

RASSERS

ADVOCATEN

Breda, 8 juli 2025

Per gewone post
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
t.a.v de raad
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

Sophiastraat 24
4811 EL Breda
Postbus/PO BOX 3404
4800 DK Breda

mw. mr. E.C.J. Wouters
Advocaat
E wouters@rassers.nl
W www.rassers.nl
T +31 (0)76 513 61 75
M +31 (0)6 46 82 84 26

Per e-mail: hetoog@hardinxveld-giessendam.nl

Inzake: Waardzone/SOK Gemeente
Onze ref.:
Uw ref.:
Betreft: Zienswijze

Geachte leden van de raad,

Bij brief van 10 juni 2025 heeft het college van B&W mijn cliënte, **Waardzone Beheer B.V.**, geïnfomeerd dat het op 2 juni 2025 heeft besloten een voorkeursrecht te vestigen op de percelen I 461 en I 454 (bijlage 1).

In deze brief wordt cliënte voorts tot en met 8 juli 2025 in de gelegenheid gesteld om een zienswijze bij uw raad in te dienen. Graag maakt mijn cliënte van deze gelegenheid gebruik.

Mijn cliënte verzoekt u kort en goed om de aanwijzing tot het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen I 461 en 454 niet te bestendigen door middel van het vestigen van een definitief voorkeursrecht. De redenen hiertoe zullen hierna worden toegelicht.

De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Waardzone C.V.
Op 21 november 2017 is tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Waardzone C.V. een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van de percelen sectie I, nummers 461 en 454. De ontwikkeling houdt in het realiseren van 140 woningen, type "rustig groen" en 20 tot 30 woningen (waarvan circa 50 % sociale woningen) die op kleinere kavels worden gerealiseerd. De ontwikkeling staat bekend als de woningen in 't Oog (fase 1).



RASSERS

ADVOCATEN

Pagina : 2
Datum : 8 juli 2025
Inzake : Waardzone/SOK Gemeente

Het bestemmingsplan "t Oog Wonen, fase 1", waarin voornoemde ontwikkeling planologisch wordt geborgd, is door uw raad bij besluit van 22 september 2022 (gewijzigd) vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Concreet betekent dit dat cliënte in de afgelopen jaren de volgende stappen heeft gezet om tot ontwikkeling van het plan te komen. Daarmee gaat zij ook verder. Dit in overeenstemming met de afspraken die tussen de gemeente en cliënte zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst en in onderlinge nauwe samenwerking met de gemeente.

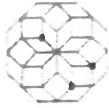
Blijkens de toelichting in de bijlagen bij de brief van het college van 10 juni 2025 legt het college aan het vestigen van het voorkeursrecht ten grondslag dat de tussen de gemeente en Waardzone C.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst op meerdere punten tekort zou schieten. Zo zou artikel 7.1 van de overeenkomst geen goederenrechtelijk effect hebben. Voorts zou – behoudens dat voorafgaande instemming van de gemeente is vereist – een verbod ontbreken om de percelen geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen voordat de 170 woningen zijn gerealiseerd, waarbij de rechtsopvolger niet zou zijn gebonden aan de afspraken uit de overeenkomst.

Doordat de samenwerkingsovereenkomst niet volledig zou zijn, zouden volgens het college de belangen van de gemeente kunnen worden geschaad, althans de door haar gewenste regie over de beoogde gebiedsontwikkeling zou kunnen worden gefrustreerd. Hierdoor meent het college dat het raadzaam is om op de percelen die nu in eigendom van cliënte zijn een voorkeursrecht te vestigen.

De civielrechtelijke uitleg van de overeenkomst door het college is niet juist

Dat – naar nu wordt gesteld – de samenwerkingsovereenkomst voor de gemeente niet meer volstaat, betekent niet dat zomaar – zonder vooraleerst een overleg met cliënte te voeren – kan worden overgegaan tot het vestigen van een voorkeursrecht. De stellingen over de beperkingen van de samenwerkingsovereenkomst van het college zijn bovendien onjuist.

Dat aan het onoverdraagbaarheidsbeding in artikel 7.1 geen goederenrechtelijk effect zou toekomen, maakt niet dat cliënte ertoe



RASSERS

ADVOCATEN

Pagina : 3
Datum : 8 juli 2025
Inzake : Waardzone/SOK Gemeente

over kan gaan om haar rechten uit de samenwerkingsovereenkomst aan een of meer derden over te dragen. Naar het oordeel van cliënte valt immers niet uit te sluiten dat de betreffende rechten uit de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 3:83 BW onoverdraagbaar zijn met het oog op de aard van die rechten. Van overdraagbaarheid met het oog op de aard van vorderingsrechten is immers (onder andere) sprake bij vorderingsrechten die aan de persoon van de schuldeiser gebonden zijn. Dat daarvan in het onderhavige geval sprake is, valt naar het oordeel van cliënte in het onderhavige geval goed te betogen. De vorderingsrechten waar de gemeente kennelijk op doelt, zijn immers veelal wederkerig (zie bijvoorbeeld artikel 1.1. van de samenwerkingsovereenkomst), de vorderingsrechten zijn gebaseerd op een tussen de gemeente en cliënte vastgesteld bouwplan dat aan de samenwerkingsovereenkomst ten grondslag ligt, de vorderingsrechten maken onderdeel uit van een groot geheel aan rechten en verplichtingen in de samenwerkingsovereenkomst én zijn daarmee onlosmakelijk verbonden.

Naast het voorgaande geldt dat cessie van de vorderingsrechten uit de samenwerkingsovereenkomst – zou dat al mogelijk zijn – totaal niet in de rede ligt. De vorderingsrechten zijn, zoals gezegd, immers onderdeel van het groot geheel aan rechten en verplichtingen dat is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De verplichtingen die onderdeel zijn van dat geheel, kunnen door cliënte niet worden overgedragen. Daarvoor zou immers enkel het middel van contractsovername geschikt, waarvoor toestemming c.q. medewerking van de gemeente vereist is. Als cliënte haar vorderingsrechten uit de overeenkomst zou overdragen, zou zij aldus nog steeds door de gemeente aan haar verplichtingen uit de overeenkomst gehouden kunnen worden.

Ten aanzien van de stelling van het college dat de samenwerkingsovereenkomst geen verbod voor cliënte bevat om de percelen – behoudens voorafgaande instemming van de gemeente – te verkopen, merkt cliënte op dat in de overeenkomst op andere manieren is gewaarborgd dat cliënte de gronden niet zal verkopen alvorens het bouwplan is gerealiseerd. Zo bevat de samenwerkingsovereenkomst de verplichting voor cliënte om de als onderdeel van het bouwplan te realiseren sociale woningen volledig afgebouwd op te leveren aan de particuliere kopers resp. huurders. Zou cliënte dat niet doen, dan zou zij tekortschieten in de nakoming van deze betreffende verplichting uit de



Pagina : 4
Datum : 8 juli 2025
Inzake : Waardzone/SOK Gemeente

overeenkomst, ten aanzien waarvan geldt dat die verplichting niet aan een derde partij kan worden overgedragen (zie hiervoor). Ook ten aanzien van dit punt geldt aldus dat geenszins in de rede ligt dat de door het college geschetste situatie aan de orde zal zijn.

Het vestigen van een voorkeursrecht is niet het geëigende middel

Voor zover er al beperkingen aan de samenwerkingsovereenkomst zouden zitten (quod non), geldt dat voor het te voeren grondbeleid door de gemeente, in dit geval een meer passendere oplossing aanwezig is dan het vestigen van een voorkeursrecht, waarmee hetzelfde doel voor de gemeente bereikt kan worden, maar dat voor cliënte minder nadelen oplevert. Het vestigen van een voorkeursrecht is in dit geval niet het geëigende middel om het doel van de gemeente – grip houden op de voorziene ontwikkeling – te bereiken.

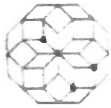
Zo levert bijvoorbeeld de vestiging van het voorkeursrecht problemen op bij het aantrekken van een externe financiering die cliënte ten behoeve van de ontwikkeling op korte termijn wenst aan te gaan.

Ook zorgt de vestiging van het voorkeursrecht voor de uiteindelijke eigenaren (de bewoners) voor extra administratieve handelingen en bijkomende kosten. Daarbij moet ook bedacht worden dat deze nieuwe eigenaren vraagtekens zullen zetten bij het gevestigde voorkeursrecht, hetgeen kan zorgen voor ruis in het verkooptraject. Temeer nu cliënte de betreffende gronden eerder zelf van de gemeente heeft aangekocht.

Cliënte is meer dan bereid om te praten over een allonge op de al bestaande samenwerkingsovereenkomst, om daarmee – de niet terechte – vrees van de gemeente weg te nemen.

De vestiging van het voorkeursrecht komt op cliënte wantrouwend over. Dit begrijpt zij niet, nu de overleggen tussen de gemeente en cliënte over de ontwikkeling op een constructieve wijze verlopen. Daarnaast heeft cliënte nooit aangegeven dat zij de gronden of de rechten voor ontwikkeling van de gronden zou willen overdragen. Daartoe wil cliënte ook niet overgaan. Zij wenst zelf – ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst – het plan te ontwikkelen.

Mijn cliënte meent – nu er in dit geval minder ingrijpende mogelijkheden zijn om met cliënte tot afspraken te komen met een vergelijkbaar



RASSERS

ADVOCATEN

Pagina : 5
Datum : 8 juli 2025
Inzake : Waardzone/SOK Gemeente

resultaat ten opzichte van het vestigen van het voorkeursrecht – voor uw raad reden moet zijn om het vestigen van het voorkeursrecht niet te bestendigen. Mijn cliënte nodigt het college/uw raad ook uitdrukkelijk uit om met haar in gesprek te gaan om – indien nodig – spoedig tot nadere civielrechtelijke afspraken te komen.

Het vorenstaande komt erop neer dat een besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Uw raad dient bij de besluitvorming expliciet de evenredigheid tussen het publieke belang en de individuele belangen van mijn cliënte te betrekken. Een besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht is in dit geval allerminst geschikt, noodzakelijk en evenwichtig. Een belangenafweging lijkt in zijn geheel niet te hebben plaatsgevonden.

Conclusie

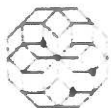
Mijn cliënte meent dat geen grond bestaat voor het vestigen van een definitief voorkeursrecht op de percelen I 461 en 454. Mijn cliënte verzoekt uw raad dan ook om het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht niet te bestendigen.

De bestaande samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en cliënte biedt reeds voldoende waarborgen voor de gemeentelijke regie op de gebiedsontwikkeling. Dat het college thans twijfelt aan de afdwingbaarheid van bepaalde bepalingen, rechtvaardigt niet het inzetten van een ingrijpend publiekrechtelijk instrument, temeer nu hierover geen voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden.

Cliënte nodigt de gemeente uit om met haar in overleg te treden en om – indien dat nodig blijkt – met haar nadere civielrechtelijke afspraken te maken in aanvulling op de bestaande samenwerkingsovereenkomst. Mijn cliënte ontvangt graag een aantal datavoorstellen voor een overleg.

Met vriendelijke groet,


E.C.J. Wouters



RASSERS
ADVOCATEN

Bijlage 1



GEMEENTE
**Hardinxveld-
Giessendam**

**Raadhuisplein 1
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-
Giessendam**

**T 14 0184
E [info@hardinxveld-
giessendam.nl](mailto:info@hardinxveld-giessendam.nl)**

**[www.hardinxveld-
giessendam.nl](http://www.hardinxveld-giessendam.nl)**

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
Aan Waardzone Beheer B.V.
Moerbeij 5
3371 NZ HARDINXVELD-GIESSENDAM

Onderwerp Voorkeursrecht 't Oog – deelgebied 1	Ons kenmerk -	Uw brief -	Datum 10 juni 2025
	Zaak	Bijlage Zie onderaan	

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (al dan niet gezamenlijk) eigenaar van of beperkt gerechtigde tot het perceel/de percelen in gemeente Hardinxveld-Giessendam, kadastraal bekend als gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie I, nummer(s):

<I 461, I 454>.

Dit perceel maakt c.q. deze percelen maken deel uit van het toekomstig plangebied 't Oog dat zal worden herontwikkeld van voornamelijk agrarisch gebied naar een woon-, werk- en leefgebied. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 juni 2025 besloten een voorkeursrecht te vestigen op de bovengenoemde percelen. Over de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld vindt later nadere (omgevingsrechtelijke) besluitvorming plaats.

In deze brief geven wij u een toelichting.

Inleiding

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de ambitie om de nu nog voornamelijk voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde gronden op de locatie 't Oog te herontwikkelen naar een woon-, werk- en leefgebied. Voor de percelen die in uw eigendom zijn heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam in 2022 het bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1' vastgesteld dat thans geldt als onderdeel van het tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan. De bedoeling is om hoofdzakelijk woningen te realiseren, met hier en daar ruimte voor maatschappelijke en andere bijbehorende voorzieningen (zoals groen, water infra) en nader uit te werken. Ten behoeve van de ontsluiting van dit gebied is de gemeente voornemens om een tunnel te realiseren onder de MerwedelingeLijn/Westelijke Betuwelijn en de Stationsstraat uit te breiden.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

Wij vestigen het voorkeursrecht in het algemeen belang. Hierdoor krijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt. Wij kunnen daardoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van onze plannen. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om haar plannen voor het gebied te realiseren. Vestiging van het voorkeursrecht voorkomt dat de aangewezen percelen vrijelijk kunnen worden verkocht ('vervreemd'), waardoor grondversnippering, grondspeculatie en/of

prijsopdrijving zouden kunnen optreden die de gewenste regiefunctie van de gemeente zouden kunnen frustreren.

Meer informatie vindt u in de bijlage bij deze brief

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door u als onaangenaam kan worden ervaren. Toch menen wij zoals aangegeven goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

In bijlage 1 bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure er uit ziet als u uw grond wilt vervreemden. Alle stappen die moeten worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De bijlagen bij deze brief maken onderdeel uit van ons collegebesluit.

Betekenis van de vestiging

Om de ontwikkelingen te kunnen realiseren, is een zeer voortvarende aanpak nodig. Het vestigen van het voorkeursrecht is de eerste stap in deze richting. Dit besluit nam ons college op 2 juni 2025. Het voorkeursrecht is nu gevestigd op bovengenoemd(e) perceel/percelen. Dit houdt in dat u uw gronden bij voorgenomen vervreemding als eerste aan moet bieden aan de gemeente. Onder vervreemding wordt onder andere verstaan de eigendomsoverdracht van de grond of het vestigen of overdragen van een beperkt recht op die grond.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking maken wij aan u als belanghebbende bekend door toezending van deze brief met bijlagen. De brief met bijlagen wordt zowel per aangetekende post als per gewone post aan u verstuurd om daarmee de kans te vergroten dat de brief u ook daadwerkelijk bereikt. Binnen 4 dagen na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursrecht gaat in/treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Het collegebesluit en bijbehorende stukken liggen ter inzage en kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad

Met ingang van 11 juni 2025 ligt het besluit met bijbehorende stukken kosteloos voor een periode van vier (4) weken ter inzage op het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1, 3370 AD Hardinxveld-Giessendam. U kunt de stukken op afspraak inzien. U kunt hiervoor een afspraak maken met de heer  bereikbaar via telefoonnummer 14 0184 of per e-mail via hetoog@hardinxveld-giessendam.nl.

Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad van 11 juni 2025. U kunt deze kennisgeving bekijken via www.officielebekendmakingen.nl.

Het besluit en de bijbehorende stukken zijn gedurende dezelfde termijn ook digitaal te zien via www.hardinxveld-giessendam.nl/oog.

U kunt een zienswijze indienen

De gemeenteraad moet de aanwijzing binnen 3 maanden bestendigen door een definitief voorkeursrecht te vestigen dat binnen die termijn in werking treedt. Als dit niet gebeurt, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit stellen wij u in de gelegenheid om uw zienswijze gedurende een termijn van 4 weken, ingaande op 11 juni 2025 en eindigend op 8 juli 2025, over het ontwerp-raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen. U kunt uw zienswijze richten aan de gemeenteraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam (Postbus 175, 3370 AD Hardinxveld-Giessendam).

Als u uw zienswijze aan de raad mondeling kenbaar wenst te maken, kunt u hiervoor telefonisch een afspraak maken met de heer R. van der Ven, bereikbaar via telefoonnummer 14 0184 of per e-mail via hetoog@hardinxveld-giessendam.nl.

U kunt bezwaar maken

U kunt een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college. De bezwaartermijn bedraagt 6 weken, en loopt met ingang van 11 juni 2025 tot en met 22 juli 2025. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam (Postbus 175, 3370 AD Hardinxveld-Giessendam).

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Gelet op de relatief korte termijn van drie maanden tussen de voorkeursrechtbeschikking van het college en die van de raad, zal het college naar alle waarschijnlijkheid niet in staat zijn om een beslissing te nemen op een bezwaarschrift gericht tegen het collegebesluit vóór de datum waarop de raad een voorkeursrecht vestigt. Vanaf het moment dat het voorkeursrecht van de raad in werking treedt, geldt dat bezwaar als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Dat betekent concreet dat de raad na afloop van de bezwaarperiode van het raadsbesluit zal beslissen op het bezwaarschrift. Als die situatie voor u zou spelen, ontvangt u daarover tegen die tijd nader bericht.

Voorlopige voorziening

Als u bezwaar heeft gemaakt en onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - dat vereist, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Dit verzoek stuurt u naar Rechtbank Rotterdam, afdeling Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam). U bent dan griffierechten verschuldigd.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Over deze brief

Wij zijn wettelijk verplicht een bekendmaking te verzenden volgens de gegevens van het Kadaster. Deze gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels een andere naam heeft gekregen, is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken om de gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Heeft u nog vragen of bent u van plan uw gronden te vervreemden/verkopen?

Neem dan gerust contact op met de heer R. van der Ven, bereikbaar via telefoonnummer 14 0184 of per e-mail via hetoog@hardinxveld-giessendam.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

S.M. van der Stel

Bijlagen:

1. Notitie over het voorkeursrecht
2. Kopie voorkeursrechtbeschikking van 2 juni 2025 en bijbehorend collegevoorstel
3. Kopie perceelslijst en tekening
4. Ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit

Bijlage 1

Behoort bij de brief met bekendmaking aan belanghebbenden van 10 juni 2025 inzake de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)

1. Betekenis van de vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: 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 een onroerende zaak is onderworpen.

