**Nota beantwoording zienswijze**

## Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland (hierna: "**het College**") heeft op 15 april 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden op de locatie Lange Broekweg 5 en 9 te Naaldwijk. De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende grondtekening en perceelslijst. De voorkeursrechtbeschikking is op 17 april 2025 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving.

Het besluit van het college om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen met een looptijd van drie maanden, zorgt voor een zogenaamde voorbescherming. Daarom wordt aan de gemeenteraad (hierna: "**de Raad**") voorgesteld om binnen drie maanden het voorkeursrecht te vestigen en daarmee het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen. Bij het collegebesluit hoort een ontwerp-raadsbesluit en ontwerp-raadsvoorstel, waarin de raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen. Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de in het collegebesluit betrokken gronden) zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken zienswijzen (schriftelijk of mondeling) over het ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen. De termijn is ingegaan op 17 april 2025 en eindigde op 14 mei 2025 om 24:00 uur.

## Zienswijze

Bij brief aan de Raad van 14 mei 2025 is door de vennootschap onder firma Firma ( ), Weboma Projecten B.V. ("**Weboma**") en Volker Wessels Vastgoed B.V ("**VWV**") – hierna tezamen kortweg aangeduid als of '**de indieners**"- een zienswijze over het ontwerpraadsbesluit ingediend.

## Ontvankelijkheid

Met betrekking tot de vraag of een zienswijze ontvankelijk is, dat wil zeggen of er geen belemmeringen zijn om de zienswijze inhoudelijk te behandelen, wordt het volgende opgemerkt:

a. De zienswijze is gedateerd op 14 mei 2025, zijnde de laatste dag van de zienswijzentermijn. De zienswijze is door de gemeente per mail ontvangen op 16 mei 2025, derhalve na afloop van de zienswijzentermijn. Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit in principe voort dat de Raad niet verplicht is een te laat ontvangen zienswijze in behandeling te nemen en dat de Raad ermee kan volstaan de zienswijze wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren. De Raad is evenwel coulancehalve bereid de zienswijze toch in behandeling te nemen zodat een niet-ontvankelijkverklaring achterwege kan blijven.
b. Het recht om een zienswijze in te dienen is ingevolge artikel 4:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb') beperkt tot belanghebbenden. Op grond van artikel 1:2 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

CONCEPT

c. In de context van het voorkeursrecht zijn uitsluitend als belanghebbenden aan te merken de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. Dit wordt verklaard doordat een vestigingsbesluit ingevolge de Omgevingswet het rechtsgevolg heeft dat de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak in de zin van artikel 3:83 BW wordt beperkt. Alleen de eigenaren en beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) worden door die beperking van de overdraagbaarheid direct in hun belangen geraakt. Zie ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083.

d. Volgens kadastrale informatie ingewonnen op 27 mei 2025 zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Naaldwijk sectie C nrs. 4656 en 4657 voor de helft eigendom van en voor de andere helft eigendom van .

e. De zienswijze is ingediend door (onder meer) de vennootschap onder firma Firma . Een vof is een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid en kan dus niet zelfstandig aan het rechtsverkeer deelnemen. Een vof heeft geen eigen vermogen. Een onroerende zaak kan wel door de vennoten worden ingebracht in een vof, maar dat verandert de eigendomssituatie niet.

f. Hoewel hieraan de conclusie kan worden verbonden dat de vof geen eigenaar en dus geen belanghebbende is bij het (ontwerp)raadsbesluit, is de Raad coulancehalve bereid (ook) deze belemmering voor de ontvankelijkheid te passeren.

g. Eenzelfde standpunt neemt de raad in ten aanzien van de mede-indieners Weboma en VWV. Zij ontlenen hun belang aan het feit dat zij in 2022 het kadastrale perceel Naaldwijk C nr. 4656 hebben gekocht, zonder dat daarna de eigendomsoverdracht van dat perceel aan kopers heeft plaatsgevonden. Volgens vaste jurisprudentie (zie opnieuw ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083) zijn kopers van een onroerende zaak geen belanghebbenden bij het (ontwerp)besluit van de Raad tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op die zaak, maar ook ten aanzien van hen is de raad in dit geval bereid dat gebrek te passeren.

h. Op grond van de hiervóór genoemde argumenten kan de zienswijze ondanks de geconstateerde gebreken ontvankelijk worden verklaard.

