Gemeente Wassenaar

# VOORBLAD Voorstel aan de Raad

| | |
|---|---|
| *Zaaknummer:* | Z/18/018572/271776 |
| *Datum collegebesluit:* | dinsdag 9 november 2021 |
| *Datum commissievergadering:* | maandag 29 november 2021 |
| *Datum raadsvergadering:* | dinsdag 14 december 2021 |
| *Soort Voorstel:* | Adviesnota |
| *Onderwerp:* | Vaststelling Startdocument + Stedenbouwkundig plan van eisen voor de ontwikkeling Duindigt. |
| *Portefeuillehouder:* | |
| *Programma:* | |

*Kernboodschap:*

De Renbaan Duindigt en bijbehorende faciliteiten ligger er vervallen bij. Een duurzame instandhouding van de verschillende faciliteiten is niet meer mogelijk. Een nieuwe impuls voor de renbaan is daarom noodzakelijk om deze functie voor Wassenaar en de Nederlandse hippische sport in stand te kunnen houden. Ten behoeve van de herontwikkeling moet er een ruimtelijke procedure worden doorlopen. De voorbereidingen, denk aan alle onderzoeken zullen hiervoor gestart worden. Met de vooralsnog verwachte invoering van de omgevingswet per 1 juli 2022 is het nog onzeker hoe deze procedure eruit komt te zien. Er wordt ook rekening gehouden met opnieuw uitstel van de wet. In dat geval wordt er een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

*Bijlagen:*

Bijlage 1: Startdocument Herontwikkeling Duindigt
Bijlage 2: Renbaan Duindigt Stedenbouwkundig Plan van Eisen
Bijlage 3: Participatie document Duindigt

*Stukken ter inzage:* Nee

*Beslispunten:*

1. Conform de door de raad op 23 september 2013 vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan het startdocument ", Herontwikkeling Duindigt" vast te stellen, inhoudende onder meer dat:
   a. Voor de herontwikkeling een bandbreedte van 25.000 – 32.000 m² BVO (bestaande te behouden bebouwing + nieuwbouw) wordt gehanteerd;
   b. de renbaan functie behouden blijft;
   c. er ten behoeve van de functie renbaan stallen en stallen voor services worden gerealiseerd;
   d. er ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en exploitatie een hotel/tribune, woningen en shortstay worden gerealiseerd;

e. het beoogd programma op pagina 5 van het startdocument uitgangspunt is van de herontwikkeling;
f. het vlekkenplan op pagina 5 van het startdocument uitgangspunt is voor de ruimtelijke opzet van de herontwikkeling;
g. dat er gemotiveerd afgeweken kan worden bij de verdere planontwikkeling van de uitgangspunten e en f mocht dit nodig en wenselijk zijn om te komen tot een ruimtelijk goed inpasbare en financieel haalbare herontwikkeling;
h. het nemen van een voorbereidingsbesluit niet noodzakelijk is.

*Relatie met:*

☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

**Onderwerp**
Vaststelling Startdocument + Stedenbouwkundig plan van eisen (SPE) voor de ontwikkeling Duindigt.

**Samenvatting**
De huidige staat van het draf- en rensport complex Duindigt is al jaren slecht. Alle 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 gaat Duindigt ten onder en zal dit hart van de paardensport in het zuidwesten van het land verloren gaan.

In mei 2018 is door de initiatiefnemer, die van de Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD, de eigenaar) het alleenrecht heeft gekregen voor het onderzoeken, uitwerken en uitvoeren van de revitalisatie van de renbaan) een vooroverlegplan ingediend voor een herontwikkeling op draf- en renbaan Duindigt. Bij de beoordeling van het vooroverlegplan bleek dat het plan op een aantal aspecten strijdig was met bestaande ruimtelijke kaders. Geconcludeerd is dat aan het vooroverlegplan zoals het voorlag niet kon worden meegewerkt. Om meer richting te geven aan de mogelijke herontwikkeling heeft de gemeenteraad op 19 maart 2019 een toetsingskader voor de herontwikkeling van Draf- en renbaan Duindigt en omgeving vastgesteld.

Op basis van deze uitgangspunten is door de initiatiefnemer een nieuw planconcept opgesteld. Dit particuliere initiatief heeft ten doel de paardensport op deze historische plek te behouden en te versterken. Een herontwikkeling van alleen de renbaan met bijbehorende faciliteiten is financieel niet haalbaar en niet exploitabel. Ten behoeve van de aanvangsinvestering worden er daarom woningen ontwikkeld in het plangebied. Ten behoeve van een duurzame exploitatie worden de functies hotel en shortstay toegevoegd.

**Beoogd effect**
Een herontwikkeling van Renbaan Duindigt die ruimtelijke goed inpasbaar is en de mogelijkheid biedt voor een financieel gezonde exploitatie op de korte en lange termijn.

**Argumenten**

1. *De raad is bevoegd gezag en beslist met de vaststelling van dit startdocument over de te volgen procedure.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ligt het primaat van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeenteraad. Met de vaststelling van dit startdocument besluit de raad om een start te maken met de ruimtelijke procedure. De voorbereidingen, denk aan alle onderzoeken zullen hiervoor gestart worden. Met de vooralsnog verwachte invoering van de omgevingswet per 1 juli 2022 is het nog onzeker hoe deze procedure eruit komt te zien. Er wordt ook rekening gehouden met opnieuw uitstel van de wet. In dat geval wordt er een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Als er geen uitstel plaatsvindt, dan beschrijft het startdocument 2 mogelijke procedures, die van het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (middels een omgevingsvergunning). De bevoegdheid voor deze wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan ligt bij de raad. De bevoegdheid voor de omgevingsvergunning ligt bij het college van B&W. De raad kan door middel van een raadsbesluit vooraf wel bepalen dat zij voor deze ontwikkeling een adviesrol wil hebben en ook of de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zal zijn waarbij een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen. Na vaststelling van het SPvE en het startdocument wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld deze zal ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

*1.a. Voor de herontwikkeling een bandbreedte van 25.000 – 32.000 m² BVO (bestaande te behouden bebouwing + nieuwbouw) wordt gehanteerd.*

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) en mits ruimtelijk goed inpasbaar met behoud en mogelijk de versterking van de groen- landschappelijke kwaliteiten. Thans wordt uitgegaan van een indicatief programma met circa 26.400 m² BVO. Het huidige bouwvolume bedraagt 62.000 $m^3$ met een bruto vloeroppervlak van 14.000 $m^2$ BVO (pagina 8, fig. 9 SPvE).

*1.b. de renbaan functie behouden blijft.*
Behoud van de renbaan is het uitgangspunt van deze ontwikkeling. In het vervolg van de planvorming wordt gekeken hoe geborgd kan worden dat het gehele plan tot ontwikkeling komt en niet alleen de winstgevende onderdelen.

*1.c. er ten behoeve van de functie renbaan stallen en stallen voor services worden gerealiseerd.*
De stallen zullen met name gebruikt gaan worden bij paardensportevenementen en beschikbaar zijn voor bezoekers van de shortstay. Er worden geen permanente stallingsmogelijkheden gecreëerd.

1.d. *er ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en exploitatie een hotel/tribune, woningen en shortstay worden gerealiseerd.*
De herontwikkeling kan niet gefinancierd worden zonder een forse financiële injectie. De ontwikkeling van woningen biedt de mogelijkheid om de aanvangsinvesteringen te kunnen doen. De exploitatie van de Renbaan is niet mogelijk zonder inkomsten uit andere activiteiten dan de paardensportevenementen op het terrein. Om te voorzien in een duurzame exploitatie worden er daarom ook een hotel en shortstay-faciliteiten ontwikkeld. Vanuit de inkomsten die met het hotel en de shortstay worden gegenereerd wordt jaarlijks een afdracht gedaan ten behoeve van het beheer van de Renbaan.

