MODELBRIEF

Aan:
Stichting Beheer Renbaan Duindigt
Waalsdorperlaan 29
2244 BN WASSENAAR

AANGETEKEND

Geacht bestuur,

Volgens de openbare gegevens uit het Kadaster is Stichting Beheer Renbaan Duindigt eigenares van de percelen, kadastraal bekend gemeente Wassenaar:
- sectie E, nummer 1801, groot 13.420 m2;
- sectie E, nummer 1943, groot 145 m2;
- sectie E, nummer 2053, groot 236.773 m2;
- sectie E, nummer 2119, groot 5.740 m2.

De gemeenteraad van de gemeente Wassenaar (de gemeenteraad) heeft op 23 september besloten om op onder meer deze percelen een vervroegd voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) met bijbehorende bijlagen zijn ingesloten als **bijlage 1** bij dit schrijven. De gemeenteraad heeft dit gedaan op grond van de bevoegdheid die het daarvoor heeft op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c van de Omgevingswet. In deze aangetekende brief zetten wij uiteen waarom de gemeenteraad dit besluit heeft genomen. Verder leggen we daarin uit wat het voorkeursrecht precies inhoudt.

Betekenis voorkeursrecht

Het voorkeursrecht betekent dat als u de gronden of delen daarvan wil vervreemden, u deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. Ook als u een beperkt recht op de grond wilt vestigen, zoals bijvoorbeeld een recht van opstal, moet u eerst een aanbod tot vestiging van een recht van opstal aan de gemeente doen. Wilt u niet vervreemden, dan merkt u niets van het voorkeursrecht. Ook zijn er uitzonderingen op het voorkeursrecht. Meer daarover en de exacte voorwaarden vindt u in de uitgebreide juridische toelichting van **bijlage 2**.

Waarom een voorkeursrecht?

Wij begrijpen dat het ingrijpend kan overkomen dat we dit als gemeente doen. Maar we hebben hier goede redenen voor. Wij willen graag dat draf- en renbaan Duindigt wordt gemoderniseerd en herontwikkeld. Als gemeente willen wij grip houden op deze ontwikkeling en willen wij voorkomen dat willekeurige ontwikkelaars de mogelijkheid krijgen om gebouwen op de grond te ontwikkelen. Daarom zetten we het voorkeursrecht in.

Werking en verval

Het voorkeursrecht werkt pas als het besluit aan u is bekendgemaakt en daarna is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Met deze brief die u is toegezonden, is het besluit

bekendgemaakt. Het besluit zal uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Vanaf het tijdstip van inschrijving werkt het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht dat de gemeenteraad nu heeft gevestigd is een vervroegd voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is gevestigd voor een periode van (vooralsnog) drie jaren. Vervolgens dient een (wijziging van de) omgevingsvisie, een programma of een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld, waarin de beoogde functie is toegedacht respectievelijk toegedeeld. Op basis van een omgevingsvisie of programma blijf het voorkeursrecht nog maximaal 3 jaar van kracht. Indien vervolgens een (wijziging van het) omgevingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht nog maximaal 5 jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u het niet eens bent met het voorkeursrecht en dat wilt laten weten. U kunt dan bezwaar maken tegen het besluit van de gemeenteraad. U heeft daarvoor zes weken de tijd, vanaf de dag van bekendmaking, xx september 2025 tot en met november 2025. Als u bezwaar maakt, kunt u de voorzieningenrechter ook om een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor moet u een spoedeisend belang aan kunnen tonen. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- De naam en het adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een omschrijving van het besluit (voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- De gronden van het bezwaar.

Na de bezwaarprocedure kunt u nog in beroep bij de rechter. De bezwaar- en beroepsmogelijkheden worden verder uitgelegd in **bijlage 3**. Daar worden ook de nodige contactgegevens gegeven.

Inzage in de stukken

Het besluit van de gemeenteraad van 23 september 2025 ligt, tezamen metde bijlagen, met ingang van xx september 2025 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentekantoor van de gemeente Wassenaar, Johan Wittstraat 45 te (2242 LV) Wassenaar. Daarnaast kunt u het digitaal vinden via www.officielebekendmakingen.nl. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad.

Vragen

Heeft u nog vragen, dan kunt u die stellen via telefoonnummer 14 070 onder vermelding van voorkeursrecht Draf- en Renbaan Duindigt.

Met vriendelijke groet,
Gemeenteraad van Wassenaar,
namens dezen,

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage 1 - Voorkeursrechtbeschikking inclusief bijlagen

Bijlage 2 - Juridische toelichting voorkeursrecht

Inleiding

In deze bijlage wordt het voorkeursrecht verder toegelicht. Hier vindt u informatie over de betekenis van de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht en wat dit betekent wanneer u iets met de grond wilt doen, bijvoorbeeld verkopen. Het gaat om een juridische toelichting. Dat kan ertoe leiden dat niet alles even begrijpelijk is. Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met de heer Sjoerd Bazuin van de gemeente Wassenaar, telefoonnumer 14 070. U kunt natuurlijk ook zelf iemand om advies vragen.

Voorkeursrecht, hoofdstuk 9 van de Omgevingswet

In de brief van heden informeren wij u over het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wassenaar om een voorkeursrecht te vestigen op grond(en) in uw eigendom of waar u een beperkt zakelijk recht op hebt. De gemeenteraad heeft een vervroegd voorkeursrecht gevestigd. De vestiging heeft zowel voor u als voor de gemeente belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn voor beide partijen vastgelegd in hoofdstuk 9 (en 15, 16 en 4) van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 7 van het Omgevingsbesluit (Ob). Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten.

Betekenis van het voorkeursrecht

De vestiging krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent de grond of uw recht daarop te vervreemden. Dat is een juridische term die in de Omgevingswet staat voor: de overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak, de overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u tot vervreemden wilt overgaan, bent u op grond van artikel 9.7 Ow voortaan verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Doet u dit niet, dan verleent de notaris geen medewerking aan de vervreemding aan een ander dan de gemeente. Onder elke akte moet de notaris namelijk een verklaring opnemen dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de vervreemding niet in strijd met de regels over het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan voor die ander wellicht aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van eventuele schade.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn in artikel 9.8 tot en met 9.10 Ow opgesomd. De aanbiedingsplicht geldt volgens de Omgevingswet niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie (het gaat dan om: echtgenoot/geregistreerd partner, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad, dan wel een pleegkind dat duurzaam als eigen kind is onderhouden en opgevoed); f

- vervreemding vanwege verdeling van een gemeenschap;
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van BZK aangewezen rechtspersoon dan wel een in het algemeen belang werkende rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop (waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid BW niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen);
- vervreemding op grond van een overeenkomst met een pachter die al ten tijde van de voorkeursrechtbeschikking een eigen voorkeursrecht heeft als bedoeld in art. 7:378 BW;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en c. de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt. Deze laatste uitzondering is slechts eenmaal per drie jaar na inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers toegestaan.

Daarnaast kunt u het college verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. U kunt daarvoor een aanvraag indienen. Daarbij moet u dan wel goede (gewichtige) redenen aannemelijk maken. Het college kan dan een uitzondering maken en kan daarbij beperkingen opleggen.

Duur

Het door de gemeenteraad gevestigde vervroegde voorkeursrecht vervalt na drie jaar tenzij vóór die tijd een (wijziging van de) omgevingsvisie of programma dan wel (een wijziging van het) omgevingsplan is vastgesteld. Met de vaststelling van (een wijziging van) de omgevingsvisie of een programma wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met vijf jaar te laten voortduren. Daarna kan het voorkeursrecht voor (maximaal) één periode van vijf jaar worden verlengd.

Wijze van aanbieden

Wanneer u uw (recht op de) onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wilt vervreemden, moet u de gemeente schriftelijk bij aangetekende brief uitnodigen in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de brief van heden zijn genoemd. Indien de uitnodiging betrekking heeft op een onroerende zaak of zaken waarop slechts gedeeltelijk een voorkeursrecht rust, maar die een samenhangend geheel vormen, kunt u eisen dat dit geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke overdracht aan de gemeente. lndien de onroerende zaak als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, kunt u eisen dat ook het bedrijf of de onderneming bij de eventuele overdracht aan de gemeente wordt betrokken.

Als de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat, dan staat het u vrij om uw (recht op de) onroerende zaak, zoals vermeld in de uitnodiging tot onderhandeling die u deed aan de gemeente, gedurende drie jaar eenmalig aan een derde over te dragen. Het voorkeursrecht behoudt wel zijn werking. Dit houdt in dat de verkrijger (degene die de grond of het recht verkrijgt) weer eerst (het recht op) de onroerende zaak aan de gemeente zal moeten aanbieden als hij over wil gaan tot vervreemding.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw uitnodiging moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of het met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt het college u binnen deze termijn mee dat het niet bereid is tot verkrijging over te gaan dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn of na die mededeling uw door u eerst aan de gemeente aangeboden (recht op de) onroerende zaak aan een ander verkopen. Ook in deze situatie is de verkrijger direct weer gebonden aan het voorkeursrecht. Deelt het college u mede dat het op uw aanbod wil ingaan en het daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder onderhandelen met de gemeente.

Onderhandelingen en verkoop

Wanneer de gemeente (in beginsel) heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen. Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u door een schriftelijk verzoek aan het college om een rechterlijk oordeel over de prijs vragen. Het college moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens één of meer deskundigen (onafhankelijke taxateurs) benoemt. Binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek tot vaststelling van de koopprijs doet de rechtbank bij beschikking uitspraak met daarin een oordeel over de prijs. Bij die waardebepaling worden de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet toegepast. Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure komen in beginsel voor rekening van de gemeente. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad. Indien u wilt verkopen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs, dient u dat binnen drie maanden

nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij het eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Doet u dit verzoek na het verstrijken van de termijn van drie maanden, dan is de gemeente hiertoe niet langer verplicht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak aan de gemeente, maar het college uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het college de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst, bent u gedurende drie jaar vrij om eenmalig de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen. Het is zowel voor u als de gemeente belangrijk om zich te houden aan de termijnen.

Aangetekende verzending van correspondentie

Tot slot wijzen wij u erop dat art. 7.3 van het Omgevingsbesluit bepaalt dat de uitnodiging tot het doen van een aanbod, het beginselbesluit tot aankoop en het verzoek om de prijsvaststelligsprocedure te starten altijd bij aangetekende brief moeten worden verzonden. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden.

Bijlage 3 - U bent het er niet mee eens en wilt dat laten weten

Als u het niet eens bent met het besluit van de raad tot vestiging van het vervroetgde voorkeursrecht dan kunt u op grond van de wet daartegen iets doen. In juridische termen: op het besluit van de raad tot vestiging van het vervroegde voorkeursrecht is de rechtsbescherming van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent in dít geval dat u bezwaar kunt maken tegen het raadsbesluit. Na bezwaar kunt u in beroep gaan bij de rechtbank Den Haag en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat kunt u straks ook doen als u het niet eens bent met het nog te nemen besluit door de gemeenteraad. In deze bijlage wordt verder uitgelegd hoe u dat doet en wanneer u dat moet doen. Ook wordt u verteld naar wie u bijvoorbeeld uw bezwaarschrift kunt sturen.

Bezwaar en beroep tegen raadsbesluit

Als u het niet eens bent met het besluit van de raad, kunt u dat laten weten door uw bezwaren tegen het besluit bekend te maken. U kunt uw bezwaren bekend maken in een brief. Dat noemen we een bezwaarschrift. U kunt dat als eigenaar of beperkt gerechtigde doen binnen een termijn van zes weken. De termijn begint te lopen nadat het besluit aan u is bekendgemaakt, en wel van [...] september 2025 tot en met [...] oktober 2025.

In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: uw naam, uw adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan: de raad van de gemeente Wassenaar. Na de beslissing op uw bezwaarschrift kunt u beroep ínstellen bij de rechtbank Den Haag. Daar kunt u hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dezelfde stappen kunt u zetten als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te (be)vestigen. Daarover wordt later nog contact met u opgenomen.

Voorlopige voorziening

Wanneer u bezwaar maakt, kunt u bovendien bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag het verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Daarvoor is wel vereist dat u een spoedeisend belang kunt aantonen.