Gemeente Wassenaar

VOORBLAD — Voorstel aan de Raad

Registratienummer:	Z/18/021397\115249\2
Datum collegebesluit:	dinsdag 29 januari 2019
Datum commissievergadering:	maandag 4 maart 2019
Datum raadsvergadering:	dinsdag 19 maart 2019
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vooroverlegplan herontwikkeling draf- en renbaan Duindigt
Portefeuillehouder:	Wethouder Klaver-Bouman
Programma:	8 Wonen en bouwen
Kernboodschap:	Het gebied op en rondom draf- en renbaan Duindigt heeft belangrijke ruimtelijke waarden en kwaliteiten. De structuurvisie 2025 en het coalitieakkoord zetten in op behoud, en waar mogelijk, versterking van die waarden en kwaliteiten. Een (her)ontwikkeling op Duindigt en omgeving moet derhalve gericht zijn op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Behoud van de draf- en renbaan is een pré maar geen absolute must. Het advies dat nu voorligt zet in op het benutten van kansen voor kwaliteitsverbetering door het vaststellen van een toetsingskader voor (her)ontwikkeling.
Bijlagen:	Ja Bijl.1: vooroverlegplan Bijl.2: advies Integraal AfstemmingsOverleg Bijl.3: toetsingskader voor herontwikkeling Duindigt en omgeving
Stukken ter inzage:	Nee
Beslispunten:	In te stemmen met het toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op draf- en renbaan Duindigt zoals beschreven in bijlage 3 bij dit voorstel.
Relatie met:	☐ Agendapunt: ☐ Toezegging: ☐ Amendement/motie: ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Vooroverlegplan herontwikkeling draf- en renbaan Duindigt

Samenvatting
In mei 2018 is een vooroverlegplan ingediend voor een herontwikkeling op draf- en renbaan Duindigt, in dit raadsvoorstel kortheidshalve Duindigt genoemd. Dit plan is gericht op behoud en versterking van Duindigt in het bijzonder en de paardensport in Nederland in meer algemene zin. Op 5 september 2018 heeft de initiatiefnemer een kennismakingsgesprek gevoerd met de verantwoordelijke portefeuillehouders binnen het nieuwe college van burgemeester en wethouders. Tijdens dit gesprek is een toelichting gegeven op de plannen. De initiatiefnemer heeft benadrukt dat zijn exclusiviteit eindig is en een signaal van de zijde van de gemeente kan helpen om ruimte te krijgen voor een zorgvuldige beoordeling van het vooroverlegplan. Volgend op dit gesprek is een brief van het college uitgegaan waarin het college, zonder vooruit te lopen op de uitkomst van de beoordeling van het plan, benadrukt het plan met een constructieve grondhouding te benaderen. De toekomstvisie 2025, die een ruimtelijke vertaling heeft gekregen in de structuurvisie, schetst het beeld dat *`draf- en renbaan Duindigt bijdraagt aan behoud van het open landschap in de zuidrand, mogelijk door ontwikkeling tot een internationaal paarden-centrum'*. Ook in het coalitieakkoord staan enkele relevante uitspraken voor het gebied rondom Duindigt. Denk aan: groene grachten omsingelen ons dorp en het open landelijk gebied rond Wassenaar blijft open, maar ook: recreatie en toerisme zijn voor onze gemeente belangrijke sectoren. De toekomstvisie en het coalitieakkoord versterken elkaar in het streven naar een goede invulling voor de zuidrand. Wat thans voorligt is een ruimtelijk en functioneel kader voor (her)ontwikkelingen op Duindigt en omgeving.

Beoogd effect
Het toetsingskader voor herontwikkeling vormt de basis voor de beoordeling van toekomstige ontwikkelingen op en rond de draf- en renbaan.

Argumenten
1.1. Het is in deze fase vooral van belang om een toetsingskader voor de planuitwerking mee te geven.
Het vooroverlegplan geeft, naast een ruimtelijke analyse, een duidelijk beeld van de beoogde functies en gebouwen op Duindigt. Dit plan is beoordeeld aan de hand van bestaande ruimtelijke kaders. Daarbij is ook nagedacht over de flexibiliteit c.q. ruimte die nodig is om een ontwikkeling op Duindigt te kunnen faciliteren. Het resultaat van deze beoordeling is verwoord in het integraal advies dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.
De sectorale beoordeling van het vooroverlegplan maakt duidelijk dat het vooroverlegplan op meer aspecten strijdig is met bestaande ruimtelijke kaders. Denk aan: bebouwing buiten het bouwvlak (beoogde nieuwe tribune, stallen in de strandvlakte), functies die niet binnen de bestemmings-omschrijving passen (woningen, een hotel, recreatieve functies als short stay en evenement gerelateerde activiteiten), het totale volume van de in het verzoek opgenomen bebouwing overstijgt het volume dat op basis van het bestemmingsplan nog zou zijn toegestaan. Enkele strijdigheden kunnen met het oog op bestaande waarden en kwaliteiten, bestaand gemeentelijk beleid, maar ook met het oog op provinciale beleidskaders niet worden gehonoreerd.
Gelijktijdig wordt duidelijk dat een herontwikkeling op Duidigt en omgeving ook kansen biedt op een algehele kwaliteitsverbetering. Vooralsnog is echter onvoldoende duidelijk of de voorgestelde ontwikkeling zal resulteren in een duurzame instandhouding van het gebied en de paardensport omdat nog onvoldoende inzicht bestaat in hoe de verschillende functies zich tot elkaar gaan verhouden (worden het geheel op zichzelf staande functies of ondersteunen ze de paardensport?). Het plan heeft potentie, maar zal op belangrijke punten aangepast moeten worden om ruimtelijk aanvaardbaar te kunnen worden geacht. Daarom kan het vooroverlegplan in zijn huidige vorm niet gehonoreerd worden en is het van belang om een toetsingskader voor een verdere uitwerking mee te geven.

1.2. Met een toetsingskader voor een herontwikkeling kan een basis worden geboden voor het beoordelen van elke ruimtelijke ontwikkeling op Duindigt en omgeving
Dat de zuidrand in de structuurvisie is omschreven als een gebied waarvoor een gebiedsvisie moet worden gemaakt, maakt duidelijk dat de structuurvisie als toetsingskader nog onvoldoende concreet is. Inmiddels is het maken van een gebiedsvisie voor de zuidrand onderdeel geworden van een bezuiniging en dientengevolge niet meer aan de orde. Dit neemt niet weg dat een herontwikkeling op Duindigt om duidelijkheid vraagt. Als we geen toetsingskader meegeven voor aanpassing en/of uitwerking van het plan kunnen we die duidelijkheid niet geven.
We hebben al aangegeven dat het vooroverlegplan aanpassing behoeft. Hoewel op dit moment nog niet duidelijk is of de initiatiefnemer, gegeven de noodzaak om het plan aan te passen, een haalbaar plan kan presenteren, biedt het vooroverlegplan dat nu voorligt de kans om uitgangspunten te formuleren die als toetsingskader kunnen dienen voor elk plan voor Duindigt dat ter beoordeling wordt voorgelegd. Zonder kaderstelling is er immers geen basis voor een aanpassing en uitwerking van dit plan of een willekeurig ander plan.

1.3. Burgerparticipatie is gebaat bij een duidelijk kader aan de voorkant
De besluitvorming in deze fase is vooral gericht op het scheppen van duidelijkheid; binnen welke kaders is een ontwikkeling op Duindigt ruimtelijk aanvaardbaar? Burgerparticipatie speelt nog niet in deze fase.
Voor burgerparticipatie is een duidelijk speelveld aan de voorkant van groot belang. Waar mag de participatie wel over gaan en waar ook niet? In de voorbereiding van de advisering hebben twee factor C-sessies[1] plaatsgevonden. Geconstateerd is dat het verstandig is om tussen het besluit van B&W en de bespreking van de kaders in de raadscommissie een informatiemoment te hebben. Dit moment zou gericht moeten zijn op het informeren van stakeholders/belanghebbenden over inhoud (het toetsingskader voor herontwikkeling) en proces (behandeling in de commissie Fysieke leefomgeving). Als, na de bespreking van het voorstel in de commissie Fysieke leefomgeving en in de raad, duidelijkheid bestaat over het speelveld én de initiatiefnemer mogelijkheden ziet voor een haalbaar plan binnen de vastgestelde kaders, kan participatie bij de uitwerking van een aangepast plan een duidelijke plek krijgen. In lijn met de Omgevingswet ligt het initiatief om stakeholders bij het plan te betrekken dan nadrukkelijk bij de planindiener. De gemeente moet dit participatietraject monitoren.

Kanttekeningen
1. Het provinciaal belang kan een groot voorbehoud vormen voor een herontwikkeling.
In de aanloop naar deze advisering heeft ambtelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie hecht waarde aan het in stand houden van de bestaande kenmerken en waarden ter plaatse van Duindigt. Aangezien Duindigt en omgeving een gebied is dat in de Verordening Ruimte wordt aangeduid als met beschermingscategorie 1 en 2, is alleen een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, die geen wijziging voorziet op structuurniveau, die past bij aard en schaal van het gebied en bovendien moet voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. De provincie heeft aangegeven dat het vooroverlegplan nog onvoldoende inzichtelijk maakt dat zal worden voldaan aan het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Voorkomen moet worden dat de gemeente een ontwikkeling op grond van eigen overwegingen aanvaardbaar acht terwijl de provincie daar anders over denkt.

2. Het toetsingskader moet ruimte beiden voor een hoge(re) ambitie
Waar kanttekening 1 duidelijk benadrukt dat we zorgvuldig met het gebied moeten omgaan, leert de geschiedenis ons dat er tal van plannen zijn geweest voor Duindigt die geen van allen de eindstreep hebben gehaald. Als we echt een impuls willen geven aan de ruimtelijke kwaliteit aan de zuidrand is haalbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling een vereiste. Om die haalbaarheid te vergroten en voor de lange termijn een duurzame oplossing te bereiken, is het wenselijk om bij het vaststellen van kaders de mogelijkheid te bieden om breder te denken dan de plot van Duindigt.

---

[1] Factor C is een methode om omgevingsbewust te werken. De methode is erop gericht om stapsgewijs met een multidisciplinair team het gehele interne, externe en politieke krachtenveld goed in beeld te brengen.

Vanuit deze gedachte gaan we met de initiatiefnemers en ontwikkelaars in gesprek om hen te stimuleren om eigenaren van aangrenzende gronden te betrekken in de ontwikkeling, de ontwikkelingen in een breder perspectief te plaatsen en een bredere visie te ontwikkelen voor het gebied waardoor er een ontwikkeling kan plaatsvinden die bijdraagt aan de vitaliteit van Wassenaar en drager wordt van de groene kwaliteiten die het betreffende gebied heeft. Om te voorkomen dat de huidige ontwikkelende partijen hun interesse in het gebied verliezen mag de nu voorliggende besluitvorming op het toetsingskader niet worden vertraagd. Onze insteek bestaat dus uit een tweesporenbenadering: besluitvorming nu naar aanleiding van een concreet verzoek én het faciliteren van het onderzoeken van mogelijkheden om ontwikkelingen in een breder kader te plaatsen.

Burgerparticipatie
In de overwegingen onder argument 1.4 is benadrukt dat burgerparticipatie in deze fase van het proces nog niet speelt. De feitelijke burgerparticipatie is gedacht als onderdeel van de uitwerking van het plan nadat de raad kaders heeft vastgesteld en daarmee het speelveld voor participatie heeft bepaald. Burgerparticipatie komt dus later in het proces.

Communicatie
De communicatie is zowel intern (naar de raad) als extern (naar de stakeholders) gericht. De stakeholders zullen gelijktijdig met de raad worden geïnformeerd over de kaders voor een ruimtelijke ontwikkeling op Duindigt en omgeving alsmede over de behandeling daarvan in de gemeenteraad.

Financiën
Dit advies richt zich op het vaststellen van een toetsingskader voor een ruimtelijke en functionele ontwikkeling op Duindigt. Het advies richt zicht niet op een besluit met een rechtsgevolg (het is geen beschikking waar bezwaar en/of beroep tegen kan worden ingesteld). Het besluit heeft geen financiële consequenties in zich. Voor het in behandeling nemen van het vooroverlegplan worden leges in rekening gebracht.

Risico's
Het besluit richt zich op het vaststellen van een toetsingskader voor een herontwikkeling. Dit besluit heeft als zodanig geen rechtsgevolg (het is geen beschikking waar bezwaar en/of beroep tegen kan worden ingesteld). Indien er voldoende basis is voor het starten van een ruimtelijke procedure, zal een intentieovereenkomst worden voorbereid. Hierin wordt onder andere vastgelegd hoe we willen omgaan met kostenverhaal en planschade. Voor planschade geldt in het algemeen dat deze voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid
Bij de beoordeling wordt duurzaamheid als een kans benoemd. In deze fase van het proces is de invulling van het begrip duurzaamheid nog niet te geven.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

J.F. Koen,
burgemeester



DUINDIGT RACECOURSE

Vooroverlegplan May 2018

CONCEPT PROPOSAL

Sustainable development plan

OMA

AMO

TABLE OF CONTENTS

1	**Concept**	1
	Plans	2
	Program	5
	Overview buildings	6
2	**Concept explanation**	7
	Cultural history	8
	Urban form	13
	Green	16
	Traffic	18
	Parking	19

1 CONCEPT

CONCEPT PLAN

SHORT STAY



HOTEL



SMALL TRIBUNE





RACETRACK



DWELLINGS



OPEN AIR LANDSCAPE STABLES

CONCEPT PLAN ON EXISTING SITUATION

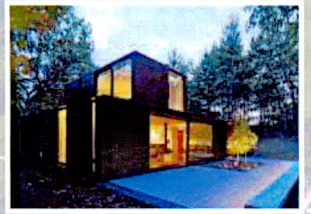
SMALL TRIBUNE



HOTEL



SHORT STAY



RACETRACK



DWELLINGS

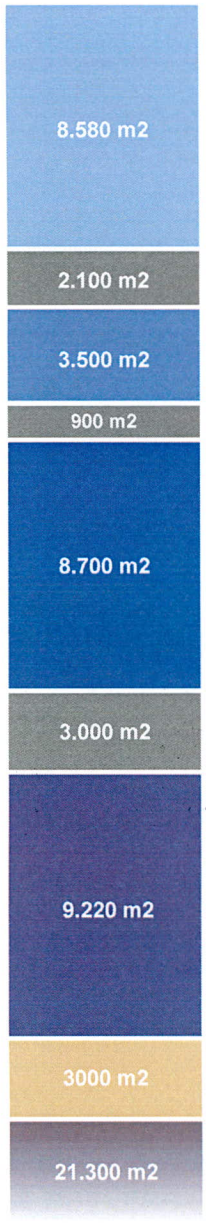


OPEN AIR LANDSCAPE STABLES

EXISTING SITUATION



PROGRAM



SHORT STAY
22 buildings, 3-4 units each

PARKING SHORT STAY

RESIDENCES
20 units

PARKING RESIDENCES

HOTEL
100-120 rooms

PARKING HOTEL

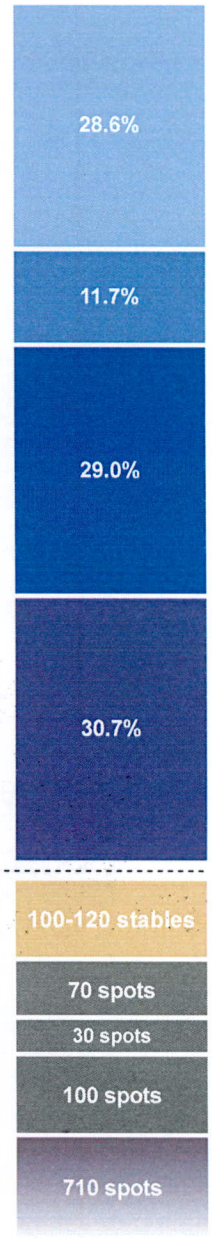
TRIBUNE
restaurant, museum, VIP area
spectator seating, offices

LANDSCAPE STABLES

EXISTING VISITOR PARKING*

GROSS FLOOR AREA
BUILT PROGRAM
30.000 m2
(x 3.2m height = 96.000 m3)

OPEN AIR
910 Parking spots



SHORT STAY

RESIDENCES

HOTEL

TRIBUNE

LANDSCAPE STABLES

PARKING SHORT STAY

PARKING RESIDENCES

PARKING HOTEL

EXISTING VISITOR PARKING*

*existing parking can be used as overflow parking or as buffer for events

OVERVIEW BUILDINGS

SHORT STAY
22 buildings of 390 m2
3-4 units each of 120 m2
total gross floor area: 8580 m2

RESIDENCES
7 residential villas of 500 m2
20 residential units of 175 m2
total gross floor area: 3500 m2

HOTEL
1 accommodation unit
100-120 units
total gross floor area: 8700 m2

TRIBUNE
VIP, museum, restaurant,
spectator area, offices
total gross floor area: 9220 m2

STABLES
120 horse stables of 14 m2
storages
total gross floor area: 3000 m2

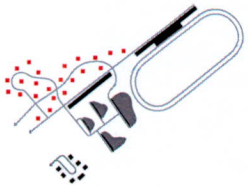
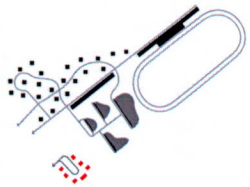
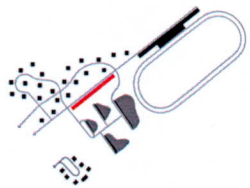
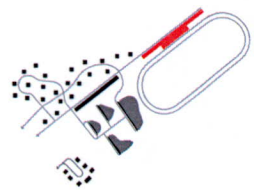
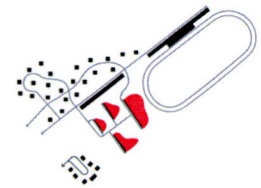
Reference



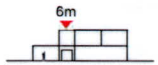


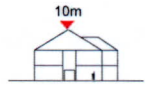


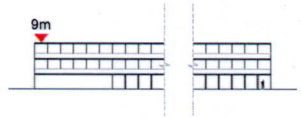
Location

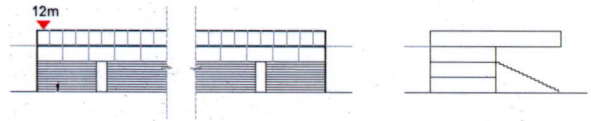






Elevation



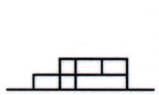


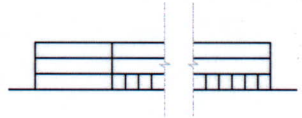
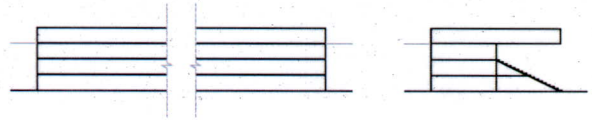




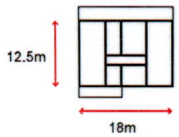


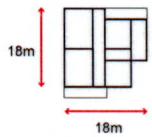
Section

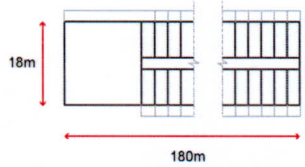


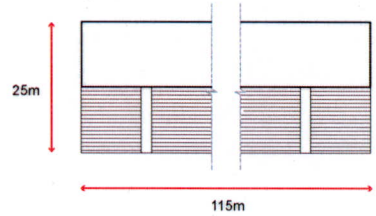



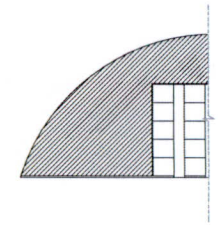

Plan









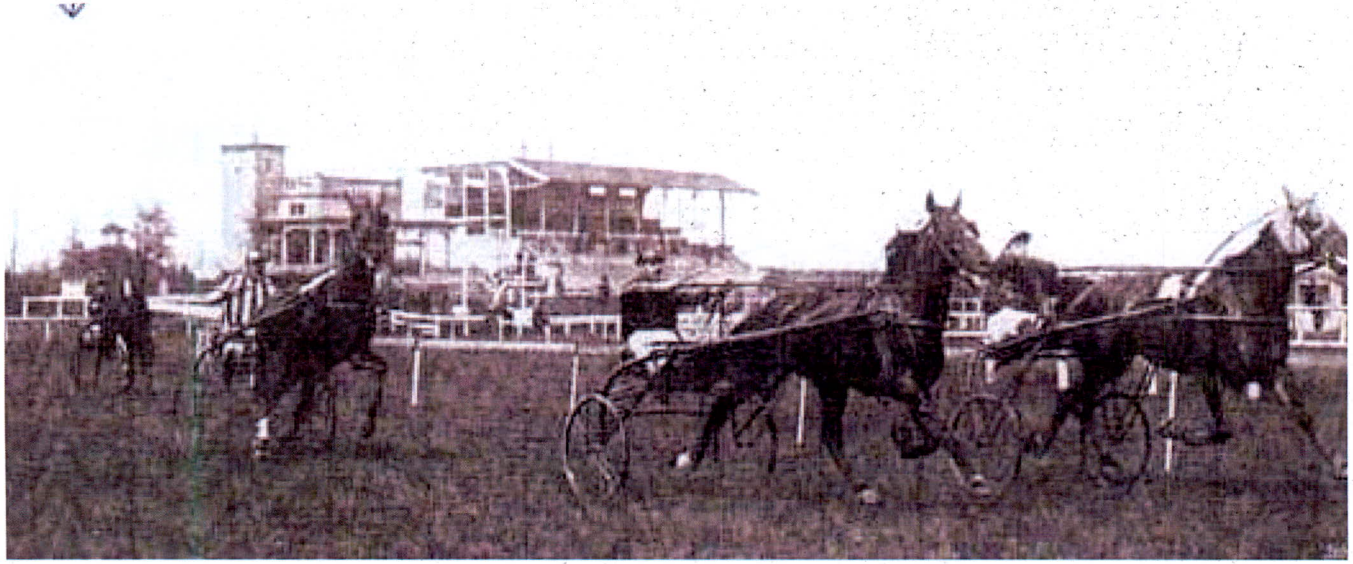


2 CONCEPT EXPLANATION

BRING BACK THE INTANGIBLE EQUESTRIAN CULTURE TO DUINDIGT





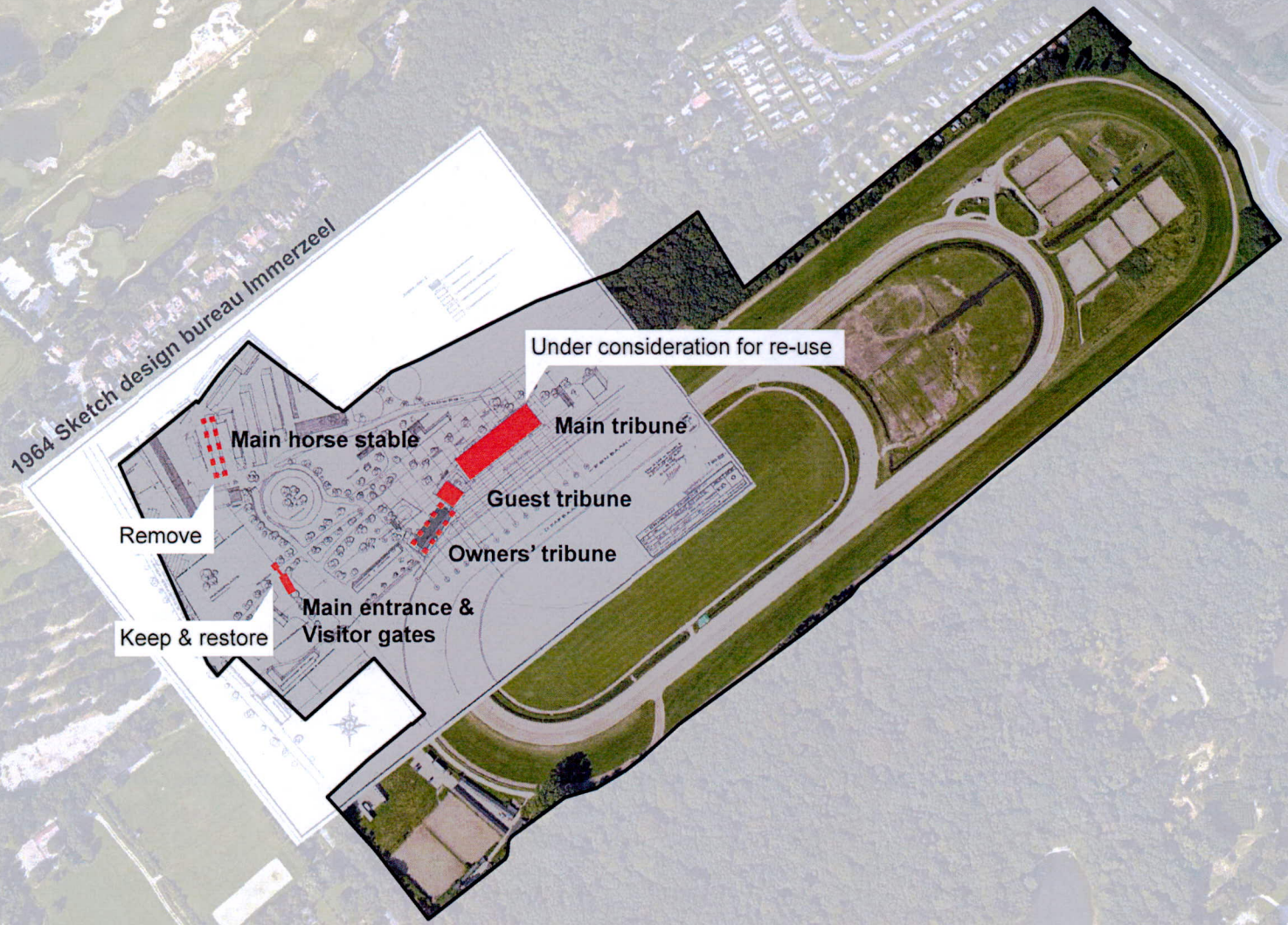




CULTURAL HISTORY

SUGGESTED HERITAGE BUILDINGS

KEEP THE BUILDINGS THAT ARE IMPORTANT TO THE CULTURAL EXPERIENCE OF DUINDIGT



Buildings with high cultural-historic value

Buildings with lesser cultural-historic value, due to changes

CULTURAL HISTORY

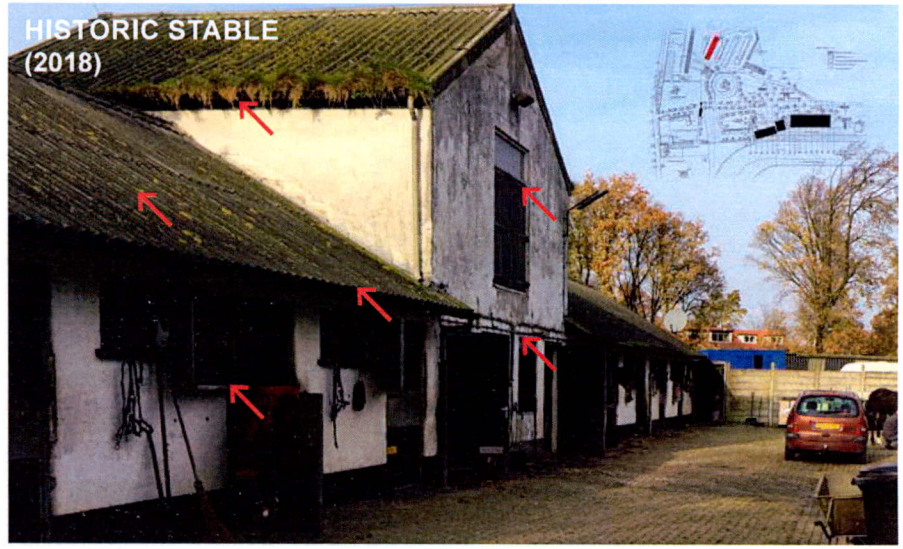
FURTHER INVESTIGATION REQUIRED

DOUBTS ON THE ACTUAL VALUE OF THE TRIBUNES & STABLES FOR POSSIBLE RE-USE OR TRANSFORMATION









- Broken doors & fences
- Bent steel bars

- Building itself in original condition
- Can be restored
- Worth keeping

- Deteriorating walls, electrical fixtures outside
- No rooflights
- Roof needs to be replaced

- New stable doors
- Removed chimney
- New, simpler loading hatch doors

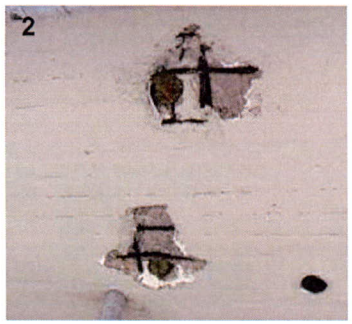
-Heritage quality is questionable

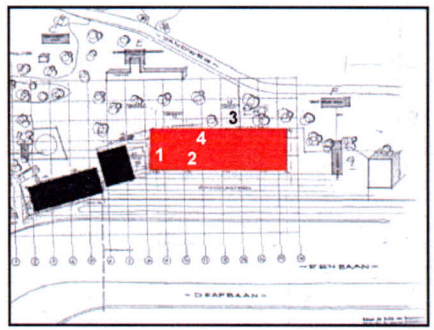
CULTURAL HISTORY

CURRENT MAIN TRIBUNE













- Highly degraded concrete
- Safety of tribune might be compromised
- Structural assessment needed by professionals

- Repairs and fixes were done with a very poor quality
- Degraded facades need replacement

CULTURAL HISTORY

BRING BACK EQUESTRIAN CULTURE

ADD COMPLEMENTARY PROGRAM WHICH SUPPORTS, PROMOTES & DIVERSIFIES EQUESTRIAN ACTIVITIES ON THE PLOT

EQUESTRIAN LIFE



SOCIALIZING





WATCH RACES



POLO & OTHER EVENTS



RECREATION ON GRASS PLAINS



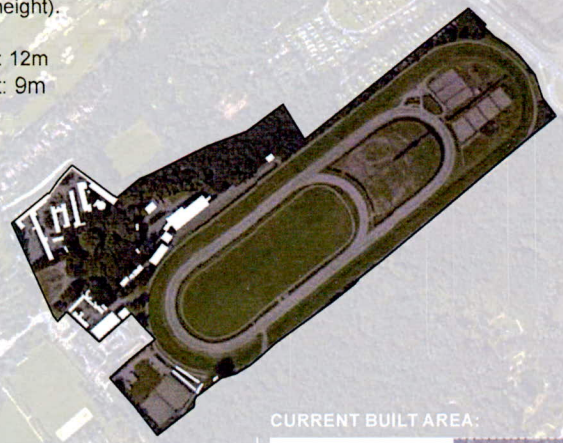
CULTURAL HISTORY

GEBIEDSVISIE GUIDELINES INTEGRATED IN CONCEPT

COMPLIANCE WITH PHYSICAL CONSTRAINTS GEBIEDSVISIE

Maximum of 96.000 m3 built volume, or ~30.000 m2 gross floor area (with 3.2m floor height).

Maximum height: 12m
Average height: 9m



CURRENT BUILT AREA:

60m | 13.100 m2 | 30.000 m2

215m | 285m

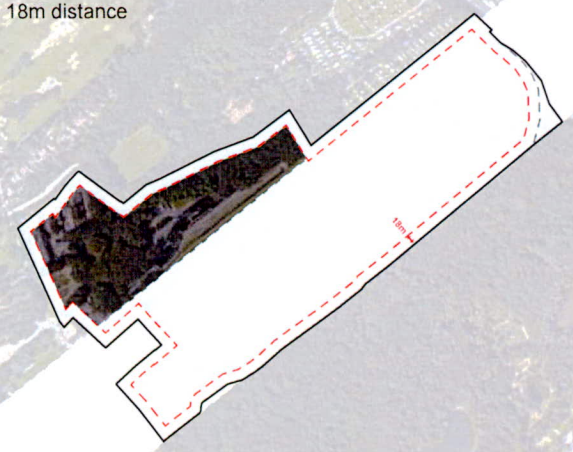
VISION TO HAVE NO BUILDINGS IN THE BEACH PLAINS

Current trees on beach plains
Current buildings on beach plains



NO BUILDINGS NEAR THE PLOT BORDER

(2 x height of building) = minimal distance to plot border
average: 9m, so 18m distance

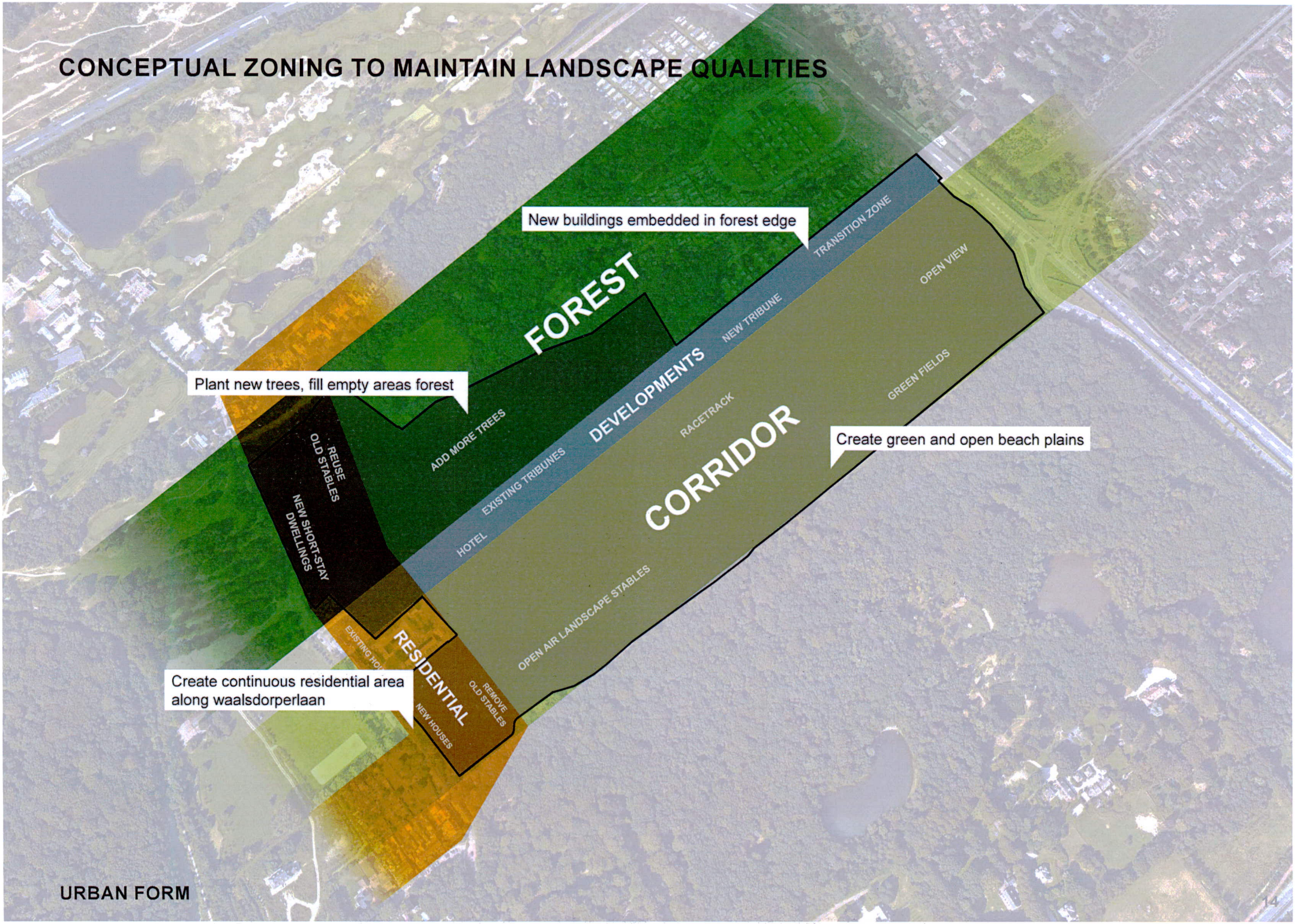


AVOID REMOVING TREES FOR NEW BUILDINGS

Maintain & reinforce forest character of old dunes

Buildable area without trees




CONCEPTUAL ZONING TO MAINTAIN LANDSCAPE QUALITIES
New buildings embedded in forest edge
FOREST
TRANSITION ZONE
OPEN VIEW
NEW TRIBUNE
DEVELOPMENTS
GREEN FIELDS
Plant new trees, fill empty areas forest
ADD MORE TREES
REUSE OLD STABLES
NEW SHORT-STAY DWELLINGS
EXISTING TRIBUNES
RACETRACK
CORRIDOR
Create green and open beach plains
HOTEL
OPEN AIR LANDSCAPE STABLES
EXISTING HO
RESIDENTIAL
REMOVE OLD STABLES
NEW HOUSES
Create continuous residential area along waalsdorperlaan
URBAN FORM

ADJUST NEW BUILDINGS TO THE EXISTING LANDSCAPE QUALITIES

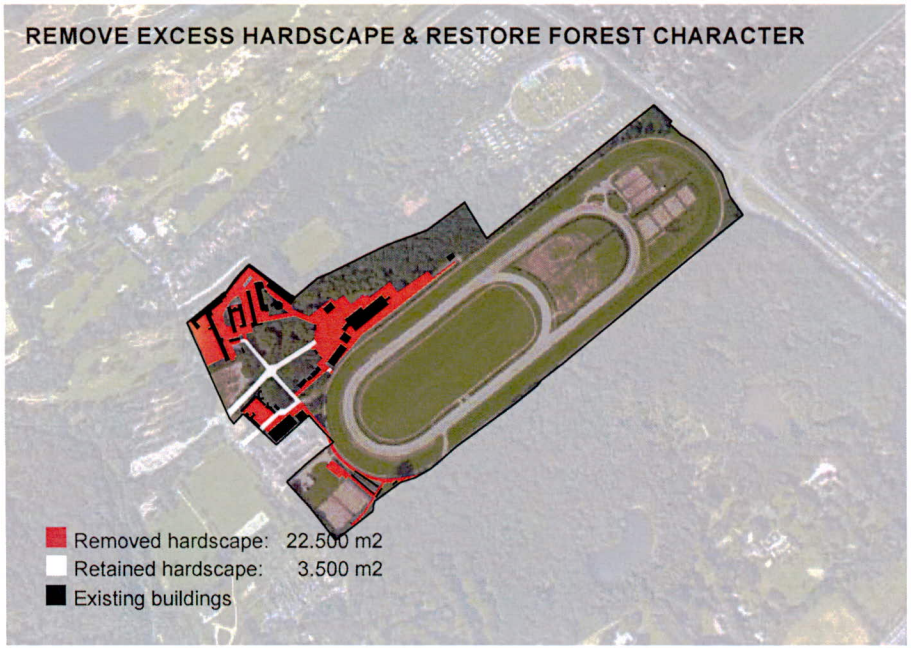


URBAN FORM

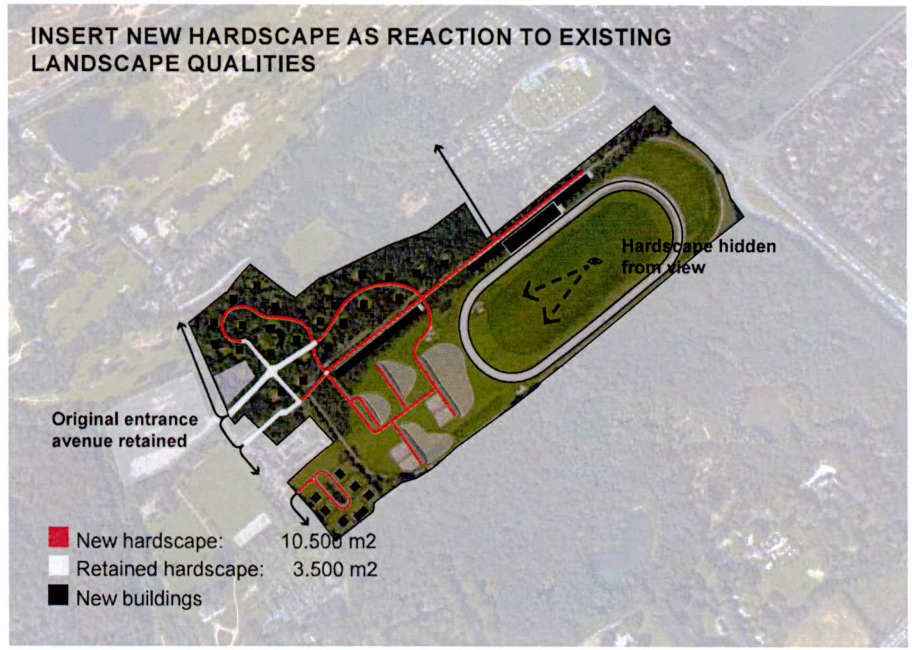

MAINTAIN SEQUENCE OF OPEN BEACH PLAINS AS GREEN CORRIDOR
Existing treeline
Narrowing of corridor
New treeline
FOREST
CORRIDOR
Landscape stables covered with grass
Shift treeline towards back of plot
to cover existing & new residences
Narrowing of corridor
GREEN

ADDITIONAL MEASURES TO IMPROVE LANDSCAPE QUALITIES

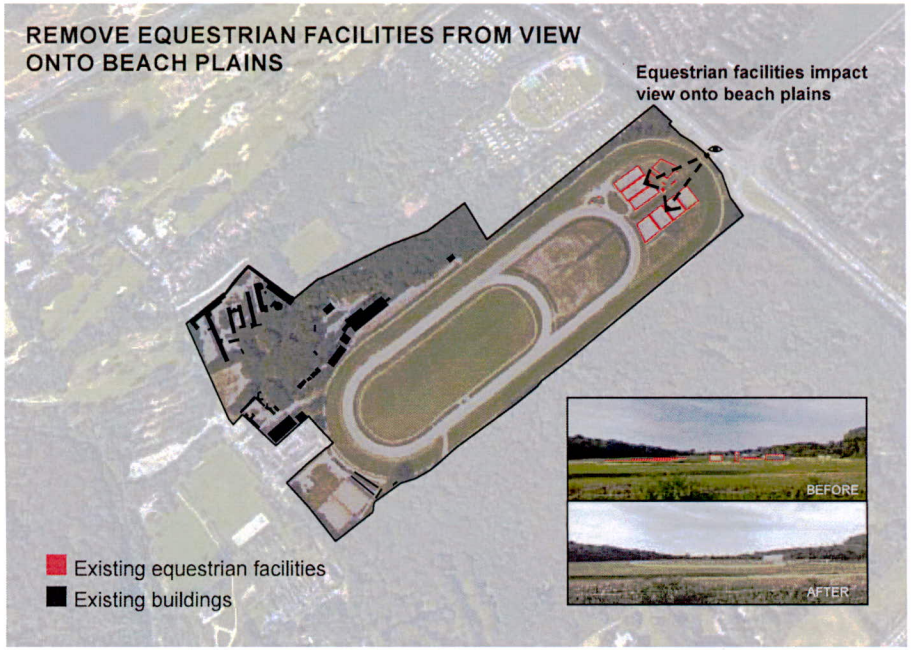
REMOVE EXCESS HARDSCAPE & RESTORE FOREST CHARACTER



INSERT NEW HARDSCAPE AS REACTION TO EXISTING LANDSCAPE QUALITIES

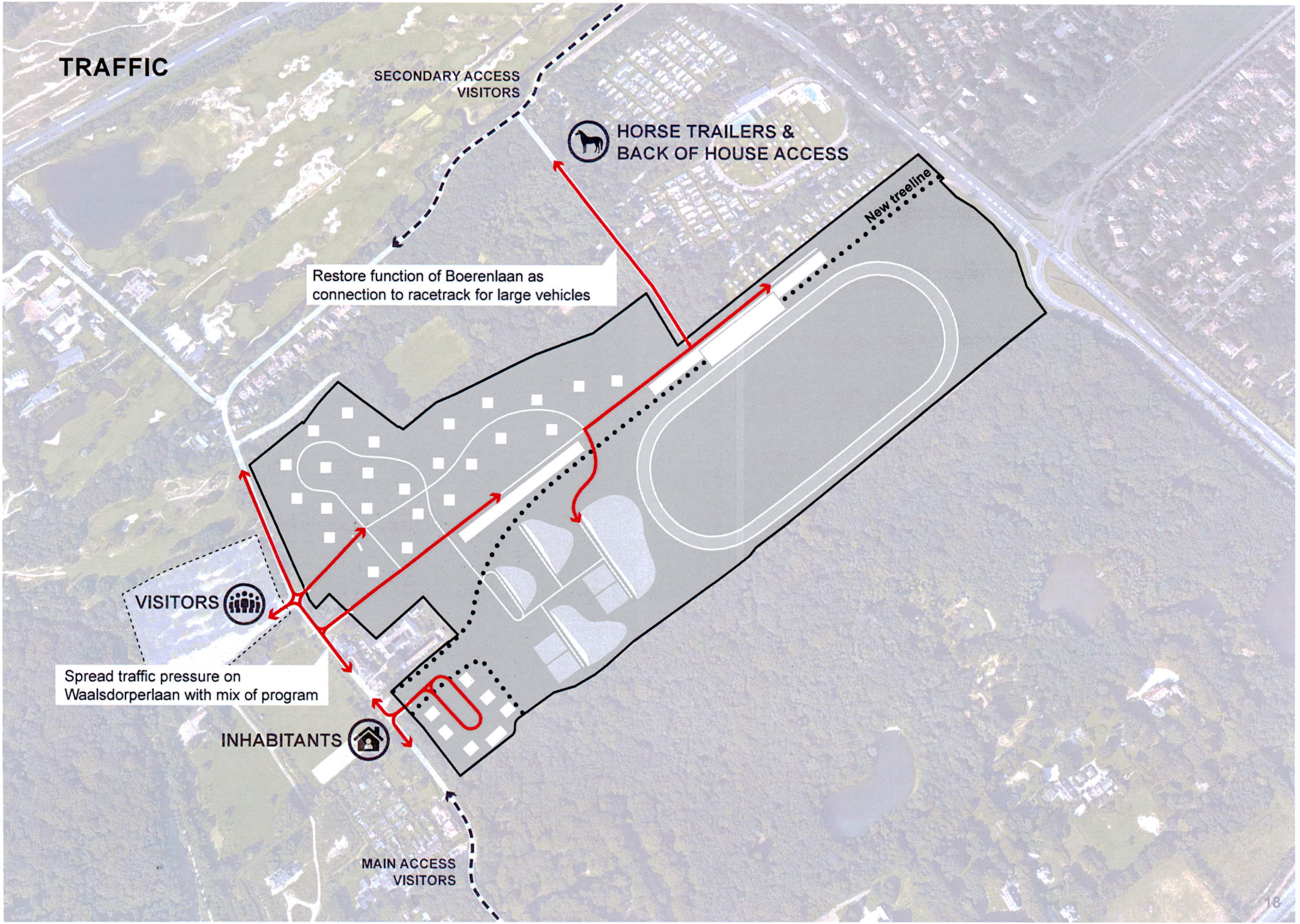


REMOVE EQUESTRIAN FACILITIES FROM VIEW ONTO BEACH PLAINS

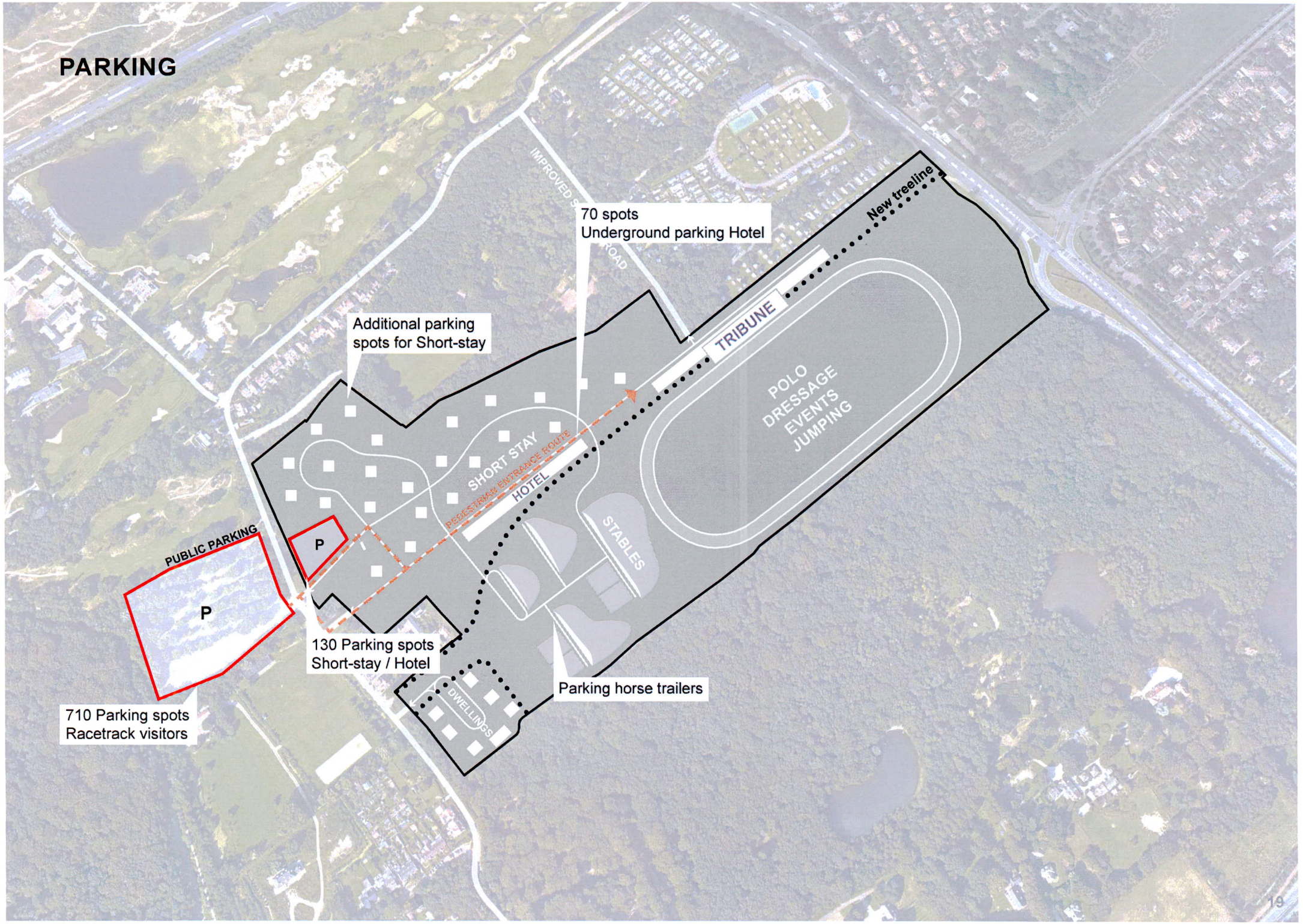


RELOCATE EQUESTRIAN FACILITIES BEHIND LANDSCAPE STABLES




TRAFFIC
SECONDARY ACCESS VISITORS
HORSE TRAILERS & BACK OF HOUSE ACCESS
New treeline
Restore function of Boerenlaan as connection to racetrack for large vehicles
VISITORS
Spread traffic pressure on Waalsdorperlaan with mix of program
INHABITANTS
MAIN ACCESS VISITORS

PARKING


70 spots
Underground parking Hotel
New treeline
Additional parking
spots for Short-stay
TRIBUNE
POLO
DRESSAGE
EVENTS
JUMPING
SHORT STAY
PEDESTRIAN ENTRANCE ROUTE
HOTEL
STABLES
PUBLIC PARKING
P
P
130 Parking spots
Short-stay / Hotel
Parking horse trailers
DWELLINGS
710 Parking spots
Racetrack visitors

WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Z/18/021397\115271\1

Datum: januari '19
Aan: Martin Mulder
Van: IAO
Cc: -
Onderwerp: integraal advies herontwikkeling draf- en renbaan Duindigt

De inhoud van dit advies is als volgt opgebouwd:

1. Structuurvisie, toekomstvisie, coalitieakkoord en bestemmingsplan
2. Richtlijnen voor herontwikkeling
3. Conclusie en advies
4. Bijlage: sectorale reactie en overwegingen bij het advies
5. Bijlage: relevante citaten structuurvisie
6. Bijlage: richtpunten provincie Zuid – Holland

1. STRUCTUURVISIE, TOEKOMSTVISIE, COALITIEAKKOORD en BESTEMMINGSPLAN

In de **structuurvisie** is voor de locatie van de draf- en renbaan de vraag gesteld "welke functies blijvend kunnen bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap ...." en hoe deze kunnen bijdragen "aan behoud en versterking van de bufferfunctie." (p87)

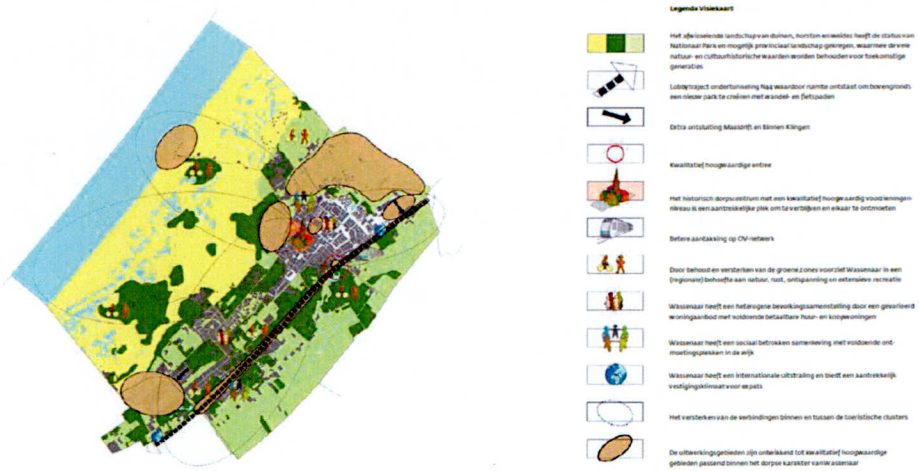


Kaart gebiedsuitwerkingen

- *gebiedsuitwerkingen (structuurvisie) -*

Op de visiekaart (p88) is de ambitie geformuleerd dat de uitwerkingsgebieden – waaronder de Zuidrand, waar de draf- en renbaan onderdeel van uitmaakt – worden "ontwikkeld tot kwalitatief hoogwaardige gebieden, passend binnen het dorpse karakter".

7.5 Visiekaart Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'



- *visiekaart (structuurvisie Wassenaar 2015 'Landgoed aan Zee') –*

Vanuit uitnodigingsplanologie worden initiatiefnemers uitgenodigd om met hun plannen iets toe te voegen en bij te dragen aan waar Wassenaar voor staat. Ze reageren dan met een plan op de ambities van het gemeentebestuur (en de bevolking), zoals door de raad vastgesteld in de structuurvisie (als wettelijk kader) en het coalitieakkoord. Daarin zit de mogelijkheid de recente en actuele bestuurlijke ambities te (laten) verwezenlijken. In het kader van uitnodigingsplanologie en transparantie moeten die ambities vooraf helder, afgestemd en integraal in beeld worden gebracht (bewustwording bij alle betrokkenen, bestuur en initiatiefnemers, inwoners). Zo kan een nadere integrale afweging en prioritering in mogelijkheden en kansen plaatsvinden.

Specifieke uitspraken uit de structuurvisie staan – per sector – in bijlage 5 bij dit advies geciteerd.

In de **toekomstvisie 2025**, zoals opgenomen in de structuurvisie, staat "Draf- en renbaan Duindigt draagt bij aan behoud van het open landschap in de zuidrand, mogelijk door de ontwikkeling tot een internationaal paardencentrum".





- *visiekaart (toekomstvisie 2025)* –

In het **coalitieakkoord** staan de volgende relevante uitspraken:

- Gerichte uitbreiding van woningbouw om doorstroming te stimuleren (p2)
- In ons evenementenbeleid is ruimte voor nieuwe initiatieven (p10)
- Groene grachten omsingelen ons dorp. In deze groene grachten zal geen uitbreiding van bebouwing plaatsvinden (p11)
- Het open landelijke gebied rond Wassenaar blijft open (p11)
- Recreatie en toerisme zijn voor onze gemeente belangrijke sectoren (p12)
- Wij streven de ontsluiting van de Buurtweg na (p14)
- We zijn trots op onze groene ruimte, landgoederen en natuurgebieden. Ook hier zetten wij in op biodiversiteit en bescherming van flora en fauna (p16)
- We streven naar 50 tot 75 woningen per jaar (p18)
- Met erfgoed wordt zorgvuldig omgegaan, maar het moet in gebruik kunnen blijven (p19)

Op 18 december 2018 heeft de raad m.b.t. de zuidrand – waar de draf- en renbaan onderdeel van uitmaakt – het volgende besloten:

- **Er wordt geen nieuwe visie gebiedsuitwerking zuidrand opgesteld. Dit betekent dat de huidige bestemmingsplannen en (structuur)visies, bijvoorbeeld landelijk gebied en cultureel erfgoed, onverminderd blijven bestaan als kader voor de eventuele ontwikkeling van de zuidrand.**

Het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 zet – kortweg – in op het bestemmen van de huidige situatie van de hippische sport, waarbij uitsluitend bebouwing op de strandwal mogelijk is en de strandvlakte onbebouwd blijft.

2. KADERS VOOR HERONTWIKKELING

Hieronder zijn – aan de hand van de sectorale beoordeling in bijlage 4 – de kaders voor herontwikkeling van de locatie geformuleerd.

2.1. Inhoudelijke uitgangspunten

- De landschappelijke hoofdstructuur, die gekenmerkt wordt door de openheid van de strandvlakte en de beslotenheid van de strandwal, is bepalend voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.
- De strandvlakte wordt opgeschoond, het weilandkarakter hersteld en de inpassing van de bebouwingscluster aan de Waalsdorperlaan wordt verbeterd.
- Bestaande waardevolle groenelementen houden een plek in de herontwikkeling.
- De ecologische corridor (landgoed Duindigt – renbaan - Duingheest) blijft over een breedte van minimaal 100 meter in stand en vrij van ruimteclaims.
- De herkenbaarheid en beleefbaarheid van waardevolle hoofdwater- en groenstructuren, zoals de Zijlwatering, de vaarsloot en de boerenlaan wordt vergroot.
- Karakteristieke bebouwing krijgt waar mogelijk een nieuwe functie
- Bouwvolume en oppervlakte is gebaseerd op de (aanzienlijke) bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.
- Bebouwing in de strandvlakte beperken. Bebouwing op de strandwal in boskamers en bebouwing aan de rand verankeren in de bosrand.
- Functionele invulling die aantoonbaar en structureel bijdraagt aan de instandhouding van de paardensport is een pré.
- Voorkomen van een substantiële verhoging van de belasting van het onderliggende wegennet
- Aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige voorzieningen.
- Woningbouwontwikkeling op deze locatie moet worden afgewogen in relatie tot de gemeentelijke ambities, en worden afgezet tegen de overige woningbouwprogrammering in Wassenaar.
- Zorgdragen voor een adequate milieuzonering waarbij aantoonbaar is dat de functies zich met elkaar verdragen v.w.b. hun milieutechnische aspecten.

2.2. Nog nader te onderzoeken en uit te werken aspecten:

- De mogelijkheden om de herontwikkeling te laten bijdragen aan de vitaliteit van de zuidrand als geheel worden nader onderzocht en uitgewerkt
- Het effect op Natura 2000 en NNN[1] dient nader onderzocht te worden, en levert mogelijk beperkingen op voor de herontwikkeling.
- Uitvoeren van een cultuurhistorische analyse en deze gebruiken als inspiratiebron
- Archeologisch onderzoek uitvoeren waar verstoring wordt voorzien, om de resultaten te kunnen verwerken in de planvorming.
- In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal aantoonbaar moeten zijn dat de ontwikkeling van de voorziene verblijfsaccommodatie voorziet in een actuele behoefte.
- Inzichtelijk moet worden wat de economische meerwaarde is voor Wassenaar als geheel en op welke wijze de ontwikkeling van Duindigt aantoonbaar bijdraagt aan het toeristisch recreatief profiel van Wassenaar in de volle breedte.
- Op basis van een mobiliteitsplan zorgdragen voor / inzicht geven in een goede bereikbaarheid, zowel per auto, fiets als openbaar vervoer.
- Nader onderzoek naar verkeersafwikkeling via de N440/N14 in samenspraak met alle wegbeheerders.
- Inzicht geven in de consequenties van het opheffen van het bestaande stallencomplex voor de vraag naar stalling van paarden in Wassenaar.

Overigens gelden – voor zover van toepassing – uiteraard de gebruikelijke voorwaarden (LIOR, parkeernormen, milieueisen, gronduitgifteprijzen e.d.) en de ambities voor duurzame gebouwen en openbare ruimte.

---

[1] Natuur Netwerk Nederland

2.3. Inspraak en overleg

- De Omgevingswet geeft aan dat de initiatiefnemer in de uiteindelijke aanvraag om een omgevingsvergunning moet aangeven of, en hoe, er overleg is geweest met belanghebbenden. Het participatieverslag is een verplicht onderdeel van de ontvankelijke aanvraag. Bij de besluitvorming toetst de gemeente of de participatieaanpak volledig, zorgvuldig en juist is doorlopen en of er voldoende aan belangenafweging is voldaan.

  Noot: over het vaststellen van kaders – waar deze notitie voor bedoeld is – zal geen participatie plaatsvinden. Het informeren van stakeholders wordt nog wel voorzien.

3. CONCLUSIE EN ADVIES

Een integrale herontwikkeling van het complex van draf- en renbaan Duindigt zoals die nu voorligt, is een kans om een aanzienlijk deel van de zuidrand van Wassenaar te revitaliseren, en daarbij verschillende ambities te realiseren. Het plan dat nu voorligt, sluit op onderdelen aan op de beleidsdoelen die o.a. in de structuurvisie zijn geformuleerd, maar vertoont ook evidente strijdigheden met gemeentelijk beleid.

Vooral de voorgestelde situering van de nieuwbouw betekent een forse ingreep in de aanblik van het gebied en conflicteert o.a. met het uitgangspunt om de strandvlakte vrij te houden van bebouwing. Ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden op cruciale onderdelen overschreden.

In dit stadium van het proces moeten een aantal aspecten nog nader onderzocht worden. Zo kan nog niet beoordeeld worden of en hoe de voorgestelde combinatie van functies de paardensport structureel in stand kan houden, en in hoeverre deze bijdragen aan de versterking van het toeristisch-recreatieve profiel van Wassenaar. Ook moet duidelijkheid komen over bijvoorbeeld een mobiliteitsplan om te zorgen voor een adequate verkeers- en parkeeroplossing en moet onderzoek worden gedaan naar cultuurhistorische en archeologische waarden.
Participatie kan pas goed handen en voeten krijgen als de effecten van een ontwikkeling op de omgeving inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Gezien de strijdigheden van het vooroverlegplan met provinciaal beleid lijkt een aanzienlijke planaanpassing noodzakelijk om tot een haalbare herontwikkeling te kunnen komen.

Gegeven de constatering dat het plan op substantiële punten conflicteert met zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, dat hier wel een kans ligt om het gebied te revitaliseren én dat tal van inhoudelijke aspecten nog nader moeten worden onderzocht wordt geoordeeld dat het vooroverlegplan zoals dat er nu ligt ruimtelijk niet aanvaardbaar is.
Geadviseerd wordt om de kaders uit paragraaf 2 vast te stellen en te hanteren bij verdere planvorming.

4. Bijlage: SECTORALE REACTIE OP PLAN 18.05.07

Opgemerkt wordt dat bij het ingediende voorstel een duidelijke tekening op schaal ontbreekt. Onderstaande reactie is daarom nog globaal, en zal deze verder kunnen worden gespecificeerd wanneer aanvullende gegevens beschikbaar zijn.

4.1. Participatie en draagvlak

Reactie op plan: Omdat het participatietraject nog moet plaatsvinden, is op dit moment nog niet te beoordelen hoe de inbreng vanuit belanghebbenden wordt opgehaald, hoe deze een plek krijgt in de planvorming, en in hoeverre er sprake is van draagvlak vanuit de omgeving. Dit zal nader moeten blijken uit participatie van belangengroepen (zoals de buurtverenigingen, Vrienden van Wassenaar) en de adviescommissies van het college (zoals WCE), maar ook vanuit andere organisaties die een belang (zoals de paardensport, natuurwaarden of erfgoed) vertegenwoordigen.

Verder ontbreekt bij het initiatief een toelichting waaruit blijkt hoe de voorgestelde herontwikkeling bijdraagt aan de bestuurlijke ambities voor de zuidrand, zoals verwoord in structuurvisie en coalitieakkoord.

kader voor herontwikkeling:

- het initiatiefvoorstel wordt begeleid met een verslag van overleg met de omgeving. Aangegeven wordt in hoeverre het plan rekening houdt met bezwaren en wellicht zelfs ruimte biedt aan wensen van omwonenden, gebruikers en eigenaren in/van het gebied.

4.2. Groen en landschap

Reactie op plan: De voorgenomen integrale herontwikkeling biedt de mogelijkheid om de landschaps- en groenstructuur te versterken wanneer gekozen wordt voor de juiste functies en dit gecombineerd wordt met het handhaven en versterken van nog aanwezige waardevolle landschapselementen. Door op het huidige parkeerterrein aan de Waalsdorperlaan, maar ook aan weerszijden van het tribunecomplex aanvullend te beplanten, kan het boskarakter verder worden aangezet. Door beheersmaatregelen kan het oorspronkelijke bos worden hersteld. Nieuwbouw geeft mogelijkheden tot energieneutraal en klimaatadaptief te zijn.

Op enige afstand ligt het gebied dat is aangewezen als Natura2000 (http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Natura_2000). Een groot deel grenst aan NNN (Natuurnetwerk Nederland) en een deel van het gebied ligt daar zelfs in. http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN. Het ligt eveneens in het grondwaterbeschermingsgebied, provincie is hiervoor bevoegd gezag en het beleid ligt in de Provinciale Milieuverordening. Extra bebouwing en milieubedreigende activiteiten zijn hierdoor niet gewenst. Uit onderzoek zal moeten blijken dat er geen negatieve effecten zijn op het natura 2000 gebied, NNN en grondwaterbeschermingsgebied.



- *Landschappelijke structuur en landschapselementen –*

In het ontwerp wordt voorgesteld om de bebouwing op de strandwal te extensiveren, en biedt mogelijkheden voor de versterking van het boskarakter. Daar staat tegenover dat nieuwe bebouwing op de strandvlakte is geprojecteerd en wordt geflankeerd door beplanting. Daardoor wordt de strandwal als het ware kunstmatig verbreedt. Omdat dit het oorspronkelijke karakter van de strandvlakte en de strandwal aantast, is dit ongewenst. Onduidelijk is hoe bestaande groenelementen, zoals de kastanjelaan bij de entree en het kastanjecluster in de longeercirkel, in de planvorming een plek krijgt.

Kader voor herontwikkeling:

- De landschappelijke hoofdstructuur, die gekenmerkt wordt door de openheid van de strandvlakte en de beslotenheid van de strandwal, is bepalend voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.
- De strandvlakte wordt opgeschoond, het weilandkarakter hersteld en de inpassing van de bebouwingscluster aan de Waalsdorperlaan wordt verbeterd.
- Bestaande waardevolle groenelementen houden een plek in de herontwikkeling.
- De ecologische corridor (landgoed Duindigt – renbaan - Duingheest) blijft over een breedte van minimaal 100 meter in stand en vrij van ruimteclaims.
- Het effect op Natura 2000 en NNN dient nader onderzocht te worden, en levert mogelijk beperkingen op voor de herontwikkeling.

4.3. Erfgoed

Reactie op plan: De locatie ligt binnen het door het rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht en dit vereist voor een dergelijke herontwikkeling een cultuurhistorische analyse. Aspecten als de positie die de renbaan in neemt in het gebied in relatie tot de historische buitenplaats Duindigt, de waarde van de nog aanwezige landschappelijke elementen en de (bouw)historische waarde van de gebouwen op zich en binnen de historisch-ruimtelijke context, zijn enkele van de onderwerpen die daarin aan de orde komen. Deze kunnen inspiratie bieden voor de herontwikkeling en van invloed zijn op de uitwerking en de aanvaardbaarheid van het initiatief.

Kader voor herontwikkeling:

- Uitvoeren van een cultuurhistorische analyse en deze gebruiken als inspiratiebron

4.3.1. Groen erfgoed

Reactie op plan: Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om groen erfgoed te versterken en te verduurzamen. Van de waardevolle water- en groenstructuren, zoals de Zijlwatering, de vaarsloot en de boerenlaan kan de herkenbaarheid worden vergroot. In voorliggend voorstel komt dit nog niet tot uitdrukking. Het tribunecomplex staat geprojecteerd in (de 'zichtlijn' van) de boerenlaan en daarmee wordt een historisch structuurelement doorsneden.

Uitgangspunt is geen bebouwing op de strandvlakte. Als er al bebouwing komt in de strandvlakte, dan dient deze (volledig) ondergronds te zijn zodat het open karakter herkenbaar blijft. Het verbreden van de strandwal / versmallen strandvlakte is een mogelijkheid om een grote ingreep in te passen / te verhullen maar dan wordt voorbij gegaan aan de essentie van de historische gelaagdheid van het landschap. Door het opschuiven van de bomenrij lijkt de strandvlakte voor het oppervlakkige oog wel geborgd, maar is er nog steeds een hoogteverschil dat de strandvlakte aanduidt.

Kader voor herontwikkeling:

- De herkenbaarheid en beleefbaarheid van waardevolle hoofdwater- en groenstructuren, zoals de Zijlwatering, de vaarsloot en de boerenlaan wordt vergroot.

4.3.2. Gebouwd erfgoed

Reactie op plan: Een herontwikkeling kan een impuls geven aan de cultuurhistorische betekenis van de renbaan als onderdeel van Wassenaar en in relatie tot de buitenplaats Duindigt.

Een deel van de bestaande bebouwing is door de gemeente gewaardeerd als beeldbepalend en in de 'redengevende omschrijving' toegelicht. Deze waardevolle en karakteristieke bebouwing kan in de nieuwe ontwikkeling worden hergebruikt, al dan niet met een nieuwe functie.

Kader voor herontwikkeling:

- Karakteristieke bebouwing krijgt waar mogelijk een nieuwe functie

4.3.3. Archeologie

Reactie op plan: Uit het huidige plan blijkt nog niet of rekening is gehouden met de aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden. Deze kennislacune vormt een risico voor de kwaliteit en de uitvoerbaarheid van het plan. Denk aan vertraging, planaanpassing n.a.v. archeologische vondsten die in situ bewaard moeten worden en extra kosten bij behoud ex situ. Mede vanwege de omvang van de beoogde ontwikkeling is het van belang om de archeologische waarde van het terrein zo snel mogelijk in kaart te brengen door middel van archeologisch vooronderzoek, waarbij verwacht wordt dat onderzoek tot het niveau van proefsleuven noodzakelijk is.

Kader voor herontwikkeling:

- Archeologisch onderzoek uitvoeren waar verstoring wordt voorzien, om de consequenties te kunnen verwerken in de planvorming.

4.4. Stedenbouw

Reactie op plan: Het initiatief voorziet in een integraal te ontwikkelen nieuwe invulling, waarin alle relevante aspecten in samenhang worden bezien. Vanwege de beoogde totale herinrichting levert het plan een algehele kwaliteitsverbetering op door het saneren van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. De diversiteit aan functies biedt de mogelijkheid om vanuit een brede basis de paardensport voor de toekomst te behouden en de nieuwe functies kunnen bijdragen aan de (inter)nationale allure van Wassenaar. Volledige vernieuwing van de bebouwing is een kans om de strandvlakte op te schonen (polostallen, paddocks, verhardingen), het strandwalkarakter te versterken en de situering van de bebouwing ten opzichte van de aangrenzende functies (zoals Duingheest) te verbeteren. Verder biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om voor het hele complex een duidelijke en logische ordening te ontwerpen.

V.w.b. de bebouwing is van belang dat het geldende bestemmingsplan nog een aanzienlijke uitbreidingsruime biedt ten opzichte van wat er nu staat, namelijk ca. 40.000 m3 / 9.500 m2 (bestaand) en 96.000 m3 / 14.000 m2 (planologische ruimte), dus ruim een verdubbeling van het huidige bouw**volume** en anderhalf keer de huidige **oppervlakte** van bebouwing. Daarbij liggen de bouwmogelijkheden uitsluitend op de strandwal en nadrukkelijk niet in de strandvlakte.

Het initiatief is – qua bouwvolume en oppervlakte– gebaseerd op de huidige planologische ruimte waarbij – ten onrechte – het bouwvolume in de strandvlakte niet wordt meegerekend. De nieuwbouw wordt gespreid over het gebied; met name door de nieuwbouw langs de rand wijzigt het beeld van de rand van 'landschappelijk' in 'gebouwd' en deze verstedelijking heeft een aanzienlijk effect op de beleving van dit deel van Wassenaar. Ontwikkelingen in de strandvlakte (woningen, stallen en een langgerekte bebouwingsstrook aan de rand) tasten namelijk de openheid aan en doen het positieve effect van het opschonen weer voor een groot deel teniet, terwijl de bebouwingsstrook aan de rand de strandvlakte versmalt en daardoor de openheid verkleind. Vooralsnog biedt de hele ontwikkeling geen garanties dat dit leidt tot duurzame instandhouding van het gebied en van de paardensport, omdat er op dit moment nog geen inzicht is hoe de verschillende nieuwe functies (hotel, horeca, lofts en woningen) zich tot elkaar verhouden en daar aan bijdragen. Omdat het initiatief primair gericht is op de drafsport, is nog niet duidelijk welke

onderdelen van de paardensport (zoals de rensport en de polo) hier in de toekomst een plek zullen houden.

Uit het in initiatief blijkt nog niet welke relaties gelegd worden met de functies en de locaties in de omgeving, en hoe de herontwikkeling bijdraagt aan de vitaliteit van de zuidrand als geheel, zoals beoogd in de structuurvisie. Een en ander zal nader onderzocht en inzichtelijk moeten worden gemaakt.

Kader voor herontwikkeling:

- Bouwvolume en oppervlakte is gebaseerd op de (aanzienlijke)uitbreidingsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt
- Bebouwing in de strandvlakte beperken. Bebouwing op de strandwal in boskamers en bebouwing aan de rand verankeren in de bosrand
- Functionele invulling die aantoonbaar en structureel bijdraagt aan de instandhouding van de paardensport is een pré
- De mogelijkheden om de herontwikkeling te laten bijdragen aan de vitaliteit van de zuidrand als geheel worden nader onderzocht en uitgewerkt

4.5. Economie

Reactie op plan: Het revitaliseren van het gebied is een mogelijkheid om de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Wassenaar te vergroten. Toevoeging van verblijfsaccommodatie (short-stay en hotel) speelt in op meerdaags verblijf van bezoekers met een hoog bestedingsbudget, wat voor Wassenaar een belangrijke doelgroep is. Op voorwaarde van juiste promotie en kan deze ontwikkeling bijdragen aan de versterking van de andere voorzieningen (waaronder het centrum) binnen het cluster Exclusieve Cultuur (*spin off*), en kan het extra inkomsten genereren via de toeristenbelasting.

De Economische Visie Wassenaar 2016-2019 zet in op de optimalisering van het bestaande aanbod (kwaliteitsslag) en het versterken van onderlinge verbindingen. Het initiatief heeft een meerwaarde voor de uitstraling, werkgelegenheid en het economisch klimaat van Wassenaar. Het geeft invulling aan de ambitie die in de structuurvisie is verwoord om het toeristische cluster "exclusieve cultuur" – waar de draf- en renbaan onderdeel van is – te versterken. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor (horeca) ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen. Er is ruimte voor nieuwe voorzieningen die passend zijn bij de aard en het karakter van Wassenaar.



- *Toeristische clusters (structuurvisie) –*

In het plan wordt niet / onvoldoende onderbouwd of realisatie van shortstay- en hotelvoorzieningen voorziet in een actuele behoefte. Ook blijft de analyse van het aanbod in de omgeving beperkt tot een opsomming. Er wordt nog onvoldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze de ontwikkeling effect heeft op het centrum van Wassenaar, het recreatief toeristische aanbod in Wassenaar en voor Wassenaar als geheel. Zeker gelet op de nabijheid van Den Haag is het belangrijk om initiatiefnemer vooraf uit te nodigen een heldere verbinding met de rest van Wassenaar te leggen. Gezien de bebouwing die direct nabij Camping Duinhorst is geprojecteerd, wordt opgemerkt dat het belangrijk is dat de ontwikkeling van Duindigt geen negatief effect heeft op bedrijfsvoering van Camping Duinhorst.

V.w.b. het omvangrijke aandeel van de short-stay en hotelaccommodatie is op basis van de beschikbare informatie geen uitspraak te doen over de wenselijkheid van het grote aandeel van dit functiebestanddeel en de bijdrage die dit levert aan het beoogde voortbestaan de paardensport. Uitgangspunt is een gezonde duurzame exploitatie moet zorgen voor een solide basis voor de toekomst van de voorgestelde functies.

Kader voor herontwikkeling:

- In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal aantoonbaar moeten zijn dat de ontwikkeling van de voorziene verblijfsaccommodatie voorziet in een actuele behoefte.
- Inzichtelijk moet worden wat de economische meerwaarde is voor Wassenaar als geheel en op welke wijze de ontwikkeling van Duindigt aantoonbaar bijdraagt aan het toeristisch recreatief profiel van Wassenaar in de volle breedte.

4.6. Verkeer

Reactie op plan: Een goede bereikbaarheid van de huidige en de nieuwe functies is van groot belang. Belangrijk is dat deze zowel per auto, fiets als openbaar vervoer goed bereikbaar zijn zodat men een keuze heeft in de vervoerwijze om de locatie te kunnen bereiken. Een mobiliteitsplan is bij deze ontwikkeling dan ook noodzakelijk om hier vorm aan te geven. Leveranties, bouwverkeer, exceptionele transporten moeten daarbij niet vergeten worden. Dit is in het belang van de exploitanten, bezoekers, omwonenden en de verschillende wegbeheerders.

Er ligt een kans door een combinatie te maken met de wens van de gemeente om de buurt Binnen Klingen / sportcomplex de Roggewoning en museum Voorlinden beter te ontsluiten door een toerit te realiseren vanaf het (fiets)viaduct naar de Landscheidingsweg in oostelijke rijrichting.

Een ontwikkeling met een hoge verkeeraantrekkende werking op de locatie van renbaan Duindigt mag niet tot een substantiële verhoging van de belasting op het onderliggend wegennet leiden waardoor de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid in het geding zijn. De huidige ontsluiting via de Waalsdorperlaan is, zeker gezien het profiel en de inrichting van de weg en de vele fietsers en voetgangers op de rijbaan minder geschikt voor de ontsluiting van grote hoeveelheden voertuigen van/naar renbaan Duindigt binnen een korte periode. Dit geldt te meer voor leveranties van goederen met grote, lange, zware voertuigen en uiteraard ook alle paarden-trailers.

Het is ten zeerste aan te raden om de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer zo snel mogelijk via de kortst mogelijke route wordt afgewikkeld op het hoogst gelegen wegennet in de omgeving. Voor de locatie van de renbaan is dat de N440/N14. Ontsluiting via deze wegen heeft dan ook altijd de voorkeur boven ontsluiting via de Waalsdorperlaan / Buurtweg / Groenendaal omdat de capaciteit van laatstgenoemde wegen beperkt is.

Er moet gezocht worden naar een oplossing waarbij het bezoekend verkeer en de leveranties direct ontsloten worden op de N440 / Landscheidingsweg. Samenwerking en afstemming met de provincie Zuid Holland (wegbeheerder N440), Rijkswaterstaat (Wegbeheerder N14) en Wassenaar (wegbeheerder Wittenburgerweg, Buurtweg, Waalsdorperlaan) is hiervoor noodzakelijk.

Het is belangrijk dat de huidige en toekomstige voorzieningen over voldoende parkeergelegenheid beschikken zodat er nooit op de openbare weg geparkeerd hoeft te worden. De openbare weg is

hier gezien de huidige inrichting ongeschikt voor parkeren. Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt de meest recente CROW richtlijn met de parkeerkencijfers gehanteerd, waarbij voor Wassenaar altijd het maximum binnen de marge van de kencijfers worden gehanteerd. Daar waar de CROW richtlijn niet voorzien in kencijfers voor de functies, is een alternatieve parkeerberekening en parkeerbalans noodzakelijk om aan te kunnen tonen dat de ontwikkeling in voldoende eigen parkeerruimte voorziet.

Kader voor herontwikkeling:

- Op basis van een mobiliteitsplan zorgdragen voor / inzicht geven in een goede bereikbaarheid, zowel per auto, fiets als openbaar vervoer
- Voorkomen van een substantiële verhoging van de belasting van het onderliggende wegennet
- Nader onderzoek naar verkeersafwikkeling via de N440/N14 in samenspraak met alle wegbeheerders
- Aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige voorzieningen

4.7. Wonen

Reactie op plan: Het initiatief geeft indicatief aan dat aan de Waalsdorperlaan een nog nader te bepalen aantal woningen worden gerealiseerd. Wassenaar heeft een opgave voor 50 tot 75 woningen op jaarbasis, waarbij ingezet wordt op eengezinswoningen en meergezinswoningen voor de doelgroep waar de vraag het grootst is, te weten: bewoners tot 40 jaar, gezinnen en senioren. Om dit te bereiken bestaat het woningbouwprogramma voor 25% uit sociale huurwoningen en wordt de overige 75% ingezet voor realisatie van middeldure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen. De precieze mix zal per bouwproject kunnen verschillen, mede afhankelijk van de bouwlocatie. Door meer betaalbare woningen in de vrije sector te bouwen, wordt de doorstroming vanuit de sociale woningsector gestimuleerd. Om doorstroming te bevorderen zijn dus ook beschikbare woningen nodig in het middenduur segment. Door alleen dure koop te bevorderen, bestaat de kans dat de overige doelgroepen in het gedrang komen. Gezien de omstandigheid dat locaties om te bouwen schaars zijn en Duindigt een locatie is waar – in beginsel – veel ruimte is voor woningbouw moet goed geïnventariseerd worden welke mogelijkheden er zijn om voor meerdere doelgroepen te bouwen. Dit hangt ook samen met de overige woningbouwontwikkeling in Wassenaar; de wenselijkheid van de voorgestelde woonbebouwing zal in dat kader moeten worden afgewogen.

Er lijkt geen woonprogramma gerealiseerd te worden dat bijdraagt aan de doelstellingen van het woonbeleid. Er worden geen sociale en/of betaalbare woningen voorzien maar het is ook de vraag of dit daarvoor de meest geëigende plek is.

Kader voor herontwikkeling:

- Woningbouwontwikkeling op deze locatie moet worden afgewogen in relatie tot de gemeentelijke ambities, en worden afgezet tegen de overige woningbouwprogrammering in Wassenaar.

4.8. Milieu

Reactie op plan: Bij integrale herontwikkeling van het complex ontstaan kansen om milieu-belastende functies en activiteiten (stallen, verkeersbewegingen) beter te zoneren ten opzichte van bestaande en toe te voegen milieugevoelige functies. De herontwikkeling biedt verder kansen op een verduurzaming van de energievoorziening, waarbij ook de woningen in de omgeving van de planlocatie betrokken kunnen worden.

Er zijn vraagtekens bij de realisatie van woningen in de nabijheid van alle beoogde hippische activiteiten (met name v.w.b. geluid en geur). Er is ook aandacht nodig voor vermoedelijk aanwezige munitie op het terrein; initiatiefnemer is hiervan al op de hoogte gebracht.

Kader voor herontwikkeling:

- Zorgdragen voor een adequate milieuzonering waarbij aantoonbaar is de functies zich met elkaar verdragen v.w.b. hun milieutechnische aspecten.

4.9. Maatschappelijk

Reactie op plan: In deze fase is er vanuit maatschappelijke ontwikkeling geen inhoudelijke inbreng. De beoogde nieuwe opzet van de locatie biedt kansen voor maatschappelijk ondernemen. Om de woningbouwambities te realiseren, zou het mooi zijn als er iets mogelijk is op deze locatie voor de midden of lage inkomens, zodat wordt bijgedragen aan de gewenste spreiding van doelgroepen. Indien hier geen sociale woningbouw plaatsvindt, betekent dit dat er elders in het dorp bij nieuwbouw meer sociale woningbouw moet plaatsvinden.

Het gebied ligt ver buiten het centrum van Wassenaar en de functies die er gerealiseerd worden kunnen/zullen niet laagdrempelig zijn voor de meeste inwoners. De paardensport, zoals op deze plek wordt ingevuld, heeft immers meer een landelijke dan een lokale functie.

Kader voor herontwikkeling:

- Kansen voor maatschappelijk ondernemen benutten.

4.10. Privaatrecht / planeconomie

Reactie op plan: De gemeente heeft binnen de begrenzing van de locatie geen grondpositie.

Kader voor herontwikkeling: -

4.11. Overige aspecten

Bij integrale herontwikkeling kan in een keer afgerekend worden met jarenlang achterstallig onderhoud van terreinen, groen en gebouwen, en de daarmee verband houdende (handhavings) dossiers op het gebied van bouwen en milieu.

Het initiatief voorziet in het saneren van het bestaande stallencomplex. Onduidelijk is wat het effect daarvan is; de huidige gebruikers zullen op zoek moeten naar een andere plek, waardoor verwacht kan worden dat de vraag elders in Wassenaar (of omgeving) zal toenemen.

Kader voor herontwikkeling:

- Inzicht geven in de consequenties van het opheffen van het bestaande stallencomplex

5. Specifieke uitspraken structuurvisie per sector voor zover relevant

(bron: hoofdstuk 8.3: gebiedsgerichte ambities, tenzij anders aangegeven)

Hoofddoelstelling:

- Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten

Natuur en landschap, openbare ruimte:

- Behoud, versterken en waar mogelijk vergroten van de groene buffers
- Behoud en versterken van biodiversiteit, flora en fauna
- Versterken en uitbreiden van het groene karakter, zodat Wassenaar in 2025 de groenste gemeente van Nederland is (p53)

Erfgoed:

- Herkenbaar houden van cultuurlandschappelijke structuren
- Behouden, benutten en versterken van cultuurhistorische kwaliteiten (p55)
- Erfgoed als inspiratiebron (p55)

Wonen:

- Geen extra woningbouw in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van bestaande bebouwing, uitgaande van versterken van bestaande kwaliteiten
- Vergroten van de slaagkans voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt

Economie, recreatie en toerisme:

- Optimale routing en verwijzing naar recreatieve bedrijven
- Versterken fiets- wandel- en ruiterpadennetwerk
- Horeca concentreren bij bestaande horeca, met in het landelijk gebied mogelijkheden voor horecaontwikkelingen die een directe relatie hebben met het landschap of erfgoed (p60)
- Versterken van het toeristische cluster "exclusieve cultuur" waar de draf- en renbaan onderdeel van is

Verkeer en infrastructuur:

- -

Milieu, klimaat, duurzaamheid:

- Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen slim meervoudig ruimtegebruik, gecombineerd met geïntegreerde innovatieve oplossingen voor duurzame energie

Zorg, sport en gezondheid:

- Wassenaar wil behoren tot de sportiefste gemeenten in Nederland met veilig bereikbare en goed onderhouden voorzieningen (p67)
- Bevorderen multifunctioneel gebruik accommodaties

6. Richtpunten provincie Zuid – Holland

Op 30 augustus 2018 is ambtelijk overlegd over mogelijke ontwikkelingen bij Duindigt. Daarop heeft de provincie Zuid Holland ambtelijk onderstaande eerste aandachtspunten en kaders meegegeven voor een uitwerking ten aanzien van deze eventuele ontwikkelingen.

"De provincie hecht waarde aan het in stand houden van de bestaande kenmerken en waarden ter plaatse van Duindigt, behoud van deze waarden en behoud van het gebied stimuleren wij dan ook. Het beoogde plan dat nu voor ligt is echter niet in lijn met de bestaande cultuurhistorische waarde van deze locatie, de uitkomst sluit nog niet aan bij het provinciaal beleid.

Aangezien het een gebied met beschermingscategorie 1 en 2 betreft, is alleen een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij aard en schaal van het gebied en bovendien moet de ontwikkeling voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen als bedoeld in art. 2.2.1 verordening ruimte, en ook art. 2.3.4 Bescherming landgoedbiotoop). Een 'ruimtelijke impact met behoud van aanwezige kwaliteiten' moet hier het uitgangspunt zijn. Daar is nu nog onvoldoende sprake van.

Voorzover toch gekomen kan worden tot een beperkter programma, nog de volgende opmerkingen:

Als basis mist onder andere een degelijke cultuurhistorische analyse en waardestelling waar vervolgens een ontwikkeling tegenover afgezet kan worden. Het vooroverlegplan (OMA, mei 2018) bevat weliswaar een eerste suggestie van mogelijk historisch waardevolle gebouwen, maar dat dient te worden uitgewerkt. Niet alleen voor bouwkundig erfgoed, ook voor groen erfgoed zoals dat van de landgoedbiotoop van Duindigt (zoals het open blikveld en de aanwezige zichtlijnen). Zie hiervoor ook de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland (kaart 4 Beleidskaart, sub c. Landgoedbiotopen) en Rapport Buitenplaatsbiotopen van Beek en Kooiman (deel B). Tevens ontbreekt een uitwerking van de richtpunten die horen bij de ruimtelijke kwaliteiten en de ambities ter plaatse. Er dient aangetoond te worden dat eventuele ruimtelijke ontwikkelingen hieraan voldoen met een integrale afweging ten aanzien van Erfgoed, RO, Ruimtelijke kwaliteit, Natuur, Recreatie etc.

Er dient dus een koppeling gemaakt te worden tussen de bestaande kwaliteiten en het programma, waarbij het advies is om een bredere ruimtelijke analyse te maken (totaal Wassenaar Zuid). Ook de relatie tussen het programma en de huidige functie (hippische sport) is (nog) niet duidelijk. Bijgevoegd[2] zijn de richtpunten kenmerken en ambities welke (onder andere) van toepassing zijn op Duindigt, een uitwerking van deze richtpunten is van belang bij eventuele ontwikkelingen hier.

Iets specifieker kunnen ook de volgende punten worden meegegeven:

- *Contrast tussen open strandvlakte en strandwallen (betekent dus dat strandvlakte niet of nauwelijks bebouwing heeft);*
- *Binnen de strandwallen kan bebouwing komen, in stijl en gerelateerd aan hippische sport, en/of buitenplaats/landgoed (mits passend bij de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit en landgoedbiotoop) ;*
- *Drafsport van internationale allure is een welkome ambitie op duindigt, hippisch concept wordt omarmd;*
- *Relatie vinden met oude linten zoals waalsdorperlaan (ruimtelijke analyse en landschappelijke integraliteit zoeken met gebied);*
- *Relatie zoeken met historische landgoederen uit omgeving;*
- *Hoogte van toekomstige bebouwing afstemmen op boomhoogte, bebouwing moet in het lommerrijke gebied passen, het mag er niet bovenuit reiken;*
- *Probeer met maat en schaal van het landgoederenconcept te benaderen; dus geen losstaande bebouwing versnipperd in het groen. Bomenkap zo veel mogelijk vermijden;*

[2] Door WODV kortheidshalve niet aan dit document toegevoegd

- *Het maakt het initiatief sterker door één concept voor het gehele plan te maken, waarbij beide landschapselementen (strandwal en strandvlakte) geïntegreerd worden;*
- *Het toegevoegd programma moet het concept (hippische sport) versterken, niet alleen een onderliggende financiële drager voor het initiatief zijn;*
- *Gebruik van de bestaande historische karakteristieke bebouwing, gemeentelijke monumenten, in de vorm van hergebruik / herbestemming (voor onderzoek naar herbestemming monumentale bebouwing bestaat een provinciale subsidieregeling) ;*
- *Let op; het gebied is aangewezen als Waterbeschermingsgebied in de PMV; let op de (on-) mogelijkheden hier en het aanvragen van een eventuele ontheffing bij de Omgevingsdienst Haaglanden (zie Provinciale Milieu Verordening, bijlage 10);*
- *Houd ook rekening met overige bepalingen uit de verordening ruimte waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking, 3 hectare kaart, etc.*

We zouden graag in gesprek blijven en meedenken over wat er mogelijk is binnen aard en schaal van dit gebied. De collega van Cultureel erfgoed gaf ook nog het volgende mee, wellicht is het een goed idee als de gemeente Wassenaar een ruimtelijke visie (stedenbouwkundig en landschappelijk) maakt over ontwikkeling van het hele kroonjuweel als kader voor nieuwe ontwikkelingen. Waarbij kan worden ingezoomd op dit soort ontwikkellocaties. De provincie kan daar misschien mee helpen, zo wordt voorkomen dat steeds per plan / locatie een oplossing moet worden gevonden."

Gemeente Wassenaar

TOETSINGSKADER VOOR HERONTWIKKELING DUINDIGT EN OMGEVING

Hieronder zijn – beknopt – het toetsingskader voor een herontwikkeling van draf- en renbaan Duindigt en omgeving geformuleerd, zoals voortgekomen uit het advies van het Integraal Afstemmings Overleg van 3 december 2018. Bij het onderstaande toetsingskader is rekening gehouden met de geldende structuurvisie en het coalitieakkoord en wordt geacht een verdieping en uitwerking te zijn op deze kaders.

1. INHOUDELIJKE UITGANGSPUNTEN

- De landschappelijke hoofdstructuur, die gekenmerkt wordt door de openheid van de strandvlakte en de beslotenheid van de strandwal, is bepalend voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.
- De strandvlakte wordt opgeschoond, het weilandkarakter hersteld en de inpassing van de bebouwingscluster aan de Waalsdorperlaan wordt verbeterd.
- Bestaande waardevolle groenelementen houden een plek in de herontwikkeling.
- De ecologische corridor (landgoed Duindigt – renbaan - Duingheest) blijft over een breedte van minimaal 100 meter in stand en vrij van ruimteclaims.
- De herkenbaarheid en beleefbaarheid van waardevolle hoofdwater- en groenstructuren, zoals de Zijlwatering, de vaarsloot en de boerenlaan wordt vergroot.
- Karakteristieke bebouwing krijgt waar mogelijk een nieuwe functie
- Bouwvolume en oppervlakte is gebaseerd op de (aanzienlijke) bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.
- Bebouwing in de strandvlakte beperken. Bebouwing op de strandwal in boskamers (open plekken in het bos) en bebouwing aan de rand verankeren in de bosrand.
- Functionele invulling die aantoonbaar en structureel bijdraagt aan de instandhouding van de paardensport is een pré.
- Voorkomen van een substantiële verhoging van de belasting van het onderliggende wegennet
- Aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige voorzieningen.
- Woningbouwontwikkeling op deze locatie moet worden afgewogen in relatie tot de gemeentelijke ambities, en worden afgezet tegen de overige woningbouwprogrammering in Wassenaar.
- Zorgdragen voor een adequate milieuzonering waarbij aantoonbaar is dat de functies zich met elkaar verdragen v.w.b. hun milieutechnische aspecten.

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente WASSENAAR,
d.d. 19-3-2019, No.
2/18/21397
Mij bekend,
De Griffier van Wassenaar,

2. NOG NADER TE ONDERZOEKEN EN UIT TE WERKEN ASPECTEN:

- De mogelijkheden om de herontwikkeling te laten bijdragen aan de vitaliteit van de zuidrand als geheel worden nader onderzocht en uitgewerkt.
- Het effect op Natura 2000 en NNN[1] dient nader onderzocht te worden, en levert mogelijk beperkingen op voor de herontwikkeling.
- Uitvoeren van een cultuurhistorische analyse en deze gebruiken als inspiratiebron
- Archeologisch onderzoek uitvoeren waar verstoring wordt voorzien, om de resultaten te kunnen verwerken in de planvorming.
- In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal aantoonbaar moeten zijn dat de ontwikkeling van de voorziene verblijfsaccommodatie voorziet in een actuele behoefte.
- Inzichtelijk moet worden wat de economische meerwaarde is voor Wassenaar als geheel en op welke wijze de ontwikkeling van Duindigt aantoonbaar bijdraagt aan het toeristisch recreatief profiel van Wassenaar in de volle breedte.
- Op basis van een mobiliteitsplan zorgdragen voor / inzicht geven in een goede bereikbaarheid, zowel per auto, fiets als openbaar vervoer.
- Nader onderzoek naar verkeersafwikkeling via de N440/N14 in samenspraak met alle wegbeheerders.
- Inzicht geven in de consequenties van het opheffen van het bestaande stallencomplex voor de vraag naar stalling van paarden in Wassenaar.

Overigens gelden – voor zover van toepassing – uiteraard de gebruikelijke voorwaarden (Leidraad Inrichting Openbare ruimte (LIOR), parkeernormen, milieueisen, gronduitgifteprijzen e.d.) en de ambities voor duurzame gebouwen en openbare ruimte.

3. INSPRAAK EN OVERLEG

- De Omgevingswet geeft aan dat de initiatiefnemer in de uiteindelijke aanvraag om een omgevingsvergunning moet aangeven of, en hoe, er overleg is geweest met belang-hebbenden. Het participatieverslag is een verplicht onderdeel van de ontvankelijke aanvraag. Bij de besluitvorming toetst de gemeente of de participatieaanpak volledig, zorgvuldig en juist is doorlopen en of er voldoende aan belangenafweging is voldaan.

  Noot: over het vaststellen van kaders – waar deze notitie voor bedoeld is – zal geen participatie plaatsvinden. Het informeren van stakeholders wordt wel voorzien.

[1] Natuur Netwerk Nederland

BOEDELVLAKTE
STRANDWAL
STRANDVLAKTE
STRANDWAL
ECOLOGISCHE ZONE