Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/25/101450/461523
Datum collegebesluit:	26 augustus 2025
Datum commissievergadering:	8 september 2025
Datum raadsvergadering:	23 september 2025
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vestiging vervroegd voorkeursrecht Draf- en Renbaan Duindigt
Portefeuillehouder:	Laurens van Doeveren
Programma:	P3 Bestuur en Middelen

Kernboodschap:
De gemeente wil voorkomen dat de gronden van Draf- en Renbaan Duindigt worden vervreemd aan een willekeurige koper en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de ontwikkeling verliest. Om die reden is het wenselijk een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De raad vestigt bij voorkeursrechtbeschikking een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Hiermee wordt het voorlopig voorkeursrecht van het college van 1 juli 2025 en in werking getreden vanaf 3 juli 2025 tijdig binnen drie maanden bestendigd. Dit raadsvoorstel is in lijn met de op 20 augustus 2025 door de VVD, Lokaal Wassenaar, GroenLinks, PvdA en D66 ingediende motie waarin het college wordt opgeroepen het gevestigde voorkeursrecht actief in te zetten en aan de verkoper kenbaar te maken dat het voorkeursrecht in september 2025 door de gemeenteraad bekrachtigd zal worden.

Bijlagen:

1. Perceelslijst met nummer: Z/25/101450/458886 (geanonimiseerd)
2. Grondtekening waarop zijn weergegeven en vermeld:
   1°. de ligging van de percelen of gedeelten van percelen die tot de onroerende zaken behoren en de kadastrale nummers van die percelen op een goed afleesbare en op de tekening vermelde schaalgrootte;
   2°. elke onroerende zaak waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd;

3°. de aansluiting van de onroerende zaak of zaken op het daaromheen gelegen gebied; en
4°. een noordpijl en de naam van de gemeente.

3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Format brief belanghebbenden inclusief bijlagen
5. Eigendomsinformatie o.b.v. het Kadaster (geanonimiseerd)
6. Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 1 juli 2025 met bijlagen met nummer Z/25/101450/453515
7. Nota van beantwoording zienswijzen geanonimiseerd
8. Concept reactie zienswijze SBRD;
9. Concept reactie zienswijzen buurtbewoners.

Stukken ter inzage: Bijlage 1 – perceelslijst met nummer: Z/25/101450/458886
Bijlage 5 – Eigendomsinformatie o.b.v. het Kadaster

Beslispunten:

1. Bij voorkeursrechtbeschikking een vervroegd voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet, op de percelen zoals vermeld in de als bijlage 1 aangehechte lijst met vermelding van de kadastrale gemeenten, secties, nummers, adressen en groottes overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer Z/25/101450/458886, waarop zijn vermeld de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen, hun groottes, alsmede de namen van de eigenaars en de beperkt gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster 26 augustus 2025
2. Te concluderen dat er zienswijzen zijn ingediend en dat naar aanleiding van één zienswijze en ambtshalve een aantal wijzigingen is doorgevoerd ten opzichte van het ter inzage gelegde raadsvoorstel;
3. De reacties (bijlagen 8 en 9) op de ontvangen zienswijzen te versturen.
4. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van het college d.d. 1 juli 2025, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat;
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze zorg te dragen door:

a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en:
b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen op het gemeentekantoor en digitaal via www.officielebekendmakingen.nl en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad; en:
c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Relatie met:

☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☒ Amendement/motie: **Motie 359: Toekomst Duindigt**
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Vestiging vervroegd voorkeursrecht Draf- en Renbaan Duindigt.

Kernboodschap
De gemeente wil haar regierol bij de herontwikkeling van Draf- en Renbaan Duindigt versterken door vestiging van een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht. Om die reden is het wenselijk een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De raad vestigt bij voorkeursrechtbeschikking een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Hiermee wordt het voorlopig voorkeursrecht van het college van 1 juli 2025, dat in werking is getreden vanaf 3 juli 2025, tijdig (dat wil zeggen binnen drie maanden) bestendigd. Dit raadsvoorstel is in lijn met de op 20 augustus 2025 door de VVD, Lokaal Wassenaar, GroenLinks, PvdA en D66 ingediende motie waarin het college wordt opgeroepen het gevestigde voorkeursrecht actief in te zetten en aan de verkoper kenbaar te maken dat het voorkeursrecht in september 2025 door de gemeenteraad bekrachtigd zal worden.