1.e. *het beoogd programma op pagina 5 van het startdocument uitgangspunt is van de herontwikkeling.*
De programmaverdeling zoals hier genoemd is het uitgangspunt voor de herontwikkeling. Hierin staat aangegeven hoeveel m2 BVO er met iedere deelontwikkeling gerealiseerd wordt, wat de footprint is en hoeveel woningen / shorstay faciliteiten of hotelkamers er gerealiseerd worden. Omdat de plannen nog niet uitontwikkeld zijn, wordt er gewerkt met een bandbreedte.

1.f. *het vlekkenplan op pagina 5 van het startdocument uitgangspunt is voor de ruimtelijke opzet van de herontwikkeling.*
Om een indruk te geven van de ruimtelijke opzet van het plan is er een vlekkenplan voor de zonering opgesteld. Dit vlekkenplan is tot stand gekomen op basis van ruimtelijke verkenningen van de initiatiefnemer en is het uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling.

1.g. *dat er gemotiveerd afgeweken kan worden bij de verdere planontwikkeling van de uitgangspunten e en f mocht dit nodig en wenselijk zijn om te komen tot een ruimtelijk goed inpasbare en financieel haalbare herontwikkeling.*
De nu voorliggende programmatische invulling en ruimtelijke opzet van het plan dienen als uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling. De planontwikkeling kent nog veel onzekerheden. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is aanvullend op reeds gedane onderzoeken nog veel onderzoek nodig o.a. op het gebied van milieu, archeologie, de aanwezigheid van asbest en cultuurhistorie. Ook de financiële haalbaarheid is nog geen gegeven en hangt mede af van de investeringen die er in het gebied gedaan gaan en moeten worden. Hiermee zijn de programmatische invulling en ruimtelijke opzet geen openeinden. Van de nu voorliggende programmatische verdeling en ruimtelijke opzet kan alleen gemotiveerd afgeweken worden.

1.h. *het nemen van een voorbereidingsbesluit niet noodzakelijk is*
Een voorbereidingsbesluit wordt genomen als het risico bestaat dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk zijn op basis van het bestaande bestemmingsplan, maar in strijd met de gewenste ontwikkeling. Voor dit planinitiatief geldt dat het gebied waarop de ontwikkelingen plaats vinden in handen is van 1 eigenaar en voor de herontwikkeling overgedragen wordt aan de beoogd ontwikkelaar. Hiermee is het nemen van een voorbereidingsbesluit niet noodzakelijk.

**Kanttekeningen**
Het nu voorliggende startdocument en het Stedenbouwkundig Plan van Eisen zijn de start van een ruimtelijke procedure waarin nog veel vervolgonderzoeken nodig. Tijdens de ruimtelijke procedure wordt er daarom een verdieping gedaan met het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Hierin wordt meer zicht geboden op hoe de ontwikkeling ruimtelijk goed vorm gegeven kan worden.

Onderdeel hiervan is ook de verkeersafwikkeling. Uit een verkeersstudie van Goudappel blijkt dat in de nieuwe situatie de verkeersdruk op gebruikelijke dagen onder de aanbevolen waardes blijft

en geen additionele problemen veroorzaakt voor de omgeving ten opzichte van de bestaande situatie. Op koersdagen zal er een hogere verkeersdruk zijn dan op een gebruikelijke dag. Dit kan leiden tot overmatige drukte op de Waalsdorperlaan mede doordat auto's uit tegengestelde richting elkaar moeilijk kunnen passeren.

Doordat de renbaan de afgelopen jaren niet optimaal functioneert ligt de verkeersdruk nu lager dan het geval zou zijn bij het optimaal functioneren van de baan. Het beheersbaar houden van de verkeersdruk is een belangrijke voorwaarde voor de planontwikkeling. Het toegang verlenen van het verkeer via de Landscheidingsweg tot het plangebied tijdens evenementen beschouwt het college als een wenselijke oplossing, maar is tevens erg kostbaar. Ook is hiervoor de medewerking van Rijkswaterstaat en de Provincie nodig. Er wordt daarom ook gekeken naar andere ontsluitingsprincipes en maatregelen o.a.: het parkeren op afstand, het koppelen van het bezoekersaantal aan het beschikbare aantal parkeerplaatsen, het terugdringen van het reeds bestaande sluipverkeer en het verbeteren van de passeerbaarheid van trailers en personenauto's. Voor evenementen kan Renbaan Duindigt gevraagd worden een mobiliteitsplan op te stellen als er grote bezoekersstromen worden verwacht.

