

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN VOORKEURSRECHT HARDINXVELD-GIESSENDAM locatie 't Oog Ontsluiting (deelgebied 4)

1. Inleiding

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

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 genomen en is onderdeel van het ontwerp-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 twee ingekomen zienswijzen na elkaar behandeld.

Paragraaf 2.1 geeft een overzicht van de ingediende zienwijze.

Paragraaf 2.2 ziet op de ontvankelijkheid van de desbetreffende zienswijze.

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

In hoofdstuk 3 volgt de reactie op de ingediende zienswijze.

Hoofdstuk 4 bevat de conclusie ten aanzien van de desbetreffende zienswijze.

De inhoud van de zienswijzen wordt geanonimiseerd weergegeven.

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 Ontsluiting' 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-30498096-01-4 en perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-4.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 10 juni 2025 bekend gemaakt door het per gewone post en aangetekend toezenden van een brief 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 de terinzagelegging 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. Daarmee wordt het gemeentelijk voorkeursrecht dat is gevestigd ex artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet op 2 juni 2025 en in werking is getreden op 11 juni 2025, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendig.

2. Zienswijzen

ZIENSWIJZE 1

2.1. Zienswijze 1

Er is een zienswijze ingediend door [naam indiener], hierna te noemen: 'indiener'. De zienswijze bevat een aantal gronden. Hoewel de Gemeente aan het slot van de zienswijze wordt verzocht indiener een extra termijn van een week te gunnen na het gesprek tussen partijen op 7 juli 2025 om de zienswijze aan te vullen dan wel te wijzigen - met welk verzoek de Gemeente bij brief van 8 juli 2025 heeft ingestemd, zodat de termijn voor aanvulling van gronden eindigde op dinsdag 15 juli om 24:00 uur – heeft de Gemeente geen aanvulling of wijziging van de zienswijze mogen ontvangen. Op 7 juli 2025 heeft als gezegd op het gemeentehuis te Hardinxveld-Giessendam overleg met indiener plaatsgevonden. Het doel van het overleg was hoofdzakelijk verkennend en informierend van aard. De gemaakte afspraken zijn in deze nota opgenomen.

2.2. Ontvankelijkheid zienswijze 1

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 7 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. Blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster is indiener enig eigenaar van de percelen [perceel 1] en [perceel 2] waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Indiener kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van de Awb.

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ontvankelijk.

2.3. Inhoud zienswijze 1

De inhoud van zienswijze 1 kan als volgt worden samengevat:

Zienswijze 1 – gebrekkige communicatie

Indiener weet dat er ten aanzien van de locatie van de kerk het een en ander speelt en tracht daarover al langere tijd met de gemeente in gesprek te geraken. Indiener stelt helaas vast dat er sprake is van moeizame communicatie.

Zienswijze 2 – doel voorkeursrecht

Indiener verneemt graag met welk doel het voorkeursrecht wordt gevestigd.

Zienswijze 3 – noodzaak voorkeursrecht, passende huisvesting, gesprek, schadeloosstelling

Hoewel indiener de ambities van de gemeente om op de locatie 't Oog een deel van haar woningbouwopgave te realiseren begrijpt en onderschrijft, is hij niet overtuigd van het feit dat het voorkeursrecht nodig is om maatregelen (infrastructuur) te realiseren. Indiener meent recht te hebben op passende huisvesting en een goed gesprek omtrent herhuisvesting uitgaande van een kwalitatief minstens gelijkwaardig alternatief dat bovendien ruimte biedt voor groei. Indiener verwacht bovendien een (financiële) schadeloosstelling. Indiener verwacht van de gemeente een actieve opstelling bij het zoeken naar een goede oplossing.

3. Beantwoording van zienswijze 1

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. Specifieke reactie op de gronden van zienswijze 1.

Zienswijze 1 – gebrekkige communicatie

De gemeente begrijpt dat het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht 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 of gebrek aan respect jegens grondeigenaren, maar een instrument om het publieke belang te dienen en grip te houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Op 7 juli 2025 heeft overleg plaatsgevonden met indiener. De gemeente heeft indiener gepoogd opheldering te geven over haar plannen en het nut en de noodzaak van het voorkeursrecht. Tijdens het gesprek heeft de gemeente aangegeven een positieve grondhouding te hebben waar het gaat over het opnemen van een vervangende locatie/vervangend vastgoed in de planvorming. Echter op voorhand kunnen nog geen toezeggingen gedaan worden over een mogelijke locatie en een eventuele financiële bijdrage vanuit de gemeente. Indiener wenst bij voorkeur op korte termijn duidelijkheid, en wenst daarover met de gemeente in gesprek te blijven.

Na het raadsbesluit dat (naar waarschijnlijkheid) in september 2025 wordt genomen, neemt de gemeente (wederom) contact op met indiener.

Zienswijze 2 – doel van de vestiging van een voorkeursrecht

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.

In het licht van het wettelijk voorkeursrecht is het bewerkstelligen van onoverdraagbaarheid van wezenlijk belang. Het voorkeursrecht is immers gericht op het bieden van bescherming aan de gemeente door deze een eerste mogelijkheid te geven tot verwerving, voordat een onroerende zaak of een beperkt recht daarop aan een derde wordt overgedragen. Wanneer rechten wél overdraagbaar zouden zijn, zou het voorkeursrecht eenvoudig kunnen worden omzeild, wat indruist tegen de bedoeling van de wetgever en afbreuk doet aan het beschermingskarakter van het voorkeursrecht. Zie voor deze uitleg/motivering ook het raadsvoorstel, in het bijzonder onder *argumenten*.

Zienswijze 3 – noodzaak voorkeursrecht, passende huisvesting, gesprek, schadeloosstelling

Ten behoeve van de ontsluiting van het gehele uitbreidingsgebied 't Oog is de gemeente voornemens om een tunnel te realiseren onder de MerwedelingeLijn/Westelijke Betuwelijn en de Stationsstraat uit te breiden. Ten behoeve van die ontsluiting wordt het voorkeursrecht op deze locatie gevestigd. Door het vestigen van een voorkeursrecht voorkomt de gemeente in beginsel dat andere partijen zich een grond- en daarmee onderhandelingspositie in het gebied verschaffen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de argumenten die zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is een bevoegdheid die voortvloeit uit de Omgevingswet. Het recht maakt de eigenaar niet beschikkingsonbevoegd, 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. Bovendien is de eigenaar ervan verzekerd dat hij bij een te koop aanbidding aan de gemeente, aanspraak heeft op de marktwaarde van het goed. Volgens vaste jurisprudentie vormt de vestiging van een voorkeursrecht dan ook slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, die evenredig moet worden geacht in verhouding tot het met het voorkeursrecht te dienen doel.

Ten aanzien van schade of vermogensverlies als gevolg van de vestiging van een voorkeursrecht geldt dat de wet mogelijkheden biedt voor een schadevergoeding alleen indien sprake is van onrechtmatige daad of schade in de zin van nadeelcompensatie (ingeval van rechtmatig overheids handelen). 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.

De gemeente begrijpt dat de indiener de door de vestiging van het voorkeursrecht ontstane situatie als onprettig ervaart, 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.

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 gemeente overtuigd is van het belang van een heldere communicatie met de betrokken grondeigenaren.

Zoals hiervóór al opgemerkt, is 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 op verzoek van de grondeigenaar door middel van een prijsvaststelling door de rechter op basis van een voorafgaande, onafhankelijke taxatie. Dit beschermt de eigenaar tegen een onredelijke vergoeding.

Het wettelijk voorkeursrecht verplicht de overheid niet om passende huisvesting te bieden. Het voorkeursrecht geeft de overheid alleen het recht om grond met voorrang te kopen – het legt geen zorgplicht op voor het bieden van alternatieve huisvesting. Dat neemt niet weg dat dit laatste aan de orde kan komen in gesprekken over gemeentelijke grondverwerving.

4. Conclusie

Zienswijze 1 is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen.

ZIENSWIJZE 2

2.1 Zienswijze 2

Namens de heer en mevrouw [naam] is een zienswijze ingediend door Klaverblad Rechtsbijstand Stichting.

2.2 Ontvankelijkheid

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

De zienswijze is ingediend namens “de heer en mevrouw [naam]”. Ondanks dat het niet expliciet uit de zienswijze zelf blijkt, gaat de gemeente er vanuit dat de zienswijze is ingediend namens de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], die ieder blijkens de kadastrale informatie voor de (onverdeelde) helft eigenaar zijn van de percelen [perceel 1] en [perceel 2]. Daarmee zijn zij ieder aan te merken als belanghebbende bij het voorgenomen besluit. Hierna zullen zij tezamen worden aangeduid als ‘indieners’.

De termijn waarbinnen zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit/raadsvoorstel konden worden ingediend liep van 11 juni 2025 tot en met 8 juli 2025 24:00 uur. Indieners hebben een pro forma zienswijze (d.w.z. een zienswijze zonder vermelding van gronden) ingediend die is gedateerd 7 juli 2025 en die is binnengekomen bij de gemeente op 8 juli 2025. De pro forma zienswijze is dus binnen de gestelde termijn ontvangen. Indieners hebben de gemeente in de pro forma zienswijze verzocht om verlenging van de termijn waarbinnen de gronden kunnen worden ingediend c.q. aangevuld. Bij brief van 8 juli 2025 heeft de gemeente ingestemd met het verzoek om verlenging van een termijn met 1 week, eindigend op dinsdag 15 juli om 24:00 uur.

Indieners hebben evenwel nagelaten de gronden van hun zienswijze (binnen de verlengde termijn) in te dienen bij de gemeente. Doordat de zienswijze derhalve niet voorzien is van gronden, kan daarvan ook geen inhoudelijke beoordeling plaatsvinden, zodat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Paragraaf 2.3 en Hoofdstuk 3 blijven om deze reden “leeg”.

4. Conclusie ten aanzien van zienswijze 2

De zienswijze is niet-ontvankelijk. Er is geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-raadsvoorstel en/of -besluit.