Als u het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.7 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen

Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
- f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente (artikel 9.12 Omgevingswet)

Als u het voornemen heeft om uw in de aanhef van de bekendmakingsbrief vermelde grond of uw beperkte recht, dat op de in de aanhef bedoelde grond is gevestigd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden en de hiervoor genoemde uitnodigingsplicht/aanbiedingsplicht van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen en de hiervoor genoemde uitnodigingsplicht/aanbiedingsplicht van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken aan de gemeente te koop wordt aangeboden. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd en de hiervoor genoemde uitnodigingsplicht/aanbiedingsplicht van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming aan de gemeente te koop wordt aangeboden. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente (artikel 9.13 en artikel 9.14 Omgevingswet)

Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken na ontvangst van de desbetreffende brief beslissen of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit. Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen. Dit geldt ook als de gemeente niet binnen de termijn van zes weken na ontvangst van de uitnodiging een beslissing heeft genomen. In beide gevallen blijft het voorkeursrecht overigens op de grond rusten, zodat de opvolgende eigenaar bij voorgenomen vervreemding opnieuw als eerste de gemeente in de gelegenheid moet stellen de grond aan te kopen..

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat de gemeente niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen (bij aangetekende brief). Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (gedeeltelijke) percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen en prijsvaststellingsprocedure

Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat de gemeente in beginsel bereid is het door u aangeboden goed tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Nadat de onderhandelingsfase is gestart, kunt u – bijvoorbeeld omdat de onderhandelingen naar uw mening niet voorspoedig verlopen - burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat (dat wil zeggen: bittend e termijn van vier weken) , mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure wel is gestart maar vervolgens tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Bij de vaststelling van de prijs gaat het om de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen u (als grondeigenaar) als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan is de gemeente wettelijk verplicht mee te werken aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de prijsbeschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt zo'n termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden (artikel 9.18 Omgevingswet)

U kunt ook zelf (via een advocaat) rechtstreeks de rechtbank benaderen met een verzoek om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

- a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,
- b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
- c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met het voorkeursrecht belaste gronden of daarop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de betreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking daarvan.

De mogelijkheden van bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking zijn aangegeven in de bekendmakingsbrief.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024.
Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.

Collegebesluit

Zaaknummer: 2025-0054960

Portefeuillehouder: J.A. Meerkkerk

Datum: 2 juni 2025

Onderwerp:

Vestiging voorlopig voorkeursrecht Hardinxveld-Giessendam – 't Oog wonen fase 1 (Deelgebied 1)

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Hardinxveld-Giessendam;

Besluit

1. Op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de kadastrale tekening met kenmerk TK-30498096-01-1 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-1.
2. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht gevestigd is geweest op basis van dezelfde wettelijke grondslag.
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.
4. Kennis te nemen van het feit dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.
5. De raad voor te stellen binnen een termijn van drie maanden gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit voorkeursrecht, conform bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking (bijlage 5), een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet op de onder 1. bedoelde percelen te vestigen en in werking te doen treden.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Hardinxveld-Giessendam op 2 juni 2025

S.M. van der Stel
secretaris

D.A. Heijkoop
burgemeester

Bijlagen:

1. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30498096-01-1
2. Perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-1
- 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
- 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden
4. Kennisgeving Gemeentebblad
5. Ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit

Collegevoorstel

Informatie bij dit besluit.....

Behandelende afdeling en dienst:

Gemeente Hardinxveld-Giessendam - Hardinxveld-Giessendam

Inhoudelijk verantwoordelijke: R. van der Ven

Portefeuillehouder: J.A. Meerkerk

Betrokken portefeuillehouder(s):

Openbaar: Nee

Zaaknummer: 2025-0054960

Bestuurlijke route:

College van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Vestiging voorlopig voorkeursrecht Hardinxveld-Giessendam – 't Oog, Wonen fase 1 (Deelgebied 1)

Beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de kadastrale tekening met kenmerk TK-30498096-01-1 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-1.
2. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht gevestigd is geweest op basis van dezelfde wettelijke grondslag.
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.
4. Kennis te nemen van het feit dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.
5. De raad voor te stellen binnen een termijn van drie maanden gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit voorkeursrecht, conform bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbeschikking (bijlage 5), een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet op de onder 1. bedoelde percelen te vestigen en in werking te doen treden.

Inleiding

In 2019 is ter uitwerking van de regionale woonvisie een Lokale Paragraaf Wonen vastgesteld. De daarin vastgelegde ambities op het gebied van woningbouw zijn relatief bescheiden. Volgens het door RIGO opgestelde rapport 'Woningmarktanalyse Drechtsteden' van december 2024 resulteert het inhalen van het bestaande woningtekort i.c.m. de aanvullende behoefte tot 2035 in een totale opgave

van 16.120 extra woningen (voor alle Drechtsteden samen). De woningbehoefte voor 't Oog te Hardinxveld wordt geraamd op minimaal 1.500 woningen. Dat komt bij een ontwikkeling van 20 jaar overeen met gemiddeld 75 woningen per jaar. Conform planning zal in de raadsvergadering van 26 juni 2025 het 'Kaderdocument 't Oog' worden vastgesteld, dat nadere richting geeft aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma wordt uiteindelijk bepaald in het door de raad eind 2025/begin 2026 vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

De locatie 't Oog is het gebied dat (globaal) wordt begrensd aan de noordzijde door de Betuweroute, aan de oostzijde door de Molenweg, aan de zuidzijde door de Binnendamseweg en de Spoorweg, en aan de westzijde door de Zwijsenskade. Uitgezonderd van dit gebied zijn aan de oostkant de gronden gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (2017) en aan de westkant de gronden gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Oog' (2019). Tot het ontwikkelgebied behoren wél de gronden gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "'t Oog Wonen, fase 1' (2022). Voor dat deel van het voornoemde ontwikkelgebied waarvoor bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1 van toepassing is, wordt hier voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen.

De bedoeling is om in dit deelgebied hoofdzakelijk woningen te realiseren, met ruimte voor onder andere maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende functies (zoals groen, water en infra), een en ander nader uit te werken. Ten behoeve van de ontsluiting van dit gebied is de gemeente voornemens om een tunnel te realiseren onder de Merwedelingelijn/Westelijke Betuwelijn en de Stationsstraat uit te breiden. Naast de al genoemde functies zal mogelijk ook de functie natuur nog toegevoegd worden op de locatie 't Oog.

Door het vestigen van een voorkeursrecht voorkomt de gemeente in beginsel dat andere partijen zich een grond- en daarmee onderhandelingspositie in het gebied verschaffen.

Door vestiging van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat de betreffende percelen kunnen worden vervreemd aan anderen dan de gemeente en dat als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op de ontwikkeling van de locatie verliest. Het voorkeursrecht verleent de gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen op het moment dat de eigenaar daarvan voornemens is zijn percelen te verkopen. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaren niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente. Voorts gaat de vestiging van het voorkeursrecht grondversnippering, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen.

Het grondbeleid van de gemeente (Nota grondbeleid 2023) houdt in dat de gemeente terughoudend omgaat met het inzetten van het voorkeursrecht als grondbeleidsinstrument. Alleen als er een groot maatschappelijk belang bij gebaat is, zal de inzet van het voorkeursrecht worden overwogen. In onderhavig geval wordt het voorkeursrecht hoofdzakelijk voor woningbouw gevestigd. Hier is een groot maatschappelijk belang bij gebaat.

Samenwerkingsovereenkomst gemeente- Waardzone CV 2017

Op 21 december 2017 is tussen de Gemeente en Waardzone C.V. (een consortium van een aantal bouwbedrijven) een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: de SOK) gesloten voor de ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie I, de nummers 454 en 461, welke percelen destijds in eigendom waren van de gemeente. Beide percelen tezamen hebben een oppervlak van bijna 16 ha en zijn gelegen in het gebied dat aan de noordzijde begrensd wordt door de Betuwelijn, aan de zuidzijde door de Spoorweg en aan de westzijde door de Polderweg. De percelen zijn ter uitvoering van de SOK door Waardzone gekocht, en sinds 25 juni 2018 in eigendom van Waardzone Beheer BV, zijnde de beherend vennoot van Waardzone CV.

In de SOK is bepaald dat de koopovereenkomst tussen partijen als uitgangspunt heeft dat er op beide percelen een woonprogramma van in totaal 170 woningen, op gefaseerde wijze zal worden gerealiseerd.

Voor deze gronden is door de raad op 22 september 2022 het bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1' vastgesteld dat op 24 november 2022 onherroepelijk is geworden. Op de hier bedoelde gronden rust thans de bestemming 'Wonen – uit te werken'. In de uitwerkingsregels staat onder andere dat binnen de bestemming ten hoogste 170 woningen mogen worden gebouwd. Bouwen is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door B&W uitgewerkt plan dat in werking is getreden (het zgh. voorlopig bouwverbod). Hiervan kan worden afgeweken onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door B&W vastgesteld uitwerkingsplan. Van vergunningverlening kan geen sprake zijn zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Op dit moment is er nog geen uitwerkingsplan vastgesteld.