Voor de initiatiefnemer ligt er de opgave om op basis van de nu voorliggende documenten tot een financieel haalbaar plan te komen dat uitzicht biedt op een gezonde exploitatie voor de lange termijn. Om uiteindelijk tot een vastgesteld ruimtelijk besluit te komen zal er nog veel werk gedaan moeten worden. Op basis van het startdocument en het Stedenbouwkundig Plan van Eisen wordt er een duidelijke richting meegegeven waarbinnen de verdere uitwerking kan plaatsvinden. Hiermee wordt er een belangrijke stap gezet om aan de volgende fase, die veel vraagt van zowel de initiatiefnemer als de eigen organisatie, te kunnen beginnen.

**Communicatie/Inwonersparticipatie**
De initiatiefnemer heeft het afgelopen jaar met verschillende belanghebbenden gesproken. Op 13 oktober j.l. heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Een verslag is bijgevoegd. Ten behoeve van de verdere planuitwerking wordt er een werkgroep opgericht met belanghebbenden. Het participatietraject zal moeten voldoen aan de Verordening inwonerparticipatie gemeente Wassenaar. Het niveau van participatie van ingezetenen en maatschappelijke partijen is gericht op meedenken.

Op dit moment lijkt de verkeersbelasting van de Waalsdorperlaan een belangrijk aandachtspunt te zijn voor de omwonenden. Dit geldt ook bewoners- en bezoekersparkeren dat momenteel plaatsvindt op het terrein van Renbaan Duindigt.

Naast de gesprekken met belanghebbenden die deel gaan nemen aan werkgroep vindt er ook overleg plaats met de provincie (over de gehele planontwikkeling) en Rijkswaterstaat (over een mogelijke ontsluiting bij evenementen).

**Financiën**
Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten waaruit de personele kosten tot aan de afronding van het startdocument worden gedekt. Voor het vervolg zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van personele kosten en mogelijk andere kosten die samenhangen met de ontwikkeling van deze locatie.

**Risico's**
De planontwikkeling is er op gericht om tot een herontwikkeling van Renbaan Duindigt te komen. Beoogd wordt dat hiervoor woningen, een hotel en shortstay worden toegevoegd. De toevoeging van deze functies maken onderdeel uit van de haalbaarheid van het plan. Het risico bestaat echter dat na planologische besluitvorming alleen de 'winstgevende' functies worden ontwikkeld. Tijdens de verder planuitwerking wordt verkend hoe via het publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke instrumentarium zekerheden verkregen kunnen worden voor de complete ontwikkeling van het plan.

**Duurzaamheid**
Deze ontwikkeling is gelegen in de landgoederenzone grenzend aan landgoedbossen die aangemerkt zijn als Natuurnetwerk Nederland. Een klein deel van het natuurnetwerk bevindt zich binnen het plangebied. Het deel van het natuurwerk dat in het plangebied ligt wordt vrijgehouden van nieuwe ontwikkelingen en bebouwing. De nabijheid van het natuurnetwerk en in zijn algemeenheid de ligging van dit gebied stellen hoge eisen aan de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden. Deze zullen zorgvuldig ingepast moeten worden en wanneer mogelijk de huidige

kwaliteiten van het gebied versterken. Het deel van het natuurwerk dat in het plangebied ligt wordt vrijgehouden van bebouwing. De mogelijkheden voor dieren om het gebied te doorkruisen worden versterkt door het vormgeven van een ecologische corridor. Veel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt waarbij asbest wordt verwijderd. De nieuwbouw die terugkeert zal gebouwd worden conform de dan geldende bouwnormen. Momenteel is hiervoor het uitgangspunt bijna energie neutraal waarbij er geen aansluiting op het aardgas meer plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester