Gemeente Wassenaar

Startdocument
Herontwikkeling Duindigt

2021

Definitief | 21-10-2021

Inhoud

1. Inleiding

2. De ontwikkeling

3. De beleidskaders

4. Ruimtelijke randvoorwaarden en aandachtspunten

5. Communicatie en participatie

6. Kostenverhaal en planschade

7. Vervolg en planning

1. INLEIDING

Aanleiding

In het westen van de gemeente Wassenaar ligt draf- en rensportcomplex, Renbaan Duindigt. In de omgeving ligt landgoed Duindigt, de camping Duinhorst, de golfbaan Groendael, een aantal particuliere huizen en ten zuidwesten de Amerikaanse Ambassade. Het draf- en rensport complex Duindigt is al jaren in slechte staat van onderhoud. Veel op het terrein aanwezige gebouwen zijn in slechte bouwkundige staat en herinneren slechts in zeer beperkte mate aan het roemrijke verleden voor de paardensport. Als er niet wordt ingegrepen zal dit hart van de paardensport verloren gaan. Een duurzame instandhouding van de verschillende faciliteiten is niet meer mogelijk, waardoor een nieuwe impuls noodzakelijk is om niet alleen het cultureel erfgoed van Wassenaar te behouden, maar ook de Nederlandse hippische sport een versterkingsslag te bieden. Ten behoeve van een duurzame instandhouding is er een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) opgesteld waarin de ruimtelijke kaders worden beschreven. In dit startdocument worden deze aangevuld met wettelijke en beleidmatige kaders.

Bestemmingsplan

Momenteel vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' (vastgesteld op 06 april 2016) en is de locatie grotendeels bestemd voor sport, recreatie en natuur. Daarnaast geldt het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar (2018), waarin het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone van Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg'. Om de herontwikkeling van Renbaan Duindigt mogelijk te maken dient er een nieuw planologisch kader vastgesteld te worden. Het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden is daarbij van groot belang, alsmede de landschappelijke en ecologische kwaliteiten.

Doel startdocument

De inhoud van dit startdocument is richtinggevend voor het verdere (plan)proces. Het startdocument geeft, naast de wettelijke en beleidmatige vereisten die gelden, de richting voor de herontwikkeling van de locatie. Het beoogde stedenbouwkundig programma wordt kort beschreven, waarna het initiatief wordt getoetst aan de relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleidskaders. Daarnaast worden de ruimtelijke randvoorwaarden en aandachtspunten voor de ontwikkeling bepaald. Vervolgens wordt er ingegaan op het kostenverhaal en het vervolg proces met de te volgen ruimtelijke procedure. Hierin wordt ook stilgestaan bij de afwegingen die nodig zijn met de aankomende Omgevingswet. Met het vaststellen van het startdocument en het stedenbouwkundig kader geeft de gemeenteraad het startschot voor de voorbereiding van de te volgen ruimtelijke procedure.

2. DE ONTWIKKELING

In het SPvE worden onder andere de stedenbouwkundige kaders en cultuurhistorisch- en landschappelijke inpassing beschreven. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de ontwikkeling, gebaseerd op het SPvE.

Beschrijving van de bestaande locatie

Het plangebied ligt in de gemeente Wassenaar, waar door de ligging nabij grote steden en de vestiging van welgestelden, de sporten als golf, paardenrennen en tennis geconcentreerd tot bloei zijn gekomen. Het gebied waarin renbaan Duindigt ligt, rond de Waalsdorperlaan, kent niet alleen een lange en belangwekkende buitenplaats geschiedenis maar ook een geschiedenis als sportgebied.

Duindigt was vanaf de openstelling op 19 mei 1906 toegankelijk voor publiek. In 1940 werd de drafbaan aangelegd. In de jaren 1960 en 1970 beleefde de renbaan haar hoogtijdagen; uit deze periode stammen de meeste gebouwen. Veel van deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Van vóór de WOII zijn slechts een aantal kassagebouwtjes behouden. In het gebouw 'Grote Tribune' bevindt zich het nationaal draf- en rensport museum/archief.

