



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2025-0076606

Vergadering van 1 september
2025

Gemeente Hardinxveld-Giessendam - Hardinxveld-Giessendam

Auteur: Ronald van der Ven

Portefeuillehouder: Arjan Meerkerk

't Oog - voorkeursrecht deelgebied 1

Voorgesteld 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 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. De Nota beantwoording zienswijze (bijlage 6) 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.

Inhoud

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 in combinatie met 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 woningbouw- opgave. 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 Zwijnskafe. 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 geldt, 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 de functie 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 CV (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 kleeft 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 omgevings- vergunning 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 grondeigenaren 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 vestigingseisen.

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. Aan die voorwaarde wordt in dit geval voldaan.

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 cq. 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 ("onverwijld") 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 intrekkingbevoegdheid mogelijk acht, waarbij is overwogen dat bij de toepassing van de intrekkingbevoegdheid de overdraagbaarheid van de onroerende zaak in volle omvang wordt hersteld (*Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 71*).

Kanttekeningen

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 inwerking-treding 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.

-

Financiële informatie

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 infrastructuurwerken, 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, risico-beheersing (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.

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 is een zienswijze ingediend, die is 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.

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 brief – zowel per aangetekende als per gewone post -

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.

Vervolg

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.

Openbaar

Ja

Bijlagen

-
1. Bijlage 1 - Perceelslijst Deelgebied 1 - PL-30498069-02-1.pdf
 2. Bijlage 2 - Tekening Kadastrale situatie TK 30498096-02-1
 3. Bijlage 3a - Belanghebbenden brief Deelgebied 1
 4. Bijlage 3b - bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden Deelgebied 1
 5. Bijlage 4 - Kennisgeving Gemeenteblad Deelgebied 1
 6. Nota beantwoording zienswijzen - deelgebied 1
 7. SGP - Beantwoording technische vragen over raadsvoorstel 't Oog - voorkeursrecht.pdf