

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN VOORKEURSRECHT HARDINXVELD-GIESSENDAM locatie 't Oog west (deelgebied 2)

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Hardinxveld- Giessendam locatie 't Oog west (deelgebied 2)

Deze nota betreft een bijlage bij het (concept) raadsbesluit/raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet dat (naar verwachting) op 1 september 2025 zal worden opgenomen en is onderdeel van het (concept) raadsbesluit/raadsvoorstel.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Alle ingediende inspraakreacties zijn ambtelijk behandeld en bestuurlijk voorbesproken.

1.1. Leeswijzer

Na de inleiding (Hoofdstuk 1) en de leeswijzer (paragraaf 1.1) wordt het procesverloop (paragraaf 1.2) van de vestiging van het voorkeursrecht geschetst.

In Hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen behandeld.

Paragraaf 2.1 geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen.

Paragraaf 2.2 ziet op de ontvankelijkheid.

In paragraaf 2.3 wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 3 volgt de reactie op de ingediende zienswijzen.

Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

1.2. Procesverloop

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam hebben op 2 juni 2025 op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet, besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de locatie 't Oog west' te Hardinxveld-Giessendam, gemeente Hardinxveld-Giessendam. Het besluit heeft betrekking op de gronden die zijn aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met kenmerk TK-30498096-01-2A en perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-2A.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 10 juni 2025 bekend gemaakt door het per gewone post en aangetekend toezenden van een bekendmakingsbrief met bijlagen aan belanghebbenden. De voorkeursrechtbeschikking is op 11 juni 2025 door het Kadaster ingeschreven in de openbare registers, waarmee het voorkeursrecht direct in werking is getreden.

Van het besluit van burgemeester en wethouders van 2 juni 2025 is kennis gegeven in het Gemeenteblad van 11 juni 2025. In zowel de bekendmakingsbrief als in de kennisgeving staat onder meer dat:

- de voorkeursrechtbeschikking van het college met bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage is gelegd;
- belanghebbenden met ingang van 11 juni 2025 gedurende vier weken zienswijzen kunnen indienen tegen het ontwerp-raadsbesluit/raadsvoorstel.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad van Hardinxveld Giessendam voor om op 1 september 2025 te besluiten een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet. Met het raadsbesluit van 1 september 2025 wordt het gemeentelijk voorkeursrecht dat is gevestigd op 2 juni 2025 en in werking is getreden op 11 juni 2025, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendigd.

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp van de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Deze nota bevat een beantwoording van de ingediende zienswijze. De inhoud van de zienswijze wordt geanonimiseerd weergegeven.

2. Zienswijze

2.1. Ingediende zienswijze

Er is een zienswijze ingediend door één van de eigenaren van de op deze locatie aangewezen percelen.

2.2. Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen over het (concept) raadsbesluit/ raadsvoorstel konden worden ingediend liep van 11 juni 2025 tot en met 8 juli 2025 24.00 uur. De zienswijze is gedateerd 2 juli 2025 en binnengekomen bij de gemeente op 4 juli 2025. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, Awb wordt onder 'belanghebbende' verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De zienswijze is ingediend door heer [naam 1], mevrouw [naam 2] en hun zoon [naam 3]. De heer [naam 1] is volgens de kadastrale eigendomsinformatie volledig eigenaar van de bij gemeld besluit aangewezen percelen. De heer [naam 1] is dan ook belanghebbende in de zin van de Awb.

Mevrouw [naam 2] en zoon [naam 3] zijn volgens de kadastrale eigendomsinformatie geen van beiden (mede-)eigenaar van (één van) de bij gemeld besluit aangewezen percelen. Mevrouw [naam 2] en zoon [naam 3] zijn dan ook geen belanghebbende bij het voorgenomen besluit in de zin van de Awb.

De zienswijze is derhalve uitsluitend ontvankelijk voor zover zij is ingediend door de heer [naam 1]. De heer [naam 1], mevrouw [naam 2] en zoon [naam 3] zullen hierna tezamen worden aangeduid als "indieners".

2.3. Inhoud zienswijze

De inhoud van de zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Zienswijze 1 – beperking bedrijfsontwikkeling en reeds eerder een voorkeursrecht gevestigd

Indiener stellen dat zij vanwege het voorkeursrecht worden beperkt en tegengewerkt in de ontwikkeling van hun agrarisch bedrijf. Het is de tweede keer dat op hun gronden het voorkeursrecht wordt gevestigd.

Zienswijze 2 – algemeen belang

Het voorkeursrecht wordt volgens de gemeente gevestigd in het algemeen belang, maar dit algemeen belang gaat ten koste van de belangen van indieners.

