Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	
Datum collegebesluit:	1 juli 2025
Datum commissievergadering:	8 september 2025
Datum raadsvergadering:	23 september 2025
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht draf- en renbaan Duindigt
Portefeuillehouder:	Wim Koetsier
Programma:	P4 Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap:
De gemeente wil voorkomen dat de gronden van draf- en renbaan Duindigt worden vervreemd 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 tijdig binnen drie maanden bestendigd.

Bijlagen:

1. Perceel lijst met nummer: Z/25/101450/453515
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. Kopie publicatie De Wassenaarse Krant
5. Format brief belanghebbenden inclusief bijlagen

6. Eigendomsinformatie Kadaster
7. Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 1 juli 2025 met bijlagen met nummer Z/25/101450/453515

Stukken ter inzage:
Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten

Beslispunten:

1.1. Bij voorkeursrechtbeschikking een vervroegd voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 2 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/25/101450/453515, 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 per 30 juni 2025;
1.2. Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en naar aanleiding daarvan (geen) aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en -besluit aan te passen;

1.3 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;

2. 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 he 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:
☐ 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 tijdig binnen drie maanden bestendigd.

Inleiding
Het sterk verouderde complex van draf- en renbaan Duindigt vraagt om renovatie of herontwikkeling. Het complex verkeert al vele jaren in een slechte staat en de financiële situatie van de renbaan is zorgwekkend. In juni 2021 is een intentieovereenkomst tussen de door de eigenaar aangewezen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Bij besluit van 14 december 2021 heeft de gemeenteraad onder meer het Startdocument en het Stedenbouwkundige plan van eisen draf- en renbaan Duindigt vastgesteld (Z/18/018572/271778). Het besluit is bij amendement gewijzigd. De betreffende intentieovereenkomst heeft daarna niet geleid tot een anterieure overeenkomst en is inmiddels niet meer van kracht. De eigenaar heeft in 2023 besloten om met een andere initiatiefnemer een gewijzigd herontwikkelingsplan te maken. In februari 2024 is door deze nieuwe initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. De aanvraag was niet compleet om tot beoordeling over te gaan. In mei 2025 zijn de stukken aangevuld en is door initiatiefnemer een verzoek tot wenselijkheidsscan ingediend. Onlangs is op www.vastgoedveiling.nl de openbare executieverkoop van draf- en renbaan Duindigt aangekondigd. De openbare executieverkoop vindt plaats op 23 juli 2025. Tot en met 8 juli 2025 kan een onderhands bod worden gedaan. Om de regie over de ontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, wenst de gemeente een vervroegd voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op het complex te vestigen.

Beoogd effect

Met de vestiging van het vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt ten aanzien van het complex c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceel gedeelten. 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 haar verder te ontwikkelen plannen.

Argumenten

1.1. De gemeente wil voorkomen dat de gronden van draf- en renbaan Duindigt worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de ontwikkeling verliest. Door het vestigen van een vervroegd voorkeursrecht wordt de gemeente vroegtijdig in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht kan als passief verwervingsinstrument een ondersteuning bieden bij het te voeren ruimtelijke ordeningsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van de door haar te ontwikkelen en realiseren doelen voor het complex van draf- en renbaan Duindigt.

Onlangs is op www.vastgoedveiling.nl de openbare executieverkoop van draf- en renbaan Duindigt aangekondigd. De openbare executieverkoop vindt plaats op 23 juli 2025. Tot en met 8 juli 2025 kan een onderhands bod worden gedaan. Om de regie over de ontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, wenst de gemeente een vervroegd voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op het complex te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. Het voorkeursrecht versterkt de positie van de gemeente ook in geval van een onderhandse executieverkoop. Om deze redenen wordt thans voorgesteld om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen en de raad vervolgens voor te stellen om een vervroegd voorkeursrecht te vestigen.

De eigenaar bij een voorgenomen vervreemding de gronden eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente. Een executieverkoop is uitgezonderd van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan zelf een bod uitbrengen in de veilingprocedure. Indien door de hypotheekhouder toestemming van de Voorzieningenrechter wordt verkregen voor een onderhandse verkoop aan een bieder, moet de gemeente op basis van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet in staat worden gesteld een beter bod uit te brengen. Deze bevoegdheid komt haar zonder voorkeursrecht niet toe. Ook indien de gemeente besluit om geen (hoger) bod uit te brengen, blijft het voorkeursrecht na een eventuele verkoop aan een derde partij van kracht.

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 in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

1.3. De planontwikkeling voorziet in een voor de gemeente gewenste ontwikkeling in het algemeen belang.
Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individueel belang. De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken 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. 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. 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. De toegedachte functie is niet-agrarisch en wijkt af van het huidige gebruik
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 percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen aan de Waalsdorperlaan 29 en 29A en Waalsdorperlaan 27A 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 voor als draf- en renbaan met bijbehorende voorzieningen. De bestemmingen/functies zijn grotendeels Sport – Hippisch en Natuur, alsmede voor een zeer beperkt deel Wonen – 2. Voorts zijn aan de gronden de dubbelbestemmingen/-functies Waarde – Archeologie 3, Waarde – Cultuurhistorie en de Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied toegekend.

Om de ambities zoals geformuleerd in het raadsbesluit van 14 december 2021 te kunnen vormgeven, zal een deel van de bestaande functies op het complex moeten worden

gemoderniseerd en/of gewijzigd in nieuwe functies dan wel in uitbreiding en/of intensivering van gebruik/functies. In de komende periode moeten college en raad nadere stappen gaan zetten om te komen tot verdere uitwerking van de transformatie van het complex van de draf- en renbaan. Hoewel tot op heden steeds het uitgangspunt is dat de renbaan als onderdeel van de herontwikkeling behouden blijft, is het nog niet zeker of dat ook gaat of kan gebeuren. De gemeente wil uitdrukkelijk de mogelijkheid openhouden om tot uitbreiding of wijziging van de huidige functie te kunnen komen. De mogelijkheden zullen in de komende periode moeten worden onderzocht, waarna de raad een keuze kan maken.

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 van de toekomstige functie nog slechts een globaal beeld bestaat, zoals thans het geval is.

2.1. 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 tussentijds.
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.

2.2 De raad moet binnen 3 jaar na vestiging van het vervroegde voorkeursrecht een (wijziging) Omgevingsvisie of programma vaststellen
Na vestiging van het vervroegde voorkeursrecht door de raad moet binnen 3 jaar na het ingaan daarvan door de raad 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.

Kanttekeningen

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 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. Overigens is het ook mogelijk om binnen deze periode direct een (wijziging van het) omgevingsplan in procedure te brengen.

2. Er bestaat een financieel risico

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Het risico is relatief beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

3. Aangekondigde executieverkoop

Het complex van de draf- en renbaan is belast met diverse hypotheekrechten. Omdat de eigenaar niet langer aan de financiële verplichtingen kan voldoen, maakt één van de hypotheekhouders gebruik van het aan hem toekomende recht van parate executie. Op grond van het Burgerlijk Wetboek kan de hypotheekhouder het onroerend goed in het openbaar ten overstaan van een notaris verkopen, indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De voorgenomen veiling van het complex op 23 juli 2025 is aangekondigd op de website www.vastgoedveiling.nl. Om te voorkomen dat de gemeente de grip op de herontwikkeling verliest, is het dan ook thans wenselijk om een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat de eigenaar bij een voorgenomen vervreemding de gronden eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente. Een executieverkoop is uitgezonderd van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan zelf een bod uitbrengen in de veilingprocedure. Indien door de hypotheekhouder toestemming van de Voorzieningenrechter wordt verkregen voor een onderhandse verkoop aan een bieder, moet de gemeente op basis van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet in staat worden gesteld een beter bod uit te brengen. Deze bevoegdheid komt haar zonder voorkeursrecht niet toe. Ook indien de gemeente besluit om geen (hoger) bod uit te brengen, blijft het voorkeursrecht na een eventuele verkoop aan een derde partij van kracht. Een nieuwe eigenaar zal hieraan ook gebonden zijn. Om die reden is het wenselijk dat de gemeenteraad binnen de termijn van 3 maanden een vervroegd voorkeursrecht vestigt. Mocht de

gemeente reeds binnen deze termijn het complex in eigendom hebben verworven, dan is het niet meer nodig dat de raad het betreffende raadsbesluit neemt.

4. Er is een klein perceel van particulieren betrokken
Omdat de aangekondigde executieverkoop ook betrekking heeft op een klein perceel van particulieren, is dit perceel ook in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken. Deze particulieren hebben een gebruiksrecht afgesproken met de draf- en renbaan. De particulieren worden door de gemeente individueel benaderd waarbij de gemeente aangeeft bekend te zijn met de ontstane situatie en zich zal inspannen voor het oplossen van de situatie. Op deze manier worden zij tijdig betrokken in het proces.

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

Uitvoering: Financiën
Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties. De wet bepaalt dat de prijs wordt vastgesteld op basis van marktconformiteit: een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de vervreemder als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk handelende koper.

Met het vestigen van het voorkeursrecht zijn interne en externe kosten gemoeid. Deze zullen bij de komende Najaarsnota worden verwerkt.

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.

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/25/101450/453515
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. Kopie publicatie De Wassenaarse Krant
5. Format brief belanghebbenden inclusief bijlage
6. Eigendomsinformatie Kadaster