 november 2023.
- Het masterplan 'Gnephhoek', bij collegebesluit van 7 oktober 2025 (3693868) voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht ter plaatse in te trekken, zijn de volgende:

1. Aan de belangen van de betreffende eigenaren en beperkt gerechtigden tot de met voorkeursrecht belaste percelen wordt tegemoet gekomen. Zo is er voor deze belanghebbenden duidelijkheid omtrent de gemeentelijke plannen en haar grondbeleid ten aanzien van deze percelen. De belanghebbenden kunnen het gebruik van de percelen in relatieve rust voortzetten.
2. De motivatie voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht bevatte onder meer het versterken van regie bij de beoogde herontwikkeling. Nu er voor deze percelen geen herontwikkeling ter plaatse meer is voorzien, gaat deze motivatie voor deze percelen niet meer op.
3. Aan de wettelijke vereisten om het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen in stand te houden, wordt niet meer voldaan. Deze vereisten houden in dat er voor de percelen sprake dient te zijn van een toegedacht afwijkend (niet-agrarisch) gebruik. Met andere woorden: er dient ter plaatse een herontwikkeling te worden voorzien. Dit is op dit moment niet meer het

geval. De gemeente is alsdan op basis van artikel 9.5 Omgevingswet gehouden om het voorkeursrecht in te trekken

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend werd met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang om tot intrekking van het voorkeursrecht over te gaan, komen wij tot de conclusie dat het intrekken van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De reden hiervan is gelegen in bovengenoemde argumentatie (met name punt 1).

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Realisatie

Bekendmaking belanghebbenden

De eigenaren van en beperkte gerechtigden tot de in het besluit betrokken percelen worden over de intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een bekendmakingsbrief, waarin een toelichting wordt gegeven over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van het intrekkingbesluit.

Publicatie

Ten aanzien van een intrekkingbesluit geldt geen (wettelijk) publicatievereiste. De gemeente gaat dan ook niet over tot publicatie van het intrekkingbesluit.

Doorhaling van het voorkeursrecht

In de openbare registers van het Kadaster wordt aangetekend dat op de percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.

De gemeente geeft met het intrekkingbesluit en bijbehorende uitvoeringswerkzaamheden gevolg aan de wettelijke vereisten.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het raadsbesluit tot intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Bijlage(n)

- Bijlage 1 Perceelslijst;
- Bijlage 2 Grondtekening;
- Bijlage 3 Brief aan belanghebbenden.

Gewaarmerkte bijlage(n)

Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2025

Zaaknummer : 3727695

Datum : 11 december 2025

Onderwerp : Gedeeltelijke intrekking gemeentelijk voorkeursrecht locatie "Gnephoek"

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025,

besluit:

- 1 Het bij raadsbesluit van 23 november 2023 gevestigde voorkeursrecht op grond van artikel 9.5 Omgevingswet op de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst met nummer PL-30402674-01 en grondtekening met nummer TK-30402674-01, in te trekken.
- 2 De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot deze percelen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
- 3 In de openbare registers van het Kadaster aan te laten tekenen dat op deze percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,