Geconstateerd kan worden dat de SOK weliswaar een verbod bevat om – behoudens instemming van de Gemeente – rechten en verplichtingen uit de overeenkomst over te dragen aan derden (zogeheten 'cessieverbod'), maar die bepaling heeft geen goederenrechtelijk effect in die zin dat uit de SOK niet blijkt dat partijen hebben beoogd de vrije overdraagbaarheid van (in elk geval) de rechten uit de overeenkomst door middel van een daartoe strekkend beding te beperken in de zin van artikel 3:83, tweede lid BW. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 17 januari 2003 (Hoge Raad 17 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0168) staat vast dat alleen als een dergelijk beding tussen partijen is gemaakt, een overdracht die in strijd is met het cessieverbod niet alleen wanprestatie oplevert jegens de wederpartij, maar daarnaast ook de ongeldigheid van de overdracht tot gevolg heeft. Daarvoor is dan wel vereist dat uit de formulering van het beding zelf kan worden opgemaakt dat partijen hebben bedoeld daaraan goederenrechtelijk effect toe te kennen; van een dergelijke strekking blijkt niet uit de tekst van de overeenkomst. Nu een dergelijk goederenrechtelijk effect niet kleefte aan het cessieverbod van artikel 7.1 van de SOK, zou Waardzone CV om moverende redenen ertoe kunnen overgaan, haar rechten uit de SOK in weerwil van het cessieverbod aan een of meer derden over te dragen, ook al zou zij daardoor wanprestatie plegen. Dat zou dus concreet betekenen dat zo'n derde partij tegenover de Gemeente zou kunnen claimen, het Bouwplan te mogen uitvoeren. Daarbij moet worden bedacht dat als er vóór die overdracht al een omgevingsvergunning aan Waardzone mocht zijn verleend, deze vrij eenvoudig op naam van die derde kan worden gesteld (hiervoor is van belang dat een omgevingsvergunning niet persoonsgebonden, maar zaaks gebonden is). Het is dan maar de vraag, of de Gemeente zich met een dergelijke gang van zaken zou kunnen verenigen. In elk geval lijkt het aannemelijk dat een en ander tot vertraging in de realisatie van het bouwplan zal leiden.

Een andere constatering die in dit verband van belang is, is dat de SOK geen verbod voor Waardzone bevat om – behoudens voorafgaande instemming van de Gemeente – de percelen geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen voordat het Bouwplan van 170 woningen is gerealiseerd (laat staan dat aan een dergelijk verbod goederenrechtelijke werking is toegekend). Als Waardzone BV mocht besluiten haar gronden over te dragen aan een of meer derden vóór het tijdstip van aanvang van de bouw, althans vóór het tijdstip waarop de uitvoering van het Bouwplan is voltooid, is de rechtsopvolger in de eigendom op geen enkele wijze gebonden aan de afspraken uit de SOK, nu zij daarbij immers geen partij was. Een dergelijke, vanuit het oogpunt van de Gemeente onwenselijk te achten situatie, had uitgesloten kunnen worden door in de SOK te bepalen dat bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de percelen vóór het tijdstip van voltooiing van de daarop voorziene bouw, Waardzone CV de verplichting zou hebben om in de desbetreffende akte van levering de verplichtingen uit de SOK die betrekking hebben op het Bouwplan, door middel van een ketting- en boetebeding aan de rechtsverkrijger op te leggen en voor en namens de Gemeente te aanvaarden. Dit is destijds evenwel niet gebeurd.

Aangezien in de SOK uit 2017 dus geen (adequate) regeling is getroffen voor het geval Waardzone CV haar rechten uit de overeenkomst en/of de bij haar in eigendom zijnde percelen waarop het bouwplan

zou moeten worden gerealiseerd, zou (willen) overdragen, is daarmee onvoldoende waarborg gecreëerd dat het Bouwplan zoals dat de contractspartijen voor ogen heeft gestaan c.q. staat, ook daadwerkelijk en volgens de overeengekomen planning/fasering zal worden gerealiseerd. Met name het feit dat gehele of gedeeltelijke overdracht van de percelen mogelijk is vóórdat het Bouwplan is gerealiseerd, houdt het risico in dat de Gemeente op enig moment te maken krijgt met een of meer andere grondelgenaren ten aanzien van wie het dan maar de vraag is of zij zich zullen schikken naar de wensen en inzichten van de Gemeente. Daarbij moet men bedenken dat de SOK alleen de Gemeente en Waardzone CV bindt. Omdat dit de belangen van de gemeente zou kunnen schaden althans de door haar gewenste regie over de beoogde gebiedsontwikkeling zou kunnen frustreren, is het raadzaam om ook op de percelen die nu in eigendom zijn bij Waardzone Beheer, een voorkeursrecht te vestigen.

Grondslag vestiging voorkeursrecht

Uw college kan op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het collegebesluit. Vanwege de korte duur wordt dit wel het 'voorlopig voorkeursrecht' genoemd. De functies waarvoor het voorkeursrecht wordt gevestigd, zijn wonen met bijbehorende maatschappelijke en andere voorzieningen (zoals groen, water en infra), een en ander nader uit te werken.

Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad een definitief voorkeursrecht te vestigen en in werking te doen treden, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

Omdat uw college, gelet op de korte termijn waarbinnen de raad moet overgaan tot bestendiging van het voorkeursrecht, in dezelfde vergadering waarin besloten wordt tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht, tevens moet besluiten over het raadsvoorstel voor de vestiging van het definitieve voorkeursrecht, gaan wij hierna verder in op de wettelijke grondslag voor het desbetreffende raadsbesluit.

Voor de vestiging van een voorkeursrecht door de raad komen in principe drie grondslagen in aanmerking:

- Het omgevingsplan
- De Omgevingsvisie of een programma
- Een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking waarin de toegedachte functie(s) wordt (worden) vermeld.

Ter beantwoording van de vraag, wat in de voorliggende situatie de aangewezen grondslag is voor een voorkeursrechtbeschikking van de raad, is het volgende van belang.

Zoals reeds vermeld, heeft de gemeente Hardinxveld-Giessendam de ambitie om op de locatie 't Oog een woon-, werk- en leefgebied met bijbehorende voorzieningen te (doen) ontwikkelen.

De woningbouwambities zijn voor wat betreft onderhavige locatie reeds concreet vertaald naar een in 2022 vastgesteld bestemmingsplan (dat thans geldt als tijdelijk deel van het gemeentelijk omgevingsplan): 't Oog Wonen, fase 1'.

Voor de overige gronden binnen het gehele te ontwikkelen gebied wordt separaat van, maar gelijktijdig met, het onderhavige voorstel aan uw college het voorstel voorgelegd om een drietal zelfstandige voorkeursrechten te vestigen ten behoeve van de beoogde functies, aangezien voor die overige gronden nog geen omgevingsplan dan wel omgevingsvisie of programma vigeert waarin aan de gronden de beoogde functies zijn toegedeeld dan wel toegedacht.

Er is voor een verdeling naar deelgebieden gekozen om het procesrisico dat verbonden is aan de voorkeursrechtbeschikking zoveel mogelijk te beperken (zou er één voorkeursrechtbeschikking worden genomen voor alle aan te wijzen gronden gelegen in het ontwikkelgebied, en zou die beschikking met succes bij de rechter worden aangevochten, dan zou dat mogelijk gevolgen hebben voor alle gronden waarop een voorkeursrecht gevestigd is).

Het deelgebied waarop dit collegevoorstel ziet, is Deelgebied 1/Deelgebied 't Oog Wonen, fase 1 dat de gronden omvat gelegen ten oosten van de Polderweg, ten noorden van de Spoorweg/Merwede-Lingelijn en ten zuiden van de Betuweroute. Aan de oostzijde van dit deelgebied liggen gronden met een agrarische functie.

Voor een verbeelding van dit deelgebied wordt verwezen naar de grondtekeningen die als bijlagen bij dit collegevoorstel zijn gevoegd.

Het voorkeursrecht door de raad zal gevestigd worden op basis van het bestemmingsplan (als tijdelijk deel van het omgevingsplan) 't Oog Wonen, fase 1' (artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet).

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van bestemmingsplan 't Oog wonen, fase 1 geldt in eerste instantie voor een periode van vijf jaar. Het voorkeursrecht kan (voor afloop van deze 5 jaar) door de raad eenmalig door middel van een verlengingsbesluit met vijf jaar worden verlengd.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

1.1 Vrije vervreemding van de gronden zou het beoogde doel kunnen frustreren.

Als er geen gemeentelijk voorkeursrecht geldt, kunnen de eigenaren van gronden in het ontwikkelgebied/deelgebied deze aan een ieder verkopen en in eigendom overdragen. Dat zou gepaard kunnen gaan met grondversnippering, grondspeculatie en/of prijsopdrijving. Elk van die mogelijke effecten zou de gewenste gemeentelijke regievoering over de beoogde gebiedsontwikkeling ernstig kunnen bemoeilijken en een tijdige realisatie van de plannen op de door de gemeente gewenste wijze in de weg kunnen staan. Met de vestiging van een voorkeursrecht is het behoud van de gemeentelijke regierol gewaarborgd doordat de grondeigenaar die voornemens is zijn grond te verkopen ('vervreemden') verplicht is deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden en, na een positief beginselbesluit van de gemeente om de grond tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, daarover met de gemeente in onderhandeling te treden. Tegen deze achtergrond is het vestigen van een voorkeursrecht gerechtvaardigd en noodzakelijk, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt en de voorkeursrechtvestiging de enige

manier is om het optreden van de hiervóór genoemde ongewenste effecten van vrije overdraagbaarheid te voorkomen.

1.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van haar plannen.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument.

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.4 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie.

