

Informatiebrief aan de Raad

066

Zaaknummer: Z/25/101450/454233
Datum: 4 juli 2025
Onderwerp: Duindigt - vestiging voorkeursrecht
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

Inleiding

Het complex van draf- en renbaan Duindigt herinnert aan het roemrijke verleden in Wassenaar voor de paardensport. Als er niets wordt gedaan zal de ren- en drafbaan Duindigt als hart van de paardensport verloren gaan. Daarom heeft de Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) in 2019 een ontwikkelaar in de armen genomen en heeft de raad vervolgens op 19 maart 2019 en 14 december 2021 een toetsings- en ontwikkelkader voor de herontwikkeling van draf- en renbaan Duindigt en omgeving vastgesteld. Er is later van ontwikkelaar veranderd, en in 2024 bent u geïnformeerd over een plan van Stichting Villa Betty dat zich nu in het vooroverleg proces bevindt. Nu is op 8 juni jongstleden bekend geworden dat een van de hypotheekverstrekkers wil overgaan tot executoriale verkoop van de betrokken percelen. De verwachting is dat er een nieuwe eigenaar zal komen, tenzij het hypotheekgeschil nog tijdig wordt bijgelegd. Tot 8 juli is het mogelijk om een onderhands bod in te dienen. Als dit niet succesvol verloopt, zal op 23 juli de executieveiling plaatsvinden.

De gemeente vestigt het voorkeursrecht op de gronden

Het college heeft op 3 juli besloten een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de gronden van het complex van de draf- en renbaan aan derden. Hiermee een voorkeurspositie op de grondmarkt verworven bij een mogelijke verkoop van de gronden van het complex van de draf- en renbaan aan derden en kan de regie worden vergroot op de gewenste herontwikkeling van het complex.

Met de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht kunnen ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) worden voorkomen. Daarmee wordt de haalbaarheid van de

toegedachte functies groter. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het gebruikelijke proces van aan- en verkoop van of binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar of rechthebbende is in dezen de gemeente als eerste aan bod om aan te kopen. Als de gemeente hiertoe bereid is, staat daar tegenover dat hier gemeenschapsgeld in moet worden geïnvesteerd.

Wat betekent dit voor het huidige proces en de executieverkoop?

Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente in het kader van de onderhandse biedingen van 8 juli de mogelijkheid om zelf een beter bod uit te brengen, indien een bieding wordt geaccepteerd. Dit loopt via de voorzieningenrechter en is geen verplichting.

Indien de onderhandse verkoop niet slaagt, dan zal er een openbare executieverkoop plaatsvinden op 23 juli. Een openbare executieverkoop is uitgezonderd van de aanbiedingsplicht bij een door de gemeente gevestigd voorkeursrecht en dat betekent dus dat de gemeente niet de gelegenheid heeft een beter bod uit te brengen om alsnog passief de gronden te verwerven. Echter, voor de duidelijkheid: na de executieverkoop blijft het voorkeursrecht op de gronden rusten en dat betekent dat bij doorverkoop de koper de gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Als de notaris erin slaagt de onderhandse of executieverkoop tot stand te brengen, dan zal de afwikkeling naar verwachting nog enige tijd duren. Naast de hypotheekhouder die nu de executie is gestart, zijn er volgens de openbare registers ook nog andere hypotheekhouders met aanzienlijke vorderingen op de eigenaar van de draf- en renbaan Duindigt. Hun positie is wettelijk beschermd en geregeld. Bij een executieverkoop zullen daarom door de notaris diverse procedurele stappen moeten worden gezet.

Binnen drie maanden vestigen vervroegd voorkeursrecht door de gemeenteraad.

De raad dient binnen 3 maanden na het voorlopig voorkeursrecht, het vervroegd voorkeursrecht te vestigen. Anders vervalt het voorlopig voorkeursrecht van de gemeente van rechtswege. Het college biedt het voorstel tot vestigen van het vervroegd voorkeursrecht aan in de raadsvergadering van 23 september 2025.

Binnen drie jaar een besluit over de toekomst van Duindigt, ongeacht uitkomst executieverkoop

Indien de raad het vervroegde voorkeursrecht vestigt, dan moet binnen 3 jaar na het ingaan daarvan door de gemeenteraad een (wijziging van de) Omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal 3 jaar door. Vervolgens dient (een wijziging van) het omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal 5 jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar.

Toezegging: De status van het toetsingskader voor de herontwikkeling van Draf- en Renbaan Duindigt

Het raadsbesluit van december 2021 en het Startdocument vormen het vertrekpunt voor afwijkingen op de huidige planologische functie totdat uw raad anders beslist. Het gaat hier om een buitenwettelijk beleidsdocument. Het is niet overgenomen in een Omgevingsvisie of -programma of verwerkt in een wijziging of afwijking van het omgevingsplan. Een wijziging of afwijking vraagt om een brede belangenafweging, waarbij door uw raad vastgestelde beleidsdocumenten, zoals de Structuurvisie Wassenaar 2025 "Landgoed aan Zee", samen met het raadsbesluit en het Startdocument uit 2021 betrokken worden. Van het raadsbesluit en het Startdocument uit 2021 kan afgeweken worden, mits dat zorgvuldig gemotiveerd gebeurt.

Toezegging: leidt het wijzigen of intrekken van het raadsbesluit van december 2021 tot schadeclaims of planschade/nadeelcompensatie?

Aan het raadsbesluit uit december 2021 lag het plan ten grondslag van de vorige initiatiefnemer. De intentieovereenkomst tussen de vorige initiatiefnemer en de gemeente is niet meer van kracht en heeft ook niet geleid tot een anterieure overeenkomst. Het betreffende plan ligt al geruime tijd niet meer ter beoordeling voor. Een schadeclaim van die initiatiefnemer maakt daarom geen kans van slagen. Het door de huidige initiatiefnemer ingediende plan wijkt af van het vorige plan. Dit plan is echter nog niet voldoende uitgewerkt en over dit plan moeten nog de nodige (principebesluiten) besluiten worden genomen. Er is dus geen reden om aan te nemen dat het vertrouwensbeginsel zou kunnen worden geschonden, indien het raadsbesluit van december 2021 wordt gewijzigd of ingetrokken. Het college en de gemeenteraad moeten immers nog een formeel standpunt over het nieuwe plan gaan innemen.

Nadeelcompensatie (voorheen planschade) kan zich alleen voordoen, indien sprake is van een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in de Omgevingswet. Het huidige omgevingsplan biedt geen grondslag meer voor nadeelcompensatie. Het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, dat in het omgevingsplan is opgegaan, is te oud om een claim in te dienen. Het bevat ook geen bouwmogelijkheden die ongedaan worden gemaakt. Zolang er (i) geen wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld dan wel BOPA-vergunning is verleend waarin nieuwe bouwmogelijkheden zijn opgenomen; en (ii) die wijziging niet wordt teruggedraaid, is er geen sprake van een schadeveroorzakend besluit waarvoor met succes een verzoek om nadeelcompensatie kan worden ingediend. Dit betekent niet, dat er geen claim voor nadeelcompensatie ingediend kan of zal worden.

Belangrijke data

8 juli 2025	Deadline onderhandse biedingen
23 juli 2025	Executieverkoop, indien de onderhandse verkoop niet succesvol is
23 september 2025	Behandeling raadsvoorstel voorkeursrecht

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

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