Inleiding

Het sterk verouderde complex van Draf- en Renbaan Duindigt vraagt om renovatie en/of herontwikkeling. Het complex verkeert al vele jaren in een slechte staat en de financiële situatie van de renbaan is zorgwekkend.

Op 8 juni 2025 werd bekend dat een van de hypotheeknemers van Draf- en Renbaan Duindigt, wilde overgaan tot executoriale verkoop van de betrokken percelen en opstallen. Tot en met 8 juli 2025 was het mogelijk om een onderhands bod in te dienen. Als dit niet leidde tot een verkoop, zou op 23 juli 2025 de openbare executieveiling plaatsvinden. Op 8 juli heeft de Stichting Nederlandse Draf- en Rensport (NDR) bekendgemaakt dat de Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) op 7 juli 2025 met Villa Betty een koopovereenkomst heeft gesloten en tevens heeft ingeschreven in het Kadaster. Naar aanleiding van dit bericht is de voorgenomen executieveiling geannuleerd.

Het college heeft op 1 juli 2025 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de locatie van de Draf- en Renbaan Duindigt. Dit voorlopig voorkeursrecht is op 3 juli 2025 in werking getreden. Het voorlopig voorkeursrecht van het college vervalt van rechtswege na drie maanden, tenzij binnen deze drie maanden de gemeenteraad het vervroegd voorkeursrecht vestigt. In het voorliggende raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd hierover een besluit te nemen.

Beoogd effect

Met de vestiging van het vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt ten aanzien van de Draf- en Renbaan Duindigt, oftewel een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten. Hierdoor kan de regie worden behouden op de gewenste herontwikkeling van het complex. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk regie te houden bij de uitvoering van de verder te ontwikkelen plannen van het complex.

Argumenten

1.1. De gemeente wil voorkomen dat de gronden van draf- en renbaan Duindigt ongewenst worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de ontwikkeling verliest

Op 8 juni 2025 was op www.vastgoedveiling.nl de onderhandse en openbare executieverkoop van Draf- en Renbaan Duindigt aangekondigd. De executieverkoop, zowel onderhands als openbaar, is geannuleerd. Om regie over de ontwikkeling in het gebied te houden, wenst de gemeente een vervroegd voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op het complex te vestigen. Zo kan de worden voorkomen dat derden met een bepaalde verwachtingen grondposities innemen die het voeren van regie door de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. Het voorkeursrecht versterkt ook de positie van de gemeente in het geval van een onderhandse executieverkoop. Daarom is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd en wordt de raad voorgesteld om een vervroegd voorkeursrecht te vestigen.

1.2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument
Met de vestiging van het voorkeursrecht worden ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) voorkomen. Daarmee wordt de haalbaarheid en het realiteitsgehalte van de toegedachte functies groter. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar of rechthebbende is de gemeente als eerste aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk en indien gewenst een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

1.3. Het algemeen belang van het voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individueel belang
De op de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden rustende plicht als gevolg van het voorkeursrecht, is niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Er is een uitgebreide rechtsbescherming voor gerechtigden ten aanzien van de aan te wijzen gronden. Bovendien zijn er diverse wettelijke uitzonderingsgronden op de aanbiedingsplicht in de Omgevingswet voorzien. Eigenaren en beperkt gerechtigden kunnen niet worden gedwongen om tot vervreemding over te gaan. Zij zijn en blijven vrij om zelf te beslissen om wel of niet te verkopen. Indien de eigenaar of beperkt gerechtigde zijn grond of recht te koop aanbiedt, hebben zij recht op een marktconforme prijs. Indien zij niet met de gemeente tot overeenstemming kunnen komen, kan de rechter worden gevraagd om een oordeel over de prijs te geven. De gemeente is alleen aan die door de rechtbank vast te stellen prijs gebonden. De eigenaar kan nog steeds afzien van verkoop. In de tussentijd kan de gemeente besluiten om van aankoop af te zien. In de in de Omgevingswet geregelde gevallen is de vervreemder alleen dan gedurende drie jaar eenmalig vrij om zonder voorkeursrecht aan een derde te vervreemden.

1.4. Er is primair sprake van een toegedachte moderniseringslocatie met de mogelijkheid van toevoeging van aanvullende functies, die niet-agrarisch en afwijkend van het huidige gebruik zijn
Om een vervroegd voorkeursrecht door de raad te kunnen vestigen, moet op grond van de Omgevingswet sprake zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De eis van afwijkend gebruik geldt niet voor een toegedachte moderniseringslocatie. De Omgevingswet veronderstelt dat zolang de modernisering of vervanging niet is verwezenlijk, het gebruik van de bouwwerken wordt aangemerkt als afwijkend van de toegedachte of toegedeelde functie. De percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen aan de Waalsdorperlaan 29 en 29A te (2244 BN) Wassenaar, zoals vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening.