Het plangebied ligt binnen de landgoederenzone van de provincie Zuid-Holland. Vanuit de sportgeschiedenis van Wassenaar (elitesporten) herbergen deze gebieden elementen met cultuurhistorische waarde.

Het gebied kent behalve natuurwaarden aanzienlijke cultuurwaarden. Deze worden erkend en bij de doorontwikkeling van Duindigt dient een balans gevonden te worden tussen natuur, waterwinning, cultuur en recreatie. Zie hiervoor ook het SPvE.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Landscheidingsweg, de Waalsdorperlaan, de camping, landgoed Duindigt en landgoed Duyngheest. Een deel van het plangebied ligt buiten het kavel van de renbaan en ligt aan de westelijke zijde van de Waalsdorperlaan. Dit betreft het bestaande parkeerterrein dat door middel van pacht is verkregen en wordt gebruikt voor bezoekersparkeren. Het parkeerterrein blijft in de toekomst vrij van aanpassingen in gebruik en maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling.



Figuur 1: Ligging plangebied

Op dit moment is het plangebied in gebruik als renbaan en voornamelijk hippische activiteiten, waarbij er verschillende koersdagen zijn voor groter publiek. Er is een drafbaan (gravel), een renbaan (gras), verschillende weides en longeerbakken, en meerdere parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers. De verschillende aanwezige gebouwen ondersteunen dit gebruik en bevatten onder andere een tribune, clubhuis, museum, kantoren, stallen en opslagruimtes.

Een deel van het terrein, dat is gelegen aan de noordzijde van de renbaan, heeft de bestemming "Natuur". Dit deel is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, waardoor het een beschermde status heeft en aan extra toetsingskaders wordt onderworpen.

Beschrijving toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het opwaarderen van de draf- en renbaan tot een hippisch centrum waar naast draf- en renwedstrijden ook activiteiten worden georganiseerd die met de andere takken van paardensport samenhangen, zoals dressuur en concours hippique. Daarbij worden er diverse functies toegevoegd aan het huidige terrein van de renbaan.

Vanuit het huidig geldende bestemmingsplan en de structuurvisie 2025 is er een ruimte geboden voor bebouwing van 14.000 m^2 footprint (planologische ruimte) en 96.000 m^3 (volume). Deze hoeveelheden zijn als uitgangspunt genomen voor de nieuwe ontwikkeling. Hieruit is een totaal bouwoppervlak van 25.000 – 32.000 m2 BVO af te leiden. Dit is tevens het maximale aantal vierkante meter BVO dat er ontwikkeld zal worden (bestaande te behouden bebouwing (o.a. bosvilla) + nieuwbouw).

Om de genoemde activiteiten te ondersteunen is er een hotel met circa 150-200 kamers beoogd. Langs de Waalsdorperlaan is een aantal vrijstaande woningen 22-25 voorzien. Ten slotte zijn er circa 26-30 short stay eenheden gepland, die ook gebruik maken van de hotelvoorzieningen. In het hotel komen voorzieningen als spa / welness, restaurant en

conferentiecentrum. Tevens wordt hier een geïntegreerde tribune aan de baan gepland. Hiervoor worden de oude gebouwen gesloopt. De nieuwe ontwikkelingen zijn hoofdzakelijk beoogd op de locatie waar nu reeds verouderde bewouwing aanwezig is . De bestaande groenstructuur zal niet worden aangetast voor de beoogde nieuwe functies. In totaal zijn er in de nieuwe situatie 1184 parkeerplaatsen (grotendeels op de bestaande parkeerterrein aan Waalsdorperlaan) en 170 stallen. In figuur 2 is het beoogde programma weergegeven en in figuur 3 de beoogde ruimtelijke opzet in de vorm van een vlekkenplan.

