

Memo Motivering Stichting Villa Betty voornemen tot Planwijziging Duindigt

Na overleg met mevrouw [REDACTED] is besloten een beknopte motivering te delen inzake het voornemen tot wijziging van het ontwikkelingsplan voor Duindigt. Op 14 december 2021 is via een raadsbesluit een procesbeschrijving voor het bestemmingsplan vastgesteld, waarin is bepaald dat een wijziging bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. Onderdeel van dit raadsbesluit (g) is dat er gemotiveerd kan worden afgeweken van de uitgangspunten (e) en (f) indien dit nodig en wenselijk is om te komen tot een ruimtelijk goed inpasbare herontwikkeling.

De initiatiefnemer heeft in 2023 bij de gemeente aangegeven gebruik te willen maken van deze mogelijkheid en heeft op 12 januari plannen gepresenteerd en ingediend waarbij afgesproken is dat er inhoudelijk een reactie vanuit het College zou komen medio April 2024. Tevens is op 16 februari jl via een principeverzoek op het OLO-portaal het gewijzigde plan ingediend. De initiatiefnemer is verzocht zijn voornemen tot afwijking, met name de financiële achtergrond, te motiveren, waarvoor deze memo is opgesteld. RHO heeft reeds een ruimtelijke onderbouwing gedeeld inzake het gebruik van short stay-woningen in relatie tot reguliere woningen.

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 14 december 2021 en de toelichting die daaraan ten grondslag ligt, heeft de SBRD/Duindigt intern binnen het bestuur, met goedkeuring van de ledenraad, het raadsbesluit besproken met de initiatiefnemers. Intern zijn bij de SBRD (eigenaar), de toezichthoudende ledenraad en SNDR (bondskantoor) verschillende plannen vergeleken, waarna is besloten om verder te gaan met het plan van Stichting Villa Betty. Het huidige plan, ingediend door de SBRD, zal puntsgewijs naast het raadsbesluit worden gelegd en de voorgestelde aanpassingen zullen worden gemotiveerd.

1.

(a) Het voorgelegde plan valt binnen de reeds overeengekomen bandbreedte.

(b) De functie van de renbaan blijft in dit plan behouden. Financieel evenals in de voorwaarde voor een duurzaam lange termijn (min 25 jaar) behoud van Draf en Renbaan Duindigt is er een verschil tussen het tijdens de raadsvergadering behandelde plan en het huidige, wat een belangrijke reden was/is voor de SBRD om de mogelijkheid tot afwijking te verzoeken en gebruiken.

Financiële Grondslag:

Het voorgelegde plan stelt de Draf- en Renbaan om niet beschikbaar aan de SBRD voor een periode van 10 jaar en garandeert de hippische bestemming voor 25 jaar. Deze garanties worden kadastraal vastgelegd met erfdienstbaarheden op de percelen.

Het eerdere plan, dat ten grondslag lag aan het raadsbesluit, bood geen lange termijn garanties voor het gebruik van de Draf- en Rensport. De benodigde middelen hiervoor zouden uit “mogelijke” hotel- en short stay-opbrengsten moeten komen, mits daar een positieve cashflow uit voortkwam. Indien dit niet het geval zou zijn, zouden de activiteiten direct gestaakt mogen

worden en Duindigt gesloten worden. Dit scenario was waarschijnlijk, gezien vergelijkbare hotels zoals het Hilton in Den Haag en de Holiday Inn in Leiden jarenlang verlieslatend waren en van der Valk hotels net een enorme uitbreiding heeft afgerond. Losstaande van de operationele cashflow risico's zijn sinds de coronacrisis hotel en conferentie objecten moeilijk tot niet financierbaar en is de Hotelmarkt in de regio Den Haag verzadigd, dit uit zich ook in het standpunt van de eerdere initiatiefnemer dat hij nog investeerders diende te zoeken.

Lange termijn financiële garanties en bijdragen:

Stichting Villa Betty (SvB), de initiatiefnemer van het voorgelegde plan, heeft er alle belang bij dat Duindigt zich op lange termijn duurzaam kan ontwikkelen en succesvol wordt. De SvB staat garant voor een jaarlijkse bijdrage van € 250.000,- gedurende 10 jaar om de Draf- en Renbaan te onderhouden en de functie in stand te houden nu zij bij overname eveneens een grote investering doet in de renovatie van de banen en er baat bij heeft dat deze investering op lange termijn in goede staat blijft.

SvB is een zeer solvabele stichting die deze last kan dragen en zelfs extra zekerheden heeft aangeboden aan de gemeente. De SBRD behoud daarnaast de ontvangst van alle opbrengsten van kaartverkoop, koersomzetten, de Kroon bijdrage, Prinsjesdag en andere gerelateerde activiteiten, wat de financiële stabiliteit van de Draf- en Renbaan Duindigt duurzaam waarborgt.

Het eerdere plan: dat ten grondslag lag aan het raadsbesluit bood geen garanties voor inkomsten ter ondersteuning van de Draf- en Rensport. De inkomsten waren gebaseerd op doelstellingen en mogelijke opbrengsten, die ook nog eens konden worden afgeroomd via managementcontracten tot een maximale periode van 10 jaar.

Het plan sloot alle opbrengsten van kaartverkoop, de bijdrage van de Kroon, Prinsjesdag, en koersomzetten uit; deze zouden ten goede komen aan de initiatiefnemer en niet worden gebruikt voor het behoud van de Draf- en Rensport en Duindigt.

Bovendien waren er voor het eerdere plan nog geen investeerders gevonden.

Bovenstaande vergelijking ziet op de financiële aspecten en het lange termijn duurzame behoud van Draf en Renbaan Duindigt, indien gewenst kunnen bovenstaande standpunten onderbouwd worden met stukken. Deze onderwerpen zijn wel overwogen/onderhandeld door de SBRD en Ledenraad om tot een enorme positieve financiële gegarandeerde aanpassing van het plan te komen welke nu leid tot een verzoek van wijziging van het goedgekeurde plan door uw College en Gemeenteraad.

Bovenstaande informatie is reeds eerder op 6 november en 17 Januari per brief gedeeld met Wethouder Koetsier en Wethouder van Doeveren.

(c) Het voorgelegde plan omvat de bouw van 190 stallen, waarvan 20 gaststallen voor een periode van 10 jaar om niet ter beschikking worden gesteld aan de Nederlandse Draf- en Rensport. De 170 vaste stallen worden aangeboden aan sportpaarden trainers/beoefenaars met een huurcontract voor 10 jaar, wat langdurige zekerheid biedt voor de gebruikers.

Het raadsbesluit voorzag in het bouwen van stallen en service stallen, maar het eerdere plan voorzag niet in vaste stallen voor dagelijks gebruik, wat in het huidige plan wel is opgenomen. In het voorgaande plan werden simpelweg alle gebruikers van Duindigt in fase 3 verbannen wat het duurzaam in stand houden van Duindigt onmogelijk gemaakt zou hebben.

(d) Het voorgelegde bouwplan blijft binnen de kaders van het raadsbesluit en de huidige bestemming. Het amendement wordt gevolgd door enkel de strikt noodzakelijke nieuwe functies te bouwen die nodig zijn voor het behoud van de hippische sport op Duindigt nu zelfs met diversifiëring van de hippische sport in combinatie met de Draf en Rensport op Duindigt. Het aantal niet-hippische BVO-meters wordt drastisch verlaagd met 8.800 m², zoals gewenst in het amendement (zie motivering amendement), er worden hippische onderdelen zoals de 190 stallen en een binnen faciliteit toegevoegd evenals dat het Museum voor Draf en Rensport waarvan de inboedel in bezit is van de SNDR word teruggebracht op Duindigt.

(e) Het voorgelegde plan wijkt af waar nu een aanpassing voor verzocht word van het beoogde programma op pagina 5 van het Startdocument, met gebruikmaking van artikel 1 (g).

Het plan komt tegemoet aan de wensen in de motivering van het amendement op het raadsbesluit door de hippische activiteiten verder uit te breiden, vaste stallen terug te brengen, en commerciële meters te reduceren tot de strikt noodzakelijke meters voor een langdurig financieel duurzame hippische instandhouding van Duindigt. Bovendien worden de stallen verplaatst naar het achter terrein en wordt bebouwing in de natuurlijke corridor verminderd, waardoor dit gebied als bos behouden kan blijven en er aan de Waalsdorperlaan geen stallen en mestopslag meer naast bestaande woningen gebouwd hoeven te worden, een wens die voortkomt uit de eerdere participatie avond met omwonende.

(f) Het huidige plan biedt langdurige garanties voor het gebruik van Duindigt (minimaal 25 jaar) en duurzame lange termijn financiële inkomsten. Het uitgangspunt is dat deze garanties, samen met de voortzetting van het huidige gebruik van de Draf- en Renbaan, de motivering vormen om de ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling te verbeteren.

Langs de buitengrenzen van de renbaan en in het middengebied worden extra en grotere watergangen terug gebracht zoals die er van oudsher waren, groene weides worden teruggebracht waar activiteiten gerelateerd aan de natuur zoals in Meijendaal terug gebracht kunnen worden. Voorbeelden zoals een herder met schapen en een imker met bijen kasten zijn in het plan opgenomen.

(g) Bij het opstellen van het voorgelegde plan zijn de hippische activiteiten uitgebreid en de commerciële activiteiten teruggebracht tot enkel het strikt noodzakelijke. Deze maatregelen waarborgen voldoende financiële inkomsten om de hippische activiteiten op lange termijn duurzaam in stand te houden indien het plan van de investeerder Stichting Villa Betty doorgang vind die het een eer vind om Duindigt voor de lange termijn aan haar portefeuille toe te kunnen voegen en onderdeel kan zijn van het behoud van Duindigt. SvB heeft het voornemen om Duindigt terug te brengen naar een landgoedstatus onder de Natuurschoon wet.

(h) Nader onderzoek is nodig om de verkeersbewegingen in kaart te brengen. Het huidige onderzoek van Goudappel voorziet in een hotel van 200 kamers met conferentie- en casinofaciliteiten, short stay-verkeer, en woningverkeer evenals een operationeel Duindigt. Deze verkeersbewegingen worden teruggebracht naar enkel de bewegingen die noodzakelijk zijn voor Duindigt zelf en de voorgelegde woningen, wat in ons inziens een verbetering is ten opzichte van het eerdere plan. Nader onderzoek is echter vereist voor verdere uitwerking wat opgenomen kan worden in de anterieure overeenkomst.