2.1 Herhalingsverbod

De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende twee jaar. Binnen die termijn mag niet eerder door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde percelen zijn gevestigd. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

3.1 Noodzaak tot geheimhouding

Het is van belang om geheimhouding op te leggen aan het collegebesluit en hetgeen daaromtrent in het college is besproken, om te voorkomen dat derden – en dan met name: de belanghebbenden bij dat besluit, dat wil zeggen de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden tot de gronden die in de voorkeursrechtbeschikking worden betrokken – daarvan op de hoogte geraken voordat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt. Die inwerkingtreding vindt plaats op het tijdstip waarop de voorkeursrechtbeschikking wordt ingeschreven in de openbare registers. Zou een betrokken grondeigenaar er in die tussenliggende dagen achter komen dat er een voorkeursrechtbeschikking is genomen (die echter nog niet in werking is getreden) dan zou dat er toe kunnen leiden dat "last minute" nog een eigendomsoverdracht aan een derde zou plaatsvinden. Dat zou de door de gemeente beoogde regie over de gewenste gebiedsontwikkeling kunnen frustreren.

4.1 Het voorlopige voorkeursrecht vervalt na drie maanden, tenzij de raad tijdig een voorkeursrecht vestigt

Het is wettelijk verplicht om in de voorkeursrechtbeschikking te vermelden, wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Uit de wet volgt dat met de voorkeursrechtbeschikking van het college een voorkeursrecht wordt gevestigd met een beperkte geldingsduur van maximaal

drie maanden (vandaar ook de term 'voorlopig voorkeursrecht'). Het voorkeursrecht dient binnen die drie maanden te worden opgevolgd ('bestendigd') door middel van een voorkeursrechtbeschikking genomen door de raad. Met die laatste voorkeursrechtbeschikking wordt het voorkeursrecht definitief gevestigd. Als de raad niet binnen die termijn een voorkeursrecht vestigt dat ook binnen die termijn in werking treedt, komt het (door het college gevestigde) voorkeursrecht van rechtswege te vervallen en treedt het hiervóór genoemde herhalingsverbod in.

5.1 Voorstel aan de raad tot vestiging van een voorkeursrecht binnen drie maanden na ingaan collegebesluit

Het college dient de raad voor te stellen, binnen de genoemde termijn van drie maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit, een voorkeursrechtbeschikking te nemen. In dit geval zal het gaan om de vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet. De woonfunctie aan de bij deze beschikking aangewezen gronden is immers met voldoende mate van concreetheid toegedeeld in het vigerende bestemmingsplan "t Oog Wonen, fase 1".

Kanttelingen / Risico's

1.1 Mogelijkheid tot afnameverplichting na prijsvaststellingsprocedure

Indien het college naar aanleiding van een 'te koop' aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, een besluit neemt om gronden te verwerven, kan bij het bereiken van overeenstemming een koopovereenkomst tot stand komen. Als geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs kan de gemeente na het doorlopen van een prijsvaststellingsprocedure verplicht worden om de gronden inclusief opstellen daadwerkelijk af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname gebeurt tegen de werkelijke waarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendom de regiefunctie van de gemeente.

1.2 Wettelijke termijnen zijn fatale termijnen

De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen zijn. Indien een verkoper aangeeft tot verkoop te willen overgaan, dient het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken te besluiten of de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de verkoper aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed (of zijn beperkt recht daarop) te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om te verkopen aan een ander dan de gemeente. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de grond rusten.

5.1 Indien de Gemeenteraad de aanwijzing niet bestendigt binnen drie maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit of het voorkeursrecht wel wordt bestendigd, maar niet binnen die drie maanden in werking treedt, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht.

Financiën

Proceskosten

De vestiging van het voorkeursrecht brengt proceskosten met zich mee, zoals advies- en registratiekosten. Voor deze (en andere) kosten voor 't Oog loopt een kredietaanvraag via de Perspectiefnota (PPN) van juli 2025.

Financiering

Er zijn op dit moment geen directe aankopen voorzien, waardoor het voorkeursrecht zelf geen onmiddellijke financiële lasten met zich meebrengt. Indien zich op termijn een situatie voordoet waarin de gemeente daadwerkelijk tot aankoop van percelen overgaat, wordt de financiering daarvan opgenomen in een nog op te stellen grondexploitatie of via een gemeentelijk gebiedsfonds. Op dit moment zijn er voldoende mogelijkheden om financiering aan te trekken. Wel dient rekening gehouden te worden met de rentelasten op de langere termijn. De afgelopen 2 jaar hebben zich geen hele grote fluctuaties voorgedaan in de rentetarieven, hetgeen bijdraagt aan een stabiel financieel kader, maar de omvang van investeringen vereist wel een meerjarig overzicht van verwachte toekomstige kapitaallasten.

Liquiditeit

Het aantrekken van financiering heeft naast een effect op de exploitatie ook een effect op de liquiditeiten en dan met name rente en aflossing. Voor de financiering kan worden gewerkt met een zogenaamde fixe-lening, waarbij aflossing op een bepaald moment in de toekomst moet plaats vinden. Dit betekent dus geen effect op de liquiditeiten op de korte termijn. Wel zal rente verschuldigd zijn en deze is van invloed op de liquiditeiten. Afhankelijk van eventuele subsidiestromen (vooruit te ontvangen) zal dit in de eerste jaren invloed kunnen hebben op de liquiditeitsplanning.

Verwerving

Bij daadwerkelijke verwerving zal het uitgangspunt zijn dat de aankopen gefaseerd plaatsvinden, gekoppeld aan de voortgang van de planontwikkeling en het ontwikkeltempo in het gebied. Daarmee wordt financieel gestuurd op actualiteit en wordt voorkomen dat de gemeente een groter risico loopt dan nodig. Over de verwervingsstrategie wordt de raad periodiek, en op basis van noodzaak geïnformeerd. Verwerving wordt in beginsel minnelijk overeen gekomen met de verkopende partij. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen. Echter kan het zijn dat, op verzoek van de vervreemder, de rechter bij beschikking een uitspraak doet over de vervreemdingsprijs. Indien de vervreemder dan binnen 3 maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking van de gemeente verlangt dat de gemeente het goed verkrijgt, is de gemeente gehouden mee te werken aan de vervreemding tegen de door de rechter vastgestelde prijs. In deze situatie kunnen wij niet in alle gevallen vooraf een kredietaanvraag aan de raad voorleggen maar dit alleen achteraf doen ter voorkoming van een onrechtmatigheid.

Rijksprogramma's en subsidiestromen

Vooruitlopend op een definitieve grondexploitatie of gebiedsfonds wordt momenteel aansluiting gezocht bij Rijksprogramma's en de daaraan gekoppelde subsidiestromen. De ontwikkeling van deelgebied 't Oog wordt nadrukkelijk gepositioneerd in de bredere lobby richting het Rijk. Het doel is om een substantiële financiële bijdrage te krijgen voor het aanleggen van de noodzakelijke infrastructurele werken, zoals de onderdoorgang onder het spoor en diverse andere wegaansluitingen. Speciale aandacht in de lobby is er voor de ontwikkeling van Fase 1 en de aankoop van de Stationsstraat 12 en 12a. Hiermee wordt aantoonbaar gemaakt dat de gemeente zelf initiatief toont en bereid is verantwoordelijkheid te nemen in de gebiedsontwikkeling, wat de kans op toekenning van externe financieringsbronnen vergroot.

Aansluiting op verordeningen

Tot slot worden bij de beoordeling van alle verwervingen en bijbehorende risico's de kaders uit de Financiële verordening in acht genomen, onder andere ten aanzien van rechtmatigheid, risicobeheersing (art. 21) en kostprijsberekening (art. 17), om te borgen dat het gemeentelijk grondbeleid op een verantwoorde wijze wordt uitgevoerd.

Samengevat heeft de gemeente voldoende sturingsmiddelen om het tempo, de omvang en per casus de noodzaak van aankopen onder het voorkeursrecht te bepalen. Zodra significante aankopen worden gedaan vindt terugkoppeling plaats naar en besluitvorming in college en raad.

Huidig gebruik/toekomstige functie en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte of toegedeelde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is aan de percelen gelegen in het plangebied de functie 'Wonen-uit te werken' toegedeeld. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende maatschappelijke en andere voorzieningen. Het gaat daarbij in ieder geval om een niet-agrarische functie. Voorts zijn de betreffende gronden thans hoofdzakelijk voor agrarische doeleinden in gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervoor genoemde vestigingseisen.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedeelde niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet.

Deze conclusie is evenzeer van toepassing op de door de raad binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking van het college te nemen voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub a van de Omgevingswet, waarmee het voorkeursrecht wordt bestendigd.

Communicatie

Bekendmaking/inschrijving/ inwerkingtreding/ter inzagelegging

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden.

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. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad.

Geheimhouding

Tot en met het ingaan van het voorkeursrecht dient geheimhouding te worden betracht om de financiële en economische belangen van de gemeente te beschermen. Er dient te worden voorkomen dat marktpartijen in de tussenliggende periode een positie innemen in het onderhavige gebied.

Participatie

De vestiging van een zogeheten 'voorlopig' gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een *trigger* zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. In het kader van de zorgvuldige voorbereiding van het binnen drie maanden te nemen raadsbesluit worden belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsvoorstel. Het hiervóór geschetste risico is dan niet meer aanwezig aangezien er inmiddels een ('voorlopig') voorkeursrecht op de betrokken percelen rust.

Uitvoering/evaluatie

Het door het college gevestigde ('voorlopige') voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden. Binnen die termijn dient de raad het voorkeursrecht te bestendigen door middel van een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet, welke beschikking ook binnen de drie-maandstermijn in werking treedt, waarmee het voorkeursrecht wordt gecontinueerd. Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt in beginsel voor een periode van maximaal vijf jaar. Binnen die vijf jaarstermijn kan de raad het voorkeursrecht door middel van een verlengingsbesluit eenmalig met vijf jaar verlengen.

Zienswijzen

Belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken percelen) worden op grond van artikel 4:8 Awb gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad kenbaar te maken. Van eventueel binnengekomen zienswijzen wordt een Zienswijzennota opgesteld die alsdan aan uw college zal worden voorgelegd, waarna deze nota door de raad als onderdeel van de voorkeursrechtbeschikking wordt vastgesteld. Ingediende zienswijzen kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het concept-raadsvoorstel en -besluit.

Rechtsbescherming

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van het college wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen een bezwaarschrift indienen tijdens een periode van 6 weken na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van het college aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt.

Gelet op de relatief korte termijn van drie maanden tussen de voorkeursrechtbeschikking van het college en die van de raad, zal het college naar alle waarschijnlijkheid niet in staat zijn om een beslissing te nemen op een bezwaarschrift gericht tegen het collegebesluit vóór de datum waarop de raad een voorkeursrecht vestigt. Vanaf het moment dat het voorkeursrecht van de raad in werking treedt, geldt dat bezwaar als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Dat betekent concreet dat de raad na afloop van de bezwaarperiode van het raadsbesluit zal beslissen op het bezwaarschrift.

Bijlagen:

1. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30498069-01-1
2. Perceelslijst met kenmerk PL-30498069-01-1
- 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
- 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden
4. Kennisgeving Gemeenteblad
5. Ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit

Bijlage 1: Perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-1

Perceelslijst behorend bij voorkeursrechtbeschikking d.d. 2 juni 2025

van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Hardinxveld-Giessendam.

In deze perceelslijst is de aangegeven perceelsoppervlakte gebaseerd op de vierkante meters vermeld in de openbare registers van het Kadaster. Alle percelen gelegen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam, kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam, kadastrale toestandsdatum per 11 april 2025.

1. sectie en nummer	I 454
ter grootte van	154.580 m ²
in beschikking opgenomen	154.580 m ²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	Waardzone Beheer B.V.
beperkt gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken samenwerkingsverband: Waardzone C.V.
2. sectie en nummer	I 461
ter grootte van	3.487 m ²
in beschikking opgenomen	3.487 m ²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	Waardzone Beheer B.V.
beperkt gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken samenwerkingsverband: Waardzone C.V.

Mij bekend,
Secretaris van de gemeente Hardinxveld-Giessendam,

S.M. van der Stel

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2025-0054960

Portefeuillehouder: J.A. Meerkkerk

Datum: 1 september 2025

Onderwerp:

Bestendiging voorkeursrecht Hardinxveld-Giessendam – 't Oog wonen fase 1 (Deelgebied 1)

De raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam;

Besluit

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30498096-02-1 en de perceelslijst met kenmerk PL-30498096-02-1.
2. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht gevestigd is geweest op basis van dezelfde wettelijke grondslag.
3. Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, of als die termijn eenmaal met ten hoogste vijf jaar is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.
4. *Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen. De bijgaande Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.*
5. De bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht voor de percelen waarvoor dat recht te zijner tijd niet langer nodig is, te mandateren aan het college.

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam op 1 september 2025

M. Jongkind
Griffier

D.A. Heijkoop
burgemeester

Bijlagen:

1. Perceelslijst met kenmerk PL-30498096-02-1
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30498096-02-1
- 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
- 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden
4. kennisgeving Gemeenteblad
5. Collegebesluit
6. *Nota beantwoording zienswijzen*

Raadsvoorstel

Aan: gemeenteraad

Team:

Portefeuillehouder:

Datum:

Zaaknummer:

Onderwerp:

Vestiging voorkeursrecht Hardinxveld-Giessendam – 't Oog, Wonen fase 1 (Deelgebied 1)

Beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30498096-02-1 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30498096-02-1.
2. Vast te stellen dat op genoemde percelen de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht gevestigd is geweest op basis van dezelfde wettelijke grondslag.
3. Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, of als die termijn eenmaal met ten hoogste vijf jaar is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.
4. *Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen. De bijgaande Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.*
5. De bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht voor de percelen waarvoor dat recht te zijner tijd niet langer nodig is, te mandateren aan het college.

Inleiding

In 2019 is ter uitwerking van de regionale woonvisie een Lokale Paragraaf Wonen vastgesteld. De daarin vastgelegde ambities op het gebied van woningbouw zijn relatief bescheiden. Volgens het door RIGO opgestelde rapport 'Woningmarktanalyse Drechtsteden' van december 2024 resulteert het inhalen van het bestaande woningtekort i.c.m. de aanvullende behoefte tot 2035 in een totale opgave van 16.120 extra woningen (voor alle Drechtsteden samen). De woningbehoefte voor 't Oog te Hardinxveld wordt geraamd op minimaal 1.500 woningen. Dat komt bij een ontwikkeling van 20 jaar overeen met gemiddeld 75 woningen per jaar. In de raadsvergadering van 26 juni 2025 is het 'Kaderdocument 't Oog' vastgesteld, dat nadere richting geeft aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma wordt uiteindelijk bepaald in het door de raad eind 2025/begin 2026 vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

De locatie 't Oog is het gebied dat (globaal) wordt begrensd aan de noordzijde door de Betuweroute, aan de oostzijde door de Molenweg, aan de zuidzijde door de Binnendamseweg en de Spoorweg, en aan de westzijde door de Zwijnskade. Uitgezonderd van dit gebied zijn aan de oostkant de gronden gelegen in het

plangebied van het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (2017) en aan de westkant de gronden gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Oog' (2019). Voor dat deel van het voornoemde ontwikkelgebied, waarvoor bestemmingsplan 't Oog Wonen fase 1 van toepassing is, wordt hier voorgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen.

De bedoeling is om in dit deelgebied waarvoor nu wordt voorgesteld het voorkeursrecht te vestigen hoofdzakelijk woningen te realiseren, met ruimte voor onder andere maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende functies (zoals groen, water en infra) een en ander nader uit te werken. Ten behoeve van de ontsluiting van 't Oog is de gemeente voornemens om een tunnel te realiseren onder de MerwedelingeLijn/Westelijke Betuwelijn en de Stationsstraat uit te breiden. Naast de al genoemde functies zal mogelijk ook de functie natuur nog toegevoegd worden op de locatie 't oog.

Door het vestigen van een voorkeursrecht voorkomt de gemeente in beginsel dat andere partijen zich een grond- en daarmee onderhandelingspositie in het gebied verschaffen.

Het is om bovengenoemde redenen dat wij het voorkeursrecht hebben gevestigd op de gronden gelegen in het plangebied en de raad nu voorstellen, dit voorkeursrecht tijdig te bestendigen door middel van het nemen van een voorkeursrechtbeschikking.

Het grondbeleid van de gemeente (Nota grondbeleid 2023) houdt in dat de gemeente terughoudend omgaat met het inzetten van het voorkeursrecht als grondbeleidsinstrument. Alleen als er een groot maatschappelijk belang bij gebaat is, zal de inzet van het voorkeursrecht worden overwogen. In onderhavig geval wordt het voorkeursrecht hoofdzakelijk voor woningbouw gevestigd. Hier is een groot maatschappelijk belang bij gebaat.

Samenwerkingsovereenkomst gemeente- Waardzone CV 2017

Op 21 december 2017 is tussen de Gemeente en Waardzone C.V. (een consortium van een aantal bouwbedrijven) een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: de SOK) gesloten voor de ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie I, de nummers 454 en 461, welke destijds in eigendom waren van de gemeente. De beide percelen tezamen hebben een oppervlak van bijna 16 ha en zijn gelegen in het gebied dat aan de noordzijde begrensd wordt door de Betuwelijn, aan de zuidzijde door de Spoorweg en aan de westzijde door de Polderweg. De percelen zijn ter uitvoering van de SOK door Waardzone gekocht, en sinds 25 juni 2018 in eigendom bij Waardzone Beheer BV, zijnde de beherend vennoot van Waardzone CV.

In de SOK is bepaald dat de koopovereenkomst tussen partijen tot uitgangspunt heeft dat er op beide percelen een woonprogramma van in totaal 170 woningen op gefaseerde wijze zal worden gerealiseerd.

Voor deze gronden is door de raad op 22 september 2022 het bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1' vastgesteld dat op 24 november 2022 onherroepelijk is geworden. Op de hier bedoelde gronden rust thans de bestemming 'Wonen – uit te werken'. In de uitwerkingsregels staat onder andere dat binnen de bestemming ten hoogste 170 woningen mogen worden gebouwd. Bouwen is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door B&W uitgewerkt plan dat in werking is getreden (het zgh. voorlopig bouwverbod). Hiervan kan worden afgeweken onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door B&W vastgesteld uitwerkingsplan. Van vergunningverlening kan geen sprake zijn zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Op dit moment is er nog geen uitwerkingsplan vastgesteld.

Geconstateerd kan worden dat de SOK weliswaar een verbod bevat om – behoudens instemming van de Gemeente – rechten en verplichtingen uit de overeenkomst over te dragen aan derden (zogenoeten 'cessieverbod'), maar die bepaling heeft geen goederenrechtelijk effect in die zin dat uit de SOK niet blijkt dat partijen hebben beoogd de vrije overdraagbaarheid van (in elk geval) de rechten uit de overeenkomst door middel van een daartoe strekkend beding te beperken in de zin van artikel 3:83, tweede lid BW. Sinds

het arrest van de Hoge Raad van 17 januari 2003 (Hoge Raad 17 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0168) staat vast dat alleen als een dergelijk beding tussen partijen is gemaakt, een overdracht die in strijd is met het cessieverbod niet alleen wanprestatie oplevert jegens de wederpartij, maar daarnaast ook de ongeldigheid van de overdracht tot gevolg heeft. Daarvoor is dan wel vereist dat uit de formulering van het beding zelf kan worden opgemaakt dat partijen hebben bedoeld daaraan goederenrechtelijk effect toe te kennen; van een dergelijke strekking blijkt niet uit de tekst van de overeenkomst. Nu een dergelijk goederenrechtelijk effect niet kleefte aan het cessieverbod van artikel 7.1 van de SOK, zou Waardzone CV om moverende redenen ertoe kunnen overgaan, haar rechten uit de SOK in weerwil van het cessieverbod aan een of meer derden over te dragen, ook al zou zij daardoor wanprestatie plegen. Dat zou dus concreet betekenen dat zo'n derde partij tegenover de Gemeente zou kunnen claimen, het Bouwplan te mogen uitvoeren. Daarbij moet worden bedacht dat als er vóór die overdracht al een omgevingsvergunning aan Waardzone mocht zijn verleend, deze vrij eenvoudig op naam van die derde kan worden gesteld (hiervoor is van belang dat een omgevingsvergunning niet persoonsgebonden, maar zaaksgebonden is). Het is dan maar de vraag, of de Gemeente zich met een dergelijke gang van zaken zou kunnen verenigen. In elk geval lijkt het aannemelijk dat een en ander tot vertraging in de realisatie van het bouwplan zal leiden.

Een andere constatering die in dit verband van belang is, is dat de SOK geen verbod voor Waardzone bevat om – behoudens voorafgaande instemming van de Gemeente – de percelen geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen voordat het Bouwplan van 170 woningen is gerealiseerd (laat staan dat aan een dergelijk verbod goederenrechtelijke werking is toegekend). Als Waardzone BV mocht besluiten haar gronden over te dragen aan een of meer derden vóór het tijdstip van aanvang van de bouw, althans vóór het tijdstip waarop de uitvoering van het Bouwplan is voltooid, is de rechtsopvolger in de eigendom op geen enkele wijze gebonden aan de afspraken uit de SOK, nu zij daarbij immers geen partij was. Een dergelijke, vanuit het oogpunt van de Gemeente onwenselijk te achten situatie, had uitgesloten kunnen worden door in de SOK te bepalen dat bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de percelen vóór het tijdstip van voltooiing van de daarop voorziene bouw, Waardzone CV de verplichting zou hebben om in de desbetreffende akte van levering de verplichtingen uit de SOK die betrekking hebben op het Bouwplan, door middel van een ketting- en boetebeding aan de rechtsverkrijger op te leggen en voor en namens de Gemeente te aanvaarden. Dit is destijds evenwel niet gebeurd.

Aangezien in de SOK uit 2017 dus geen (adequate) regeling is getroffen voor het geval Waardzone CV haar rechten uit de overeenkomst en/of de bij haar in eigendom zijnde percelen waarop het bouwplan zou moeten worden gerealiseerd, zou (willen) overdragen, is daarmee onvoldoende waarborg gecreëerd dat het Bouwplan zoals dat de contractspartijen voor ogen heeft gestaan c.q. staat, ook daadwerkelijk en volgens de overeengekomen planning/fasering zal worden gerealiseerd. Met name het feit dat gehele of gedeeltelijke overdracht van de percelen mogelijk is vóórdat het Bouwplan is gerealiseerd, houdt het risico in dat de Gemeente op enig moment te maken krijgt met een of meer andere grondelgenaren ten aanzien van wie het dan maar de vraag is of zij zich zullen schikken naar de wensen en inzichten van de Gemeente. Daarbij moet men bedenken dat de SOK alleen de Gemeente en Waardzone CV bindt. Omdat dit de belangen van de gemeente zou kunnen schaden althans de door haar gewenste regie over de beoogde gebiedsontwikkeling zou kunnen frustreren, is het raadzaam om ook op de percelen die nu in eigendom zijn bij Waardzone Beheer, een voorkeursrecht te vestigen.

Huidig gebruik/toekomstige functie en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte of toegedeelde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is aan de percelen gelegen in het plangebied de functie 'Wonen-uit te werken' toegedeeld. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende

maatschappelijke en andere voorzieningen. Het gaat daarbij in ieder geval om een niet-agrarische functie. De betreffende gronden zijn thans hoofdzakelijk voor agrarische doeleinden in gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigingsels.

Ook geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedeelde niet-agrarische functie en de percelen zijn de afgelopen twee jaar niet eerder betrokken geweest in een aanwijzing ex artikel 2 juncto 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet.

Zoals reeds vermeld, heeft de gemeente Hardinxveld-Giessendam de ambitie om op de locatie 't Oog een woon-, werk- en leefgebied met bijbehorende voorzieningen te (doen) ontwikkelen.

De woningbouwambities zijn voor wat betreft onderhavige locatie reeds concreet vertaald naar een in 2022 vastgesteld bestemmingsplan (dat thans geldt als tijdelijk deel van het gemeentelijk omgevingsplan): 't Oog Wonen, fase 1'.

Voor de overige gronden binnen het gehele te ontwikkelen gebied wordt separaat van, maar gelijktijdig met, het onderhavige voorstel aan uw raad het voorstel voorgelegd om een drietal zelfstandige voorkeursrechten te vestigen ten behoeve van de beoogde functies, aangezien voor die overige gronden nog geen omgevingsplan dan wel omgevingsvisie of programma vigeert waarin aan de gronden de beoogde functies zijn toegedeeld dan wel toegedacht.

Er is voor een verdeling naar deelgebieden gekozen om het procesrisico dat verbonden is aan de voorkeursrechtbeschikking zoveel mogelijk te beperken (zou er één voorkeursrechtbeschikking worden genomen voor alle aan te wijzen gronden gelegen in het ontwikkelgebied, en zou die beschikking met succes bij de rechter worden aangevochten, dan zou dat mogelijk gevolgen hebben voor alle gronden waarop een voorkeursrechten gevestigd is).

Het deelgebied waarop dit collegevoorstel ziet, is Deelgebied 1/Deelgebied 't Oog Wonen, fase 1' dat de gronden omvat gelegen ten oosten van de Polderweg, ten noorden van de Spoorweg/Merwede-Lingelijn en ten zuiden van de Betuweroute. Aan de oostzijde van dit deelgebied liggen gronden met een agrarische functie.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van bestemmingsplan 't Oog wonen, fase 1' geldt in eerste instantie voor een periode van vijf jaar. Het voorkeursrecht kan (voor afloop van deze 5 jaar) door de raad eenmalig door middel van een verlengingsbesluit met vijf jaar worden verlengd.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

1.1 Vrije overdraagbaarheid c.q. verkoop van de gronden zou het beoogde doel kunnen frustreren.

Als er geen gemeentelijk voorkeursrecht geldt, kunnen de eigenaren van gronden in het ontwikkelgebied/deelgebied deze aan een ieder verkopen en in eigendom overdragen. Dat zou gepaard kunnen gaan met grondversnippering, grondspeculatie en/of prijsopdrijving. Elk van die mogelijke effecten zou de gewenste gemeentelijke regievoering over de beoogde gebiedsontwikkeling ernstig kunnen bemoeilijken en een tijdige realisatie van de plannen op de door de gemeente gewenste wijze in de weg kunnen staan. Tegen deze achtergrond is het vestigen van een voorkeursrecht gerechtvaardigd en noodzakelijk, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt en de voorkeursrechtvestiging de enige manier is om het optreden van de hiervóór genoemde ongewenste effecten van vrije overdraagbaarheid te voorkomen.

Met de vestiging van een voorkeursrecht is het behoud van de gemeentelijke regierol gewaarborgd doordat de grondeigenaar die voornemens is zijn grond te verkopen ('vervreemden') verplicht is deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden en, na een positief beginselbesluit van de gemeente om de grond tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, daarover met de gemeente in onderhandeling te treden.

1.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht geeft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van haar plannen.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt tijdens het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument.

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.4 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te verkopen aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie.

2.1 Herhalingsverbod

De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende 2 jaar. Binnen die termijn mag niet eerder door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde percelen zijn gevestigd. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

3.1 Het voorkeursrecht vervalt na vijf jaar van rechtswege, met de mogelijkheid om de geldingsduur van het voorkeursrecht middels een verlengingsbesluit van de raad eenmalig met ten hoogste vijf jaar te verlengen.

Het is wettelijk verplicht om in de voorkeursrechtbeschikking te vermelden, wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van vijf jaar na het ingaan ervan, met de mogelijkheid om de geldingsduur van het voorkeursrecht middels een verlengingsbesluit van de raad eenmalig met ten hoogste vijf jaar te verlengen.