INDICATIEVE PROGRAMMAVERDELING			
Functie		**m2**	**m2 footprint**
Renbaan		2100	1400
Hotel	150-200 kamers	11800	4800
Stallen		2100	2100
Services Renbaan/Stallen		1600	1600
Wonen	22-25 woningen	4400	1980
Shortstay	26-30 verblijven	4400	2120
		m2	**m2 footprint**
TOTAAL BEBOUWING		**26400**	**14000**
TOEGESTAAN		**geen limiet**	**14000**

Figuur 2: Beoogd programma

Een uitgebreide toelichting op de ontwikkeling is opgenomen in het SPvE.



Figuur 3: Vlekkenplan

Planologische status van de locatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen ‘Landelijk Gebied 2015’ en ‘Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie’. Op het grootste deel van het plangebied ligt de bestemming Sport-Hippisch, waarbij artikel 34 de verschillende bestemmings- en bouwregels omschrijft in het bestemmingsplan. De bestaande rechten zijn daarmee destijds positief bestemd. De voor ‘Sport – Hippisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- het beoefenen van de paardensport;
- manege-activiteiten;
- bedrijfsmatige pensionstalling van paarden
- overige bouwwerken, zoals paddocks, tredmolen, mest- en voeropslagen;
- functiegebonden horeca;
- kantoren, horeca en sporttotalisator ondersteunend aan de draf- en renbaan Duindigt;

Een deel aan de noordzijde van het plangebied heeft de bestemming “Natuur” (artikel 27), waarbij ook deels overlap plaatsvindt met een gebiedsaanduiding die beschermd is onder de kaders van Natuur Netwerk Nederland (figuur 4). Het deel van het plangebied ten westen van de Waalsdorperlaan is aangemerkt met bestemming Verkeer, waar het parkeergebied ligt voor bezoekers.



Figuur 4: Planologische situatie (ruimtelijkeplannen.nl, bewerking OMA)

De planologische afwijking

Om de herontwikkleing van Draf- en Renbaan Duindigt mogelijk te maken dient er een planologische procedure opgestart te worden. De beoogde woningen, short stay eenheden en het hotel met bijbehorende voorzieningen zijn namelijk strijdig met de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Sport-Hippisch'.

Proces
Op 19 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Wassenaar een toetsingskader voor de herontwikkeling van Draf- en Renbaan Duindigt en omgeving vastgesteld. Vervolgens is er een Plan van Aanpak opgesteld door OMA, dat vervolgens is vastgesteld door het college. Hierna is er door de initiatiefnemer een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld.

Dit startdocument vormt het begin van het planologische proces, dat uitmondt in een planologische procedure. Na de vaststelling van het startdocument wordt er begonnen met de voorbereiding van een nieuw planologisch kader.

Na vaststelling van dit startdocument wordt het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan worden naast stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten ook landschappelijke en ecologische kwaliteiten vastgelegd.
Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormen vervolgens de kaders voor het op te stellen bestemmings- of omgevingsplan en de bouwplantoetsing.

Procesorganisatie
De ontwikkeling van Duindigt is een privaat initiatief. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmings- of omgevingsplan wordt door de initiatiefnemer opgesteld. Hiervoor wordt een projectgroep samengesteld. Vanuit de gemeente kunnen de diverse disciplines deelnemen in deze projectgroep.

3. BELEIDSKADERS

Geldende beleidskaders

Bij het opstellen van een omgevings-/bestemmingsplan moet een inventarisatie worden gemaakt van het geldende beleid op verschillende niveaus. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van beleid om te kunnen bezien of de gewenste ontwikkeling op voorhand mogelijk is.

Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Met de vaststelling van de Nationale omgevingsvisie op 11 september 2020 is het de hiervoor geldende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De strategisch relevante delen van het voormalige rijks-beleid gaan op in de NOVI. De beleidsmatige onderbouwingen uit de SVIR van de relevante artikelen uit het Barro zijn opgenomen in bijlage 1 bij de NOVI.

De NOVI gaat uit van acht wensen voor Nederland in 2050. In het bijzonder hebben de onderstaande twee wensen hiervan raakvlakken met de herontwikkeling van Renbaan Duindigt.

