

Informatiebrief aan de Raad

007

Zaaknummer: Z - 25/103533/475945
Datum: 23 januari 2026
Onderwerp: Stand van zaken voorkeursrecht draf -en renbaan Duindigt
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

Afgelopen jaar heeft uw raad meerdere malen gesproken over de draf- en renbaan Duindigt. De situatie van de renbaan, de hierop dreigende executieverkoop en het belang van het behoud van de groene Zuidrand voor Wassenaar heeft het college op 1 juli 2025 doen besluiten om het voorkeursrecht op de betrokken percelen te vestigen. Dit voorkeursrecht trad op 3 juli 2025 in werking en is door uw raad op 22 september 2025 bekrachtigd. Zoals in raadsinformatiebrief 078 vermeld was het doel van het voorkeursrecht om de regierol op ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen uitvoeren of versterken en om speculatie met deze gronden tegen te gaan. Om hier verdere invulling aan te geven geeft het college uitvoering aan de raadsmotie 'Toekomst Duindigt' (359) en heeft enerzijds het voorkeursrecht actief ingezet en anderzijds scenario's voor mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied heeft laten ontwikkelen conform de motie.

Sinds de vestiging van het voorkeursrecht zijn er verschillende ontwikkelingen geweest rondom het gevestigde voorkeursrecht en de percelen en met deze raadsinformatiebrief willen wij u, in lijn met de motie, informeren over de laatste stand van zaken.

Appreciatie initiatieven en scenario's

Sinds de aangekondigde executieverkoop hebben verschillende partijen zich bij de gemeente Wassenaar gemeld om mogelijke initiatieven voor de betrokken percelen te presenteren. Deze initiatieven richten zich op verschillende gebruiksvormen van het betrokken gebied. De initiatiefnemers hebben de initiatieven gepresenteerd aan het college en gedeeld met de raad. De omwonenden van Duindigt, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de Milieufederatie en Scoutingproject Wassenaar – Duin en Bos hebben allen initiatieven voor een mogelijke ontwikkeling van het gebied gepresenteerd. In elk van deze initiatieven kwam het openbare karakter van het gebied terug als essentieel onderdeel voor de ontwikkeling van de percelen. Deze initiatieven zijn, in lijn met de motie 'Toekomst Duindigt' (359), meegenomen in de uitwerking van mogelijke toekomstscenario's voor Duindigt en het omliggende groene gebied. In de uitwerking van de toekomstscenario's zijn

ook het eerdere plan van Stichting Villa Betty (SVB) en het bidbook van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) meegenomen.

Deze scenario's zullen u via een aparte raadsinformatiebrief toegezonden worden.

Naast de initiatieven en de hieruit voortkomende scenario's en appreciaties is er op 17 december nog een nieuw plan gepresenteerd dat is opgesteld door verschillende partners samen met de SBRD, SVB, Stichting Duindigt en het RVB. Het was de eerste keer dat het college hierbij kennis kon nemen van de actieve samenwerking tussen deze partijen. Zowel de wensen van het Rijksvastgoedbedrijf voor een nieuwe locatie voor een internationale organisatie als de belangen van de andere partijen werden gepresenteerd aan het college. Dit plan is niet meegenomen in de uitwerking van de scenario's aangezien dit plan niet met derden gedeeld mocht worden en de uitwerking van de scenario's al in een vergevorderd stadium waren. Deze verschillende elementen van het integrale plan komen overigens wel terug in de gevraagde verschillende scenario's.

Voortgang overleg Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD)

In het eerste en tweede dictum van de motie is het college opgedragen om: *Het gevestigde voorkeursrecht actief in te zetten en onderhandelingen te starten en daarbij het gevestigde voorkeursrecht in alle juridische stappen te ondersteunen; Aan de verkoper kenbaar te maken dat de gemeenteraad het voorkeursrecht zal bekrachtigen in september 2025 en zich maximaal in te zetten om voortgang te boeken in de onderhandelingen zodat de raad hier via het college over geïnformeerd kan worden.* Met deze raadsinformatiebrief wil het college een voortgang geven op de opvolging van het eerste en tweede dictum.

Nadat op 3 juli 2025 het door het college op 1 juli 2025 gevestigde voorkeursrecht in werking was getreden, heeft Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) uiteindelijk formeel voldaan aan de aanbiedingsplicht conform het voorkeursrecht door een uitnodiging tot onderhandeling aan de gemeente Wassenaar te sturen, maar tegelijkertijd allerlei andere procedures gestart om deze onderhandelingen ongedaan te maken.

Op 30 juli 2025 is naar aanleiding van deze uitnodiging een eerste gesprek gevoerd tussen de gemeente, de SBRD en wederzijdse juridische vertegenwoordiging en zijn hiermee de onderhandelingen van start gegaan. Tijdens dit gesprek trad naast de SBRD ook Stichting Villa Betty op als gesprekspartner. Dit vanwege de volgens hen geldende koopovereenkomst tussen de SBRD en SVB die na 1 juli 2025 is gesloten. Een koopovereenkomst die volgens de gemeente als onrechtmatig wordt beschouwd.

Parallel aan het dit eerste gesprek met de gemeente Wassenaar heeft de SBRD op 15 augustus een verzoek ingediend tot ontheffing van de aanbiedingsplicht van het voorkeursrecht. Dit om af te kunnen zien van de verkoop van de percelen aan de gemeente en deze aan Stichting Villa Betty te kunnen vervreemden. Grond voor dit verzoek was de door SBRD en SVB op 7 juli 2025 gesloten koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst wordt echter niet als zodanig door de gemeente

Wassenaar erkend aangezien er op 1 juli 2025 reeds voorkeursrecht op de betrokken percelen was gevestigd. Het verzoek tot ontheffing is dan ook op 9 oktober 2025 door het college afgewezen.

Nadat dit besluit was genomen heeft er op 30 oktober 2025 heeft er tweede een gesprek plaatsgevonden tussen de SBRD, de gemeente Wassenaar en wederzijdse juridische vertegenwoordiging. Ook ditmaal was SVB hierbij aanwezig ondanks het feit dat het gesprek tussen de gemeente Wassenaar en de SBRD zou plaatsvinden. Tijdens dit gesprek is de strekking van de motie 'Toekomst Duindigt' (359) naar voren gebracht en het verzoek van de gemeenteraad toegelicht. In dit gesprek is door de gemeente duidelijk gemaakt dat zij graag in gesprek blijft met de SBRD, zijnde de partij die de aanbieding heeft gedaan, en de voorwaarden wil bekijken die gesteld worden aan de verwerving. Tijdens het gesprek werd echter meermaals de met SVB gesloten koopovereenkomst aangehaald die voor zowel de SBRD als de SVB leidend zou zijn. Daarnaast werd er gemeld dat de initiatieven voor de woningbouw niet nodig zouden zijn voor de revitalisering van de renbaan wat haaks staat op de ingediende initiatieven tijdens het vooroverleg. Desalniettemin werd er alsnog gevraagd wanneer de beoordeling van de ruimtelijke initiatieven van SVB vervolgd zou kunnen worden. Ook ditmaal is de visie van de gemeente gegeven op de op 7 juli gesloten koopovereenkomst en het afgeronde vooroverleg rondom de initiatieven van SVB.

Om het gesprek, naast op ambtelijk niveau, ook op bestuurlijk niveau te voeren heeft er op 20 november een gesprek plaatsgevonden tussen de SBRD, een vertegenwoordiger van SVB en de portefeuillehouder namens het college. Hoewel de afspraak was dat de gesprekken alleen plaats zouden vinden tussen de SBRD en de gemeente, bleek de vertegenwoordiger van de SVB tussentijds toegetreden te zijn tot het bestuur van de SBRD en nam hierom deel aan het gesprek. Tijdens dit gesprek heeft de SBRD duidelijk gemaakt dat een eventuele verkoop aan de gemeente alleen mogelijk zou kunnen zijn als de renbaan in stand zou blijven en op voorhand aan de aanvullende voorwaarden voldaan zou worden. De gemeente heeft aangegeven graag een taxatie uit te laten voeren om de waarde van de percelen waar het voorkeursrecht op gevestigd is om zo de onderhandelingen goed gedegen uit te kunnen voeren. Dit simpele verzoek werd echter door de SBRD geblokkeerd waardoor de gemeente niet in staat wordt gesteld de onderhandelingen serieus te voeren, los van alle juridische procedures.

Op 17 december 2025 heeft er een vervolgesprek plaatsgevonden tussen de SBRD en de portefeuillehouder namens het college. Tijdens dit gesprek leek er toenadering te zijn tussen de SBRD en de gemeente op welke gronden er een taxatie van de gronden plaats zou kunnen vinden. Dit werd echter daags na het gesprek door de jurist van de SBRD toch weer als onmogelijk bestempeld en kon hiermee verder ook geen doorgang vinden. Daarnaast werd tijdens dit gesprek door de SBRD gevraagd of de verkoop van de percelen aan de SVB toch geen doorgang kon vinden. Hierop is nogmaals de visie van de gemeente gegeven op de onrechtmatige koopovereenkomst gesloten op 7 juli en daarmee aangegeven dat de gemeente vasthoudt aan het gevestigde voorkeursrecht.

Ook is op 17 december een integraal plan gepresenteerd aan de gemeente door het RVB, de SBRD, SVB en Stichting Duindigt. Dit plan keek naar een ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gebied met andere vorm van bebouwing en andere functies. De gemeente heeft dit plan voor kennisgeving aangenomen en verder niet in de appreciatie of scenario's opgenomen aangezien het slechts een eerste aanzet was waarvan men niet wilde dat deze met derden gedeeld zou worden. Opvallend hierin is dat de SBRD met nieuwe partners een plan presenteerde, waarbij de woningbouwplannen van SVB niet waren opgenomen en men met het RVB zou samenwerken voor een nieuwe locatie voor een internationale organisatie zoals al langer gewenst door het RVB in Wassenaar Zuid.

Op kerstavond, 24 december 2025, is door de jurist van de SBRD een e-mailbericht gestuurd waarin de mogelijkheid om de percelen aan de gemeente Wassenaar te verkopen als zeer minimaal werd gesteld en werd de gemeente gesommeerd om binnen twee weken de beoordeling van het revitalisatieproces te hervatten. Een revitalisatieproces dat volledig steunt op de woningbouw van SVB wat eerder niet noodzakelijk zou zijn. Overigens met het opnieuw aandragen van de woningbouwinitiatieven van SVB heeft het SBRD impliciet afstand gedaan van het eerdere integrale plan dat op 17 december 2025 tezamen met het RVB en Stichting Duindigt is gepresenteerd. Wanneer door de gemeente niet voldaan zal worden aan de hervatting van de beoordeling van het revitalisatieproces, wordt de aanbidding van de percelen door de SBRD ingetrokken.

Naast het intrekken van de aanbidding heeft een nieuwe jurist, nummer 8, van de SBRD een aansprakelijkstelling naar de gemeente Wassenaar gestuurd. In deze aansprakelijkstelling wordt de gemeente onder andere aangesproken op *het weigeren overleg te voeren door de eigenaar SBRD opgestelde planvorming, streven om de renbaan zelf te verwerven en het onterecht inroepen van het voorkeursrecht*. Wat betreft het onterecht inroepen van het voorkeursrecht is een eerder ingediend beroep van de SBRD reeds ongegrond verklaard en op 16 december door uw raad bekrachtigd. Zoals aangegeven in de verschillende brieven over het voorkeursrecht heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd om de regie over de betrokken percelen te houden en grondspeculatie tegen te gaan. De aangekondigde executieverkoop van de renbaan was hiervoor dan ook de aanleiding. Daarnaast wordt er in de aansprakelijkstelling gerefereerd aan de door SBRD opgestelde planvorming en de weigering hier overleg over te voeren. De gemeente heeft een ambtelijk vooroverleg gehad met SVB over de planvorming voor woningbouw. Wanneer er via de officiële route, zijnde via het omgevingsloket, een plan beoordeeld wordt zal dit volgens de gemeentelijke kaders beoordeeld worden.

Hoe nu verder

Het gehele proces van de onderhandelingen met de SBRD verloopt op zijn zachtst gezegd zeer moeizaam. Dit komt door verschillende factoren zoals het vasthouden aan de onterecht gesloten koopovereenkomst, de ongeloofwaardige en tegenstrijdige opstelling van de aanbiedende partij door enerzijds de gesprekken aan te gaan en anderzijds de vestiging van het voorkeursrecht te blijven betwisten en de onhaalbaarheid van de voorwaarden vooraf die worden voorgeschreven. Daarnaast worden er actief onwaarheden verteld terwijl het juist de gemeente is die het gebied open en groen wil houden en geen grondspeculatie dat het algemeen belang evident niet dient,

bestrijdt. Dat maakt dat er moeizaam voortgang geboekt kan worden op de uitvoering van het eerste en tweede dictum van de motie 'Toekomst Duindigt'.

Dit alles heeft ervoor gezorgd dat er een voorlopige standstil is ontstaan in de onderhandelingen. Op dit moment lopen er nog verschillende juridische procedures rondom het voorkeursrecht en de nietigverklaring. Na deze uitspraken is er meer duidelijkheid over hoe de onderhandelingen verder kunnen verlopen.

Feit is en blijft dat de afgelopen maanden alleen maar duidelijker hebben gemaakt hoe belangrijk de regie vanuit de gemeente is gegeven de grote belangstelling voor de grote grondpercelen en de groene Zuidrand, de verschillende belangen, bebouwingsplannen of initiatieven, soms tegenstrijdige informatie die wordt gegeven en de kracht waarmee juridische procedures worden gevoerd. De gemeente is, als eerste overheid, de belangrijkste behartiger van Wassenaar en mag daarom nooit gepasseerd worden of op oneigenlijke manieren onder druk worden gezet om financiële belangen te dienen van private partijen. Het college zal daarom uitvoering blijven geven aan het eerste en tweede dictum van de motie 'Toekomst Duindigt' binnen de mogelijkheden die de gemeente gegeven zijn. De instandhouding van de draf- en renbaan en het achterstallig onderhoud wegwerken binnen de gemeentelijke kaders kan op elk moment beginnen, zonder enige juridische procedure.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.