

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN VOORKEURSRECHT HARDINXVELD-GIESSENDAM locatie 't Oog oost (deelgebied 3)

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Hardinxveld-Giessendam, locatie 't Oog oost.

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 oost' 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-30498096-01-3 en perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-3.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 10 juni 2025 bekend gemaakt door het per gewone post en aangetekend toezenden van een kennisgevingsbrief 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 kennisgegeven 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 bestendig.

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. Aangezien in de desbetreffende brief tevens wordt opgemerkt dat er bezwaar wordt ingediend, zal deze brief tevens worden aangemerkt als een bezwaarschrift en als zodanig in behandeling worden genomen. De indieners zullen over dit laatste separaat bericht ontvangen.

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 handgeschreven gedateerd en ondertekend op 8 juli 2025. Bovenaan de brief is weliswaar als datum 8 juni 2025 vermeld, maar dit betreft een kennelijke verschrijving omdat de bekendmakingsbrief eerst op 10 juni 2025 aan belanghebbenden is verzonden, zodat de voorkeursrecht-beschikking en het daarbij gevoegde ontwerp-raadsvoorstel op 8 juni 2025 nog niet bij de indiener bekend konden zijn. De zienswijze is ingekomen bij de gemeente op 8 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 de "familie [naam]". Ondanks dat het niet expliciet uit de zienswijze zelf blijkt, gaat de gemeente er vanuit dat de zienswijze is ingediend door de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], die ieder blijken de kadastrale informatie voor de (onverdeelde) helft eigenaar zijn van de percelen [perceel 1] en [perceel 2]. Zij zijn dus beiden aan te merken als belanghebbende bij het voorgenomen besluit. Hierna zullen zij tezamen worden aangeduid als 'indieners'.

De zienswijze is ontvankelijk.

2.3. Inhoud zienswijze

De inhoud van de zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Zienswijze 1 – vlekken op de kaart/financiering

Indieners zijn verbaasd dat op hun percelen het voorkeursrecht is gevestigd op basis van een paar vlekken op de kaart, mede omdat de gemeente volgens hen nog geen financiering heeft.

Zienswijze 2 – onduidelijkheid plannen

Indieners stellen dat niet duidelijk is wat zij kunnen verwachten op hun percelen.

Zienswijze 3 – nadelige gevolgen

Indieners ondervinden nadelige gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht en kunnen niet meer vrij hun huis verkopen. Indieners kunnen geïnteresseerden in de woning (van afgelopen jaren) niet meer benaderen om hun woning aan hen te verkopen. Indieners zijn gebonden aan procedures indien zij voornemens zijn hun huis te verkopen. Het voorkeursrecht heeft nadelige gevolgen voor de prijs van de woning.

Zienswijze 4 – schade (nadeel), planschade en emotionele schade

Indieners stellen dat zij nadeelschade bij verkoop ondervinden, planschade en emotionele schade.

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 (verkopen), 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 – vlekken op de kaart/financiering

De vestiging van het voorkeursrecht is een eerste formele stap in het proces van vestiging van een voorkeursrecht, waarmee de gemeente haar positie veiligstelt om in de toekomst de aankoop van gronden mogelijk te maken, mits dit noodzakelijk blijkt voor de uitvoering van het gemeentelijk beleid. De ‘vlekken’ op de kaart betreffen de gebieden die op dit moment relevant zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling. Hoewel de (precieze) plannen en financiering er nog niet liggen, is het van belang dat de gemeente tijdig het voorkeursrecht vestigt om ongewenste ontwikkelingen op deze locatie zoveel mogelijk te voorkomen en waar nodig sturend te kunnen optreden.

Het voorkeursrecht verplicht de gemeente niet tot directe aankoop, noch betekent het dat de gemeente ten tijde van de vestiging al over de voor de vererving benodigde financiering hoeft te beschikken.

Het voorkeursrecht geeft enkel een voorkeurspositie bij eventuele verkooptransacties. De gemeente blijft in contact met betrokken eigenaren en houdt rekening met de financiële haalbaarheid en beleidsprioriteiten. Mocht zich een concreet aankoopmoment aandienen, dan zal de gemeente dit met zorg voorbereiden en daartoe de benodigde middelen vrijmaken.

Zienswijze 2 – onduidelijkheid plannen

De voorgestelde vestiging door de raad betreft een voorkeursrecht, vooruitlopend op toekomstige planologische besluitvorming, en geeft de mogelijkheid om in een pril stadium van planvorming een gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen.

Na de vestiging van het voorkeursrecht door de raad zal de gemeente als eerstvolgende stap in de planvorming de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opnemen (“toedenken”) in een omgevingsvisie of programma dan wel toedelen in het omgevingsplan. Tijdens het proces van (verdere) omgevingsrechtelijke besluitvorming zal bekend worden hoe en in welke mate de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd in deze planvorming zullen worden betrokken. Voor zover de zienswijze zich keert tegen die besluitvorming, is zij planologisch van aard en dient zij in het omgevingsrechtelijke

besluitvormingsproces naar voren te worden gebracht; zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666.

Zienswijze 3 – nadelige gevolgen

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht beperkt de verkoopvrijheid van eigenaren slechts in die zin dat de gemeente het recht heeft om bij een voorgenomen verkoop als eerste te mogen kopen. Dit is een discretionaire bevoegdheid bedoeld om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren, zoals ruimtelijke ontwikkelingen en het voorkomen van ongewenste versnippering van eigendom.

De grondeigenaar die het niet eens is met de voorkeursrechtbeschikking kan daartegen bezwaar maken. Tegen de beslissing op bezwaar kan hij vervolgens beroep bij de rechtbank instellen, en zo nodig nadien nog hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ook anderszins worden de belangen van de eigenaar beschermd. Hoewel het voorkeursrecht tijdelijk de vrijheid tot directe verkoop beperkt, blijft de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar onverkort van kracht. Volgens vaste jurisprudentie betekent de vestiging van een voorkeursrecht dan ook een beperkte en niet-onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht van de grondeigenaar. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750. Daarnaast gelden er strikte procedures die de rechten van de eigenaar waarborgen, waaronder een redelijke termijn voor opvolgende besluitvorming, en een prijsvaststelling door de onafhankelijke rechter waarbij de door de grondeigenaar in redelijkheid gemaakte kosten worden vergoed.

De wettelijke procedures rond het voorkeursrecht waarborgen dat eigenaren goed worden geïnformeerd en dat hun belangen worden gerespecteerd. Daartoe gelden relatief korte termijnen waarbinnen de gemeente een bepaalde beslissing (bijvoorbeeld tot principe-aankoop of tot het indienen van een verzoekschrift bij de rechtbank om de prijs vast te stellen) moet nemen, bij overschrijding waarvan de grondeigenaar gedurende drie jaar zijn vrijheid herkrijgt om de onroerende zaak buiten de gemeente om te verkopen. De gemeente streeft naar een transparante en soepele afhandeling, waarbij de communicatie met eigenaren centraal staat.

Het is van belang te benadrukken dat bij uitoefening van het voorkeursrecht de gemeente gehouden is om de marktwaarde te betalen. De waarde wordt vastgesteld aan de hand van objectieve criteria en zo nodig door de rechter op basis van een voorafgaande, onafhankelijke taxatie. Dit beschermt de eigenaar tegen een onredelijke vergoeding.

Zienswijze 4 – schade (nadeel), planschade en emotionele 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.

Emotionele of immateriële schade ten gevolge van de vestiging van het voorkeursrecht komt niet voor vergoeding in aanmerking. De gemeente begrijpt dat de indieners de door de vestiging van het voorkeursrecht ontstane situatie als onprettig ervaren, maar dit is nu eenmaal het – door de wetgever maatschappelijk aanvaardbaar geachte – gevolg. De gemeente blijft intussen streven naar een transparante communicatie en een zo soepel mogelijke afhandeling van de procedures om deze impact te beperken.

4. Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen.