RHO ADVISEURS - NOTITIE

DATUM 17-5-2024
KENMERK 20240600/151524/

PROJECT 20240600 Wassenaar Duindigt advisering
OPDRACHTGEVER Stichting Villa Betty

ADVIES DUINDIGT

INLEIDING

Stichting Villa Betty heeft ons gevraagd om te beoordelen in hoeverre het indicatie programma voor de herontwikkeling van Duindigt past binnen de kaders uit het raadsbesluit van 9 november 2021. In het voorliggende memo wordt als aanvulling op het memo van Henenkamp Van Riessen & Eisenberger advocaten verder ingegaan op de vervanging van shortstay woningen voor reguliere woningen met daarbij een beoordeling of dit past binnen het eerder genoemde raadsbesluit.

PROGRAMMA

In uw beoogde visie voor de herontwikkeling van Duindigt wordt er afgeweken van het programma zoals is opgenomen in het startdocument. Figuur 1 geeft het in het raadsbesluit vastgestelde programma weer en figuur 2 geeft het nieuwe beoogde programma weer.

Raadsbesluit d.d. 9 November 2021, vaststelling herontwikkelings bandbreete

Indicatieve Programma verdeling			
Functie		**M2**	**m2 footprint**
Renbaan (gebouwen)		2100	1400
Hotel	150-200 kamers	11800	4800
Stallen		2100	2100
Services Renbaan/Stallen		1600	1600
Wonen	22-25 woningen	4400	1980
Short stay woningen	26-30 woningen	4400	2120
		m2	**m2 footprint**
Totaal bebouwing		26400	14000
Toegestaan		geen limiet	14000

Figuur 1 Programma zoals vastgesteld

Indicatief Programma Stichting Villa Betty

Functie	**M2**	**m2 footprint**
Renbaan (gebouwen)		
Renovatie Clingendael gebouw	750	580
Horeca gelegenheid	500	160
Stallen en geleerde services	5100	5100
Hippische binnen bak	2700	2700
Wonen bvo	12000	4300
	m2	m2 footprint
	21050	12840

Figuur 2 Beoogd programma

In het raadsbesluit is opgenomen dat ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en exploitatie een hotel/tribune, woningen en shortstay worden gerealiseerd. Het programma en het vlekkenplan zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling.
Bij verdere planontwikkeling kan van de uitgangspunten onder punten 2e en 2f (Raadsbesluit d.d. 9 november 2021) gemotiveerd worden afgeweken indien dit nodig en wenselijk is om te komen tot een ruimtelijk goed inpasbare en financieel haalbare herontwikkeling.

WONEN IN PLAATS VAN SHORTSTAY

In de nieuwe visie worden in plaats van shortstay woningen meer reguliere woningen voorzien. In het programma uit het startdocument werd 4.400 m^2 BVO ten behoeve van wonen en 4.400 m^2 BVO ten behoeve van shortstay woningen gerealiseerd. Dit wordt in de nieuwe situatie in totaal 12.000 m^2 BVO wonen.

Shortstay wordt afhankelijk van de situatie gezien als woonfunctie of als logiesfunctie. In voorliggend geval is er geen definitie voor gegeven. Een aanknopingspunt is dat in het startdocument wordt aangegeven dat de shortstay eenheden ook gebruik mogen maken van de hotelvoorzieningen en dat in het stedenbouwkundig plan van eisen staat dat er niet langer dan 6 maanden kan worden gebruik gemaakt. Hiermee neigt de bedoelde shortstay functie naar een logiesfunctie.
De permanente woonfunctie kan dus niet zondermeer gelijk worden gesteld met de shortstay functie.
Zo is het afhankelijk van de omstandigheden van de situatie, zoals het verlenen van services zoals schoonmaak, het verstrekken van beddengoed en het andere hotelfaciliteiten. Zie hiervoor uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:2761 van 14 augustus 2019. Hierin is gesteld dat gelet op de wijze van bewoning, waarbij bij logies behorende faciliteiten zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijke maaltijdsverstrekking ontbreken en de kamers niet louter worden aangeboden om te overnachten, het standpunt niet kon worden ingenomen dat het pand werd gebruikt voor logies. Ook de uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:588 van 26 februari 2020 onderschrijft dit.
In de uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:2206 van 09 september 2020 is aangegeven dat kortdurend verblijf een factor is voor een niet duurzaam woonverblijf. In dat geval had de vergunde vorm van verblijf naar het oordeel van de Afdeling geen woonkarakter. Het vergunde gebruik beperkt zich tot kortdurend verblijf van maximaal zes maanden, waarbij de arbeidsmigranten ook gedurende een periode van slechts één week in de hotelvoorziening kunnen verblijven.

