

Legaltree

Datum Uw kenmerk	2025-061-017	Datum verzending Behandelaar	Click or tap here to enter text.
Ons zaaknummer	Z/25/101450	Bijlage	1
Onderwerp	ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT VOORKEURSRECHT RENBAAN DUINDIGT		

Geachte,

Bij brief van 15 augustus 2025 heeft u namens Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) en Stichting Villa Betty (SVB) een zienswijze ingediend over het ontwerp raadsvoorstel voor de vestiging van een vervroegd voorkeursrecht op de percelen van Draf- en Renbaan Duindigt.

Hieronder volgt de beantwoording van deze zienswijze:

Ontvankelijkheid

U heeft de zienswijze ingediend namens SBRD, eigenares van de percelen, alsmede namens SVB, de initiatiefnemer die met SBRD een koopovereenkomst heeft gesloten.

Een zienswijze als bedoeld in art. 4:8 jo. 4:9 Awb is ontvankelijk indien deze is ingediend door een belanghebbende en indien deze uiterlijk de laatste dag van de periode van terinzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb).

De zienswijze is tijdig ingediend.

Belanghebbenden zijn op grond van art. 1:2 lid 1 Awb degenen wier belangen rechtstreeks bij een besluit zijn betrokken. Op grond van de Omgevingswet en vaste rechtspraak, gevormd onder de voorheen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), zijn belanghebbenden degenen die zijn opgesomd als vervreemder als bedoeld in de bijlage behorend bij art. 1.1 Omgevingswet (voorheen art. 1 sub e Wvg).

Volgens deze wettelijke definitie zijn als vervreemder aan te merken:

- de eigenaar van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd, die tot vervreemding daarvan wil overgaan,
- de rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is onderworpen en die tot vervreemding daarvan wil overgaan, of
- degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en die tot vervreemding van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd wil overgaan;

Omwonenden, huurders en kopers zijn niet als belanghebbenden aan te merken.

Zie onder meer de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)

van 24 maart 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AA5426, ABRS 9 juli 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AH9453, ABRS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en ABRS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083.

SBRD is als eigenares aan te merken als belanghebbende. Haar zienswijze is ontvankelijk. SVB is als koper geen belanghebbende. Zij is niet-ontvankelijk.

Hierna volgt de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze van SBRD.

Inhoudelijke beantwoording

1. Vertrouwensbeginsel

U voert in de eerste plaats aan dat het voorkeursrecht wordt gevestigd in strijd met vertrouwensbeginsel c.q. het verbod van détournement de pouvoir. U geeft aan dat de gemeente sinds 2023 op de hoogte is van het bestaan van een koopovereenkomst tussen SBRD en SVB. Het voorkeursrecht blokkeert de levering van de gronden door SBRD aan SVB. Hierdoor kan het ontwikkelingsplan van SBRD en SVB niet worden gerealiseerd.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg blijkt dat de wetgever met de invoering van de voorkeursrechtregeling heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Er is geen sprake van schending van opgewekt vertrouwen dat de gemeente het voorkeursrecht niet zou inzetten. Evenmin is het vertrouwen gewekt dat een koopovereenkomst uit 2023 zou worden gerespecteerd.

Wil een bestaande koopovereenkomst onder de uitzondering van de aanbiedingsplicht vallen, dan moet deze tijdig, dat wil zeggen vóór de datum van de eerste voorkeursrechtbeschikking (c.q. 1 juli 2025) zijn ingeschreven in de openbare registers. Dat is niet gebeurd. De registerverklaring is pas op 7 juli 2025 ingeschreven. Dat was wettelijk gezien te laat. Dit vloeit voort uit toepassing van de wettelijke regeling.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd om regie te houden op de ruimtelijke ontwikkeling. Of het door SVB voorgestane ontwikkelingsplan kan worden gerealiseerd, is nog allerm minst zeker. De ruimtelijke procedure zelf kan in het kader van de vestiging van het voorkeursrecht niet ter discussie worden gesteld.

2. Executieverkoop

In de tweede plaats voert u aan dat met de vestiging van het voorkeursrecht het risico op een executieverkoop wordt vergroot.

De vestiging van het voorkeursrecht is niet de oorzaak van een eventuele executieverkoop. Een executieverkoop is uitsluitend het gevolg van het niet tijdig voldoen van bestaande hypothecaire verplichtingen door SBRD aan de hypotheekhouder. Overigens is er reeds in juni al een executieverkoop aangezegd.

De draf- en renbaan met de bijbehorende faciliteiten komt primair voor renovatie en modernisering in aanmerking. Om die reden is het raadsvoorstel verduidelijkt met de toevoeging dat een moderniseringslocatie wordt toegedacht. Verder zullen in het verdere verloop van de planvorming diverse herontwikkelingsmogelijkheden en wijzigingen van functies worden onderzocht en overwogen. De door de raad te maken keuzes zullen vervolgens worden neergelegd in een Omgevingsvisie of programma.

3. Toegedachte functie

Tot slot voert u aan dat niet duidelijk is wat de toegedachte bestemming c.q. functie voor het gebied is.

De draf- en renbaan met de bijbehorende faciliteiten komt primair voor renovatie en modernisering in aanmerking. Om die reden is het raadsvoorstel verduidelijkt met de toevoeging dat een moderniseringslocatie wordt toegedacht. Verder zullen in het verdere verloop van de planvorming diverse herontwikkelingsmogelijkheden en wijzigingen van functies worden onderzocht en overwogen. De door de raad te maken keuzes zullen vervolgens worden neergelegd in een omgevingsvisie of programma.

Conclusie

De door u ingediende zienswijze is, voor zover deze is ingediend namens SVB, niet ontvankelijk.

De zienswijze is, voor zover deze is ingediend namens SBRD, ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Het raadsvoorstel is op enkele punten aangepast en verduidelijkt wat betreft de toegedachte functie c.q. moderniseringslocatie.

De voorkeursrechtbeschikking en de bijlagen zullen conform de wettelijke regeling rechtstreeks aan SBRD bekend worden gemaakt.

Hoogachtend,

De raad van de gemeente Wassenaar

de griffier,

de voorzitter,

drs. J. Kleinhesselink

drs. L.A. de Lange