

From: [REDACTED]
Sent: Mon, 23 Sep 2024 06:38:02 +0000
To: Annemarie Hofman-de Raad
Cc: Jeroen Gankema; Maria Bellekom - Vogels; [REDACTED] Gemeentesecretaris;
5.1.2e [REDACTED] Wim Koetsier; [REDACTED] (Van der Feltz advocaten); [REDACTED]
Subject: RE: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Beste Annemarie,

Voor zover ik kan overzien heeft het verschil van inzicht tussen de Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) en de vorige ontwikkelaar de heer [REDACTED] (Het Bosch Beheer B.V.) ruim een jaar, bijna twee jaar geduurd. Het raadsbesluit waarin het stedenbouwkundig plan, de startnotitie en de motie zijn vastgesteld dateert van 14 december 2021. Toen heeft de gemeenteraad ingestemd met de revitalisering van Duindigt en met een economische drager om dit financieel mogelijk te maken. Op dit moment is nog steeds niet afdoende met documenten aangetoond dat de overeenkomst tussen SBRD en [REDACTED] definitief is beëindigd en afgewikkeld.

Die informatie heeft de gemeente wel nodig om zeker te weten dat de nieuwe ontwikkelaar die SBRD vertegenwoordigt, namelijk de Stichting Villa Betty, gesprekspartner van de gemeente kan zijn. Op het moment dat de zaak met [REDACTED] niet is afgerond, kan de gemeente worden verweten met twee partijen over hetzelfde project in overleg te zijn. Dat zou kunnen leiden tot een schadeclaim jegens de gemeente van de kant van [REDACTED]. Dat wil de gemeente voorkomen.

Op 19 februari 2024 is door SBRD een principeverzoek ingediend voor revitalisering van Duindigt. Daarin is voornamelijk de vraag gesteld of de plannen van Villa Betty passen binnen het stedenbouwkundig plan. Het college heeft op 9 juli 2024 geantwoord dat het plan met 46 woningen ruimtelijk een andere impact heeft op de omgeving dan een hotel met 200 kamers, shortstay en een aantal woningen. Verder had de gemeenteraad op 14 december 2021 in een motie vastgelegd dat flexibel mag worden omgegaan met het toenmalige vlekkenplan (met hotel en shortstay) om tot een haalbaar plan te kunnen komen. Het wachten is dus niet op de gemeente, maar op de afwikkeling met [REDACTED] zodat de gemeente niet tussen private partijen klem komt te zitten. Het is niet alleen het recht, maar ook de plicht van de gemeente om die duidelijkheid te hebben op het moment dat met Villa Betty het proces van een anterieure overeenkomst en een ruimtelijk plan wordt ingezet.

Objectief gezien zit de vertraging niet aan de kant van de gemeente en is een succesvolle schadeactie tegen de gemeente niet erg waarschijnlijk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Team RO
Gemeente Wassenaar

Van: Annemarie Hofman-de Raad [REDACTED]@wassenaar.nl>
Verzonden: vrijdag 20 september 2024 09:05
Aan: [REDACTED] [REDACTED]@wassenaar.nl>
CC: Jeroen Gankema [REDACTED]@wassenaar.nl>; Maria Bellekom - Vogels
<[REDACTED]@wassenaar.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@wassenaar.nl>
Onderwerp: RE: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Beste [REDACTED] (zullen we tutoyeren?),
Dank voor je verhelderende antwoord. Nog een vraag: zou stichting Duindigt of Villa Betty met succes de gemeente kunnen verwijten dat ze te traag reageert: Villa Betty is al anderhalf jaar

bezig om van het college een uitspraak te krijgen of haar plan past in de gestelde voorwaarden van het genomen raadsbesluit van 14-12-2021. Door deze vertraging dreigt Duindigt failliet te gaan.

De kans is groot dat een van deze partijen naar de rechter stapt. Hoe groot is het risico dat ze van de rechter gelijk krijgen en Wassenaar opdraait voor een schadevergoeding?

Dank nog voor een antwoord.

Hartelijke groet,
Annemarie

Van: [redacted]@wassenaar.nl>

Verzonden: donderdag 19 september 2024 18:19

Aan: [redacted]@wassenaar.nl>; GriffieWS <griffie@wassenaar.nl>;

Annemarie Hofman-de Raad <[redacted]@wassenaar.nl>

CC: [redacted]@wassenaar.nl>; 5.1.2e <[redacted]@wassenaar.nl> [redacted]

[redacted] 5.1.2e <[redacted]@wassenaar.nl>; Gemeentesecretaris <Gemeentesecretaris@wassenaar.nl>

Onderwerp: RE: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Geachte mevrouw Hofman-de Raad,

Uw vragen heb ik als volgt begrepen:

1. Wat is de juridische status van het Startdocument Herontwikkeling Duindigt, vastgesteld door de raad op 14 december 2021. Kunnen hieraan rechten worden ontleend door derden.
2. In het geval van een faillissement, kan de curator grond en opstallen verkopen, of gaan ook de uitgangspunten van het startdocument hierbij een rol spelen.
3. Kan de gemeente een bestemmingswijziging weigeren.
4. Kan een investeerder objecten bouwen conform het startdocument.

Daarop kan ik u als volgt antwoorden:

1. Het startdocument is een beleidsstuk waarin ruimtelijke kaders en randvoorwaarden worden gegeven voor ontwikkelingen op Duindigt voor zover die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Tevens wordt vastgesteld dat bij bestemmingswijziging door de initiatiefnemer communicatie en participatie moet worden toegepast. Tenslotte moeten gemeentelijke kosten en eventuele planschade in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden geregeld. Dit zijn randvoorwaarden, in de zin van spelregels, waaraan de gemeente zichzelf houdt en waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden. Het is geen verordening die in directe zin rechten aan derden verleent.
2. De Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) is eigenaar van de grond en opstallen van Duindigt. In geval van faillissement van SBRD zal een curator de grond en opstallen verkopen. Een koper zal zich bij ruimtelijke veranderingen op het terrein moeten houden aan het startdocument, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de motie die allemaal op 14 december 2021 door de raad zijn vastgesteld. Een koper kan geen rechtstreekse rechten ontfangen aan de genoemde documenten. Rechtstreeks bindend is alleen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. De raad heeft in genoemde documenten wel aangegeven dat bestemmingswijziging mogelijk is, maar dat geeft geen direct recht op nieuwe bestemmingen.
3. De gemeenteraad is het planologisch bevoegde orgaan in de gemeente. De raad kan altijd een bestemmingswijziging weigeren als een functie- of bestemmingswijziging niet passend wordt geoordeeld, of ontoereikend is gemotiveerd (door de initiatiefnemer).
4. Op Duindigt kan alleen worden gebouwd in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, dat aan het terrein de bestemming "Sport Hippisch" toekent. Alle functies en gebruik die niet in die bestemming passen kunnen worden geweigerd, behalve als de gemeenteraad een bestemmingswijziging toestaat. Het startdocument en het stedenbouwkundig plan geven geen recht om daarvan af te wijken. Dat moet in elk geval via een bestemmingswijziging door de raad.

Ik hoop uw vragen hiermee afdoende te hebben beantwoord.

Vriendelijke groet,
[redacted]
Team RO
Gemeente Wassenaar

Van: [redacted] <[redacted]@wassenaar.nl>

Verzonden: donderdag 19 september 2024 17:23

Aan: [redacted] <[redacted]@wassenaar.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@wassenaar.nl>; [redacted] <[redacted]@wassenaar.nl>; [redacted] <5.1.2e [redacted]@wassenaar.nl>; Gemeentesecretaris <Gemeentesecretaris@wassenaar.nl>

Onderwerp: FW: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Hi [redacted]

Dank dat je het raadslid wil helpen in deze.

Vrgr [redacted]

Van: GriffieWS <griffie@wassenaar.nl>

Verzonden: donderdag 19 september 2024 16:26

Aan: Gemeentesecretaris <Gemeentesecretaris@wassenaar.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@wassenaar.nl>

Onderwerp: FW: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Urgentie: Hoog

Beste gemeentesecretaris,

Mevrouw Hofman-De Raad werkt aan het agenderingsverzoek ter toelichting op de bespreking in de commissie FL op 30 september a.s. over Duindigt. Daarvoor heeft zij onderstaande vragen.

Hierbij zet ik die vragen door als ambtelijke bijstand met daarbij het dringende verzoek dit op korte termijn op te pakken.

Met vriendelijke groet,

Jaap Kleinhesselink
Griffier gemeenteraad Wassenaar

5.1.2e

T. [redacted]
M. [redacted]
E. [redacted]@wassenaar.nl

Gemeente  **Wassenaar**

www.wassenaar.nl

Van: Annemarie Hofman-de Raad <[REDACTED]@wassenaar.nl>

Verzonden: donderdag 19 september 2024 13:51

Aan: GriffieWS <griffie@wassenaar.nl>

Onderwerp: RE: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Hoi [REDACTED] en of [REDACTED]

Ik ben er mee bezig. Belangrijk voor mij is om te weten wat precies de juridische status is van het Startdocument, dat op 14-12-2021 is vastgesteld. Kunnen derden hier rechten aan ontlelen?

Ik wil dit graag weten omdat bij een eventueel faillissement van Duindigt de vraag rijst wat door de curator verkocht kan worden om de schulden af te betalen: puur alleen de grond + opstallen of de grond, opstallen én de uitgangspunten van het Startdocument: het recht om een hotel, short-stay etc te mogen bouwen. Kan de Gemeenteraad nog een bestemmingsplanwijziging weigeren als een investeerder deze objecten wil gaan bouwen? Of zijn wij gebonden aan ons besluit van 14-12-2021? En is het dan wijs om dit besluit z.s.m. in te trekken cq te wijzigen? Graag zou ik hier juridisch advies over krijgen. Gaat dat lukken?

Dank en groet,
Annemarie

Van: GriffieWS <griffie@wassenaar.nl>

Verzonden: woensdag 18 september 2024 12:28

Aan: Annemarie Hofman-de Raad <[REDACTED]@wassenaar.nl>

Onderwerp: Agenderingsverzoek Duindigt cie FL 30 september a.s.

Beste Annemarie,

Nu de raad besloten heeft je agenderingsverzoek over Duindigt te behandelen in de cie FL van 30 september a.s. hebben wij de volgende vraag/verzoek voor je.
Wil je je agenderingsverzoek (zie bijlage) nog een keer goed bekijken en eventueel aanvullen. En dan met name over de vraag 'wat wil je bereiken'. Als wij het goed begrijpen heb jij een bepaalde visie voor Duindigt (hippisch centrum en niet per se drafport). Misschien goed om iets concreter te omschrijven wat je wilt met de behandeling (wil je uiteindelijk een motie indien of een initiatiefvoorstel en zoek je daar steun voor).

Nu HvW niet meedoet heb ik hun al weggehaald in het agenderingsverzoek.

We gaan deze week (morgen) de agenda's voor de commissieronde publiceren, dus als het voor die tijd lukt is dat fijn. Wil je het verzoek zo laten dan horen we dat ook graag.

Mvg,
[REDACTED]