Wanneer we kijken naar de ruimtelijke uitstraling/impact is het verschil tussen woningen voor regulier wonen of woningen voor shortstay zeer gering. Op dezelfde locatie waar op het vlekkenplan uit het startdocument shortstay was voorzien, worden in het nieuwe plan op deze locatie woningen voorzien. In het vlekkenplan zijn bovendien geen aspecten als bouw- en goothoogtes, dichtheden, bouwvlakken etc. voorzien. Ruimtelijk gezien concluderen we daarmee dat de beoogde woningen passen binnen de gestelde kaders uit het raadsbesluit.

OVERIGE FUNCTIES

De beoogde tribune en het hotel worden beperkt tot enkel de tribune met stallen en een horecagelegenheid. Dit komt deels op de locatie van de beoogde shortstay woningen aan de oostzijde van het gebied. Door de stallen op deze plek te realiseren in plaats van naast de bestaande woningen, komt er op die locatie ruimte voor woningen. Dit haalt ook de overlast van de bestaande stallen naast de woningen weg wat positief is gelet op milieuzonering.
Tot slot wordt met de nieuwe indeling van het terrein in totaal minder bebouwd oppervlakte gerealiseerd. De beoogde footprint wordt circa 20% minder, waardoor meer ruimte is voor onverhard oppervlakte en groenvoorzieningen. Dit past dus binnen de toegestane vierkante meters footprint.

CONCLUSIE

Het totaal aantal vierkante meters BVO en de footprint worden minder dan in het vastgestelde indicatieve programma. Hiermee past het binnen de kaders van het raadsbesluit onder 2 a. Daarnaast worden er geen nieuwe functies beoogd ten opzichte van het raadsvoorstel. De beoogde functies blijven binnen het gestelde onder 2 c en d. Wel worden meer vierkante meters BVO en footprint ten behoeve van woningen voorzien dan het gestelde aantal vierkante meters BVO en footprint voor die voor shortstay woningen waren beoogd. Het beoogde programma wijkt daarmee af van het raadsbesluit voor de onderdelen 2 e en 2 f. Voor de onderdelen 2 e en 2 f is echter een afwijkingsmogelijkheid opgenomen onder 2 g. De initiatiefnemer kan echter gemotiveerd afwijken van de uitgangspunten (programma en vlekkenplan) zoals zijn opgenomen in het startdocument. Uit de motivering moet blijken dat deze afwijking nodig en wenselijk is om te komen tot een ruimtelijk goed inpasbare en financieel haalbare herontwikkeling.

Op basis van de voorliggende notitie stellen dat het beoogde nieuwe programma en visie door Stichting Villa Betty programmatisch en ruimtelijk past binnen de kaders uit het raadsbesluit 9 november 2021 met inachtneming van de afwijkingsmogelijkheid onder 2 g. Het inwisselen van shortstay woningen voor reguliere woningen op dezelfde locatie kent ruimtelijk gezien geen significante verschillen omdat in het vlekkenplan geen verdere uitwerking met aspecten als bouw- en goothoogtes, dichtheden, bouwvlakken etc. was voorzien.

33572435