**Inhoud zienswijze**

In de zienswijze wordt – zakelijk samengevat – het volgende aangevoerd.

1. Weboma en VWV hebben het kadastrale perceel Naaldwijk sectie C nummer 4656 gekocht met het oog op de ontwikkeling voor woningbouw. Om dat te kunnen realiseren, dient het omgevingsplan eerst te worden gewijzigd. Wel vormen de beide percelen inmiddels onderdeel van een gepland wooncluster van het masterplan voor het gebied Flora Campus Westland. Sinds eind 2024 voeren , Weboma en VWV overleg met de Gemeente over een eventuele inbreng van de percelen bij de Gemeente in ruil voor een bouwclaim. In dat kader zijn over en weer verschillende voorstellen en tegenvoorstellen gedaan. De laatste stand van zaken is dat de Gemeente een nieuw voorstel zou doen, maar die toezegging is tot op heden (nog) niet nagekomen.
2. De vestiging van een voorkeursrecht op (o.a.) de beide genoemde percelen is de indieners tegengevallen. Het voorkeursrecht zal er niet voor zorgen dat de Gemeente sneller kan beschikken over de gronden en creëert eerder een impasse omdat het geen bijdrage levert aan

CONCEPT

het bereiken van de gemeentelijke doelstellingen, te weten het realiseren van een toegangsweg naar het Vakcollege en de ontwikkeling van Flora Campus Westland.

3. Indieners blijven graag met de Gemeente in overleg over de totstandkoming van een bouwclaim en verzoeken de raad dan ook om van de vestiging van het voorkeursrecht af te zien, temeer omdat een voorkeursrecht niet nodig is om te komen tot een overdracht van grond aan de Gemeente.

**Beantwoording van de zienswijze**

Algemeen

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar dan ook niet om tot verkoop van de met voorkeursrecht belaste gronden over te gaan.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de raad. De voorgenomen uitoefening van die bevoegdheid zal geschieden in overeenstemming met de doelstelling van het wettelijk voorkeursrecht, die indertijd in het kader van de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten als volgt werd geformuleerd:
'*Het voorkeursrecht beoogt in beginsel niet een toeneming van de gemeentelijke grondverwervingen als zodanig, maar de bevordering van een slagvaardig en vooruitziend aankoopbeleid, dat zo min mogelijk zal worden doorkruist door transacties met derden met de mogelijke gevolgen van dien, zoals prijsopdrijving of vrijheidsbeperking in de uitvoering van bestemmingsplannen*.'[1]
*'Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen, blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke […] locaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen, kunnen worden uitgevoerd.'* [2]

Deze doelstelling is onverkort gehandhaafd in het kader van de totstandkoming van de Omgevingswet:
"*De voorgestelde regeling heeft inhoudelijk dezelfde doelstellingen als de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze doelstellingen zijn;*

- *Versterking van de regisserende rol van de overheid;*
- *Verbetering van de onderhandelingspositie van de overheid op de grondmarkt;*
- *Beheersing van de grondprijzen*."[3]

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt een beperking aan in de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak. Dit is een uitdrukkelijk door de wetgever beoogd effect. Hierdoor kan de gemeente de regie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behouden en ervoor zorgen dat deze sneller, tegen lagere kosten en conform de in het algemeen belang gewenste wijze van uitvoering tot stand komt.

---

[1] *Kamerstukken II* 1976/77, 13 713, nr. 9, p. 4.

[2] *Kamerstukken II* 1994/95, 24 235, nr. 3, p. 4.

[3] *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 61 e.v.

CONCEPT

Wanneer een gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, laat dat de mogelijkheid van overleg tussen de grondeigenaar en de betrokken gemeente over de vraag, hoe de eerstgenoemde in overeenstemming met het algemeen belang kan bijdragen aan de beoogde gebiedsontwikkeling in beginsel onverlet. Dat overleg kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de enkele verwerving van de benodigde grond door de gemeente, op verwerving van de grond door de gemeente in ruil voor gemeentelijke gronduitgifte elders in combinatie met ontwikkelings- en bouwrechten (bouwclaim), of eventuele zelfrealisatie van de bestemming/functie(s) door de grondeigenaar. Het is aan de gemeente om te bepalen, waarover zij bereid is het gesprek te voeren, maar zij is nergens toe verplicht. De al dan niet aanwezige bereidheid bij de gemeente om met de grondeigenaar (en diens eventuele samenwerkingspartners) te overleggen hangt af van de gemeentelijke inschatting, of bedoeld overleg tot afspraken kan leiden die het proces van gebiedsontwikkeling kunnen versnellen of anderszins kunnen bevorderen.