Het kabinet wil een land:

- *een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;*
- *dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.*

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft concreet aan waaraan de toelichting van een bestemmingsplan moet voldoen. In het Besluit ruimtelijke ordening is bijvoorbeeld de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ als procesvereiste opgenomen. In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal de ontwikkeling van de woningen, short-stay en de voorziene verblijfsaccommodatie aantoonbaar moeten voorzien in een actuele behoefte. Daarnaast ligt de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied waardoor ook de

locatiekeuze onder-bouwd dient te worden. Uitgangspunt van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is behoefte en duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie: Het rijksbeleid staat op voorhand niet aan de ontwikkeling in de weg.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied.

Op basis van de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen Kaart 5: Beschermen van erfgoed. De provincie wil hiermee:

- De waarden van de kroonjuwelen cultureel erfgoed in Zuid-Holland behouden en/of verbeteren en versterken.
- De waarden van de landgoed- en kasteelbiotopen in Zuid-Holland instandhouden en/of verbeteren.

De provincie regelt dit door kaders te stellen via de Omgevingsverordening Zuid-Holland ten behoeve van cultureel erfgoed, zijnde landgoed- en kasteelbiotopen en door kroonjuwelen als beschermingscategorie aan te wijzen.

In de Omgevingsverordening is het gehele plangebied aangewezen met deze beschermingscategorie 1: Kroonjuweel cultureel erfgoed. De renbaan is daarnaast aangewezen als landgoedbiotoop.

Daarnaast is de provinciale omgevingsverordening van invloed voor de aspecten: Natuurnetwerk Nederland (NNN), water en het grondwaterbeschermingsgebied, ruimtelijke kwaliteit, recreatie en groene buffers. Een klein deel van het plangebied ligt binnen NNN. Dit gebied wordt vrijgehouden van eventuele planontwikkelingen.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale kwaliteitskaart binnen het gebiedsprofiel Duin Horst en Weide. Het gebied wordt onder andere gekenmerkt door de 17^{e} eeuwse landgoederen en bijbehorende bossen. Er zijn diverse ambities opgesteld om deze landgoederen te beschermen:

- Verbeteren van het economisch functioneren van de landgoederen/buitenplaatsen door ruimte te bieden voor nieuwe kostendragers.
- Behouden, herstellen en ontwikkelen van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen: kwaliteit van het ensemble van landhuis, tuin, lanen, bos en eventueel agrarisch grondgebied. Investeren in achterstallig onderhoud.

Conclusie: Er zal bij de planontwikkeling rekening moeten worden gehouden met deze eisen die de provincie Zuid-Holland stelt aan de ruimtelijke kwaliteit. Het exploiteren van de renbaan met onder andere een hotel en short stay woningen en de sloop en herstel van oude bebouwing zorgt voor een duurzame instandhouding van de renbaan.
De ontwikkeling draagt zorg voor de instandhouding van de kwaliteiten binnen het bestaande gebiedsprofiel maar voegt nieuwe functies toe binnen dit gebied. De ontwikkeling betreft daarmee een aanpassing binnen het bestaande gebiedsprofiel. Tijdens het planproces is daarom een intensieve afstemming met de provincie gewenst.

Programma Adaptieve Delta

We hebben in Nederland te maken met klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan hebben een grote impact op de maat-schappij. Het is van groot belang dat we klimaatadaptief gaan bouwen en gezamenlijk daarin optrekken om te leren en te versnellen. De ambitie van de regio (de 'Zuid-Hollandse adaptieve delta') is om de landelijke koploper te worden op het gebied van klimaatadaptief bouwen.

Conclusie: De ontwikkeling zal een aantrekkelijk gebied worden waarbij een integrale klimaatadaptieve aanpak wordt gehanteerd. Het voorkomen van hittestress en wateroverlast zijn hierbij belangrijke factoren. Een aantal maatregelen die worden meegenomen tijdens de ontwerpfase van het stedebouwkundig plan zijn als volgt:

- Beperken van het verharde oppervlak
- Toepassen van waterdoorlatende bestratingen voor nieuwe verharding
- Behouden van routes op de huidige plek (dit betekent hergebruik wegfundering en inpassen bomen)
- Herstellen en onderhouden van bos in de strandwal na het inpassen van compacte bebouwing
- Waterlopen zoals Zijlwetering behouden en onderhouden
- Herstellen karakter strandvlakte
- Waterbergingsmaatregelen in landschap of gebouwen
- Zichtbaar groen op daken of gevels inpassen

<u>Gemeentelijk beleid</u>

Structuurvisie Landgoed aan Zee

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. De structuurvisie is gericht op behoud en zo mogelijk versterken van het groene karakter van de gemeente. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur.

De draf- en renbaan Duindigt wordt in de structuurvisie benoemd als onderdeel van exclusieve cultuur imago van Wassenaar. Duindigt draagt daarnaast bij aan behoud van het open landschap in de zuidrand. De herontwikkeling van draf- en renbaan Duindigt wordt gezien als kans om de vele natuur- en cultuurhistorische waarden voor de toekomstige generaties te behouden.

Conclusie: Het voorgestelde plan zoals is opgenomen in het SPvE past in de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie Wassenaar 2021- 2025 Grip op Wonen

Wassenaar wil een gemeente zijn voor een brede groep inwoners; oud en jong, vermogend en met bescheiden inkomen, gezinnen en alleenstaand. Om een vitaal dorp te blijven en lucht te geven aan de woningmarkt wil Wassenaar meer woningen bouwen. De ruimte in Wassenaar is echter beperkt. Voor de nieuwbouw van woningen kiest Wassenaar voor de volgende uitgangspunten:

- Het bouwen van voldoende woningen om tegemoet te komen aan de vraag in Wassenaar mede gezien de druk uit de regio;
- Een evenwichtig woningbouwprogramma met 25% sociaal op gemeentelijke locaties en 25% sociaal op locaties van derden. Dit is een streven op programmaniveau. Per locatie is maatwerk mogelijk;
- Het bieden van kansen aan jonge huishoudens door middel van het bouwen van betaalbare woningen en/of het genereren van doorstroming waar mogelijk;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad doormiddel van sloop en nieuwbouw;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van buurten en wijken;
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het karakteristieke en groene karakter van Wassenaar.

Conclusie: Binnen de herontwikkeling van Renbaan Duindigt worden 22-25 woningen en 26-30 short stay verblijven in het luxe segment gerealiseerd. Deze woningen dienen als inkomstenbron voor de herontwikkleing van de renbaan. Er wordt daarom geen sociaal programma gerealiseerd. Voor de herontwikkeling van Renbaan Duindigt dient er op dit punt te worden afgeweken van de Woonvisie Wassenaar.

Lokale energiestrategie

Nederland heeft zich gecommitteerd aan de klimaatafspraken van Parijs voor de CO2 reductie en energiedoelstellingen. Uit het klimaatakkoord volgt dat de gebouwde omgeving in 2050 aardgasvrij verwarmd zal worden. De gebouwde omgeving zal een warmtetransitie ondergaan van aardgas naar een hernieuwbaar alternatief.

Gemeenten zijn volgens het klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders, en

medeoverheden moet de gemeente eind 2021 een transitievisie warmte gereed hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen (en koken). De transitievisie warmte (TVW) is in Wassenaar onderdeel van de lokale Energie Strategie (LES). Daarnaast heeft de TVW samenhang met de Regionale Energie Strategie (RES). In de RES is de ambitie van de Regio Rotterdam – Den Haag geformuleerd. De TVW Wassenaar geeft richting in de aanpak.

De hoofdgedachte die hieruit kan worden gehaald is een CO2-neutrale gemeente in 2050.

Conclusie: De voorgestelde ontwikkeling gaat uit van gasaloos bouwen en sluit daarmee aan op de energiestrategie van Wassenaar.

Groen- en Watervisie

De Groen- en watervisie heeft als algemene ambitie behoud en versterking van het groene karakter van Wassenaar. Verder is het beleid erop gericht om minder te verstenen. Ook streeft Wassenaar ernaar om de recreatiemogelijkheden voor wandelaars en fietsers te verbeteren en breder bekend te maken.

De Groen- en Watervisie gaat in op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. Wassenaar wil de groenste gemeente van de randstad zijn. Ontwikkelingen moeten daarom zo groen en natuurinclusief mogelijk worden ingericht en voldoende rekening houden met waterhuishuishouding.

Conclusie: In het SPvE is invuling gegeven aan behoud van het bestaande groen. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking wordt invulling gegeven aan duurzaam en natuurinclusief bouwen.

Nota Zo werken wij samen in Wassenaar
De nota ‘Zo werken wij samen in Wassenaar’ heeft als hoofddoel van ons participatiebeleid het versterken van de lokale democratie. De participatiesamenleving grijpt voor een deel terug naar meer directe en deliberatieve vormen van democratie. Bij een deliberatieve democratie staat informatievergaring, overleg en uitwisseling van argumenten centraal. Het is dan ook zaak de representatieve democratie te verbinden met directe en deliberatieve vormen van democratie, zodat een meervoudige democratie ontstaan die de band tussen politiek en samenleving versterkt.
In de nota worden onder andere de diverse vormen van participatie en de wijze waarop de gemeente hierbij kan ondersteunen en/of het initiatief kan nemen benoemd. De nota biedt een input voor de binnenkort door de gemeenteraad vast te stellen Participatieverordening Wassenaar.
In paragraaf 5 van dit startdocument wordt het beoogde participatieproces beknopt beschreven.

4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN EN AANDACHTSPUNTEN

De cultuurhistorische, programmatische en stedenbouwkundige ruimtelijke randvoorwaarden zijn beschreven in het SPvE. Als onderdeel van het SPvE is een quickscan opgesteld waarin het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten. In dit kader is tevens een indicatieve AERIUS-berekening gemaakt.

Hieronder volgt een beknopt overzicht van de omgevingsaspecten met de daarbij behorende aandachtspunten. De volledige quick scan is een bijlage bij het SPvE.

Bedrijven en milieuzonering

De short-stay woningen en permanente woningen zijn momenteel in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. De short-stay woningen zijn in het zuidwesten van het plangebied beoogd, de permanente woningen in het zuiden. Beide locaties grenzen aan de draf- en renbaan. Dit valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter voor geur, 10 meter voor stof en 10 meter voor geluid in een gemengd gebied. Bepaald moet worden of aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het is ook mogelijk om de woningen binnen de richtafstand te realiseren, er is dan nader onderzoek nodig naar de maatgevende aspecten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en geen beperkingen voor de draf- en rensport te creëren.

Daarnaast moeten geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom tenminste op 100 meter en buiten de bebouwde kom op 50 meter zijn gelegen. Momenteel is er in de gebruiksvergunning sprake van 100 paarden. Deze aantallen zullen in de toekomst niet toenemen. Op korte afstand van de stal- en mestput bevinden zich in de huidige situatie al woningen aan de Buurtweg. De afstand tussen de stallen en de nieuwe functies moet in bestemmingsplan nader worden onderbouwd.

Voor de woningen dient inzichtelijk te worden gemaakt of er als gevolg van evenementen kan worden voldaan aan de normen zoals opgenomen in de nota ‘Evenementen met een luidruchtig karakter’.

Bodem

Voor de beoogde ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging. Door middel van bodemonderzoek dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Te beginnen met een historisch en verkennend bodemonderzoek. Afhankelijk van de resultaten van deze eerste onderzoeksfase, kan vervolgonderzoek nodig zijn en in het uiterste geval kan er sprake zijn van een saneringsverplichting voordat gebouwd kan worden.

Ecologie

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide ligt op circa 482 meter. Vanwege de relatief dichte ligging bij een Natura 2000-gebied en door de toevoeging van een significant programma is een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd gebaseerd op de verkeersgeneratie. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van de toekomstige verkeersgeneratie stikstofdepositie boven de drempelwaarde optreedt. Er vindt een nadere berekening plaats waarbij ook de huidge en toekomstige emissies van stallen en overige functies wordt beoordeeld.

Water

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Hiervoor hanteert Hoogheemraadschap van Delfland het standstill beginsel. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem. Hiervoor zal de Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld worden. Met deze tool kan berekend worden of er sprake is van een waterbergingsopgave en hoe hoog deze zal zijn. De hemelwaterverordening vereist dat hemelwater wordt afgekoppeld en niet de op riolering wordt geloosd. Bij de ontwikkeling van Duindigt zal aan deze verordening worden voldaan.

M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelings-project m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer'. De beoogde ontwikkeling bestaat in totaal uit circa 60.300 m^2 bvo en blijft daarmee onder de drempelwaarde en derhalve is het plan niet MER-plichtig. Dit betekent wel dat een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ noodzakelijk is, waarop door het college een besluit genomen moet worden op grond van de Wet Milieubeheer.

5. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Het doel van het participatieproces is om de verschillende doelgroepen te informeren en belanghebbenden uit te nodigen om hun suggesties, ervaring en ideeën te delen en daarmee de plannen voor een nieuw hippisch centrum op de locatie van de renbaan eventueel te verrijken.
Het participatieproces wordt beschreven in het participatieverslag. Hierin wordt ook vooruit gekeken naar de volgende fase van de planvorming, het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de planologische procedure. Naast het participatieproces wordt om tijdige, volledige en correcte

informatievoorziening aan omwonenden en andere belanghebbenden te waarborgen een communicatieplan opgesteld.

Inspraak, bezwaar- en beroepsprocedure

Het participatieproces wordt vervolgens doorgezet in de formele planologische procedure. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners en gepubliceerd voor inspraak. In het kader van het vooroverleg wordt nadrukkelijk contact gezocht met de provincie Zuid-Holland.

In de planologische procedure kan vervolgens iedereen – omwonenden, belanghebbenden en andere partijen -een reactie geven op het plan.

Daarna wordt een ontwerpbestemmingsplan (of omgevingsplan) opgesteld. De gemeente legt het ontwerpbesluit ter inzage waarop een ieder zienswijzen kan indienen . De reacties zullen worden beantwoord. Eventueel kan het plan naar aanleiding van de reacties op punten worden aangepast of aangevuld.

Tijdens de inspraak en zienswijzenperiode zullen ook informatieavonden worden georganiseerd.
Daarna stelt de gemeenteraad het besluit vast en wordt het bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd. Alleen belanghebbenden kunnen dan tegen het besluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Kostenverhaal en planschade

De gemeente is wettelijk verplicht om kostenverhaal te regelen indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hetzij het voeren van een WABO-procedure, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten (kostenverhaal op basis van Wro artikel 6.12). Gezien het feit dat kostenverhaal op deze wijze zal worden verzekerd, hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.

Het planschaderisico wordt door de initiatiefnemer gedragen. Dit wordt ook privaatrechtelijk geregeld via de anterieure overeenkomst, hetzij in een afzonderlijk daarop gerichte overeenkomst.
Gelet op de eigendomssituatie en het vigerend bestemmingsplan is er geen noodzaak voor het nemen van een voorbereidingsbesluit.

7. VERVOLG EN PLANNING

Na vaststelling van dit startdocument worden het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met directe bouwtitels dat globaal waar mogelijk en gedetailleerd waar nodig zal zijn.

Het concept ontwerp bestemmingsplan vormt de vertaling van het SPvE. Indicatief voor de plankaart is het vlekkenplan zoals hiervoor weergegeven in figuur 3. Hiermee worden de thematische vlekken vastlegd. Per vlek worden functies en bouwregels opgenomen. De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland wordt vrijgehouden van bebouwing en de strandvlakte behoudt haar openheid. Het plan biedt dus duidelijke ruimtelijke kaders, waarbinnen nog enige flexiliteit in de uitwerking is. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat gebruik wordt gemaakt van directe bouwtitels. Na vaststelling van het bestemmingsplan vormt dit de basis voor de verlening van vergunningen.

Hiermee ontstaat een concept ontwerpbestemmingsplan, waarmee het vooroverleg opgestart kan worden. Ook kan deze versie in het kader van participatie besproken worden met de andere belanghebbenden.

Uit het vooroverleg, de participatie en de onderzoeken die nodig zijn ter onderbouwing van het bestemmingsplan kunnen extra kaders voor de ontwikkeling naar voren komen. Waar nodig worden deze kaders in een volgende versie van het bestemmingsplan geborgd. Daarmee wordt het bestemmingsplan verder gedetailleerd. Er wordt van grof naar fijn gewerkt.

Bij het schrijven van dit startdocument is de inwerkingtreding van de Omgevingswet gepland op 1 juli 2022. De planning van de ontwikkeling gaat ervan uit dat er voor 1 juli 2022 geen ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan liggen. Dat betekent dat de planologische procedure onder de nieuwe wet afgehandeld moet worden.

Het is echter de vraag of de Omgevingswet daadwerkelijk in werking gaat treden op 1 juli 2022, gezien onder andere de knelpunten met het digitale stelsel. Ook is nog niet duidelijk wat het overgangsrecht gaat zijn.

Deze onduidelijkheid in de procedurekeuze betekent niet dat de ontwikkeling van het plan stil komt te liggen. Er wordt de komende maanden gewerkt aan de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit. Daarnaast worden de kaderstellende onderzoeken voor de milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd en vervolgens wordt het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat als gespreksstof voor het participatieproces en de verdere besluitvorming kan dienen.

Wanneer er meer duidelijkheid over de inwerkingtreding van de Omgevingswet is, wordt er een keuze gemaakt over de te volgen planologische procedure. Hiervoor zijn drie opties mogelijk:

1. Bestemmingsplan

   Bij verder uitstel van de Omgevingswet of bij een langere overgangsperiode voor het vaststellen van bestemmingsplannen wordt het concept ontwerpbestemmingsplan, na het vooroverleg en inspraak, vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Dit kan de wettelijke procedure, zoals bedoeld in artikel 3.4 Awb doorlopen.

2. Omgevingsplan

   Als de Omgevingswet in werking treedt, wordt het vigerende bestemmingsplan automatisch onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Het nieuwe planologisch kader wordt als wijziging van het tijdelijke omgevingsplan vastgesteld. Voor het opstellen van een omgevingsplan zijn verschillende varianten mogelijk. Mocht een omgevingsplan aan de orde zijn, is vooralsnog het uitgangspunt dat het concept ontwerpbestemmingsplan te vertalen in een omgevingsplan.

3. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

   De derde optie op het moment dat de Omgevingswet in werking getreden is, is om de herontwikkeling van de renbaan te realiseren middels een omgevingsvergunning voor een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit). Dat betekent dat voor dit specifieke project afgeweken wordt van het tijdelijk omgevingsplan. Het onderliggende bestemmingsplan, op dat moment het tijdelijke omgevingsplan, blijft gelden.

Door tijdig deze opties te verkennen en een keuze te maken hoeft dit geen risico op te leveren in de planologische procedure en niet te leiden tot vertraging in de besluitvorming.

Planning

In 2022 wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt en het planologische proces doorlopen. Daarna kan begin 2023 een architectonisch ontwerp worden opgesteld en omgevingsvergunning worden aangevraagd. De planning is erop gericht om in 2024 te starten met de sloop van de verouderde gebouwen en met de nieuwbouw. Met als doel om eind 2025 / begin 2026 de nieuwe renbaaan met haar faciliteiten in gebruik te nemen.