



Raadsvoorstel no. 06036 (MB)

Onderwerp:

Wet voorkeursrecht gemeenten Duindigt e.o.

Aan de raad.

Inleiding

Met de in 1985 in werking getreden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) worden gemeenten in staat gesteld hun positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid te versterken: gemeenten verkrijgen een voorkeurspositie bij de verkoop van met een gemeentelijk voorkeursrecht belaste gronden. De wet verschaft de gemeente hiermee in het kader van de uitvoering van gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument, naast het actieve verwervingsinstrument van onteigening. Een passief verwervingsinstrument wil zeggen dat de gemeente eerst kan handelen, als de eigenaar besluit zijn perceel te verkopen.

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als grondspeculatie, kunnen worden tegengegaan. Voorts kan het voorkeursrecht een prijsdempend effect teweeg brengen. Het voorkomt een prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen die de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig kan beïnvloeden.

Het nationaal en provinciaal beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft op 17 juli 1996 geleid tot een wijziging van de Wvg. In het bijzonder kunnen op grond van de gewijzigde wet thans ook gronden door uw raad worden aangewezen waaraan door de gemeente in de toekomst een bestemming wordt toegedacht welke afwijkt van het huidige gebruik. Voorts is in de gewijzigde wet de mogelijkheid opgenomen dat ons college (artikel 8a) en uw raad (artikel 8) vooruitlopend op de totstandkoming van een structuur- of bestemmingsplan een tijdelijk voorkeursrecht vestigen.

Teneinde maximale grip te krijgen en te houden op de ontwikkelingen hebben wij op 28 februari 2006 besloten dat het gewenst is dat de volgende percelen voor de duur van maximaal 2 jaar aangewezen moeten worden als gronden waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is: percelen grond, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie E nrs:

- 139, totaal groot 470 m², in aanwijzing opgenomen grootte 470 m², plaatselijk bekend Waalsdorperlaan (ongenummerd);
- 1801, totaal groot 13.420 m², in aanwijzing opgenomen grootte 13.420 m², plaatselijk bekend Waalsdorperlaan (ongenummerd);

- 1943, totaal groot 145 m², in aanwijzing opgenomen grootte 145 m², plaatselijk bekend Buurtweg (ongenummerd);
- 1972, totaal groot 72.024 m², in aanwijzing opgenomen grootte 72.024 m², plaatselijk bekend Buurtweg 137;
- 2002 (ged.), totaal groot 66.313 m², in aanwijzing opgenomen grootte 61.258 m², plaatselijk bekend Van Brienelaan (ongenummerd);
- 2034, totaal groot 5.770 m², in aanwijzing opgenomen grootte 5.770 m², plaatselijk bekend Waalsdorperlaan (ongenummerd);
- 2035 (ged.), totaal groot 106.260 m², in aanwijzing opgenomen grootte 49 m², plaatselijk bekend Buurtweg 134;
- 2035 (ged.), totaal groot 106.260 m², in aanwijzing opgenomen grootte 104.970 m², plaatselijk bekend Buurtweg 134/135/135-A;
- 2046 (ged.), totaal groot 1.364 m², in aanwijzing opgenomen grootte 608 m², plaatselijk bekend Groenendaal 9/Waalsdorperlaan (ongenummerd);
- 2053, totaal groot 236.773 m², in aanwijzing opgenomen grootte 236.773 m², plaatselijk bekend Waalsdorperlaan 29/29-A.

Zoals hierna nader is omschreven, is inmiddels op 2 van de hiervoor omschreven percelen het voorkeursrecht vervallen.

Uw besluit tot aanwijzing geldt voor een termijn van ten hoogste twee jaar. Vóór de afloop van deze termijn zal het onderhavige besluit moeten worden bestendigd middels een door ons te nemen aanwijzingsbesluit op basis van een ontwerp structuur- of bestemmingsplan. Dit besluit zal binnen de geldigheidsduur van vijf maanden gevolgd worden door een nieuw door u te nemen aanwijzingsbesluit van onbeperkte duur op basis van een door u vastgesteld bestemmingsplan (artikel 2 lid 1 Wvg). De aan te wijzen gronden zijn overigens niet eerder in een Wvg aanwijzing betrokken geweest.