<u>Specifieke reactie op de aangevoerde gronden</u>

*Ad 1: Er was overleg tussen partijen gaande*
Het is juist dat er ten tijde van het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht door het College tussen de Gemeente en overleg gaande was over een eventuele bouwclaimconstructie. Het is eveneens juist dat er in dat kader over en weer voorstellen zijn gedaan en dat er op het moment van vestiging van het voorkeursrecht nog geen overeenstemming was bereikt. Inderdaad was de Gemeente op dat moment “aan zet” om een nieuw voorstel te doen.

*Ad 2: Vestiging voorkeursrecht was onverwacht en zal de zaak niet bespoedigen*
De omstandigheid dat er tussen Gemeente en overleg werd gevoerd, behoefde het College er niet van te weerhouden de percelen van en aan te wijzen als percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing zou zijn. Er is geen sprake van dat er vanwege het lopende overleg op mochten vertrouwen dat de Gemeente geen gebruik zou maken van haar bevoegdheid om het voorkeursrecht op deze percelen van toepassing te verklaren. Wat voor het College gold, geldt ook voor de Raad: er behoeft niet van vestiging van een voorkeursrecht te worden afgezien vanwege de bereidheid van de grondeigenaar (c.s.) om overleg met de gemeente te voeren of dit te continueren.

Het is in principe juist dat de vestiging van het voorkeursrecht er als zodanig niet toe zal leiden dat de Gemeente de percelen eerder zal kunnen verwerven; de grondeigenaar wordt immers door het voorkeursrecht niet tot verkoop aan de Gemeente verplicht. Evenals is de Gemeente echter bereid het overleg voort te zetten met als inzet tot een oplossing te komen die in het belang is van beide partijen. Aan gemeentezijde is het belang erin gelegen dat de voorgenomen gebiedsontwikkeling op een integrale en voortvarende wijze gestalte kan krijgen. Indien en voor zover een bouwclaimafspraak daarbij een positieve rol kan spelen, staat de Gemeente ervoor open het overleg daarover voort te zetten.

*Ad 3: Verzoek aan raad, af te zien van vestiging van het voorkeursrecht*
Hiervóór is in algemene zin uiteengezet, welke doelstellingen de gemeente heeft beoogd te dienen met het vestigen van het voorkeursrecht. In zowel het collegevoorstel dat heeft geleid tot de voorkeursrechtbeschikking van 15 april 2025 als in het raadsvoorstel dat behoort bij het ontwerpraadsbesluit waarop de door ingediende zienswijze betrekking heeft, is uiteengezet waarom de gemeente Westland van oordeel is dat er in deze situatie alle aanleiding is om een voorkeursrecht te vestigen. De desbetreffende overwegingen worden hier als herhaald en ingelast beschouwd. Zoals hiervóór reeds is opgemerkt en in de praktijk ook is aangetoond, hoeft de vestiging van een voorkeursrecht geenszins in de weg te staan aan overleg tussen partijen over de vraag, hoe door de grondeigenaar en diens samenwerkingspartners een concrete bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van de doelstellingen die de Gemeente met het vestigen van het voorkeursrecht beoogt te

behartigen. Er is in de optiek van de raad dan ook geen reden, waarom zou moeten worden afgezien van het bestendigen van het voorkeursrecht.

**Conclusie**
Door de indieners van de zienswijze zijn geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die de rechtmatigheid van de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad betreffen. Evenmin zijn er door de indieners andere gezichtspunten aangedragen die de raad nopen tot een heroverweging van zijn voorgenomen besluit. De zienswijze geeft naar het oordeel van de raad dan ook geen aanleiding om het ontwerpbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie C de nrs. 656 en 4657 aan te passen.

CONCEPT