5.1 De Omgevingswet bepaalt dat als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de voor de vestiging daarvan geldende eisen van een niet-agrarische functie en een van die functie afwijkend gebruik, het bestuursorgaan dat het gevestigd heeft, het voorkeursrecht direct intrekt.

Mocht ten aanzien van de nu aangewezen percelen blijken dat deze niet langer nodig zijn voor realisatie van de ontwikkeling. Dan wordt vanaf dat moment niet langer voldaan aan de hiervoor vermelde eisen. Het voorkeursrecht voor die percelen moet dan direct worden ingetrokken. Aangezien de gemeenteraad het voorkeursrecht heeft gevestigd, betekent dit dat de raad het bestuursorgaan is dat tot intrekking moet besluiten. Gelet op de vergaderfrequentie van de raad kan dan naar alle waarschijnlijkheid niet worden voldaan aan de eis van een "onverwijld" intrekking. Daarom wordt de raad voorgesteld, zijn bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.5, eerste lid van de Omgevingswet te mandateren aan het college. Op die manier kan het college gelijktijdig met of anders zo spoedig mogelijk na vaststelling van de definitieve plannen het voorkeursrecht intrekken ten aanzien van de percelen die niet langer benodigd zijn. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever mandatering van de intrekkingsbevoegdheid mogelijk acht, waarbij is overwogen dat bij de toepassing van de intrekkingsbevoegdheid de overdraagbaarheid van de onroerende zaak in volle omvang wordt hersteld (Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 71).

Kanttekeningen / Risico's

1.1 Mogelijkheid tot afnameverplichting na prijsvaststellingsprocedure

Als het college naar aanleiding van een 'te koop' aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, een beginselbesluit neemt om gronden te kopen, kan bij het bereiken van overeenstemming een koopovereenkomst tot stand komen. Als er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar verzoeken om de prijs te laten bepalen door de rechtbank. Is de prijsvaststellingsprocedure doorlopen en geëindigd in een prijsbeschikking door de rechtbank, dan kan de gemeente door de eigenaar worden verplicht om de gronden inclusief opstallen daadwerkelijk af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendom de regiefunctie van de gemeente.

1.2 De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen zijn.

Indien een verkoper te kennen geeft tot verkoop te willen overgaan, moet het bevoegd gezag binnen zes weken bekendmaken of de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, voor de gemeente te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder het bevoegd gezag verzoeken om binnen vier weken de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed c.q. het beperkt zakelijk recht te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om te vervreemden aan een ander dan de gemeente. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de grond rusten.

3.1 Indien de gemeenteraad de aanwijzing niet bestendigt binnen drie maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit, of het voorkeursrecht wel wordt bestendigd, maar niet binnen die drie maanden in werking treedt, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht.

Financiën

Proceskosten

De vestiging van het voorkeursrecht brengt proceskosten met zich mee, zoals advies- en registratiekosten. Voor deze (en andere) kosten voor 't Oog loopt een kredietaanvraag via de Perspectiefnota (PPN) van juli 2025.

Financiering

Er zijn op dit moment geen directe aankopen voorzien, waardoor het voorkeursrecht zelf geen onmiddellijke financiële lasten met zich meebrengt. Indien zich op termijn een situatie voordoet waarin de gemeente daadwerkelijk tot aankoop van percelen overgaat, wordt de financiering daarvan opgenomen in een nog op te stellen grondexploitatie of via een gemeentelijk gebiedsfonds. Op dit moment zijn er voldoende mogelijkheden om financiering aan te trekken. Wel dient rekening gehouden te worden met de rentelasten op de langere termijn. De afgelopen 2 jaar hebben zich geen hele grote fluctuaties voorgedaan in de rentetarieven, hetgeen bijdraagt aan een stabiel financieel kader, maar de omvang van investeringen vereist wel een meerjarig overzicht van verwachte toekomstige kapitaallasten.

Liquiditeit

Het aantrekken van financiering heeft naast een effect op de exploitatie ook een effect op de liquiditeiten en dan met name rente en aflossing. Voor de financiering kan worden gewerkt met een zogenaamde fixe-lening, waarbij aflossing op een bepaald moment in de toekomst moet plaats vinden. Dit betekent dus geen effect op de liquiditeiten op de korte termijn. Wel zal rente verschuldigd zijn en deze is van invloed op de liquiditeiten. Afhankelijk van eventuele subsidiestromen (vooruit te ontvangen) zal dit in de eerste jaren invloed kunnen hebben op de liquiditeitsplanning.

Verwerving

Bij daadwerkelijke verwerving zal het uitgangspunt zijn dat de aankopen gefaseerd plaatsvinden, gekoppeld aan de voortgang van de planontwikkeling en het ontwikkeltempo in het gebied. Daarmee wordt financieel gestuurd op actualiteit en wordt voorkomen dat de gemeente een groter risico loopt dan nodig. Over de verwervingsstrategie wordt de raad periodiek, en op basis van noodzaak geïnformeerd. Verwerving wordt in beginsel minnelijk overeengekomen met de verkopende partij. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen. Echter kan het zijn dat, op verzoek van de vervreemder, de rechter bij beschikking een uitspraak doet over de vervreemdingsprijs. Indien de vervreemder dan binnen 3 maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking van de gemeente verlangt dat de gemeente het goed verkrijgt, is de gemeente gehouden mee te werken aan de vervreemding tegen de door de rechter vastgestelde prijs. In deze situatie kunnen wij niet in alle gevallen vooraf een kredietaanvraag aan de raad voorleggen maar dit alleen achteraf doen ter voorkoming van een onrechtmatigheid.

Rijksprogramma's en subsidiestromen

Vooruitlopend op een definitieve grondexploitatie of gebiedsfonds wordt momenteel aansluiting gezocht bij Rijksprogramma's en de daaraan gekoppelde subsidiestromen. De ontwikkeling van deelgebied 't Oog wordt nadrukkelijk gepositioneerd in de bredere lobby richting het Rijk. Het doel is om een substantiële financiële bijdrage te krijgen voor het aanleggen van de noodzakelijke infrastructurele werken, zoals de onderdoorgang onder het spoor en diverse andere wegaansluitingen. Speciale aandacht in de lobby is er voor de ontwikkeling van Fase 1 en de aankoop van de Stationsstraat 12 en 12a. Hiermee wordt aantoonbaar gemaakt dat de gemeente zelf initiatief toont en bereid is verantwoordelijkheid te nemen in de gebiedsontwikkeling, wat de kans op toekenning van externe financieringsbronnen vergroot.

Aansluiting op verordeningen

Tot slot worden bij de beoordeling van alle verwervingen en bijbehorende risico's de kaders uit de Financiële verordening in acht genomen, onder andere ten aanzien van rechtmatigheid, risicobeheersing (art. 21) en kostprijsberekening (art. 17), om te borgen dat het gemeentelijk grondbeleid op een verantwoorde wijze wordt uitgevoerd.

Samengevat heeft de gemeente voldoende sturingsmiddelen om het tempo, de omvang en per casus de noodzaak van aankopen onder het voorkeursrecht te bepalen. Zodra significante aankopen worden gedaan vindt terugkoppeling plaats naar en besluitvorming in college en raad.

Communicatie

Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/ter inzagelegging

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden.

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. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad.

Participatie

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming door de raad zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Over de ontwerp-beschikking zijn wel/geen zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in de bijgaande Nota beantwoording zienswijzen, De raad wordt voorgesteld, deze Nota vast te stellen. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen.

Uitvoering/evaluatie

Na besluitvorming dienen de volgende stappen doorlopen te worden:

- De voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken wordt op 2 september 2025 aan de belanghebbenden per aangetekende brief en per gewone post toegezonden. Dit is de zogeheten bekendmaking.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt binnen vier dagen na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers zodat het voorkeursrecht in werking treedt.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt, samen met de daarop betrekking hebbende stukken, op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage gelegd.

- Van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking, samen met de daarop betrekking hebbende stukken, wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad, zodat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Rechtsbescherming

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) daartegen een bezwaarschrift kunnen indienen gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Als bezwaar aanhangig is tegen de 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 het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad en dient de gemeenteraad daarop te zijner tijd binnen de wettelijke beslistermijn te beslissen.

Bijlagen:

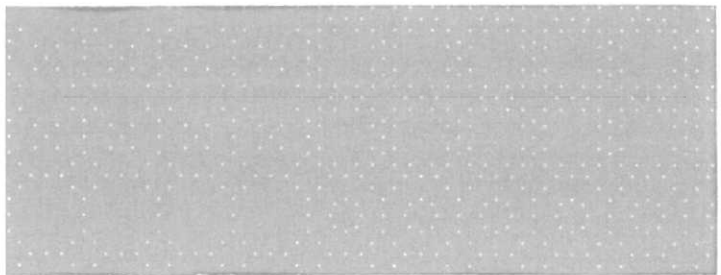
1. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30498069-02-1.
2. Perceelslijst met kenmerk PL-30498069-02-1
- 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
- 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden
4. Tekst van de kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad
5. Collegebesluit 2 juni 2025
6. *Nota beantwoording zienswijzen*

Aangeboden door,

Burgemeester en wethouders van gemeente Hardinxveld-Giessendam

S.M. van der Stel
secretaris

D.A. Heljkoop
burgemeester



RASSERS
ADVOCATEN