Overleg

De afgelopen jaren heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de renbaan Duindigt en de andere eigenaren in het gebied. Op verschillende plekken worden afwegingen gemaakt over de toekomst en ook hebben andere partijen zich bij de gemeente gemeld met belangstelling voor ontwikkelingen in het gebied. Daarnaast hebben de buurtverenigingen en buurtbewoners regelmatig kenbaar gemaakt zich zorgen te maken over de (verkeers)ontwikkelingen in het gebied.

Wij zijn van mening dat het een buitengewoon waardevol en karakteristiek gebied is binnen de gemeente dat zijn huidige groene en open karakter moet behouden. Wij achten het van groot belang om als gemeente in dit gebied zelf grip te houden op eventuele ontwikkelingen. Hiervoor is het gewenst dat door de gemeenteraad een gebiedsvisie wordt vastgesteld als verdiepingsslag van het bestemmingsplan. Daarmee wordt duidelijkheid gegeven aan alle partijen in en buiten het gebied wat er mag en wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie moeten vanaf het begin alle betrokken partijen, onder wie eigenaren, buurtverenigingen en andere belanghebbenden nauw worden betrokken. Overigens is een belangrijke aanleiding voor het doen van dit voorstel gelegen in het feit dat de draf- en renbaan in een persoonlijk gesprek met een van onze collegeleden en in de krant heeft laten weten dat momenteel onderzocht wordt of de renbaan in Wassenaar blijft of beter kan verhuizen.

Voorbescherming vestiging voorkeursrecht

Het onderhavige raadsvoorstel strekt tot bestendiging van het door ons college op 28 februari 2006 genomen besluit als bedoeld in artikel 8a Wvg. In dit wetsartikel is geregeld dat wij na vervulling van de wettelijk vastgelegde formaliteiten bevoegd zijn het onderhavige raadsvoorstel tot aanwijzing van het voorkeursrecht te publiceren in de Staatscourant en in te schrijven in de openbare registers, waardoor het voorkeursrecht één dag na dagtekening van de Staatscourant waarin het besluit is gepubliceerd rechtskracht verkrijgt. De aanwijzing heeft een geldigheidsduur van acht weken; binnen de termijn van acht weken dient het voorkeursrecht te worden bestendigd door een formeel raadsbesluit.

Bestemmingsplannen

Huidige bestemmingsplannen

Voor het gebied zijn thans twee bestemmingsplannen van belang.

Het vigerende "Bestemmingsplan Landelijk Gebied", vastgesteld bij raadsbesluit van 6 oktober 1975, no. 1, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 9 maart 1977, nr. B 19864/1, geeft voor het gebied, gelegen tussen de Waalsdorperlaan, Buurtweg, Landscheidingsweg en Leidsestraatweg de navolgende bestemmingen: sport algemeen; sport, draf en rensport en camping.

Het vigerende "Bestemmingsplan Landscheiding", vastgesteld bij raadsbesluit van 21 mei 1984, no. 78, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 16 juli 1985 geeft voor het gebied, gelegen ten zuiden van de Waalsdorperlaan de navolgende bestemmingen: sport gecombineerd met dagrecreatie, parkeerterrein, water, water met natuur en/of cultuurhistorische waarde, volkstuin en groenvoorzieningen.

Nieuw bestemmingsplan

Op 7 maart 2005, no. 05014, heeft uw raad het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Landelijk Gebied" herzien. Dit plan is gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 25 oktober 2005, DRB/ARB/05/3212A en zal naar verwachting in april 2006 in werking treden. In dit plan zijn de twee hiervoor omschreven gebieden opgenomen.

Dit plan geeft voor deze gebieden de bestemmingen: Sport, algemeen; Sport, hippisch; Sport, tennis; Parkeerterrein; Woondoeleinden I; Woongebied en natuurontwikkeling, uit te werken; Volkstuinen; Groenvoorzieningen; Natuurgebied; Water met landschaps-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden en Kampeerterrein.

Gewenste ontwikkeling als de huidige eigenaar besluit (delen van) het gebied te verkopen

Vooralsnog wordt bij een herontwikkeling van het gebied gedacht aan een wijziging van de nu vigerende bestemmingen in de bestemming: gemengde doeleinden met als hoofdbestemming golfsport & natuurontwikkeling met daarmee samenhangende horeca, leisure activiteiten en zakelijke dienstverlening. De bestemming wordt aangevuld met extensieve woonbebouwing.

Voor het gebied van de renbaan en omgeving zoals aangegeven op kaart nr D 3560 zal (in overleg met diverse partijen) een gebiedsvisie worden opgesteld als opstap naar een partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In deze gebiedsvisie wordt verder

afgewogen hoe de bovengenoemde bestemmingen (evt. aangevuld met andere opties) de kwaliteiten in het gebied duurzaam kunnen waarborgen.

Belanghebbenden

Wij hebben de eigenaren van de betrokken percelen van het voorstel in kennis gesteld op - of zo spoedig mogelijk na - de dag van de publicatie van de nederlegging in de Staatscourant. Hierbij hebben wij hen tevens op de hoogte gesteld van hun rechtspositie in het kader van het voorkeursrecht.

Zowel de eigenaren als de twee betrokken buurtverenigingen zijn in een persoonlijk gesprek met de portefeuillehouder geïnformeerd over het besluit van ons college. Hierna zijn conform de eisen van de wet de eigenaren middels een aangetekend schrijven van ons besluit op de hoogte gesteld, waarbij zoals hiervoor al is aangegeven de eigenaren zijn gewezen op de rechtsgevolgen en hun rechtspositie.

Het onderhavig voorstel waarin de ingediende zienswijzen zijn verwerkt, is eveneens aan de betrokken eigenaren, de buurtverenigingen en aan degenen die een zienswijze hebben ingediend toegestuurd. In de begeleidende brief is aangegeven dat dit voorstel in de zogenaamde carrousel van de politieke markt van 3 april 2006 behandeld zal worden en is gewezen op de mogelijkheid in te spreken.

Bezwaar

Op grond van art. 9a Wvg is dit voorstel een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Een eventueel ingediend bezwaar tegen het voorstel van ons college zal, indien u naar aanleiding van dit voorstel besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht, op grond van artikel 9a lid 2 Wvg worden geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit.

Inmiddels heeft [REDACTED] een bezwaarschrift ingediend tegen het voorstel van ons college. Dit bezwaarschrift zal te zijner tijd met eventueel andere bezwaren door de Commissie Bezwaar en Beroep worden behandeld. Dit bezwaar heeft ons voor alsnog geen aanleiding gegeven onderhavig voorstel aan te passen.

Horen/zienswijzen Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden gedurende 10 dagen na de datum van de bekendmaking van de nederlegging in de Staatscourant in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen met betrekking tot dit voorstel naar voren te brengen. Tegen het voornemen een Wvg recht te vestigen hebben [REDACTED] namens de [REDACTED] namens de gemeente 's-Gravenhage en [REDACTED] namens de Stichting Beheer Duindigt en Draf- en Renbaan Duindigt, zienswijzen ingediend.

Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen.

[REDACTED] heeft conservatoir beslag gelegd op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie E nr. 2002, welk perceel eigendom is van de gemeente 's-Gravenhage.

Gelet op artikel 10 lid 1 Wvg en art. 1 aanhef en onder a en b Wvg heeft de Wvg voor de eigenaren en een beperkt omschreven groep van rechthebbenden van de aangewezen percelen tot gevolg dat zij worden beperkt in de mogelijkheid van vervreemding van hun percelen. Het belang van [REDACTED], die beslag heeft gelegd en een beweerdelijk recht heeft onder een ontbonden, niet in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomst, is een hiervan afgeleid belang (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 24 maart 2000, AB 2000/228). Nu de [REDACTED] niet als belanghebbende in de zin van de Wvg kan worden aangemerkt, dient [REDACTED] niet-ontvankelijk te worden verklaard in zijn zienswijze.

Ondanks het feit dat [REDACTED] formeel gezien niet-ontvankelijk is, hebben wij op 21 maart 2006 bij heroverweging besloten het voorkeursrecht dat rust op het perceel waarop [REDACTED] beslag heeft gelegd en het perceel dat daar middenin ligt, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie E nrs. 2002 (ged.) en 139 vervallen te verklaren.

De gemeente 's-Gravenhage is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie E nrs. 2002, 2046 en 139.

De gemeente 's-Gravenhage geeft aan tegen de achtergrond van het overleg tussen de gemeente Wassenaar en de gemeente 's-Gravenhage met betrekking tot een eventuele verhuizing van de Amerikaanse ambassade naar het grondgebied van de gemeente Wassenaar geen noodzaak te zien voor een vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

De aanwezigheid van enige noodzaak is geen vereiste voor een rechtsgeldige vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. De gemeente 's-Gravenhage bestrijdt – terecht – niet dat in het onderhavige geval de wet de mogelijkheid biedt om tot de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht te komen. Van die bevoegdheid mag de gemeente Wassenaar gebruik maken. De redenen waarom zij van die bevoegdheid gebruik maakt, zijn hiervoor al toegelicht. De zienswijze van de gemeente 's-Gravenhage moet worden verworpen.

Zoals hiervoor al aangegeven hebben wij overigens inmiddels het voorkeursrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie E nrs. 2002 (ged.) en 139 vervallen verklaard.

De Stichting Beheer Duindigt is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie E nrs. 2053, 1801, 2034 en 1943.

De stichting voert in haar "zienswijzengeschrift" een drietal "bezwaren" aan tegen de vestiging van het voorkeursrecht.

De stichting meent in de eerste plaats dat de gemeente misbruik dan wel oneigenlijk gebruik maakt van het voorkeursrecht. Daarvan is evenwel geen sprake. De gemeente doet niet meer dan gebruik maken van haar door de wet geboden mogelijkheid om met het oog op gewenste nieuwe ontwikkelingen op (onder meer) de percelen van de stichting via de vestiging van het voorkeursrecht grip te krijgen op de (wijze van) realisering van die ontwikkelingen.

In de tweede plaats stelt de stichting dat de aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag liggende planologische wensen van de gemeente in strijd zijn met haar eigen beleid. Ook daarvan is geen sprake. Integendeel vloeit de vestiging van het voorkeursrecht juist voort uit het gemeentelijk (planologisch) beleid.

In de derde plaats beroept de stichting zich op een schending van het vertrouwensbeginsel. Die stelling wordt niet nader onderbouwd. Er is echter geen sprake van dat op enig moment bij de stichting het vertrouwen is gewekt dat vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht nooit zou plaatsvinden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij besloten ons besluit d.d. 28 februari 2006 om u voor te stellen een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Duindigt in te trekken. De bouw- en andere bestemmingsplanmogelijkheden uit het binnenkort in werking tredende bestemmingsplan Landelijk Gebied blijven daardoor onverkort van kracht.

De ingediende zienswijzen kunnen dus geen van alle ertoe leiden dat bestemming van het voorkeursrecht achterwege dient te blijven.

Voorstel

Wij stellen u voor het volgende besluit te nemen:

- gelet op het op grond van artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten gedane voorstel van ons college van 28 februari 2006;
 - gelet op de door belanghebbenden in het kader van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) naar voren gebrachte zienswijzen en de reactie daarop, zoals verwoord in het raadsvoorstel;
 - gelet op artikel 8 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht.
1. Aan te wijzen, voor de maximale duur van twee jaren, als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn de gronden zoals aangegeven op de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte kaart nr D 3560 met toegedachte bestemming en perceelslijst, vermeldende de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 17 februari 2006, met de aantekening dat deze percelen niet eerder in een aanwijzing van de gemeenteraad betrokken zijn geweest. Het voorkeursrecht dat gevestigd was op de percelen grond gelegen aan de Van Brienelaan (ongenummerd) en de Waalsdorperlaan (ongenummerd) te Wassenaar, kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie E nummers 2002 (ged.) en 139 is inmiddels bij collegebesluit d.d. 21 maart 2006 vervallen verklaard.
 2. Het aanwijzingsbesluit, onder 1. vermeld, volgens de eisen van de Wet voorkeursrecht gemeenten bekend te maken.

Wassenaar, 21 maart 2006

Burgemeester en Wethouders van Wassenaar,	
de secretaris,	de burgemeester,
R.R. Bitter	L. van Leeuwen