De percelen zijn op dit moment in gebruik als Draf- en Renbaan met bijbehorende voorzieningen. De bestemmingen/functies zijn:

1. grotendeels Sport – Hippisch en Natuur, alsmede voor een zeer beperkt deel Wonen;
2. Voorts zijn aan de gronden de volgende dubbelbestemmingen/-functies toegekend;
    - Waarde – Archeologie;
    - Waarde – Cultuurhistorie;
    - Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.

Tot op heden is het uitgangspunt dat de renbaan met bijbehorende voorzieningen als onderdeel van de modernisering en herontwikkeling behouden blijft. Aan de gronden wordt daarom – in elk geval – een zogenaamde moderniseringslocatie toegedacht. De gemeente zal uitdrukkelijk de mogelijkheid openhouden om voorts tot uitbreiding en/of wijziging van de huidige functies te kunnen komen, zijnde niet-agrarische functies die afwijken van het bestaande gebruik. Deze mogelijkheden zullen in de komende periode moeten worden onderzocht, waarna de raad een keuze kan maken conform de op 20 augustus ingediende en aangenomen motie.

De systematiek van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet brengt mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt eens te meer bij vestiging van het voorlopig voorkeursrecht en het vervroegd voorkeursrecht vooruitlopend op de vaststelling van een (wijziging van de) Omgevingsvisie, een programma of een (wijziging van het) omgevingsplan. Deze bevoegdheid maakt het de gemeente mogelijk om in een vroeg stadium slagvaardig op te treden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd. Inherent hieraan is dat naast de toegedachte moderniseringslocatie nog slechts een globaal beeld bestaat van overige mogelijke functiewijzigingen, zoals nu het geval is.

1.5. De raad moet binnen 3 maanden het voorlopig voorkeursrecht van het college van 1 juli 2025 laten opvolgen door een vervroegd voorkeursrecht, anders vervalt het voorkeursrecht na drie maanden
Bij voorkeursrechtbeschikking van 1 juli 2025 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Ingevolge artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet vervalt het voorlopig voorkeursrecht van het college van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij vóór dit tijdstip door de gemeenteraad het voorkeursrecht is gevestigd ex artikel 9.1 lid 1, aanhef en sub c Omgevingswet. De werkingsduur van ten hoogste drie maanden is te rekenen vanaf de datum van de inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het kadaster op 3 juli 2025.

2.1 De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding om het voorkeursrecht aan te passen
Het ontwerpraadsbesluit heeft van 4 augustus tot en met 18 augustus ter inzage gelegen
Het ontwerpraadsbesluit en de daarvan onderdeel uitmakende grondtekening, de lijst met kadastrale aanduidingen en een geanonimiseerd overzicht de eigenaar en beperkt gerechtigden

lagen van 4 augustus tot en met 18 augustus 2025 ook ter inzage. Naar aanleiding hiervan is een zienswijze ontvangen van SBRD. Deze is ontvankelijk maar vormt geen aanleiding om het voorkeursrecht te laten verlopen zoals SBRD betoogt. Daarnaast zijn er 103 zienswijzen ingediend door buurtbewoners. Hoewel deze zienswijzen niet ontvankelijk zijn, onderschrijven zij wel de vestiging van het voorkeursrecht van de gemeente en het houden van de regierol. Voor het voorkeursrecht geldt dat enkel grondeigenaren en overige zakelijk gerechtigden (partijen die een recht op belaste gronden kunnen vervreemden) direct in hun belang worden getroffen door het voorkeursrecht een zienswijze kunnen indienen. Wel kunnen de zienswijzen worden beschouwd als een zienswijze in het kader van een nog te nemen ruimtelijk besluit over Duindigt.
Naast de zienswijzen zijn er ook nog drie bezwaren ingediend. Deze bezwaren tegen het collegebesluit worden van rechtswege een bezwaar tegen het raadsbesluit om het vervroegd voorkeursrecht te vestigen. Bezwaren worden afgehandeld door de bezwaarcommissie van Wassenaar die de raad te zijner tijd adviseert over de te nemen beslissing op bezwaar.

3.1 De indieners van zienswijzen ontvangen een reactie op hun zienswijze
De concept reactie op de ingediende zienswijze (bijlage 8) gaat in op door SBRD genoemde punten en licht toe waarom deze geen aanleiding vormen om af te zien van vestiging van het vervroegd voorkeursrecht. De buurtbewoners die een zienswijze indienden ontvangen een reactie zoals is toegelicht onder argument 2.1

<u>Kanttekeningen</u>

1. *Tijdig opstellen wijziging van Omgevingsvisie of omgevingsplan noodzakelijk, anders vervalt het* voorkeursrecht

Zonder het opstellen van een (wijziging van de) Omgevingsvisie, een programma of (een wijziging van het) omgevingsplan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na het verstrijken van de wettelijke geldigheidsduur. Het door de raad te vestigen vervroegd voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van in totaal 3 jaar tenzij er in de tussentijd een (wijziging) Omgevingsvisie of programma wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven. Dit betekent dat er uiterlijk september 2028 een (wijziging van de) Omgevingsvisie of programma moet zijn vastgesteld en uiterlijk binnen 3 jaar daarna een (wijziging van het) omgevingsplan moet zijn vastgesteld, waarin een moderniseringslocatie en/of (van het bestaande gebruik afwijkende en niet-agrarische) functie is toegedacht of toebedeeld. Overigens is het ook mogelijk om binnen deze periode direct een (wijziging van het) omgevingsplan in procedure te brengen.

2. Er was een klein perceel van particulieren betrokken
Omdat de geannuleerde executieverkoop ook betrekking had op een klein perceel van particulieren, was dit perceel ook in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken. Nu de executieverkoop geannuleerd is, is dit betrokken perceel – E 2120 – in het voorliggende raadsvoorstel buiten de plangrens van het voorkeursrecht gelaten. Verwacht wordt dat hiermee aan het bezwaar van de eigenaren tegemoet wordt gekomen.

3. Zienswijzen

Het conceptvoorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken zijn voor eenieder ter inzage gelegd. Hiervan is openbaar kennisgegeven via een publicatie in het Gemeenteblad en in De Wassenaarse Krant, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

4. Voorkeursrecht andere overheden

Andere overheden die hiërarchisch boven de gemeente Wassenaar staan hebben altijd de mogelijkheid om het eigen voorkeursrecht te vestigen op welk perceel dan ook. Hier is het door de gemeente Wassenaar gevestigde voorkeursrecht niet tegen bestand. Tot op heden zijn er echter geen andere voorkeursrechten bij de gemeente bekend.

Uitvoering: Financiën

Voor de uitvoering van de op 20 augustus 2025 ingediende motie 359 zullen de kosten inzichtelijk gemaakt worden.

Uitvoering: Juridisch kader

De Omgevingswet vormt de wettelijke grondslag van dit voorstel. Hoofdstuk 9 inzake het voorkeursrecht is specifiek voor het hier beoogde doel vastgesteld. Voorheen betrof dit de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad staan bezwaar en beroep open. Een eventueel tegen het voorlopig voorkeursrecht van B&W gericht bezwaarschrift wordt van rechtswege aangemerkt als een bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Deze bezwaarschriften zullen in handen worden gesteld van de Commissie bezwaarschriften van Wassenaar.

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaar en de beperkt zakelijk gerechtigden. Tevens dient op grond van art. 12 Bekendmakingswet een kennisgeving plaats te vinden in het Gemeenteblad. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen 4 dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Naast bekendmaking wordt het besluit gedurende de bezwaartermijn zowel op elektronische wijze ter inzage gelegd als op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd op het gemeentekantoor.

Bijlagen

1. Perceelslijst met nummer: Z/25/101450/458886 (geanonimiseerd)
2. Grondtekening waarop zijn weergegeven en vermeld:
    1°. de ligging van de percelen of gedeelten van percelen die tot de onroerende zaken behoren en de kadastrale nummers van die percelen op een goed afleesbare en op de tekening vermelde schaalgrootte;
    2°. elke onroerende zaak waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd;
    3°. de aansluiting van de onroerende zaak of zaken op het daaromheen gelegen gebied; en

4°. een noordpijl en de naam van de gemeente.

3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Format brief belanghebbenden inclusief bijlagen
5. Eigendomsinformatie o.b.v. het Kadaster (geanonimiseerd)
6. Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 1 juli 2025 met bijlagen met nummer Z/25/101450/453515
7. Nota van beantwoording zienswijzen
8. Concept reactie zienswijze SBRD;
9. Concept reactie zienswijzen buurtbewoners.