Gemeente Wassenaar

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer:	Z/25/102878
Datum:	dinsdag 19 augustus 2025
Onderwerp:	Stand van zaken Duindigt: achtergrond en huidige stand van zaken, beginselbesluit en beoordeling plannen Stichting Villa Betty.
Bijlage(n):	Bijlage 1: concept ontwerpraadsbesluit

Geachte Raad,

Inleiding

Per raadsinformatiebrief (066) is uw raad op 4 juli jl. geïnformeerd over het op 1 juli jl. genomen besluit van het college om een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden van het complex van Draf- en Renbaan Duindigt te vestigen. Gezien de langdurige geschiedenis van de plannen rondom de revitalisering van de renbaan, de herontwikkeling van de gronden en achterblijvend onderhoud, heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd op de betrokken percelen, zijnde F 1801, 1943 2053 en 2120. De groene Wassenaarse Zuidrand moet behouden blijven en het gebied is te belangrijk om aan eventuele speculanten, vastgoedpartijen zomaar per executieverkoop te laten verkopen. Duindigt en het grote groene gebied moeten geen vastgoedobject zijn.

Doel van het voorkeursrecht is, zoals vermeld in de eerdere raadsinformatiebrief, om de regierol op ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen uitvoeren of versterken en om speculatie tegen te gaan. Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet, dat de gronden per definitie moeten worden aangekocht of onteigend. Het college neemt als volgende stap in de vestiging van het voorkeursrecht een beginselbesluit.

Op 18 juli jl.is uw raad per raadsinformatiebrief (076) geïnformeerd over de juridische procedure rondom het voorkeursrecht en de situatie die is ontstaan door de koopovereenkomst tussen de Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) en Stichting Villa Betty (SVB). Met deze brief informeren wij u over de laatste stand van zaken zoals het door het college genomen beginselbesluit en eventuele nietigverklaring. Daarnaast geven wij u een overzicht van de gebeurtenissen en gaan nader in op het proces van planologische beoordeling van de door Stichting Villa Betty ingediende plannen.

Deze brief bevat de volgende onderwerpen:

- Achtergrond en huidige stand van zaken;

- Positief beginselbesluit onderhandelingen;
- Inzage en zienswijze;
- Beoordeling ruimtelijke plannen SVB.

Achtergrond: stand van zaken sinds 8 juli; geen onderhandse verkoop toegestaan.
Op 8 juli werd middels een gezamenlijk persbericht van SBRD en Stichting Villa Betty (SVB), kenbaar gemaakt dat op 7 juli een koopovereenkomst tussen de SBRD en SVB in het kadaster ingeschreven was. Voor de context van deze koopovereenkomst is het van belang dat naast SVB er ook de entiteiten Stichting Villa Betty en Villa Betty Draf en Renbaan Duindigt B.V. (VBDRD B.V) bestaan. Met deze koopovereenkomst werd de executieveiling afgewend en zou de SVB dan wel VBDRB B.V. de nieuwe eigenaar van de betrokken percelen worden. Op dit moment is bij de gemeente alleen de in het kadaster ingeschreven registerverklaring bekend, waarin slechts een beknopt uittreksel van de koopovereenkomst is opgenomen. Het verzoek is gedaan aan de SBRD en SVB om meer informatie te verstrekken over de overeenkomst om een meer volledig beeld te krijgen voor de verdere besluitvorming. Ondanks herhaalde pogingen hebben wij op dit moment deze informatie nog niet verkregen en gezien het feit dat het een private overeenkomst is geweest tussen twee partijen hebben wij nog geen grond om de partijen te verplichten om deze informatie te delen. Dat maakt het college de raad nog niet kan informeren over alle details, alleen de informatie die partijen zover beschikbaar willen stellen.
Door het op 3 juli door de gemeente Wassenaar ingeschreven gemeentelijke voorkeursrecht, voldoet deze koopovereenkomst niet aan de regels die gelden voor een uitzondering op de aanbiedingsplicht. De SBRD had de betrokken percelen, zijnde F 1801, 1943 2053 en 2120, daarom eerst aan de gemeente Wassenaar moeten aanbieden voordat deze aan een derde partij vervreemd hadden kunnen worden. De SBRD, SVB en de betrokken notaris hebben zich daarbij niet aan de wet gehouden en het college is ontstemd dat het voorkeursrecht niet is gerespecteerd. Op 26 augustus is het college voornemens te besluiten om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen bij de rechtbank. Hiermee wordt het besluit binnen de achtwekentermijn genomen en blijft de gemeente regie houden op de situatie. Elke betrokken partij heeft zich aan de wet te houden en dient de gemeentelijke besluitvorming te eerbiedigen.

Huidige situatie: positief beginselbesluit om de raad in positie te brengen en regierol te behouden.
Om het gevestigde voorkeursrecht alsnog te eerbiedigen, is er door de advocaat van de SBRD en SVB op 15 juli aan het college een formele aanbieding c.q. uitnodiging gestuurd tot het aangaan van onderhandelingen in de zin van artikel 9.12 van de Omgevingswet. In de uitnodiging zijn tevens de essentiële voorwaarden bekend gemaakt waaraan een eventuele aankoop zal moeten voldoen.

Het college dient binnen zes weken na ontvangst van de aanbieding een beginselbesluit te nemen als reactie op de uitnodiging gestuurd door de advocaat van de SBRD en SVB. De reactietermijn hiervoor loopt tot 26 augustus 2025 om 09:00. Door een positief beginselbesluit te nemen, tot het starten van de onderhandeling over aankoop onder nader overeen te komen voorwaarden, start de onderhandelingsfase tussen SBRD en de gemeente. Daarnaast is het nemen van een positief

beginselbesluit een logische stap in de volgordelijkheid van het voorkeursrecht. Neemt de gemeente geen positief beginselbesluit dan is SBRD voor een periode van drie jaar vrij om te verkopen aan een derde partij. Daarmee is het op 3 juli ingeschreven voorkeursrecht buiten werking gesteld. Met een positief besluit wordt enerzijds de procedure op juiste wijze doorlopen en anderzijds voorkomen dat er een precedent geschapen wordt met het oog op toekomstige vestigingen van het voorkeursrecht. Het college gaat niet mee in de lijn van de SVB om pas de koopovereenkomst ter beschikking te stellen als de gemeente haar voorkeursrecht laat vervallen.

Het nemen van een positief beginselbesluit leidt niet tot een koopplicht aan de zijde van de gemeente. Een koopplicht ontstaat pas wanneer partijen tot finale overeenstemming komen over een aankoop of indien de rechtbank is gevraagd om uitspraak te doen in een prijsvaststellingsprocedure en de prijs heeft vastgesteld. In de tussentijd hebben zowel de SBRD als de gemeente de mogelijkheid om de onderhandelingen op elk moment te beëindigen.

Het college heeft een positief beginselbesluit genomen om op de uitnodiging van de SBRD in te gaan. Alleen op deze wijze wordt de volledige deal juridisch duidelijk en kan de raad in positie worden gebracht om een afweging te maken. De uitkomst van de gesprekken wordt daarom voorgelegd aan de raad ter besluitvorming zodat de raad op basis van feiten een beslissing kan nemen over de toekomst van Duindigt. Daarnaast wordt door het nemen van het positieve beginselbesluit de raad in de gelegenheid gesteld om het vervroegd gevestigde voorkeursrecht te bestendigen dan wel te laten vervallen in september.

Met het nemen van het positieve beginselbesluit volgt het college ook de volgordelijke stappen in de procedure van het voorkeursrecht en wordt voorkomen dat er een precedent geschapen wordt voor toekomstige vestigingen van het voorkeursrecht.

De advocaat van SBRD en SVB heeft tot slot recent, op 15 augustus jl., een uitgebreid verzoek om ontheffing van de aanbiedingsplicht ingediend. Dit verzoek zal in de komende periode worden beoordeeld en binnen acht weken moeten worden afgewikkeld.

Vestiging voorlopig voorkeursrecht: inzage en zienswijzen

Op 1 juli is door het college het besluit genomen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de gronden van Draf- en Renbaan Duindigt. Dit besluit is genomen mede naar aanleiding van de aangekondigde executieverkoop en om regie te houden en te versterken op de ruimtelijke ontwikkeling. Op 3 juli is het gemeentelijke voorlopig voorkeursrecht ingeschreven op de gronden van Draf- en Renbaan Duindigt.
Dit besluit geldt voor een periode van maximaal 3 maanden. Het collegebesluit dient door de raad bestendigd c.q. opgevolgd te worden door vestiging van een vervroegd voorkeursrecht op de grondslag van art. 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet voor een periode van 3 jaar.

Het collegebesluit met de daarbij behorende stukken is conform wettelijk voorschrift ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Tevens konden gedurende de termijn van terinzagelegging van het

concept raadsbesluit (van 4 tot en met 18 augustus) zienswijzen over het raadsvoorstel worden ingediend. Deze is als bijlage aan deze brief toegevoegd.
Indien er binnen de termijn van terinzagelegging zienswijzen zijn ingediend, wordt er een nota van beantwoording zienswijzen opgesteld waarin op de zienswijzen gereageerd wordt. Deze zal op 26 augustus door het college behandeld worden en na besluitvorming met de raad gedeeld worden. Tegen het raadsbesluit zelf kan ook bezwaar worden gemaakt gedurende de termijn van terinzagelegging (6 weken). Een eventueel tegen het voorlopig voorkeursrecht gericht bezwaarschrift wordt van rechtswege aangemerkt als een bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

De voorkeursrechtbeschikkingen zijn tijdig bekendgemaakt door aangetekende toezending en uitreiking aan de eigenaar en de beperkt zakelijk gerechtigden. Tevens vond op grond van art. 12 Bekendmakingswet een kennisgeving plaats in het Gemeenteblad.

Uitkomst van behandeling plannen Stichting Villa Betty tot zover
Het college heeft de afgelopen periode sinds de formele indiening van een volledig plan in mei 2025 ambtelijk prioriteit en capaciteit gegeven aan behandeling van deze ruimtelijke procedure, gezien het belang van de draf- en renbaan voor Wassenaar.

Na eerst een niet volledige aanvraag te hebben ingediend, zijn in mei 2025 de stukken aangevuld en is door Stichting Villa Betty een verzoek tot het uitvoeren van een ambtelijke toets in het vooroverleg ingediend. Deze ambtelijke toets is uitgevoerd op basis van bestaand gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Hierbij is het bestaande bestemmingsplan, waarbij de bestemming van het gebied sport-hippisch en recreatie is, leidend geweest. Het stedenbouwkundig plan van eisen dat in 2021 door uw raad is vastgesteld, kwam destijds voort uit een intentieovereenkomst die gesloten was met de vorige initiatiefnemer. Deze intentieovereenkomst is ongebruikt verstreken en heeft niet geleid tot een anterieure overeenkomst en een wijziging van het bestemmingsplan. Zodoende kunnen er aan het stedenbouwkundig plan van eisen juridisch geen rechten ontleend worden.

De uitkomst van de ambtelijke toetsing in juli aan Stichting Villa Betty beschikbaar gesteld. De conclusie is dat op dit moment het plan niet voldoet aan de door de gemeente gesteld eisen en het vigerend beleid. Zo mist er essentiële informatie die ondanks herhaalde verzoeken niet wordt geleverd.

De belangrijkste redenen, ook door het college op 15 oktober 2024 reeds aangedragen bij de SBRD, waarom de aanvraag niet verder kan worden gebracht in het beoordelingsproces zijn:

1) Onvoldoende inzicht in een duurzame exploitatie en toekomst van de draf- en renbaan Duindigt: het behouden van de cultuurhistorische functie van de renbaan is een belangrijk onderdeel van de plannen. Er wordt gesteld dat de draf- en renbaan voor 25 jaar wordt gegarandeerd, zolang er koersen uitgeschreven worden. In het op 1 juli jl. door de SVB met de griffie gedeelde financiële overzicht is echter alleen een uitwerking gegeven voor de eerste 10 jaar. Voor de overige jaren wordt, pas na een positieve

grondhouding van de gemeente, opdracht gegeven aan een extern gespecialiseerd bureau om een langetermijnvisie uit te werken. De vraagt ligt dan ook voor hoe de duurzame exploitatie verder wordt geborgd en de 46 woningen afdoende opbrengsten leveren.

2) Voor de verkeersafwikkeling is nog geen passende oplossing voorzien in de plannen van Stichting Villa Betty. De verkeersafwikkeling is in de beoordeling van ook eerdere plannen essentieel geweest. In het financiële overzicht dat door de SVB op 1 juli met de griffie is gedeeld worden verder ook geen middelen beschikbaar gesteld voor een goede ontsluiting van het gebied.
3) Onduidelijk of de plannen leiden tot een toename van de verharding (huizen, wegen, parkeren). Een toename van verharding is ongewenst. Dit zal in de plannen beter moeten worden uitgewerkt.

Het college kan op basis van de huidige plannen geen positief principe besluit nemen of de raad adviseren een besluit over deze plannen te nemen. Uiteraard kan de SVB haar plannen bijstellen of aanvullen. Het college is niet bereid om een blanco cheque voor 46 woningen uit te schrijven en zich onder (oneigenlijke) druk te laten zetten door de initiatiefnemer die de gemeente onvoldoende in staat stelt de plannen op feiten en onderbouwing te toetsen. Daarvoor is het belang van de toekomst van Wassenaar en de draf- en renbaan veel te groot.

Bovendien hoeft de goedkeuring van de plannen van Stichting Villa Betty geen voorwaarde te zijn voor het opknappen van en financieel gezond exploiteren van een renbaan. Dat kan binnen het vigerend beleid al gerealiseerd worden.

Andere partners

Zoals in de beantwoording van de schriftelijke vragen 164, gesteld door het raadslid Hendrickx van de fractie HvW, heeft de gemeente ook verkennend gesproken met Dunea, de gemeente Den Haag en de Provincie Zuid-Holland. Daarnaast heeft, zoals eerder vermeld in RIB 069, het Rijksvastgoedbedrijf formeel kenbaar gemaakt geïnteresseerd te zijn in de gronden van de draf- en renbaan Duindigt. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ambtelijk aangegeven nog steeds geïnteresseerd te zijn in de gronden om daar een grote internationale organisatie te vestigen en wil in overleg met de gemeente over de uitwerking van de plannen.

Tijdslijn

Vanwege de vele gebeurtenissen binnen het dossier Duindigt en de verschillende (juridische) deadlines waar de gemeente mee te maken heeft, is hieronder een tabel toegevoegd met een tijdslijn van de verschillende belangrijke momenten.

Gebeurtenis	**Datum**
Bekendmaking executieverkoop	Begin juni 2025

Collegebesluit voorlopig voorkeursrecht	1 juli 2025
Inschrijving voorkeursrecht	3 juli 2025
Sluiten en inschrijven koopovereenkomst SBRD en SVB/VBDRBD B.V.	7 juli 2025
Uitnodigingsmail advocaat SBRD en SVB	15 juli 2025
Ter inzagelegging collegebesluit voorkeursrecht	7 juli t/m 18 augustus 2025
Overleg Stichting Villa Betty en gemeente Wassenaar over de ambtelijke toets	25 juli 2025
Ter inzagelegging ontwerpraadsbesluit voorkeursrecht	4 augustus t/m 18 augustus 2025
Collegebehandeling beginselbesluit	19 augustus 2025
Verstrijken deadline beginselbesluit	26 augustus 09:00 2025
Verstrijken deadline nietigverklaring	1 september 2025
Mogelijke raadsbehandeling vestiging voorlopig voorkeursrecht	23 september 2025
Verstrijken termijn voorlopig voorkeursrecht naar aanleiding van collegebesluit	3 oktober 2025

Vervolgstappen

Duindigt is een belangrijk en uniek groengebied van 25 hectare binnen Wassenaar en met het nemen van het positieve beginselbesluit wordt een belangrijke stap gezet in het nemen van de regie. Het college wil graag samen met de raad het verdere vervolg van de ontwikkeling van draf- en renbaan Duindigt en het gebied verkennen. Dit door verschillende mogelijke scenario's uit te werken en aan de raad voor te leggen zodat een integrale afweging gemaakt kan worden door de raad. Gezien de complexiteit van de situatie vergt dit wel tijd en grondig onderzoek, zo is er een waardebepaling nodig, zal er een gerechtelijke procedure plaatsvinden rondom het verzoek tot nietigverklaring, moeten aansprakelijkheden in kaart gebracht worden en is medewerking van de eigenaar ook noodzakelijk. Dit alles om de raad maximale transparantie te kunnen bieden in het maken van haar keuzes. Wij verwachten u voor het einde van het jaar een update te kunnen versturen, afhankelijk van alle externe en complexe factoren.

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.