Zienswijze 3 – voorafgaand overleg

Indieners hadden het fijn gevonden als eerst overleg met hen had plaatsgevonden.

Zienswijze 4 – participatie niet mogelijk

Participatie van indieners zal niet mogelijk zijn omdat een ander bedrijf teruggekocht zal gaan worden.

Zienswijze 5 – schade

Indieners houden de gemeente verantwoordelijk voor alle schade die zij oplopen door het voorkeursrecht.

Zienswijze 6 – zonder medewerking weinig ontwikkeling mogelijk dan wel ontwikkeling vertraagd

Indieners stellen dat zonder hun medewerking de gemeente weinig kan ontwikkelen op hun gronden dan wel dat de ontwikkeling langer zal duren dan wenselijk.

3. Beantwoording van de zienswijze

3.1 Algemeen

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht strekt er in de eerste plaats toe de gemeente een voorrangspositie op de lokale grondmarkt te verschaffen. Het voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar, indien hij het voornemen heeft opgevat om zijn gronden – waarop een voorkeursrecht is gevestigd – te vervreemden (verkoopen), dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Die aanbiedingsplicht vloeit voort uit het vervreemdingsvoornemen van de eigenaar zelf; het voorkeursrecht verplicht hem niet tot verkoop. De vestiging van een voorkeursrecht stelt de betrokken overheid in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. Een discretionaire bevoegdheid is een bevoegdheid waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft om daarvan al dan niet gebruik te maken, waarbij het bestuursorgaan moet afwegen of gebruikmaking van die bevoegdheid voor de betrokkenen geen gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de toepassing van die bevoegdheid wordt gediend. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

3.2 Specifieke reactie op de zienswijze gronden

Zienswijze 1 - beperking bedrijfsontwikkeling en reeds eerder een voorkeursrecht gevestigd

Indieners wijzen erop dat zij een melkveehouderij exploiteren en door de vestiging van het voorkeursrecht worden belemmerd in hun verdere bedrijfsontwikkeling doordat zij geen gronden in het gebied kunnen aankopen (naar de gemeente begrijpt: omdat ook op die andere gronden een voorkeursrecht rust). De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd in dit gebied omdat zij daar een grootschalige woningbouwontwikkeling voorziet. Die plannen zullen er inderdaad toe kunnen leiden dat in het gebied gevestigde agrarisch ondernemers op termijn hun activiteiten elders zullen moeten voortzetten. Of dat voor de indieners van deze zienswijze ook gaat spelen, is thans nog niet te zeggen omdat dit sterk afhankelijk is van de planologische besluitvorming die nog moet plaatsvinden en die naar verwachting nog een aantal jaren in beslag zal nemen. De gemeente is zich er terdege van bewust dat de vestiging van een voorkeursrecht op gronden in dit gebied voor onzekerheid en onrust onder de aldaar gevestigde bedrijven en aldaar wonende burgers leidt, maar zij zal zich inspannen om de nog volgende besluitvorming transparant te laten verlopen waarbij burgers en bedrijven in het gebied de gelegenheid zullen krijgen om daarin te participeren. Tijdens dat proces vormt het voorkeursrecht een bescherming tegen grondtransacties die de plannen van de gemeente zouden kunnen frustreren. De gemeente is van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht niet leidt tot een onevenredig nadeel voor een of meer belanghebbenden.

Indieners wijzen er verder op dat de gemeente eerder een voorkeursrecht heeft gevestigd op deze gronden, hetgeen juist is. Dat thans andermaal een voorkeursrecht wordt gevestigd, betekent niet dat de belangen van de grondeigenaren in het gebied op onaanvaardbare wijze worden geschaad. De wetgever heeft daarvoor gewaakt door te voorzien in een zogeheten ‘herhalingsverbod’. Dit houdt in dat gedurende twee jaar na het van rechtswege vervallen of intrekken van een voorkeursrecht niet door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde gronden mag worden gevestigd. Het in het verleden op de onderhavige gronden gevestigde voorkeursrecht is in 2020 komen te vervallen, zodat het aan de raad voorgestelde voorkeursrecht niet in strijd is met dit

herhalingsverbod. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen onder het kopje 'algemeen' is opgenomen.

Zienswijze 2 – algemeen belang

Er wordt verwezen naar wat hierover onder het kopje 'algemeen' is vermeld. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

Zienswijze 3 - voorafgaand overleg

De gemeente begrijpt dat het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht door indieners als ingrijpend kan worden ervaren, zeker nu dit zonder voorafgaand overleg gebeurt. Echter, de voorbereiding van de vestiging van een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders leent zich niet voor enige vorm van participatie omdat grondeigenaren, indien zij zouden worden geïnformeerd over het bestuurlijk voornemen om een voorkeursrecht te vestigen, zouden kunnen worden *getriggerd* om nog snel hun gronden te verhandelen, hetgeen de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee de (tijdige) realisatie van de gemeentelijke plannen zou kunnen frustreren. Om dezelfde reden is het noodzakelijk om vertrouwelijkheid te betrachten rond de besluitvorming door het college tot het moment waarop het voorlopig voorkeursrecht in werking treedt. Het gebrek aan participatie bij de totstandkoming van het voorlopig voorkeursrecht en het opleggen van geheimhouding is geen blijk van wantrouwen jegens grondeigenaren, maar een instrument om het publieke belang te dienen en grip te houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Zienswijze 4 - participatie niet mogelijk

Het is de gemeente niet duidelijk wat de indieners bedoelen met de zin "In de betreffende WVG wordt ook gesproken over participatie, dit zal van onze kant niet mogelijk zijn daar er een ander bedrijf teruggekocht zal gaan worden".

De gemeente onderschrijft het algemene uitgangspunt dat participatie een waardevol onderdeel is van zorgvuldige planvorming. Ook binnen de context van het voorkeursrecht wordt het belang van goede communicatie en participatie erkend, met name waar het gaat om de motivering van het voorkeursrecht en het vervolgproces.

Hiervoor is bij de beantwoording van zienswijze 3 al uiteengezet, waarom participatie met betrekking tot het collegebesluit niet wenselijk is en feitelijk ook niet mogelijk, zonder het doel van het voorkeursrecht te doorkruisen. Met het oog op de zorgvuldigheid van de vervolgbesluitvorming door de raad wordt het ontwerpbesluit wél voor participatie opengesteld door middel van een zienswijzeprocedure, in het kader waarvan ook de onderhavige zienswijze is ingediend.

De gemeente onderkent dat de afwezigheid van participatie vooraf tot onvrede bij belanghebbenden kan leiden. Toch is in dit geval om de hiervoor aangegeven redenen bewust gekozen voor een afgeschermd proces.

De gemeente is bereid op een later moment, zodra de situatie dat toelaat, alsnog met betrokkenen in gesprek te gaan over het vervolg.

Zienswijze 5 – schade

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is een bevoegdheid die voortvloeit uit de Omgevingswet. Het recht beperkt niet het eigendomsrecht, maar bepaalt dat bij voorgenomen verkoop

de grondeigenaar de aangewezen onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Zolang geen verkoop plaatsvindt, blijft de eigenaar volledig vrij in het gebruik van de grond, binnen de geldende regels.

Ten aanzien van schade of vermogensverlies geldt dat de wet mogelijkheden biedt voor een schadevergoeding alleen indien sprake is van onrechtmatige daad of schade in de zin van nadeelcompensatie. Voor het eerste is om te beginnen vereist dat de voorkeursrechtbeschikking door de bestuursrechter is vernietigd. De gemeente constateert dat dit niet het geval is en verwacht ook niet dat de bestuursrechter tot een dergelijk oordeel zal komen. Voor nadeelcompensatie komt de voorkeursrechtbeschikking niet in aanmerking aangezien deze beschikking geen door de wet aangewezen oorzaak vormt van schade waarvoor nadeelcompensatie kan worden toegekend.

Zienswijze 6 – zonder medewerking weinig ontwikkeling mogelijk dan wel ontwikkeling vertraagd

De gemeente erkent dat medewerking van grondeigenaren van groot belang is bij het realiseren van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dat geldt ook voor dit gebied. Tegelijkertijd wordt met de inzet van het gemeentelijk voorkeursrecht beoogd om de regie op toekomstige ontwikkelingen tijdig en op transparante wijze veilig te stellen.

De gemeente is zich ervan bewust dat gebiedsontwikkeling zonder medewerking van sleutelpartijen vertraging kan oplopen. Het voorkeursrecht is echter geen instrument om grondverwerving af te dwingen of onteigening op korte termijn te realiseren, maar dient in de eerste plaats als een middel om vanuit een voorkeurspositie in onderhandeling te kunnen treden over grondaankoop op het moment dat een eigenaar zelf overweegt tot verkoop over te gaan.

De gemeente hoopt dat in een latere fase, wanneer er meer duidelijkheid is over de beoogde ontwikkeling, alsnog het gesprek gevoerd kan worden met grondeigenaren om tot gezamenlijke oplossingen te komen. De gemeente staat daar nadrukkelijk voor open zodra de planvorming en de juridische context dat toelaten.

4. Conclusie

De zienswijze, uitsluitend voor zover zij is ingediend door de heer [naam 1] is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen.