Renbaan Duindigt
Stedebouwkundig Plan van Eisen



20 Oktober 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding
1 Aanleiding
2 Initiatief
3 Doel

2 Bestaande situatie
1 Ligging & Begrenzing plangebied
2 Relatie met de omgeving
3 Eigendomssituatie
4 Vigerend bestemmingsplan
5 Ruimtelijk & Functioneel
5.1 Programma
5.2 Ruimtelijk
5.3 Cultuurhistorie
5.4 Landschap & Groen
5.5 Bereikbaarheid & Parkeren
5.6 Infrastructuur
5.7 Archeologie & Oorlogsresten

3 Uitgangspunten
1 Beleidskaders
2 Ruimtelijk
2.1 Programma
2.2 Ruimtelijk
2.3 Landschap & Groen
2.4 Ecologie
2.5 Duurzaamheid
2.6 Bereikbaarheid & Parkeren
3 Milieu & Leefbaarheid
3.1 Geluid
3.2 Kabels & Leidingen
3.3 Bodem
3.4 Externe veiligheid
3.5 Luchtkwaliteit & Geur
3.6 Water & Grondwaterbescherming
3.7 Milieueffectrapportage

4 Uitwerking
1 Luchtfoto huidige situatie plangebied
2 Ambitiekaart landschap
3 Referenties landschap
4 Plankaart huidige situatie
5 Vlekkenplan zonering
6 Indicatieve inpassing bebouwing
7 Indicatief ontsluitingsprincipe
8 Indicatieve fasering ontwikkeling
9 Indicatieve parkeeraantallen

5 Haalbaarheid
1 Economische haalbaarheid
2 Sociaal-maatschappelijke relevantie

6 Proces
1 Gevolgde proces
2 Participatieproces
3 Planologisch juridisch proces
4 Vervolgonderzoeken
5 Planning

Bijlagen
A Omgevingsanalyse, OMA
B Verkeersstudie Duindigt, Goudappel Coffeng
C Quickscan Omgevingsaspecten, RHO Adviseurs
D Quickscan Stikstofberekening, RHO Adviseurs
E Overzicht Bestaande Kabels en Leidingen, Witteveen+Bos
F Quickscan Bodemkwaliteit, Witteveen+Bos
G Watersysteem, Witteveen+Bos
H Quickscan Wet Natuurbescherming, Habitus
I ‘Werken als een paard’, Stichting Hippische Alliantie Rotterdam
J Rapport ‘Ruiters en menners in beeld’, Provincie Zuid-Holland
K Flyer Stichting Trustfonds, Hippische Alliantie Rotterdam

Inleiding

1.1 Aanleiding

Renbaan Duindigt is een unieke plaats in Nederland, waar een kenmerkende landschappelijke en ecologische situatie de rijke cultuurhistorie van Wassenaar ontmoet. Tijdens haar hoogtijdagen was de renbaan het hippisch centrum van Nederland, een viering van de buitenplaatscultuur en een van de dragers voor het ‘exclusieve’ toeristische en recreatieve karakter van Wassenaar.

Door verschillende factoren heeft de renbaan gedurende het laatste decennia echter niet meer de aantrekkingskracht en levendigheid kunnen behouden die het oorspronkelijk bezat. 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.

1.2 Initiatief

Het Bosch Beheer B.V. wil gezamenlijk met de gemeente Wassenaar de renbaan Duindigt verbeteren om een duurzame en toekomstbestendige situatie te vormen. Hiervoor is een veelzijdig team van adviseurs ingezet om het Stedebouwkundig Plan van Eisen (SPvE) dat voor u ligt op te stellen. Het projectteam bestaat uit de volgende adviseurs:

OMA	Stedebouw & Architectuur	David Gianotten, Max Scherer, Michael den Otter
RHO Adviseurs	Haalbaarheid & regelgeving	Monique Lammens
Kara Consult	Planeconoom	Eddo van der Meulen
Witteveen+Bos	Civiele techniek	David Biron
Buro Lubbers	Landschap	Peter Lubbers, Froukje Nauta, Petra Severijnen
Social Media Monteur	Communicatie	Anita Lussenburg
Goudappel Coffeng	Mobiliteit	Tjitte Prins
Het Bosch Beheer	Opdrachtgever	Gerard Hoetmer

1.3 Doel

De opgave van het SPvE omvat het beschrijven van de kaders voor een vernieuwd, breed gedragen stedebouwkundig plan, waarin een toekomstbestendige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die resulteert in een duurzame exploitatie en instandhouding van de renbaan en haar activiteiten.

Een van de centrale ambities is om renbaan Duindigt weer tot een (inter-)nationaal centrum te maken voor de paardensport. Om dit te bereiken zullen niet alleen huidige hippische activiteiten zoals de draf- en rensport of polo worden behouden, maar worden verrijkt met nieuwe mogelijkheden voor andere onderdelen binnen de paardensport. Het inpassen van nieuw programma zoals hotel, shortstay en wonen zal deze ambitie ondersteunen en de benodigde economische haalbaarheid en duurzaamheid bieden om op de lange termijn een stabiele situatie te garanderen. Door het uitbreiden van hippisch gerelateerde activiteiten, wordt er een nieuwe laag toegevoegd aan het toeristische en recreatieve aanbod van de gemeente Wassenaar en omstreken. Onderdelen hiervan zullen ook publiek toegankelijk zijn.

De bestaande cultuurhistorische, ecologische & natuurlijke waarden van het gebied worden ook beschreven, waarbij het uitgangspunt is om deze niet alleen te behouden maar ook te herstellen en versterken. De vernieuwde renbaan en haar faciliteiten worden hierdoor beter ingebed in de context en zullen van toegevoegde waarde zijn om deze kwaliteiten in stand te houden.



fig. 1 - Luchtfoto Plangebied



fig. 2 - Diagram projectteam SPvE

Bestaande situatie

2.1 Ligging & Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Wassenaar, begrensd door de Landscheidingsweg, de Waalsdorperlaan, de camping, landgoed Duindigt en landgoed Duyngheest. Een overzicht van het plangebied dat is opgenomen in het SPvE is getoond in figuur 1. Een deel van het plangebied valt buiten het kavel van de renbaan en ligt aan de westelijke zijde van de Waalsdorperlaan. Dit parkeerterrein wordt gebruikt voor bezoekersparkeren.

2.2 Eigendomssituatie

De renbaan en bijbehorende kavels zijn niet in bezit van de opdrachtgevende partij, maar de opdrachtgevende partij heeft wel beschikking over een langlopende koopoptie. De parkeerplaats aan de westelijke zijde van de Waalsdorperlaan is door middel van pacht verkregen voor de renbaan en valt niet onder de optie tot koop. Een overzicht van de eigendomssituatie van het plangebied dat is opgenomen in het SPvE is getoond in figuur 3.

2.3 Relatie met de omgeving

De renbaan is in 1906 aangelegd op landgoed Duindigt in de landgoederenzone tussen Den Haag en Wassenaar. De baan ligt op een open strandvlakte opgesloten tussen twee hoger gelegen beboste strandwallen. De afwatering van de lager gelegen vlakte vond plaats via de Zijlwetering, waarvan nog een deel behouden is gebleven aan de noordoostzijde van de renbaan. De Waalsdorperlaan en Zijdeweg (aan noordzijde tegen Landscheidingsweg) zijn oude verbindingen tussen strandwallen en werden van oudsher begeleid door groen. De renbaan draagt bij aan het open karakter van de strandvlakte. De hoofdentree van de renbaan, paardenstallen en parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de Waalsdorperlaan.

Doordat het plangebied is omgrensd door stedelijke en natuurlijke gebieden, kent het een rijke variatie aan verschillende voorzieningen en activiteiten. In figuur 4 is een overzicht te vinden van voorzieningen in de omgeving. Een volledige uiteenzetting hiervan is te vinden in de gebiedsanalyse (bijlage A).

De directe nabijheid van Den Haag zorgt voor een grote hoeveelheid aan culturele instellingen, waarbij Voorlinden en het Louwman museum in de nabije omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. Naast de nabijgelegen musea is er binnen den Haag ook een breed aanbod aan andere culturele activiteiten beschikbaar, wat aantrekkelijk is voor eventuele bezoekers van de renbaan als zij-activiteit.

Gelegen in de groene buffer tussen Den Haag en Wassenaar, zijn er rondom het plangebied veel verbindingen met de omringende natuur. Park Clingendael met de Japanse tuin en park Meijendel zijn hierbij twee aangrenzende gebieden welke een eigen karakter tonen ten opzichte van het plangebied. De vele wandel-, fiets- en paardrijroutes sluiten goed aan op de renbaan en maken toegang tot het omliggende groen gemakkelijk.

Op het gebied van vrijetijdsbesteding en sport is het plangebied omringd door een breed aanbod van verschillende activiteiten. Golf, tennis en hippische sporten zijn sterk vertegenwoordigd in de nabije omgeving. De renbaan heeft een centrale positie ten opzichte van de vele maneges en stallen in de nabije omgeving. Hierdoor krijgt het plangebied een sterke aantrekkingskracht om de verschillende disciplines binnen het paardrijden samen te brengen. Richting den Haag zijn meer mogelijkheden betreffende wellness en spa.

Overnachten nabij het plangebied is ook mogelijk in de vorm van kamperen op de naastgelegen camping. Hotels en andere gelegenheden zijn meer geconcentreerd in en rondom den Haag. Het dichtstbijzijnde hotel is ten zuid-oosten gelegen, namelijk het Van der Valk hotel met 4 sterren. Een van de kansen voor het plangebied is het toevoegen van een unieke overnachtingsfunctie welke een toevoeging wordt op de bestaande nabijgelegen mogelijkheden.



fig. 3 - Begrenzing plangebied & eigendomssituatie

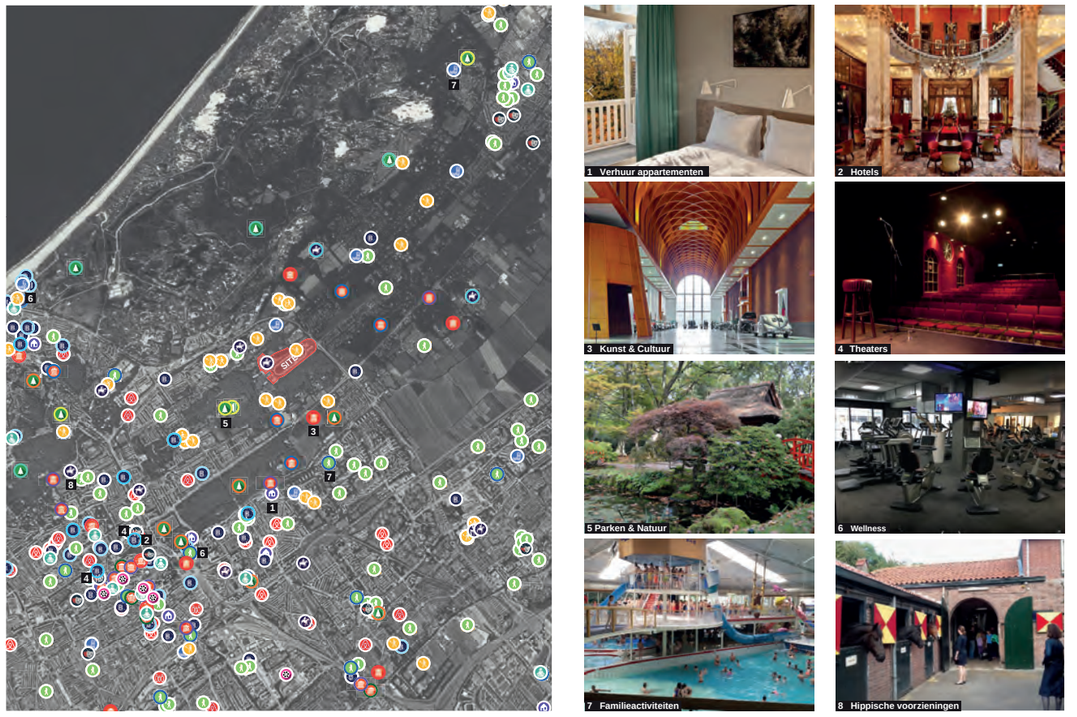


fig. 4 - Plangebied in relatie tot omgeving

2.4 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Voor het plangebied in de bestaande situatie zijn het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’ (6-4-2016) en het paraplubestemmingsplan ‘Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie’ (12-4-2018) van toepassing. Figuur 5 toont een kaart van het plangebied met de verschillende bestemmingen.

Het grootste deel van het plangebied bevat de bestemming Sport-Hippisch, waarbij artikel 34 de verschillende bestemmings- en bouwregels omschrijft in het bestemmingsplan. Een deel aan de noordzijde van het plangebied heeft als bestemming Natuur (artikel 27), waarbij ook deels overlap plaatsvind met een gebiedsaanduiding die beschermd is onder de kaders van Natuur Netwerk Nederland (figuur 6). Het deel van het plangebied ten westen van de Waalsdorperlaan is aangemerkt met bestemming Verkeer, waar het parkeergebied ligt voor bezoekers.

Visie & adviezen
De structuurvisie ‘Wassenaar 2025 “Landgoed aan zee”’ (22-3-2017), gebiedsvisie ‘Toekomst voor draf- en renbaan Duindigt en omgeving’ en het integraal advies herontwikkeling draf- en renbaan Duindigt (01-2019) zijn als leidraad meegenomen in het opstellen van dit SPvE.

Deze documenten bevatten verschillende richtlijnen ten behoeve van een integrale en duurzame herontwikkeling, waarbij de inhoudelijke uitgangspunten worden behandeld in het SPvE:

- 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 het 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 en de vaarsloot 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 inpassen in de bosrand.
- Functionele invulling die aantoonbaar en structureel bijdraagt aan de instandhouding van de paardensport.
- 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.

Hiernaast zal in een vervolgtraject verder onderzoek worden uitgevoerd voor de volgende aspecten:
- De mogelijkheden om de herontwikkeling te laten bijdragen aan de vitaliteit van de zuidrand als geheel.
- Het effect van de ontwikkeling op Natura 2000 en NNN.
- Uitvoeren van een gedetailleerde cultuurhistorische analyse van de renbaan & bebouwing.
- 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 de ontwikkeling van de voorziene verblijfsaccommodatie aantoonbaar moeten voorzien 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.

Vanwege de gedetailleerde en tijdsintensieve aard van de bovenstaande aspecten, zullen deze onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de voorbereiding voor het stedebouwkundig plan en bestemmingsplan.

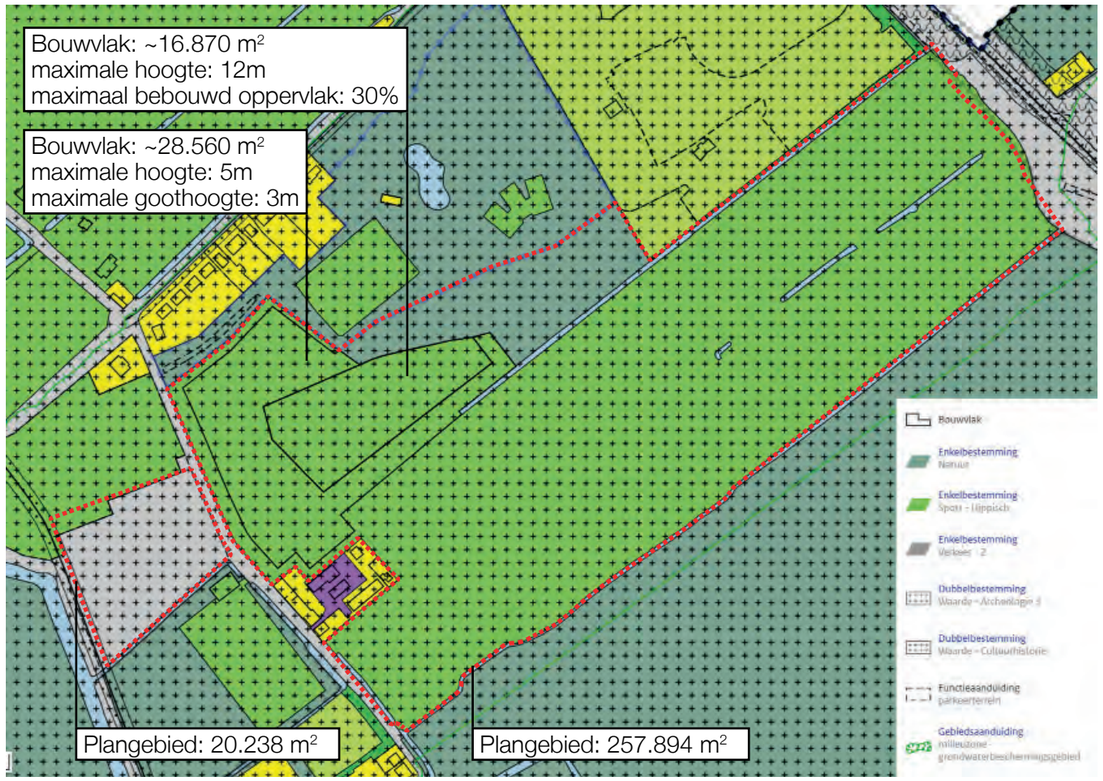


fig. 5 - Kaart bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’

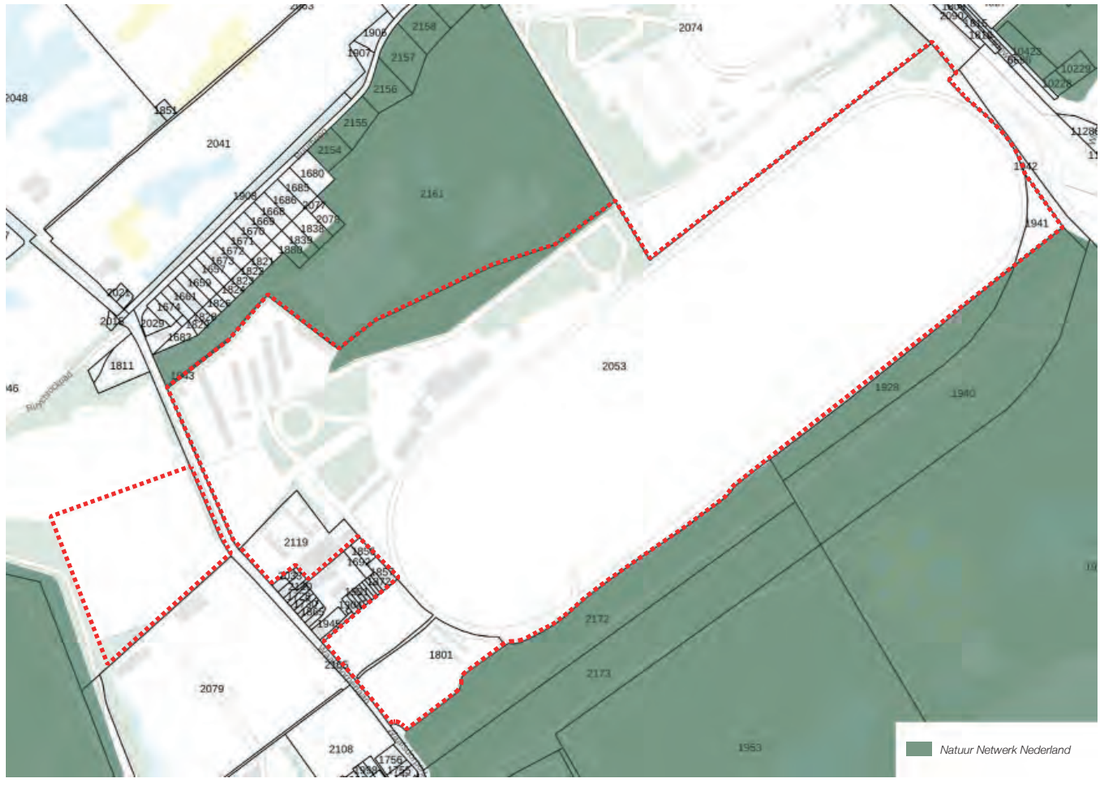


fig. 6 - Kaart Plangebied met aanduiding gebieden Natuur Netwerk Nederland

2.5.1 Programma

Renbaan & hippische activiteiten
Het plangebied is momenteel 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.

De gecombineerde percelen van het plangebied met koopoptie hebben een totaaloppervlak van 257.894 m^2. De parkeerplaats verkregen uit pacht heeft een omvang van 20.238 m^2 en heeft een capaciteit van circa 850 parkeerplaatsen. De gebouwen op de renbaan hebben een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 10.904 m^2.

Natuur
Een deel van het kavel heeft bestemming natuur, welke is gelegen aan de noordzijde van de renbaan. Dit deel is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, waardoor het een beschermde status heeft en aan extra toetsingskaders wordt onderworpen. Dit deel van het plangebied bestaat voornamelijk uit bos met lichte begroeiing op grondniveau.

Omgeving
Rondom het kavel zijn verschillende functies gehuisvest (zie figuur 8), waaronder een camping, golfbaan, landgoederen bestemd voor wonen, meerdere woningen en enkele bedrijven. Ook zijn er een aantal gebieden aangewezen met bestemming natuur.









fig. 7 - Foto's van het plangebied
1. Tribunes & clubhuis 2. Bosvilla 3. Stallen 4. Longeercirkel in strandwal

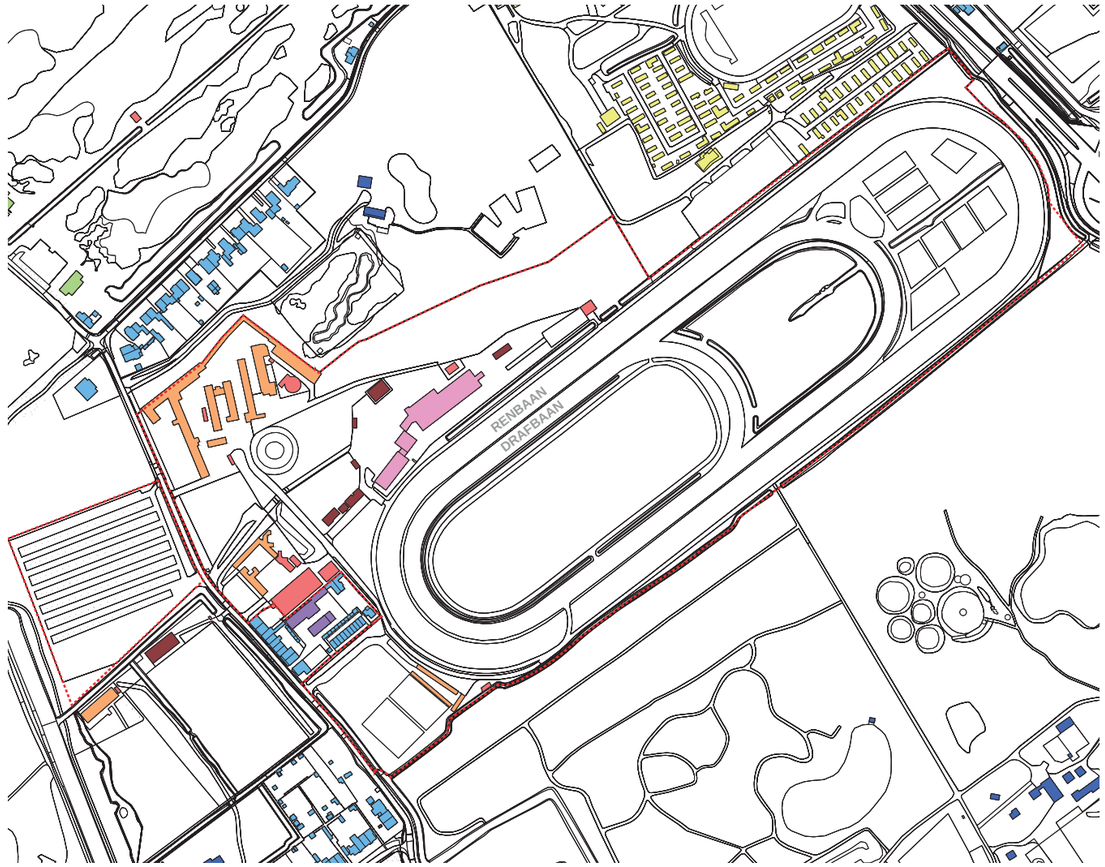


fig. 8 - Functiekaart plangebied huidige situatie

	Huidig	Bestemmingsplan	Nieuw	Notities
Bebouwing				
Planologische ruimte (m2)	10900	14000	14000	
Bebouwd volume (m3)	62000	96000	96000	
Bruto vloeroppervlak (m2)	14000	-	25000-32000	(geen maximum aangegeven in beleidskaders/bestemmingsplan)

fig. 9 - Oppervlakte en volume van de bebouwing in bestaande en nieuwe situatie, alsmede de maxima uit het vigerende bestemmignsplan.

2.5.2 Ruimtelijk

Bebouwing
De meeste bebouwing in het plangebied is ingebed in de strandwal, zodat de ruimtelijke impact op het beeld beperkt is. De strandvlakte blijft hierdoor te ervaren als een grote open ruimte tussen de bosgebieden op de strandwallen. De tribunes zijn opgenomen in de bosrand en hebben een maximale hoogte van 12 meter, waarbij technische installaties op het dak dit ophogen tot 15 meter. De stallen en andere ondersteunende gebouwen zijn ingepast in 'boskamers', welke varieren in hoogte tussen 3 tot 9 meter. Hierdoor overschrijden de tribunes en de stalgebouwen de gegeven hoogtes uit het vigerende bestemmingsplan van respectievelijk 12 meter en 5 meter.

De huidige staat van de bebouwing doet echter geen eer aan het karakter en allure van de renbaan. Er is weinig onderhoud gepleegd, waarbij de interventies die zijn gedaan afbreuk doen aan de kwaliteit van de gebouwen. Hierdoor zijn er weinig gebouwen in originele staat en zijn er veel authentieke onderdelen verdwenen. De tribunes, stallen en veel van de ondersteunende bebouwing zullen worden gesloopt vanwege de zeer verslechterde constructieve en bouwfysische staat (figuur 10).

Een deel van de bestaande bebouwing zal echter worden gerestaureerd, ondermeer vanwege de architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten en rekening houdend met het beschermd dorpsgezicht. De hoofdentree met het poortgebouw is uniek en is onderdeel van het collectief geheugen van de renbaan. Ook zal de 'bosvilla' worden behouden, alsmede het historisch monument ter nagedachtenis van de voedseldroppings gedurende de 2e Wereldoorlog. Hiernaast zullen ook kenmerkende groenstructuren zoals de longeercirkel worden behouden.

2.5.3 Cultuurhistorie

Historie
Renbaan Duindigt bestaat sinds 1906 en is de enige renbaan in Nederland die niet alleen draverijen, maar ook rennen huisvest. Opgericht door Walter Joachim Jochems, werd een renbaan aangelegd van 1600 meter met in het midden een steeple-chase baan. Op de hoger gelegen duingrond langs de noordzijde werden publieke tribunes gesitueerd met een ver zicht over de renbaan. Een paviljoen voor leden van de NHRV, zadelplaats, gebouw met kamers voor de verschillende comités, jockeys en rijders en stalgebouwen werden ook in de duinen gebouwd. Het complex groeide uit tot de grootste van Nederland en er werden veel bekende races en draverijen verreden.

Gedurende de Eerste Wereldoorlog werd de renbaan gebruikt voor het onderbrengen van Belgische vluchtelingen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog bood de renbaan onderdak aan Rotterdammers, maar werd het ook gebruikt voor Duitse afvuurinstallaties die in het bos werden ondergebracht. Ook nam het aantal draverijen en rennen sterk toe, mede dankzij de herinvoering van de totalisator. Door de hoge frequentie werd de grasbaan lastig te onderhouden en is een koolasbaan aangelegd voor draverijen aan de binnenzijde. Tegen het einde van de oorlog voerden de Engelsen en Amerikanen voedseldroppings uit boven Duindigt. In 1995 is hiervoor een klein monument onthuld voor de kleine tribune ter gedachtenis aan de hulp voor de lokale bevolking. Door oorlogshandelingen was de hoofdtribune beschadigd geraakt, maar is weer hersteld na de oorlog. Het ledenpaviljoen was echter niet meer te redden en werd vervangen door een noodtribune.

In 1963 is een grootschalige herontwikkeling uitgevoerd, ontworpen door het Haagse architectenbureau F. Immerzeel. Drie nieuwe tribunes, met restaurant, toto-loketten en zalen gaven een nieuw leven aan de renbaan. Tijdens een latere verbouwing werd er in de tribune een restaurant toegevoegd met uitzicht op de renbaan. Gedurende 1986 brak er echter een grote brand uit in de leden-tribune, waardoor een renovatie noodzakelijk was.

De verschillende periodes waarin de renbaan haar hoogtij vierde zijn niet alleen van grote cultuurhistorische waarde geweest voor de lokale en regionale bevolking, maar heeft ook op nationale schaal een sterke reputatie opgebouwd. Tijdens moeilijke periodes die plaatsvonden vanwege culturele en economische invloeden, heeft een sterke ambitie en toekomstvisie altijd deel uitgemaakt van de cultuur op en buiten de renbaan. De revitalisatieslagen die over de tijd gemaakt zijn schuwden verandering dan ook niet en hebben bijgedragen aan een steeds modernere en meer bruikbare renbaan.

Hoofdentree & Poortgebouw
De entree naar de renbaan stamt uit de tijd van de renovatie in 1968 van architectenbureau F. Immerzeel. Gesitueerd in de verlenging van een bomenlaan, is de entree subtiel ingepast tussen het groen en behuist een aantal loketten met doorgang en een poort. De gebouwen zijn uit baksteen gerealiseerd en hebben een witte afwerking. De hekwerken en andere details zijn donkergroen van kleur kleur met rode belettering ingebed in het hekwerk van de poort.

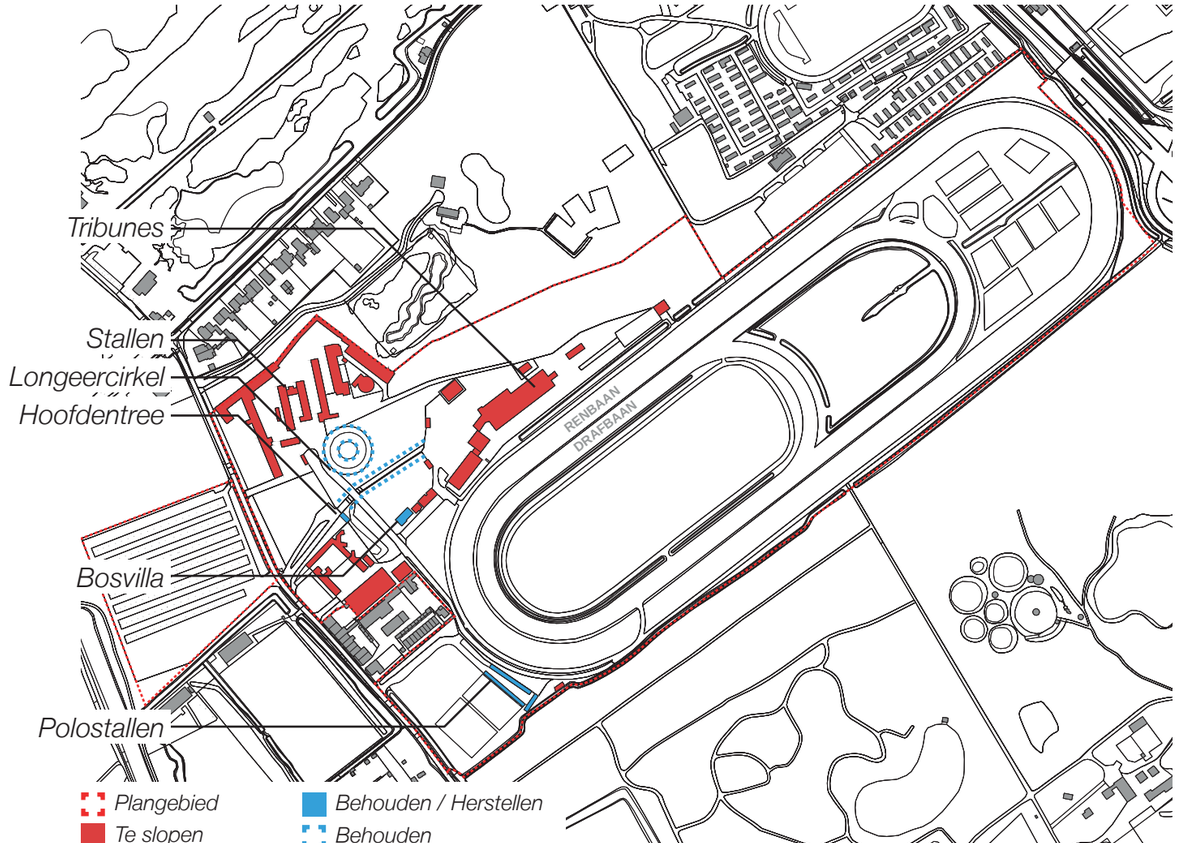


fig.10 - Bebouwingskaart plangebied









fig. 11 - Historische fotos, 1906-1960
1. Longeercirkel in strandwal 2. Voormalige tribune op koersdag 3. Drafrace 4. Prijsuitreiking en ereronde

Er zijn verschillende delen van het gebouw die verouderd of versleten zijn. De hekwerken en deuren zijn plaatselijk verbogen of afgebroken. De loketten zijn verouderd en niet van deze tijd meer. De meeste elementen zijn echter origineel en zijn zeker door middel van een lichte renovatie te behouden. Het beginpunt voor het ontwerp van het stedebouwkundig plan is dan ook om het gehele poortgebouw te behouden en te herstellen, mogelijk met nieuwe, gemoderniseerde toevoegingen om tot een functionele entree te komen.

Tribunes
De drie grote gebouwen langs de noordelijke zijde van de renbaan bevatten de tribunes, business club, museum, restaurant en verschillende ruimtes benodigd voor het functioneren van het complex op koersdagen. Er zijn vele aanpassingen en toevoegingen aan de gebouwen gedaan, waardoor het een rommelig beeld heeft gekregen. Nieuwe afwerking aan de buitenzijdes met goedkope materialen, kabels en leidingen aan de buitenzijde gemonteerd, maar ook over het algemeen onvoldoende onderhoud, zorgen dat de gebouwen ontdaan zijn van hun oorspronkelijke charme. Ook is er op meerdere plaatsen betonrot geconstateerd, waardoor de constructieve integriteit is aangetast, met name die van de hoofdtribune. Op last van de brandweer zijn de ruimtes in/onder dan ook niet meer toegankelijk. De gebouwen voldoen niet aan de bouwfysische en gezondheids-standaarden van tegenwoordig. Naast de karakteristieke betonconstructie die terug is te zien in de drie gebouwen, is er weinig van waarde overgebleven.

Stallen
Het stallencomplex aan de noord-westelijke zijde van het plangebied is in zeer verouderde staat. Een enkel, wit stalgebouw dat voor de oorlog is gebouwd, is te zien in figuur 15. Deze vergelijking toont aan dat vrijwel alle architectonische elementen verloren zijn gegaan over de tijd. De dakpakken en fraaie daklichten hebben plaats gemaakt voor golfbeplating. Deuren met beslag zijn vervangen, de schoorsteen is verwijderd en het algehele beeld ziet er vervallen uit.

In huidige staat zijn vrijwel alle stallen verouderd, bevatten asbest en voldoen niet aan de standaard voor een degelijk en veilig onderdak voor paard en mens. Het saneren en opschonen van de stallen is noodzakelijk geacht.

Het stallencomplex naast het bewoningscluster aan de Waalsdorperlaan bevat permanente huisvesting voor paarden en heeft een paddock en open mestput. Deze zijn in directe nabijheid van de woning gevestigd, met de servicegebouwen direct aangrenzend aan de rand van het plangebied. In fig. 12 zijn beelden te zien hiervan.

Bosvilla
De bosvilla is een van de oudere gebouwen in het plangebied en is in redelijke vorm behouden. Het doet in huidige staat dienst als kantoor voor de administratie en het secretariaat van de renbaan. De architectonische eigenschappen van het pand zijn vrijwel allemaal in originele staat, maar behoeven wel onderhoud. In de nieuwe ontwikkeling kan dit gebouw een nieuwe functie krijgen welke recht doet aan de kwaliteit van zijn speciale situering en uitstraling in de bosrand.





fig. 12 - Beelden longeercirkel (<1965 / 2020)





fig. 13 - Beelden Hoofdentree & Poortgebouw (2018-2020)





fig. 14 - Beelden tribunes (2020), betonrot & erg verwaarloosde conditie





fig. 15 - Beelden historische stal (1906-1940 / 2018), authentieke details weggenomen en slecht onderhouden





fig. 16 - Beelden bosvilla (2020), ingebed in strandwal en bos, redelijke conditie

Longeercirkel & groene structuren
De historische longeercirkel heeft een centrale positie binnen de strandwal. Goed zichtbaar vanaf de entree en dichtbij de renbaan, werd de longeercirkel gebruikt om de dravers en volbloeds los te stappen voor de koersen. De oude bomen in het centrum en om de cirkel zijn van hoge kwaliteit en dragen bij aan het historische karakter van de cirkel. Er is tegenwoordig een afscherming met houten hekwerk, waar een deel van de groene haag is behouden, wat op de historische foto te zien is (figuur 12).

Ook benoemenswaardig is de monumentale kastanjelaan die vanaf de hoofdentree richting de tribunes loopt. Deze laan heeft hoge, smalle bomen die het kenmerkende groene karakter weergeven van de strandwal. Wanneer men de tribunes bereikt, is de grens tussen strandwal en -vlakte goed te ervaren.

Cultuurhistorie landschap
De strandvlakte is een goed bewaarde open ruimte tussen twee beboste strandwallen. Op de kaart van 1850 is de strandvlakte is een langgerekte ruimte met weilanden. De Zijlwetering werd ingezet voor vervoer van zand en goederen en zorgde voor afwatering van de lager gelegen vlakte. Een deel van de Zijlwetering is behouden gebleven aan de noordoostzijde van de renbaan.

In 1882 werd een renbaan aangelegd op landgoed Clingendael. Op de kaart van rond 1900 is duidelijk te zien dat de Waalsdorperlaan, Boerenlaan en Zijdeweg haaks op vlakte liggen en een ruimtelijke verbinding vormden tussen de beboste strandwallen. Ze lagen ook iets hoger en werden begeleid door bomen en groen, waardoor de strandvlakte ruimtelijk opgedeeld werd.

In 1906 werd de draf- en renbaan verplaatst naar landgoed Duindigt ten zuiden van Clingendael, op verzoek van de Nederlandsche Harddraverij- en Renvereniging en open gesteld voor publiek. De benodigde functies als stallen, longeercirkel en parkeren, kregen een plek in het bos ten noordwesten van de baan. Vanaf de jaren 20 nam de bouw van woningen een vlucht doordat Wassenaar goed bereikbaar werd met het openbaar vervoer. De nieuwe tram-/spoorbaan langs de Zijdeweg gaf een enorme impuls aan de woningaantallen. Zowel op de strandwallen, in de landgoederen, als in de strandvlaktes zijn nieuwe woonbuurten gebouwd in de directe omgeving van de renbaan.

In de Tweede Wereldoorlog heeft de renbaan een grote rol gespeeld, omdat hier voedseldroppings plaats vonden. Ook zijn er explosieven gevallen, onder andere op landgoed Duindigt ten zuiden van de baan. De jaren 60 en 70 waren de hoogtijdagen voor de renbaan. Rond 2000 zijn een aantal van de gebouwen op de renbaan gesloopt. De bebouwing dateert vooral uit de jaren 60. Van voor de tweede wereldoorlog zijn alleen twee kassagebouwtjes behouden gebleven.

Rondom de belangrijkste bebouwing zijn monumentale groenstructuren en bomen behouden gebleven, zoals de Kastanjelaan, Zomereik, een grote boomgroep met onder andere rode beuken naast de tribune en de groep kastanjebomen in de longeercirkel. De bebouwing heeft het bos binnen het plangebied sterk verdund, waardoor het gebied waar nu de paardenstallen staan een nagenoeg open vlakte is. Het bos op de strandwal ten noorden van de renbaan is ingezet voor sportfuncties als voetbal, tennis en atletiek (nu camping Duinhorst). Een deel van deze functies is op dit moment onderdeel van de golfbaan. Ook hier is het bos dunner geworden.

Aan de oostzijde van de Waalsdorperlaan is in de jaren 70 een groot parkeerterrein voorzien. Aan deze zijde is een groot deel van het oude bos verdwenen ten dienste van deze parkeerplaats en sportterreinen. De topografische kaarten van 1950 en 2020 maken inzichtelijk dat het duinbos de afgelopen zeventig jaar sterk versnipperd is geraakt ook is het microrelief verdwenen. Ten noorden van de baan ligt een geisoleerd stuk Duinbos als onderdeel van het Natuurnetwerk. Ambitie is om met de herontwikkeling het overgebleven duinbos weer robuuster te maken en het microreliëf zoveel mogelijk te herstellen.

Cultuurhistorisch vervolgonderzoek
De eerste studie is een verkenning van de historie en culturele aspecten van de renbaan. Samen met een blik op de verschillende gebouwen en de huidige staat geeft het een indicatie voor de verdere planontwikkeling.

Voorafgaand aan en ter onderbouwing van het stedenbouwkundig plan zal echter een vervolgonderzoek plaatsvinden waar een bredere cultuurhistorische blik van het plangebied in zijn omgeving wordt onderzocht, maar ook gekeken wordt naar de landschappelijke structuur, ensemble- en architectuurhistorische waarde. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de dubbelbestemming cultuurhistorie vanuit het bestemmingsplan, de ligging binnen het beschermde dorpsgezicht en de gemeentelijke en provinciale beleidsregels met betrekking tot de cultuurhistorie. Het vervolgonderzoek zal voldoen aan al de gestelde kaders en wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.





fig. 17 - Beelden groene laan (2018-2020)

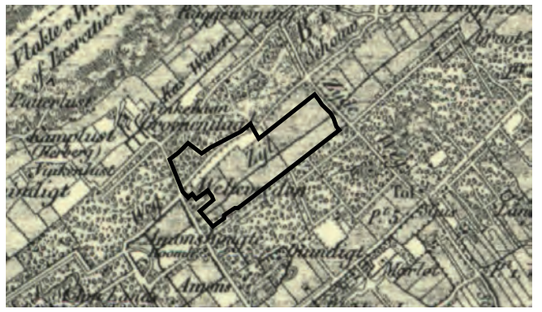


fig. 18 - Topografische kaart 1850
beboste strandwallen. Zijlwetering voor vervoer zand en goederen en zorgt voor afwatering van de strandvlakte

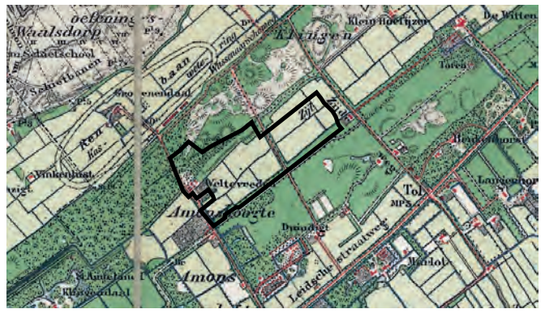


fig. 19 - Topografische kaart 1900

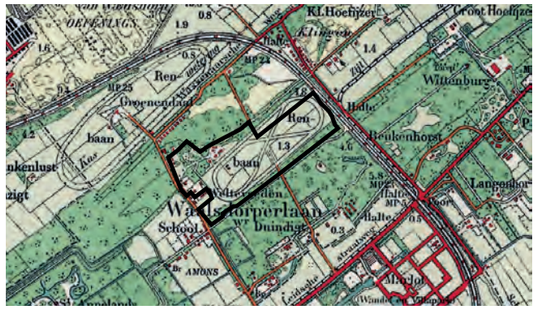


fig. 20 - Topografische kaart 1925

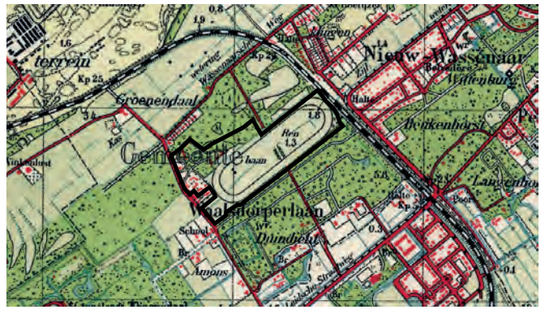


fig. 21 - Topografische kaart 1950

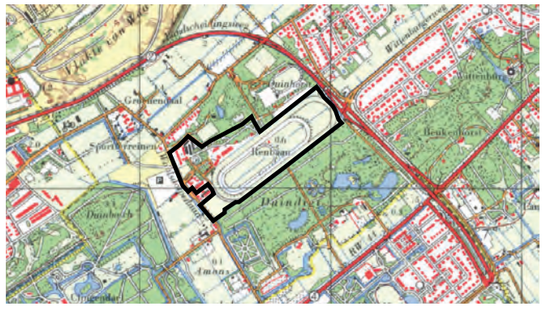


fig. 22 - Topografische kaart 1975

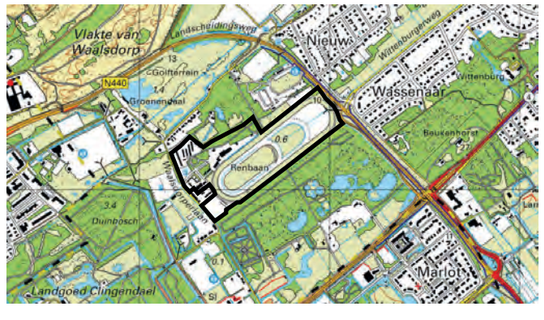


fig. 23 - Topografische kaart 2020

2.5.4 Landschap & Groen

De nabijheid van de kust heeft een grote invloed gehad op de vorming van het landschap. Door invloeden van de zee en de wind is een afwisseling van twee landschapstypen ontstaan, welke beide ook aanwezig zijn in het plangebied: de strandvlakte, met een open, vlak en weids karakter en de strandwal, een geaccidenteerd gebied met veel bebossing. De zonering van deze landschapstypen heeft het kenmerkende richting van zuidwest naar noordoost, parallel aan de kust en definieert niet alleen het natuurlijke karakter, maar ook de positionering van de bebouwing in dit gebied. Al rond 1800 v. Chr. werd het gebied van het huidige Wassenaar bewoond. De eerste inwoners vonden op de strandwallen een veilig en droog heenkomen temidden van het drassig duinlandschap, waar de zee toen nog vrij spel had. Ook wegen zijn vaak aangelegd op de kruin of op de flanken van de strandwallen, terwijl de hoofdwateringen juist in de strandvlakten zijn gegraven. Dwars over de vlaktes liepen verbindingswegen, van strandwal naar strandwal, vaak op een dijk en voorzien van opgaande beplanting, zoals de Waalsdorperlaan en de Zijdeweg (aan noordoostzijde van Landscheidingsweg).

Het dorp Wassenaar bleef eeuwenlang klein, maar op de strandwallen werden vele buitenplaatsen gebouwd. Dankzij de aanleg van de tramlijn Den Haag-Wassenaar-Leiden raakte Wassenaar in trek en werden vanaf het begin van de vorige eeuw aantrekkelijke woonbuurten en villaparken op een deel van de landgoederen en de strandvlaktes gebouwd. Toenmalige elitesporten als tennis, golf en paardenrennen ontstonden op de buitenplaatsen. De renbaan lag vanaf 1882 op Clingendael en sinds 1906 op Duindigt.

Sinds de aanleg van de renbaan, zijn in het bos op de strandwal aan de noordwestzijde steeds meer functies geplaatst, zoals paardenstallen, parkeerterreinen, longeercirkels en kampen. Hierdoor is dit bosgebied in de loop van de tijd aangetast en opener geworden. In de westelijke hoek van het plangebied waar de paardenstallen liggen, is bijna al het bos verloren gegaan en een grote open plek ontstaan. Een monumentale eik, de kastanjelaan en een monumentale boomgroep aan de rand van de renbaan zijn beeldbepalende en waardevolle groenelementen.

Dankzij de openheid van de renbaan is de maat en schaal van de strandvlakte nu nog steeds beleefbaar. Daarnaast is een grote kwaliteit dat de strandvlakte/ renbaan nog (voor het grooste deel) steeds begrensd wordt, door de bosranden van de oude duin- en landgoedbossen, met daarin de tribune als markant element.



fig. 24 - Overgang open strandvlakte naar het bos met monumentale boomgroep en gelaagde eikenbosrand. Kampen in de bosrand zijn niet zichtbaar vanaf de renbaan





fig. 25 - Beelden stallencomplex naast bebouwingscluster Waalsdorperlaan, met open mestput en stallen.

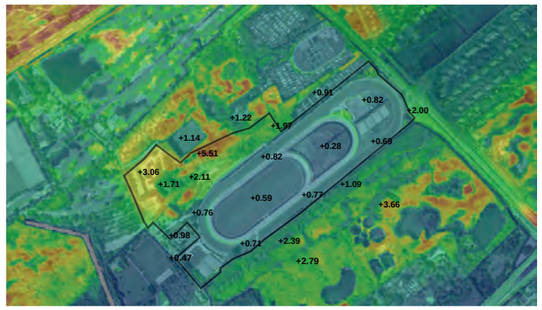


fig. 26 - hoogteverschillen en microreliëf plangebied (bron: www.ahn.nl)

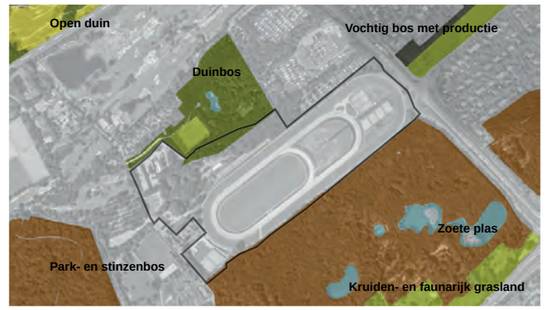


fig. 27 - Natuur Netwerk Nederland met beheertypen (bron: website Provincie Zuid-Holland)



fig. 28 - Functies in het bestaande bos op de strandwal

2.5.5 Bereikbaarheid & Parkeren

Bereikbaarheid
Het plangebied is hoofdzakelijk ontsloten via de Waalsdorperlaan vanaf de Benoordenhoutseweg (N44) voor alle soorten verkeer. Ook is er een mogelijkheid aan de noordzijde: ter hoogte van de Buurtweg is een afrit op de Landscheidingsweg (N440). Deze afrit is alleen te bereiken vanuit westelijke richting (Den Haag). De Landscheidingsweg (N440) heeft in de huidige situatie geen directe aansluiting op de renbaan. Vanuit historisch perspectief heeft de Boerenlaan een verbinding met de renbaan gehad, maar is na verloop van tijd niet meer gebruikt. Het deel van de oorspronkelijke Boerenlaan dat nog bestaat is geen openbare weg meer en maakt deel uit van de camping.

Fietsers
Op de renbaan Duindigt worden fietsers niet via de Waalsdorperlaan geleid, maar via een fietspad om de Amerikaanse ambassade heen. Desondanks kiezen fietsers toch frequent de Waalsdorperlaan, bijvoorbeeld van/naar de tennisbanen. Onder andere fietsverkeer van en naar de tennisbanen gaat langs de Waalsdorperlaan. De Buurtweg en Groenendaal zijn eveneens onderdeel van het fietsroutenetwerk. Langs de N44 (westzijde) ligt de Via 44, een van de snelfietsroutes tussen Den Haag en Leiden.

Parkeren
De parkeervoorzieningen liggen voornamelijk langs de Waalsdorperlaan en zijn hier ook vanaf te bereiken. Er zijn twee parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers, een parkeerplaats voor paardentrailers op de zuidelijke hoek van het plangebied en een kleinere parkeerplaats bij de stallen voor kleinere trailers. Vanaf de hoofdingang kunnen de tribunes bereikt worden voor laden/lossen en word er plek geboden voor enkele voertuigen om te parkeren.

Openbaar vervoer
Er zijn geen directe verbindingen met het openbaar vervoer op het plangebied. De dichtstbijzijnde bushaltes zijn bushalte Louwman Museum (lijn 90, 385 en 685), gesitueerd aan de N44, en bushalte Wassenaar Wittenburgerweg (lijn 43, 44), gesitueerd op de kruising van de N440 en Wittenburgerweg ten oosten van het plangebied. Deze laatste halte heeft echter geen directe mogelijkheid tot oversteken naar het plangebied, waardoor bushalte Louwman Museum de meest voor de hand liggende optie is om de renbaan te bereiken.

2.5.6 Infrastructuur

In het plangebied dienen planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:
- Gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- Aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- Defensiebrandstoffen;
- Warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De uitgevoerde quickscan (bijlage C & E) toont aan dat er in en rondom het plangebied geen planologisch relevante leidingen zijn geconstateerd.

2.5.7 Archeologie & Oorlogsresten

Het plangebied ligt niet in een provinciaal aangewezen archeologisch aandachtsgebied (zie bijlage F). Echter, volgens het bestemmingsplan van de gemeente Wassenaar geldt er voor de renbaan een dubbelbestemming voor archeologie en cultuurhistorie. Een aanbeveling gaat uit om voor de indiening van het stedebouwkundig plan een archeologisch en cultuurhistorisch vooronderzoek uit te voeren volgens de eisen van de Gemeente Wassenaar en indien nodig inventariserend veldonderzoek naar de aanwezigheid van archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed in te zetten.

Verdenking ontplofbare oorlogsresten
Van 29 april tot 8 mei 1945 zijn de voedseldroppings genaamd operatie Manna uitgevoerd. Bij dergelijke voedseldroppings werden zogenaamde ‘flares’ gebruikt, met fosfor gevulde markeringsbommen. Vanaf Landgoed Duindigt werden vanaf 13 september 1944 tot half maart 1945 V-2 raketten afgevuurd. Het landgoed werd door geallieerde luchtbombardementen verwoest. Aangeraden wordt om in een vroeg stadium van het project een vooronderzoek volgens het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten (CS-VROO-01) uit te laten voeren en indien nodig een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in te zetten.

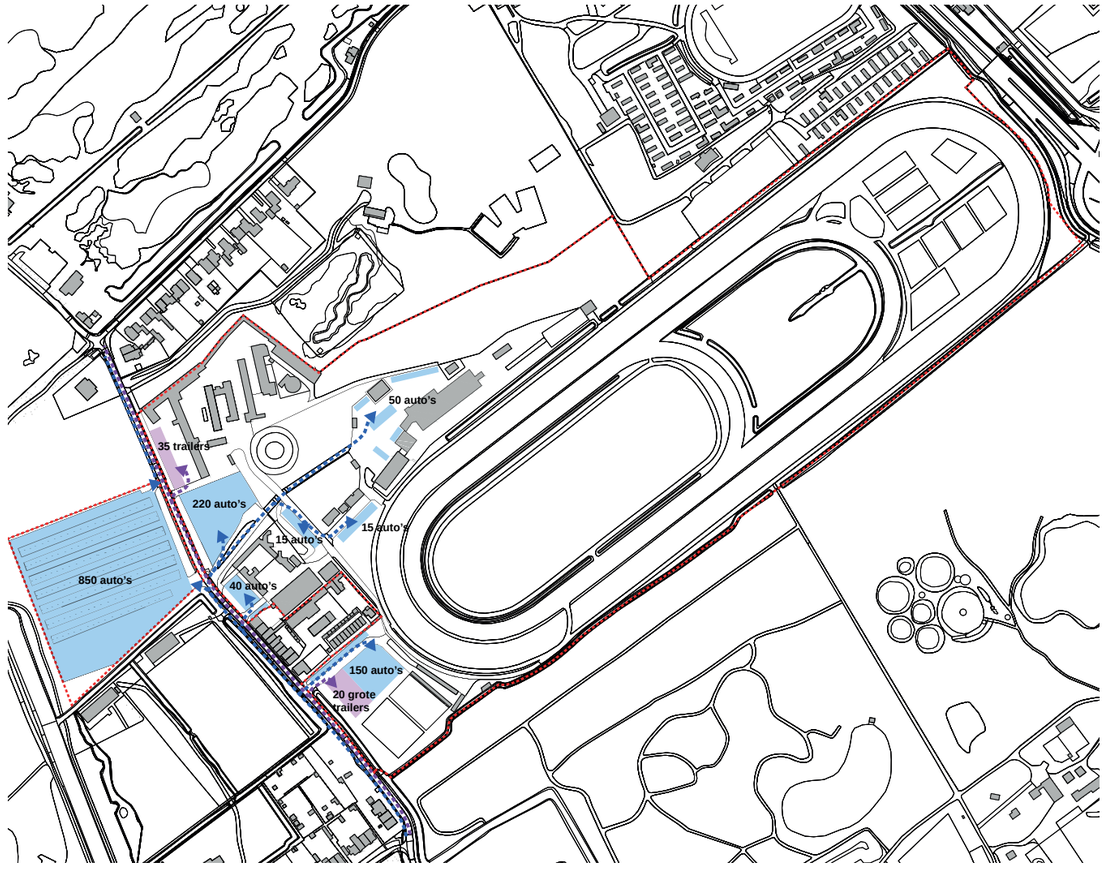


fig. 29 - Bereikbaarheid & Parkeren op het kavel in bestaande situatie



fig. 30 - Parkeerplaats bij ingang renbaan waarbij ondergrond verweerd is en slecht onderhouden

Uitgangspunten

3.1 Beleidskaders

Geldende beleidskaders
Bij het opstellen van het SPvE is een inventarisatie gemaakt van het projectgerelateerde beleid op verschilende niveaus. Onderstaand volgt een korte uiteenzetting welke de richting aanduidt van de gewenste ontwikkeling van het project.

Gemeentelijk beleid
Naast het vigerende bestemmingsplan is ook het paraplubestemmingsplan Cultureel erfgoed Wassenaar meegenomen in de opzet van het SPvE. In hoofdstuk 2.5.3 is een eerste studie gemaakt naar de cultuur-historische waarde van de bebouwing op het kavel. Gedurende het vervolgtraject zal een omvattende cultuurhistorische studie worden uitgevoerd waarbij landschap, ensemble, architectuur en cultuurhistorische waarde van de omgeving zullen worden omschreven en aanbevelingen ten opzichte van de gehele ontwikkeling worden voorgesteld.

Omgevingsverordening en Kwaliteitskaart Zuid-Holland
De omgevingsverordening, samen met de kwaliteitskaart, definieert verdere richtpunten gerelateerd aan het plangebied die zijn meegenomen in de opzet van het voorstel. Onder deze paraplu vallen onde andere de volgende onderdelen: Natuur Netwerk Nederland, water en het grondwaterbeschermingsgebied, ruimtelijke kwaliteit, recreatie, groene buffers en het landgoederenlandschap (waaronder kroonjuweel cultureel erfgoed en de landgoedbiotoop).

Structuurvisie
In de structuurvisie wordt de mogelijkheid gegeven voor nieuwe initiatieven, waarbij verschilllende kwaliteitspunten gesteld worden. Gevraagd word om een visie waarbij nieuwe functies, (waaronder wonen) ingepast kunnen worden die bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap aan de zuidrand van Wassenaar.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ontwikkeling valt buiten een bestaand stedelijk gebied, waardoor de toegevoegde waarde van nieuwe functies moet worden omschreven. In het kader van het bestemmingsplan zal een Ladderonderbouwing worden opgesteld.

Gemeentelijk beleid Groen, landschap en ecologie
De gemeente Wassenaar beschrijft in de Groen- en Watervisie 2015-2019 haar ambities om het unieke groene karakter van Wassenaar te versterken en Wassenaar tot het groenste dorp van de Randstad te ontwikkelen. Een belangrijke rode draad is dat de huidige ruimtelijke kwaliteit, landschap, natuur en groen op duurzame wijze behouden blijft en wordt versterkt voor toekomstige generaties.

Het plangebied bevindt zich in een landschap waar strandwallen en strandvlaktes elkaar afwisselen, ookwel ‘Horst’ genoemd. Wassenaar is een van de weinige plekken in Nederland waar deze kenmerkende overgangen in het kustlandschap nog duidelijk zichtbaar zijn en heeft het meest intacte strandwallenlandschap tussen Den Haag en Haarlem. Beide landschapstypen hebben hun eigen kenmerkende beplanting. Op de strandwallen zijn twee typen bos te herkennen: enerzijds de oorspronkelijke duinbossen, al dan niet doorontwikkeld tot dennen-, eiken- en beukenbos. Anderzijds de park- en stinzenbossen, die zijn ontstaan tijdens de ontwikkeling van de landgoederen. De strandvlaktes worden getypeerd als open weidegebieden. Hier vind je juist soorten die gedijen op een vochtigere bodem.

Hiernaast is ook de structuur van lanen en laanbomen kenmerkend voor de Gemeente Wassenaar. Oorspronkelijk bevonden zich op en rondom Duindigt laanstructuren die deel uitmaakten van de structuur van strandwallen en -vlaktes. Hoewel deze structuren vaak een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, zijn de laanstructuren op en rondom Duindigt inmiddels grotendeels aangetast of verdwenen.

De gemeente Wassenaar streeft naar een robuuste landgoederenzone, waar ingezet wordt op versterking van de landgoedbossen en lanen vanuit cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke kwaliteiten. Het groene erfgoed van de landgoederen wordt gezien als de kracht van Wassenaar. Binnen de structuurvisie ‘Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee’, wordt de landgoederenzone als ruggengraat van Wassenaar bestempeld. De oorspronkelijke kwaliteiten van de landgoederenzone dienen hersteld en versterkt te worden. Hetzelfde geldt voor de laanstructuren, waarbij er ook wordt gezocht naar de aanplant van nieuwe lanen. Daarnaast streeft de gemeente ook naar betere ecologische verbindingen, waardoor de landgoederenzone meer één geheel gaat vormen, maar ook de duinen en de polder beter met elkaar verbonden worden.



fig. 31 - Een van de paarden wordt verzorgd bij de stallen op de strandwal

3.2.1 Programma

Vanuit het huidig geldende bestemmingsplan en de structuurvisie 2025 is er een ruimte geboden voor bebouwing van 14.000 m2 footprint (planologische ruimte) en 96.000 m3 (volume). Deze hoeveelheden zijn als uitgangspunt genomen voor de nieuwe ontwikkeling. In de indicatieve uitwerking die volgt in paragraaf 4.5 staat een bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 26.400 m2. In dit SPvE nemen we daarom een bandbreedte voor bebouwing op tussen 25.000 m2 - 32.000 m2 BVO.

Programmaverdeling
Naast het hippische programma zal in de nieuwe situatie additioneel programma worden toegevoegd, onderverdeeld in verschillende typen. In figuur 32 is een richtinggevende opzet weergeven van de typen en hoeveelheden die binnen de uitgangspunten zijn samengesteld. Deze vernieuwde programmasamenstelling is noodzakelijk om het behoud van de renbaan in zijn volledigheid ondersteunen en de herontwikkeling mogelijk maken. Ook zal het een verbreding van de huidige hippische activiteiten ondersteunen en een levendige en duurzame toekomst garanderen van de renbaan.

Deze voorgestelde programmasamenstelling is gebruikt als basis voor de verschillende onderzoeken, waaronder de quickscan omgevingsaspecten en de financiele haalbaarheidsstudie. De bijbehorende parkeerbehoefte en voorgestelde parkeeroplossingen zijn toegelicht in paragraaf 3.2.6.

3.2.2 Ruimtelijk

Ruimtelijke structuur
Het landschap in en om het plangebied geeft een duidelijk herkenbare structuur weer, bestaande uit strandwal en strandvlakte. De ontwikkeling zal dan ook gericht zijn op het inpassen en versterken van deze kenmerkende kwaliteiten. De strandvlakte met uitgestrekte weides zal worden opgeschoond en hersteld, zodat er een beter zicht is over de renbaan en het landschap. De bebouwing zal worden ingepast in de ‘boskamers’ van de strandwal, met haar weelderige bossen en begroeiing.

Bouwvelden, hoogtes en volumes
De meeste bestaande, verouderde bebouwing en omliggende verharding in de strandwal zal worden verwijderd, waardoor er plaats ontstaat voor het nieuwe programma. De bouwvelden bestrijken deze lege plaatsen tussen de bomen, waardoor zoveel mogelijk natuur kan worden behouden. De polostallen op de strandvlakte zullen vooralsnog behouden blijven op de huidige locatie.

In het voorstel wordt op zeer precieze wijze rekening gehouden met de zichtbaarheid en inpassing van nieuwbouw in het landschap. De kroon van het bos ligt op 25-30m hoogte, waardoor er sprake is van een ruime buffer boven de top van de gebouwen, maar ook erom heen. Hierdoor zijn deze zelfs in de winter verborgen in het bos.

Als uitgangspunt voor de nieuwe tribune/hotel wordt 15 meter hoogte als maximum genomen, om niet alleen een gebouw te kunnen ontwerpen dat voldoet aan de standaard van deze tijd en de toekomst, maar ook om alle installaties en duurzaamheidsaspecten te kunnen integreren in een geheel. Dit is dezelfde hoogte als in de huidige situatie. Verder zijn de woningen op maximaal 12 meter afgestemd. Deze hebben een minimale afstand van 5 meter tot de Waalsdorperlaan, zodat een bomenrij de bebouwing kan afschermen. De woningen zullen een schuine kap krijgen, waardoor ze in realiteit minder groot lijken en er genoeg ruimte is om een elegante beeindiging van het dak te waarborgen. De shortstay wordt gemaximeerd op 10 meter, maar zal in de meeste gevallen op een lagere hoogte uitkomen vanwege de noodzaak om een goede inpassing tussen het groen te krijgen.

De volumes die binnen alle bouwvelden zullen worden ingepast, gaan op in de bestaande context en zullen de landschappelijke en natuurlijke karakteristieken volgen. De grootte van alle volumes worden afgestemd op hun zichtbaarheid vanaf de publieke ruimte en omliggende bebouwing in de omgeving.
Dit betekent dat ook de hoogtes beperkt zullen blijven, vergelijkbaar met de huidige situatie en ver onder de kroon van het omringende bos. De maximale hoogteaanduidingen zijn aangeduid op de plankaart in hoofdstuk 4 van dit SPvE.

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**

fig. 32 - Overzicht indicatieve vierkante meters per functie in de nieuwe ontwikkeling



fig. 33 - Vanaf de verschillende boskamers op de strandwal is een mooie doorkijk mogelijk naar de lager gelegen renbaan

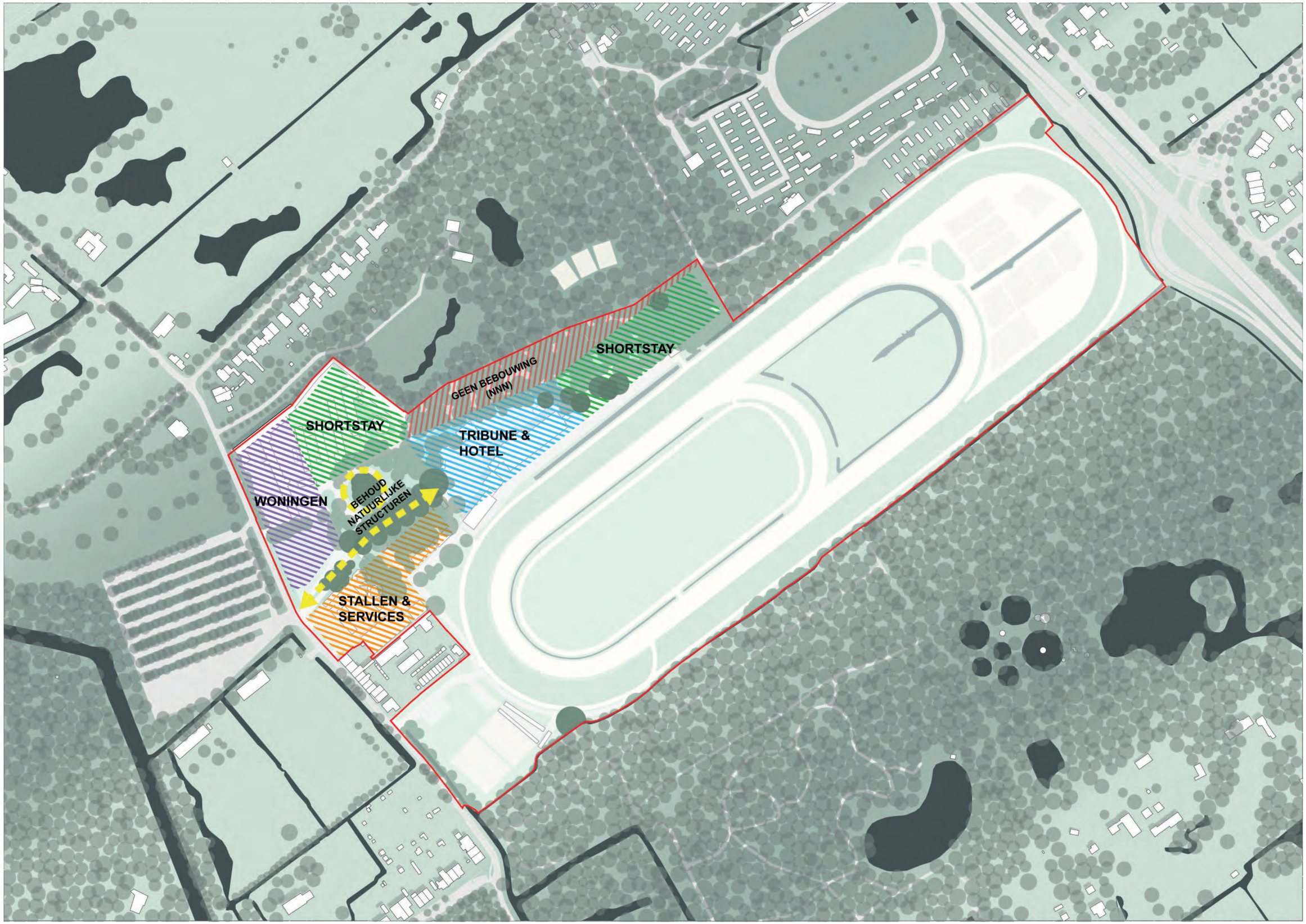


fig. 34 - Conceptdiagram plangebied met zonering van de verschillende programmas

Randvoorwaarden

Tribune & Hotel

De nieuwe tribune en renbaanfaciliteiten zullen worden samengevoegd met het hotel, waarbij een enkel volume ontstaat. Dit brengt een compact gebouw voort waarbij de verschillende faciliteiten op efficiënte wijze gedeeld kunnen worden. Gelegen langs de noord-westelijke zijde van de renbaan in een inham van het bos, zal de voorzijde van het gebouw niet verder richting de renbaan worden gesitueerd dan de bestaande tribunes die gesloopt zullen worden. Het zal een visuele verlenging zijn van de bosrand op de strandwal. De achterzijde van het gebouw zal door middel van een symbiotische relatie met het bos tot stand komen, waarbij een meanderende lijn het gebouw en groen zal afwisselen. Ook zullen er mogelijkheden ontstaan voor verrassende doorzichten door het gebouw, vanuit het bos op de strandwal naar de strandvlakte. De architectuur kan de landschappelijke verschillen benadrukken en zichtbaar maken.

Wonen

Langs de Waalsdorperlaan zal een korte strook grondgebonden woningen worden gesitueerd die passend is binnen de exclusieve buitenplaatscultuur van het plangebied. De bebouwing zal een minimale afstand hebben tot de weg, zodat ze verder terug liggen in het groen en de bestaande bomenrij wordt behouden.

Achter deze lintbebouwing zullen enkele ‘bosvilla’s’ worden gesitueerd, een geclusterd blok van enkele woningen. Het samenvoegen van deze woningen zorgt voor een compact volume, waardoor er meer ruimte overblijft voor groen en het terugbrengen van een geaccidenteerd landschap. Dit past binnen de historische kenmerken van de landgoederenzone, waarbij diep in de strandwal enkele grote landgoederen verborgen liggen binnen de bossen. Door het vormen van een wijde buffer van omringend groen in combinatie met hoogteverschillen (microrelëf), kunnen deze ‘bosvilla’s’ opgaan in de natuur en zijn ze vrijwel onzichtbaar vanaf de publieke ruimte. Deze bebouwing zal zich orienteren op het groen, met een compacte footprint. De hoogte zal beperkt blijven en zich voegen aan de woningen langs de Waalsdorperlaan. Ook zal het parkeren zover mogelijk binnen de footprint moeten worden opgelost om minimale invloed te hebben op het groene karakter van de strandwal. Er zullen richtlijnen worden opgesteld om grote mate van verharding in tuinen van de woningen en rondom de bosvilla’s te voorkomen. Dit draagt bij aan het groene karakter van de omgeving en draagt bij aan de klimaatopgave voor het bufferen van regenwater.

Shortstay

Ook worden er appartementen beoogd met de functie shortstay. Gekenmerkt door een hoge verblijfs- en architectonische kwaliteit, zal de bebouwing in het bos op de strandwal worden gepositioneerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande open plekken en (onverharde) routes in het bos. Op grotere open plaatsen zal dit in geclusterde vorm plaatsvinden, met een enkele woning in kleinere bestaande ‘boskamers’. Voor de onderlinge situering zal aandacht mede uitgaan naar het bieden van privacy door elke woning een eigen orientatierichting te geven.

De shortstayverblijven hebben een mogelijke bezetting van 100% in een jaar, maar per gebruiker gemaximeerd voor een aaneengesloten periode van 6 maanden.

Stallen

Er komt een nieuw modern stallencomplex dat hoofdzakelijk gebruikt wordt voor hippische evenementen, met enkele stallen die gebruikt kunnen worden door shortstay- en hotelgasten. De huidige permanente stalling vervalt. Door het clusteren van de stallen is het mogelijk om tot een efficientere en kleiner totaaloppervlak te komen dan in huidige situatie, zodat er ruimte wordt vrijgemaakt om groen op de strandwal te herstellen. De stallen zullen verplaatst worden in zuidelijke richting, op de rand van strandwal en strandvlakte. Dit zorgt voor optimalisatie van de routing, waardoor minder verhard oppervlak nodig is voor hippisch verkeer, zoals trailers, paarden en onderhoudsvoertuigen.

De stallen en mestopslag zullen op ruime afstand worden gepositioneerd van het bestaande bebouwingscluster aan de Waalsdorperlaan, zodat er aan alle milieutechnische eisen wordt voldaan. Alle mogelijkheden om deze afstand verder te vergroten zullen worden onderzocht in het stedebouwkundig ontwerp. Ook zal de mestopslag overkapt en afgesloten worden ter vermindering van geur en stikstofuitstoot. In de huidige situatie is er sprake van een open mestopslag.

Zodra de parkeerdruk verlicht wordt door het evenementenparkeerterrein aan de zijde van de Landscheidingsweg, is er ook de ambitie om de polostallen te verplaatsen naar de parkeerplaats ten westen van de Waalsdorperlaan. Hierdoor kan de strandvlakte in het zuidelijke deel van het plangebied verder opgeschoond worden.



fig. 35 - Open ‘boskamers’ bieden mogelijkheden tot natuurlijke inpassing in bestaande situatie



fig. 36 - Zandpad door bos met enkele longeerbakken die openingen maken in het bos.

Services
De voorzieningen voor de hippische activiteiten die in huidige situatie verspreid liggen over het plangebied worden in nieuwe toestand op efficiente wijze geclusterd. Deze worden gesitueerd nabij het stallencomplex en reduceren de hoeveelheid verharding, maar ook de druk op het groene karakter van het plangebied en het aantal verkeersbewegingen.
Serviceruimtes bevatten onder andere de zadelruimte, medische ruimte, opslag hooi/mest, opslag gereedschap, toebehoren, techniek & installaties en alle andere ruimtes voor benodigdheden ten behoeve van hippische sporten.

Beeldkwaliteit
De omvang en situering van bebouwing in het plangebied staat een beeldskwaliteitplan toe waarbij onderdelen een esthetisch gedifferentieerde identiteit kunnen krijgen. De verschillende programma's zullen echter wel hun eigen beeldtaal moeten vormen die gerelateerd is aan een aantal kenmerkende eigenschappen van deze ontwikkeling. Allereerst is de cultuurhistorie van groot belang, waarbij het exclusieve karakter van de omringende landgoederen met buitenplaatscultuur een leidraad is, mogelijk in de vorm van een moderne interpretatie hiervan. De inpassing van bebouwing in het landschap en haar bijbehorende groene karakter zal ook moeten worden verantwoord. Daarnaast heeft ook bebouwing die zichtbaar is vanaf publieke ruimte of verdere zichtlijnen een rol in de afstemming met zijn nabije context.

Dit betekent hoofdzakelijk dat de voorgestelde woningbouw langs de Waalsdorperlaan een verantwoorde relatie aangaat met de omliggende bestaande woningbouw in de vorm van architectonische kwaliteit, massa, materiaalgebruik en detaillering.

Het hippisch-gerelateerde programma waaronder tribune met hotel, stallen en services zal aansluiten op het vooruitstrevende en experimentele gedachtegoed dat is ontwikkeld tijdens de rijke historie van de renbaan. De eerdere ontwikkelingen in de jaren 60 boden een vernieuwende architectuur binnen de paardenrensport door onder andere het gebruik van een kenmerkende constructieve vorm en nieuwe bouwtechnieken voor de tribunes. De paardensport heeft zich echter verder ontwikkeld, wat een nieuwe visie behoeft die niet alleen de huidige hippische cultuur omarmt, maar ook toekomstige veranderingen aankan. De hippisch-gerelateerde bebouwing zal het vooruitstrevende gedachtegoed van renbaan Duindigt voortzetten en een nieuwe interpretatie geven op de buitenplaatscultuur in samenhang met het kenmerkende landschap waarin het zich positioneert. Hierbij kan gedacht worden aan de aansluiting tot het maaiveld, de relatie tussen het interieur en exterieur, maar ook aandacht voor architectonische aspecten als ritmiek, beweging en onderverdeling van volumes langs de strandvlakte.

Voor het stedebouwkundig plan zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden waarbij een gedegen motivatie van alle bovenstaande aspecten zal worden toegelicht voor elk programma.

Toegankelijkheid
Alle gebouwen in het plangebied zullen toegankelijk zijn voor mindervalide personen. De strandwal heeft een groter hoogteverschil dan de strandvlakte, waarbij het noodzakelijk is om de verschillende verbindingen en aansluitingen op de gebouwen in te bedden zonder grote hellingen.

Fasering
De ruimtelijke ontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd om de open ruimtes op het kavel te benutten, zodat er geen extra ruimte op de strandvlakte of strandwal vrijgemaakt hoeft te worden tijdens de bouw. Hierbij wordt ook zorg gedragen voor ecologische aspecten, zodat er geen onnodige druk op flora en fauna plaatsvindt. Een mogelijke kans voor de ontwikkeling ligt ook bij het gebruik van moderne prefab bouwmethodieken met verhoogde bouwsnelheid om de opslag van bouwmaterieel in het plangebied te verminderen.





fig. 37 - Bestaande stallen en serviceruimten, gekenmerkt door een verweerd karakter door achterstallig onderhoud



fig. 38 - Gesloten stal vanwege instortingsgevaar

3.2.3 Landschap & Groen

Het plangebied bevindt zich in een landschap waar strandwallen en strandvlaktes elkaar afwisselen. Op de strandwallen zijn twee typen bos te herkennen: enerzijds de oorspronkelijke duinbossen, al dan niet doorontwikkeld tot dennen-, eiken- en beukenbos. Anderzijds de park- en stinzenbossen, die zijn ontstaan tijdens de ontwikkeling van de landgoederen. De strandvlaktes worden getypeerd als open weidegebieden. Hier vind je juist soorten die gedijen op een vochtigere bodem.

Groen kapitaal
In het bosgebied ten noordwesten van de renbaan liggen een aantal bijzondere groenelementen. Het bos is geschouwd met een boomdeskundige. Waardevolle groenstructuren en bomen worden gekoesterd en beschouwd als het groene kapitaal van Duindigt:
- De zomereik bij de poort is monumentaal en staat tussen het oorspronkelijk bos op oorspronkelijk duinreliëf. Deze eik dateert van de periode voordat de kastanjelaan aangeplant werd en dient te allen tijde zorgvuldig ingepast worden.
- De kastanjelaan bij de entree heeft vroeger tot aan de Waalsdorperlaan gelopen, hier zijn in 2017 een aantal exemplaren gekapt, waarvan de stobben resteren. Bij enkele kastanjes is sprake van een esthetische aantasting (mineermot en schimmel), wat weinig problemen veroorzaakt. Enkele exemplaren hebben ernstigere aantastingen (bloedziekte en zwam.) Er is veel dood hout door lichtgebrek, eenvoudig op te lossen door onderhoud. De kastanjelaan is vermoedelijk ouder dan de dikte van de betreffende bomen doet vermoeden en wordt als zeer behoudenswaardig bevonden. De kastanjes komen meer tot hun recht als ze vrij komen te staan en de bomen die in de laan gegroeid zijn, verwijderd worden. Daarnaast is de ambitie om de laan weer aan te planten tot aan de Waalsdorperlaan, zodat deze weer een volwaardige entree kan vormen.
- De kastanjegroep in de longeercirkel is karakteristiek. Hier kan er gedacht worden aan standplaatsverbetering en het vervangen van de verharding binnen de kastanjecirkel door strooisel om de kastanjes voor de toekomst te behouden.
- Ten noordoosten van de tribune staat een beeldbepalende groep parkbomen. Vermoedelijk zijn deze bomen direct na de bouw van de tribune aangeplant. Het is een bijzondere groep met een parkachtige uitstraling. Deze bestaat onder andere uit twee rode beuken, een kastanje en een grote populier.
- Aan de noordwestrand van de renbaan is een mooie gelaagde eikenbosrand gevormd. De kampen (open plekken waar paarden staan), die aan de binnenzijde van de bosrand liggen, zijn niet zichtbaar vanaf de renbaan. Langs de zuidoostrand van de renbaan is er gekapt in de bosrand, deze ziet er aanzienlijk minder goed uit.

Ambitie is om bij toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk van het bestaande bos in te passen. Binnen de begrenzing van de NNN worden geen ontwikkelingen gepland. In het overige bos worden vooral de open plekken en bestaande routes benut voor toekomstige bebouwing en infrastructuur. Achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en bomen zonder toekomstverwachting worden verwijderd. Bij de herontwikkeling van het terrein op de strandwal worden soorten uit de duinbossen geplant. Waar dit mogelijk is, wordt ook reliëf teruggebracht. Dit betekent dat op de plek van de huidige paardenstallen, een vlakte met voornamelijk verharding en bebouwing, naast nieuwe bebouwing ook weer bos zal ontstaan. Dit deel van het plangebied vormt op termijn weer een landschappelijke verbinding tussen de bestaande bossen binnen het Natuur Netwerk Nederland en de bossen (ook NNN) ten zuiden van de Waalsdorperlaan. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het herstellen van het karakter en het robuuster maken van de beboste strandwal.

Qua beplanting van het bos en biodiversiteit zetten we in op een zonering waarbij het gebruik leidend is (natuur versus gebruik). Rondom de renbaan en voorzieningen mag de bosbeplanting gecultiveerder zijn, met soorten van de landgoedbossen, zoals rododendrons, taxus en stinzeflora. Het overige bos wordt aangevuld met gebiedseigen soorten uit het duinbos, zoals zomereik, beuk, berk en grove den. Bij alle soortkeuzes zetten we in op variatie en grote biodiversiteit.

Het contrast tussen strandwallen en strandvlaktes wordt in de toekomst beter leesbaar doordat de beplanting de karakteristieken van deze zones nog beter volgt. Op de hoger gelegen delen worden de soorten van de duinbossen aangeplant en op de vlaktes de soorten die van vochtigere bodems houden (els, populier, wilg, knotwilg). De strandvlakte behoudt zijn open karakter met de lange zichtlijnen. In het zuidelijke deel waar de huidige polostallen zich bevinden, zal geen nieuwe bebouwing komen en daarmee de openheid richting renbaan en strandvlakte behouden.

Buiten het gras van de renbaan en verder van de voorzieningen (zoals de tribune) af, kunnen grasvlakken en oevers minder intensief gemaaid worden, waardoor meer gevarieerde oever-, grasland- en ruigtevegetaties ontstaan, die interessant zijn voor insecten en kleine zoogdieren. Opgaand groen, zoals bijvoorbeeld elzensingels, populieren, wilgen, wordt alleen aangebracht langs de Waalsdorperlaan en Landscheidingsweg buiten het open gebied van de strandvlakte / renbaan.



De openheid van de renbaan is kenmerkend voor de open strandvlaktes



Huidige situatie: natte natuur in de strandvlakte, waterlopen met oevervegetatie



Monumentale eik naast de entreepoort tussen oorspronkelijk bos



Kastanjelaan bij de entree. Vroeger liep deze tot aan de Waalsdorperlaan

fig. 39 - Beschrijving verschillende landschapstypen



Karakteristieke kastanjegroep in de longeercirkel



Groep parkbomen ten noordoosten van de tribune, waaronder twee rode beuken, een kastanje en een populier



Bestaande situatie van de beboste strandwal met microreliëf: oorspronkelijk duinbos is doorontwikkeld tot dennen-, eiken- en beukenbos



Referentiebeeld van duinbos met microreliëf, de oorspronkelijke beplanting van de strandwal, ook het gewenste beheertype door de provincie

fig. 40 - Beschrijving waardevolle groentructuren

Inbedding bebouwing
De bebouwing op de strandwal wordt ingepast in het groen, zowel in bestaand bos als in nieuw bos. De bouwvolumes worden zoveel mogelijk ingepast op de open plekken (kampjes, longeercirkels), zodat zoveel mogelijk bos gespaard wordt. Daarnaast wordt tussen de nieuwe bouwvolumes van de shortstay ingezet op het herstel van het oorspronkelijke landschapstype, het duinbos op de plekken waar dit verdwenen is. Duinbos is door de Provincie als streefbeeld aangewezen voor het naastgelegen Natuur Netwerk Nederland. Het herstellen van een natuurlijke inrichting zal bijdragen aan de robuustheid van het naastgelegen geïsoleerde stuk bos van het Natuur Netwerk. Op het afgevlakte stallenterrein zal een geaccidenteerd landschap terug worden gebracht, waar vervolgens de soorten van het duinbos aangeplant worden. Denk hierbij aan zomereik, grove den, beuk, ruwe berk en heesters als duindoorn, wegedoorn, egelantier en gewone vlier. De nieuw toe te voegen bebouwing op de strandwal zal ingepast worden in deze natuurlijke setting.

Het uitgangspunt is om zo veel mogelijk groen oppervlak rondom de bebouwing bij de renbaan te houden, zodat het onderhoud centraal geregeld kan worden. Voornamelijk bij de bebouwing op de strandwal is dit noodzakelijk, zodat het boskarakter kan worden teruggebracht. De shortstay zal om deze reden kleine buitenruimtes of terrassen krijgen en geen tuin. Voor de woningen aan de Waalsdorperlaan worden waarschijnlijk kavels uitgegeven, waar er wel sprake kan zijn van een eigen tuin. De regels voor tuinen, waaronder het percentage verhard oppervlak, bomen op eigen perceel, bijgebouwen en erfafscheidingen worden meegenomen in de uitwerking van het stedebouwkundig plan.

3.2.4 Ecologie

Ecologisch onderzoek
Er is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door Habitus, waarbij de voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid. Het onderzoek bestaat uit een bureau-onderzoek, een veldonderzoek en een toetsing. Het volledige rapport is te vinden in bijlage H. Hierbij is geconcludeerd dat er vanwege het natuurlijke karakter van het plangebied, naar verwachting beschermde fauna is gehuisvest die onder het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming vallen. Er kunnen mogelijk nesten van huismus, ‘vogels zonder jaarrond beschermd nest’ en roofvogels en verblijfplaatsen en/of leefgebied van vleermuizen, boommarter, steenmarter, eekhoorn en platte schijfhoren op de planlocatie aanwezig zijn. Daarnaast kan de rugstreeppad zich in de toekomst mogelijk vestigen. Ook zal de voorgenomen ontwikkeling mogelijk rekening moeten houden met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en het provinciaal beleid. Door een vroege opname van de bovenstaande onderdelen kunnen risico’s worden weggenomen en belangrijke aspecten worden geintegreerd tijdens de ontwerp- en aanlegfase.

In figuur 30 is een doorstroomschema opgenomen waar het vervolgtraject van deze ontwikkeling rekening mee moet houden. Er zal vervolgonderzoek moeten plaatsvinden welke een maximale doorlooptijd van ongeveer 1,5 jaar kan hebben. Doordat dit vooronderzoek reeds plaats heeft gevonden, kunnen de vervolgonderzoeken in de geschikte periodes plaatsvinden, zonder extra risico’s voor de ontwikkeling.

Gedurende de ontwerpfase van het stedebouwkundig plan zal verder aandacht gegeven worden aan biodiversiteits- en klimaatadaptieve kansen.

Natuur Netwerk Nederland
De landgoedbossen rondom de renbaan zijn aangemerkt als Natuur Netwerk Nederland, evenals het bos ten noorden van het plangebied waarin zich de golfbaan Duinzicht bevindt. Een klein deel van het natuurnetwerk bevindt zich ook binnen het plangebied. Dit gebied wordt vrijgehouden van eventuele planontwikkelingen.

Stikstofdepositie Natura 2000
Voor de beoogde ontwikkelingen is een eerste verkennende berekening uitgevoerd door Rho Adviseurs (bijlage D), waarbij alleen de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gemodelleerd. Hieruit blijkt dat voor de gebruiksfase sprake is van een depositie van 0,06 mol/ha/j op Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide. Er zullen echter vervolgstappen genomen moeten worden voor een specifiekere berekening voor de gebruiksfase. Niet alleen zal de huidige en toekomstige verkeersgeneratie worden meegenomen, maar ook zal de verminderde bijdrage van de paardenstallen, mestopslag en verminderd gasverbruik door nieuwe bebouwing worden berekend. Hiermee ontstaat een accuraat beeld van eventuele stikstofdepositie.

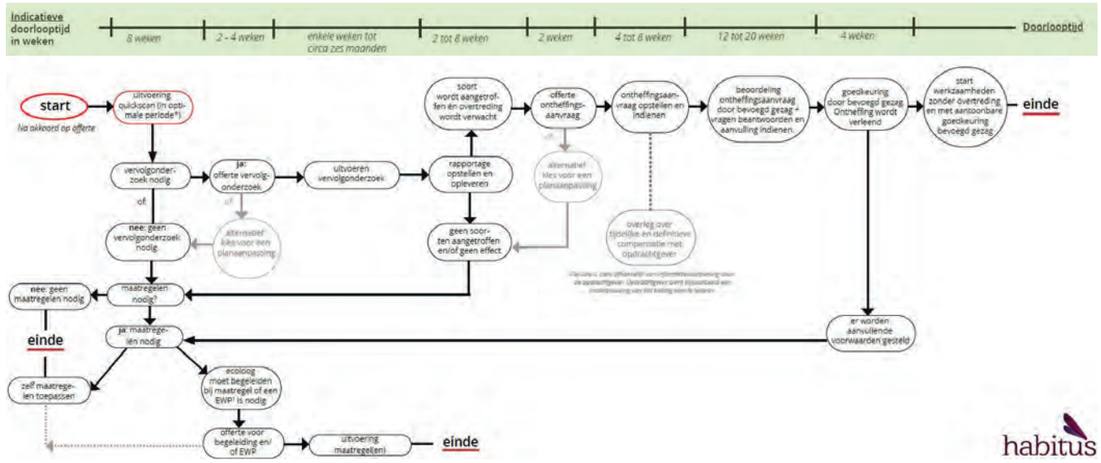


fig. 41 - Doorstroomschema ecologisch onderzoekstraject (Habitus)

fig. 42 - De ecologische corridor kan worden gezien als een zone waarin er verschillende maatregelen worden ingepast om meer diersoorten toe te laten in het plangebied en mogelijkheden te geven voor het doorkruisen.

Eco corridor
De ecologische corridor is een ambitie voor het creëren van een algeheel verbeterde doorwaadbaarheid van het plangebied. Dit komt voort uit een gemeentelijke ambitie voor ondersteuning van flora en fauna in de verschillende landschapstypen van de renbaan. De huidge hekwerken, oppervlakte aan verharding en bebouwing in het plangebied zorgen voor obstakels voor verschillende diersoorten en zorgen dat hun leefgebied beperkt wordt. Door een slim en integraal ontwerpproces en het inpassen van extra maatregelen kunnen verschillende soorten fauna een betere toegang krijgen tot het plangebied en de omliggende gebieden. Enkele voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het ontwerpen van compacte bebouwing met kleine footprint, het toevoegen van natuurlijke vegetatie en schuilplaatsen, of het aanpassen van de begrenzingen (hekwerken) rondom het plangebied. Het ambitieniveau voor het stedebouwkundig plan is om het advies vanuit het ecologisch rapport zoveel mogelijk te volgen en de biodiversiteit in het gehele plangebied, zowel op strandwal als in de strandvlakte, te vergroten.

Een haalbare ecologische corridor past binnen de ruimtelijke randvoorwaarde dat de strandvlakte haar open karakter en lange zichtlijnen behoudt. De inrichting van de ecologische verbinding bepaalt sterk welke soorten er gebruik van zullen maken:

- In de open vlakte wordt aan de randen van de renbaan wordt gekozen voor het natuurvriendelijker maken van oevers en aanbrengen van laagtes, zodat zoveel mogelijk gradiënten ontstaan (nat - vochtig - droog).

- Op de plekken waar dit mogelijk is wordt het gras extensiever gemaaid. Door het maaibeheer aan te passen en/of het zaaien van bloem- en nectarrijke planten, zullen veel insecten en vlinders aangetrokken worden. - Ook kunnen stroken met ruigtekruiden blijven staan als verbinding tussen de strandwallen voor grondgebonden zoogdieren (zoals egels, muizen en marters) en amfibieën.

- Takkenrillen en struweelsingels zijn van waarde voor zowel grondgebonden zoogdieren, vogels, insecten en amfibieën. Snoeiafval kan verwerkt worden tot takkenrillen, die zorgen voor een verbinding en schuilgelegenheid. Knotwilgen kunnen laag geknot worden, waardoor de openheid niet aangetast wordt maar wel beschutting ontstaat. Daarnaast zijn wilgen van grote waarde voor insecten.

- Als er een rij hoge bomen gerealiseerd kan worden, kan deze gebruikt worden door vleermuizen als foerageergebied en vliegroute. Alleen aan de zijde van de Waalsdorperlaan en landscheidingsweg kan dit mogelijk zijn met soorten die passen bij de strandvlakte, zoals zwarte els en wilg.

Hoe diverser de ecologische verbinding is, hoe meer soorten er gebruik van zullen maken en hoe groter de biodiversiteit zal zijn. In het plan streven we een hoge biodiversiteit na, zodat zoveel mogelijk soorten profijt hebben van deze ecologische zone en een goede natuurlijke doorwaadbaarheid/verbinding ontstaat. Doelsoorten kunnen vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels, amfibieën en insecten zijn. Verder onderzoek in samenhang met het ontwerp voor het stedebouwkundig plan zal moeten uitwijzen wat haalbaar is.



fig. 43 - Takkenrillen vormen een natuurlijke en ecologisch waardevolle afscheiding, die schuilgelegenheid biedt aan vogels en kleine zoogdieren



fig. 44 - Extensief maaibeheer en/of inzaaien van bloemrijk- of kruidenrijk gras en bevordert de insectenpopulatie, waaronder bijen en vlinders



fig. 45 - Bestaande watergangen inpassen



fig. 46 - Extensief maaibeheer en/of inzaaien van bloemrijk- of kruidenrijk gras en bevordert de insectenpopulatie, waaronder bijen en vlinders



fig. 47 - Laagtes en natuurvriendelijke oevers aan randen van renbaan verder aanvullen



fig. 48 - Groen parkeren tussen de knotwilgen. Wilgen zijn belangrijke bomen om de wilde bijenpopulatie te bevorderen. Laag geknotte wilgen tasten het open karakter niet aan



fig. 49 - Ontwikkelen van laagtes en natuurvriendelijke oevers aan randen van renbaan, zorgt tevens voor waterberging en infiltratie in het plangebied zelf



fig. 50 - lineaire boomstructuren zijn mogelijk langs de randen van het plangebied, waar ze vroeger aanwezig waren langs de Landscheidingsweg en Waalsdorperlaan

3.2.5 Duurzaamheid

Klimaatadaptiviteit
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

Energieneutrale gebouwen
Niet alleen zullen de gebouwen gasloos worden gebouwd volgens huidige wetgeving, maar ook energie besparen en genereren om tot een energieneutraal ontwerp te komen.

Natuurinclusiviteit
Het plangebied is vele aanpassingen ondergaan over de tijd, waardoor er een rommelig beeld is ontstaan. Dit is de flora en fauna op het plangebied niet ten goede gekomen. Het groen zal worden hersteld en onderhouden. Groen met toekomstverwachting wordt zoveel mogelijk ingepast (zie landschappelijke ambitiekaart in hoofdstuk 4). Daarnaast zullen er maatregelen getroffen worden om de doorwaadbaarheid van het plangebied te verbeteren voor fauna. Dit geldt binnen het plangebied zowel voor bijvoorbeeld het verbinden van het stuk bos binnen NNN, dat nu redelijk geïsoleerd op de strandwal ligt, als voor het verbeteren van de natuurwaarde van de strandvlakte en het voorkomen van barrières als hekwerken. Dit zal voor verschillende diersoorten worden onderzocht in de opvolgende fase van de ontwikkeling. Mogelijk kunnen eventuele maatregelen ook worden geintegreerd in gebouwen, voor bijvoorbeeld vleermuizen of vogels. Nieuwe beplanting wordt gebaseerd op de potentieel natuurlijke vegetatie van de locatie en sluit aan op de soorten in de omgeving. Daarnaast zetten we in op variatie in soorten en vergroten van de biodiversiteit.

Circulariteit
Er moet veel verouderde bebouwing en verharding worden gesaneerd op het plangebied. Hergebruik hiervan draagt niet alleen bij aan het verminderen van sloopafval maar ook aan het reduceren van nieuwe bouwmaterialen. Er zal worden onderzocht of het gebruik van maatregelen zoals een materiaalpaspoort of gecertificeerde slopers kan bijdragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling.

3.2.6 Bereikbaarheid & parkeren

Verkeerssituatie gedurende gebruikelijke dagen
In de nieuwe situatie blijft het uitgangspunt dat de toegang tot het plangebied voor de verschillende voertuigtypes langs de Waalsdorperlaan is gesitueerd. Dit leidt tot een concentratie van verkeersbewegingen waarbij omwonenden in de huidige situatie al ervaren hebben dat er verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan, gelet op het smalle profiel van de Waalsdorperlaan. Door de verschillende soorten programma, zoals hotel, wonen en shortstay, zal de verkeersdrukte echter wel beter worden verspreid over de dag. Dit zorgt ervoor dat er op de gebruikelijke dag minder piekdruktes zijn. Uit een verkeersstudie van Goudappel Coffeng (bijlage B) 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.

Verkeerssituatie gedurende koersdagen
Op koersdagen zal er in de nieuwe situatie een hogere verkeersdruk zijn dan op een gebruikelijke dag. Dit kan leiden tot overmatige drukte op de Waalsdorperlaan. Om dit te voorkomen zijn er verschillende oplossingsrichtingen verkend. Een van de mogelijkheden is om tijdens hippische evenementen het verkeer via de Landscheidingsweg toegang te geven tot het plangebied. Dit vereist een infrastructurele ingreep waarbij een aansluiting wordt gemaakt bij het kruispunt van de Landscheidingsweg en Wittenburgerweg. Om de Waalsdorperlaan te ontlasten is er overleg met gemeente, provincie en wegbeheerder, waarbij het streven is om een verdere uitwerking van deze mogelijkheid te kunnen tonen gedurende het stedebouwkundig ontwerp.





fig. 51 - De achterzijde van de hoofdtribune, gekenmerkt door een verweerd karakter en achterstallig onderhoud



fig. 52 - De polostallen aan de zuidelijke zijde van het plangebied zijn nog in gebruik en worden onderhouden

Verkeersstromen binnen het plangebied
Door het optimaliseren van de positionering van bebouwing in het stedebouwkundig ontwerp, kunnen de verkeersbewegingen worden gereduceerd binnen het plangebied. Dit zorgt voor een lagere druk op natuur en omgeving en een veiliger verblijf voor voetgangers,fietsers en paardrijders. Een slimme aanpak van de verschillende voertuigtypes en hun frequentie is een andere strategie die in het stedebouwkundig plan kansen biedt.
Vervoer gerelateerd aan de hotel- en shortstayfaciliteiten kan worden gereduceerd door het inzetten van kleine elektrische voertuigen en valet parking, waardoor er minder auto's op het plangebied aanwezig hoeven te zijn.
Paardentrailers zullen minder afstand hoeven af te leggen op het plangebied, doordat paarden direct van de zuidelijke parkeerplaats bij de polo-stallen naar de stal gebracht kunnen worden. Eventuele vrachtwagens krijgen laad-losplaatsen bij de servicegebouwen en het hotel, waarna ze via een andere uitgang het terrein kunnen verlaten. Hierdoor is er geen keermogelijkheid nodig en is er minder verhard oppervlak benodigd.

Parkeren gedurende gebruikelijke dagen
De gehanteerde parkeerhoeveelheden voor het voorgestelde programma zijn afgebeeld in figuur 32, maar ook op de plankaart 'Indicatie parkeerhoeveelheden' in hoofdstuk 4, die een ruimtelijk overzicht biedt. Ook worden de verschillende parkeeroplossingen individueel toegelicht, waarbij een goede landschappelijke inpassing word nagestreefd.
Parkeren ten behoeve van bezoekers en medewerkers van de renbaan en het hotel zal blijven plaatsvinden op het parkeerterrein aan westelijke zijde van de Waalsdorperlaan. Hier kan ook tijdens koersdagen het overgrote deel van het publiek parkeren. Bij het hotel zullen 20-50 parkeerplaatsen worden gesitueerd ten behoeve van mindervaliden, laden/lossen en zal mogelijk ook worden gebruikt voor gasten van het hotel en shortstay in de vorm van valet parkeren. Het stedebouwkundig plan zal verder aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op subtiele wijze ingepast kunnen worden tussen de bebouwing en het groen. Er wordt geen parkeermogelijkheid voorzien bij de shortstay, zodat er minder verharding op de strandwal nodig is. Het parkeren bij de woningen zal op eigen kavel gebeuren, waarbij het parkeren op een oprit voorkeur heeft. De 'bosvilla's zullen het parkeren eveneens oplossen binnen hun eigen kavel, om het omringende groen zoveel mogelijk ruimte te geven. Een subtiele inpassing in de geaccidenteerde strandwal is gewenst hierbij met waterdoorlatende bestrating. Ook een ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing kan een onderzoeksrichting zijn zolang dit geen conflict oplevert met het grondwaterbeschermingsbeleid.

Parkeren gedurende koersdagen
Gedurende koersdagen zullen er meer auto's naar de renbaan komen, waardoor een verhoogde parkeerdruk ontstaat. Om de Waalsdorperlaan te ontlasten is er overleg met gemeente, provincie en wegbeheerder om tot een mogelijk evenementenparkeerterrein te komen aan de zijde van de Landscheidingsweg. Een voorstel voor het evenementenparkeerterrein en -toegang zijn afgebeeld op de plankaart in hoofdstuk 4. Gedurende het vervolgtraject zal blijken of dit haalbaar wordt geacht, waarbij een inpassing verder concreet zal worden gemaakt in het voorstel voor het stedebouwkundig plan. Andere oplossingsrichtingen die uitkomst bieden zijn parkeren op afstand met buspendeldienst, of waar een georganiseerd vervoer bezoekers naar de renbaan brengt. Dit zorgt voor een verminderde verkeersdruk op de Waalsdorperlaan.

Parkeeroplossingen in vervolgtraject
Eventueel kan er in een vervolgtraject ook een verbeterde parkeerplaats worden gerealiseerd op de locatie van de polostallen, zuidelijk gelegen in het plangebied. Deze zouden verplaatst kunnen worden naar het parkeerterrein ten westen van de Waalsdorperlaan.

De resulterende ruimte op de strandvlakte ten zuiden van de renbaan zou de voorgestelde slimme vervoersoplossingen kunnen bedienen, zoals buspendeldiensten of parkeren op afstand. Ook dient onderzocht te worden hoe om te gaan met de parkeerbehoefte van de bewoners van het bebouwingscluster aan de Waaldorperlaan en een goede landschappelijke aansluiting te maken op de bestaande aangrenzende woningen.

Bij een herinrichting van het parkeerterrein ten westen van de Waalsdorperlaan, zal er een zorgvuldige stedebouwkundige inpassing worden gedaan van de nieuwe polostallen. Hierbij is het ook de ambitie om een verbeteringsslag te maken van het groen op deze parkeerplaats, zodat deze beter aansluit op het karakter van de omringende strandwal.

INDICATIEVE PARKEERHOEVEELHEDEN	
	aantal
Renbaan Bezoekers	700
Renbaan Medewerkers	200
Renbaan Paardentrailers	30
Hotel Bezoekers	150
Hotel Medewerkers	40
Wonen	40
Shortstay	24
	aantal
TOTAAL PARKEREN	**1184**

fig. 53 - Indicatieve parkeerhoeveelheden in de nieuwe situatie



fig. 54 - Een van de overdekte longeercirkels gelegen naast het bebouwingscluster.

3.3.1 Geluid

In kader van het bestemmingsplan zal onderzoek plaatsvinden naar de akoestische effecten van de ontwikkelingen. Dit betreft onder andere het wegverkeerslawaai en evenementenlawaai.

3.3.2 Kabels & Leidingen

Op het plangebied is een middenspanningskabel gesitueerd, welke achter de tribune langsloopt. Bij de ontwikkeling van de nieuwe tribune en het hotel zal deze waarschijnlijk verplaatst moeten worden. Dit levert geen risico's op voor de omgeving.

3.3.3 Bodem

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de "Nota vergunningverlening, toezicht en handhaving 2018-2021" (provincie Zuid Holland).

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van onder meer een hotel met voorzieningen, short-stay woningen en woningen. Momenteel is de locatie grotendeels bestemd als sport – hippisch, waardoor er sprake is van een functiewijziging. Door middel van bodemonderzoek dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Na raadpleging van de beschikbare rapportages moet er een vooronderzoek volgens de NEN 5725 worden uitgevoerd. Dit kan mogelijk bestaan uit een actualisatie van het vooronderzoek van De Straat uit 2003. Op basis van het (geactualiseerde) vooronderzoek kan hierna eventueel een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden, waarbij gebruik wordt gemaakt van het beschikbare oriënterend bodemonderzoek van Grondslag uit 2004. De bruikbaarheid van dit 17 jaar oude bodemonderzoek moet beoordeeld worden aan de hand van de destijds gerapporteerde resultaten in combinatie met de dynamiek van de onderzoekslocatie. Daarbij moet onder meer rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem en PFAS.

Een volledig overzicht van de resultaten van de quickscan Bodemkwaliteit zijn te vinden in bijlage F.

3.3.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N44 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er kan vanwege de afstand worden volstaan met een beknopte verantwoording. Een volledig overzicht van de resultaten van de quickscan Externe veiligheid zijn te vinden in bijlage C.

3.3.5 Luchtkwaliteit & Geur

In het kader van het SPvE is vanuit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Na onderzoek is gebleken dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de quickscan (bijlage C & D) is het volledige onderzoek te vinden.



fig. 55 - Deel van het stalgebied aan de noordzijde van het plangebied, waarbij alle mest en hooi in open betonnen bakken wordt opgeslagen tot het wordt opgehaald.



fig. 56 - De meeste stallen zijn versleten en het onderhoud wordt beperkt tot noodzakelijke onderdelen zoals het waterdicht maken van het dak.

3.3.6 Water & Grondwaterbescherming

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.

Door middel van een quickscan is onderzocht of er sprake is van een toename van verhard oppervlak. De Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is hiervoor ingevuld. Met deze tool kan berekend worden of er sprake is van een waterbergingsopgave en hoe hoog deze zal zijn. In de quickscan Watersysteem (bijlage G) is het volledige onderzoek te vinden.

Hieruit blijkt dat in de bestaande situatie sprake is van 39.800 m2 verhard oppervlak. In de nieuwe situatie is er sprake van twee mogelijkheden waarbij in één situatie er sprake is van een afname in verharding doordat er geen verharde weg naar de nieuwe evenement-ingang komt. In het andere scenario is er sprake van een toename van circa 1.100 m2 aan verhard oppervlak. Mogelijk optimalisatie van de hoeveelheden verhardingen in het plangebied zal in de volgende fase uitgezocht worden. Met behulp van de Watersleutel van Hoogheemraadschap van Delfland is berekend hoeveel waterberging benodigd is. Ook wanneer er geen sprake is van een toename in verharding dient er waterberging aangelegd te worden. Dit bedraagt 15.311 m2 bij geen wijzigingen in het verharde oppervlakte, omdat er in de huidige situatie al 7.986 m2 oppervlak aan water aanwezig is, resulteert dit in een ruimtebeslag van 7.325 m2. Wanneer er sprake is van een toename van 1.100 m2 verhard oppervlak, is de benodigde wateroppervlakte 15.539 m2. Dit resulteert in een toename van 7.553 m2.

Grondwaterbeschermingsgebied
In figuur 57 word aangeduid dat het plangebied binnen de zonering van het waterbeschermingsgebied is gepositioneerd. Dit zorgt voor beperkingen bij het bouwen in de voorgenomen ontwikkeling, voornamelijk met betrekking tot de woningen, hotel of een WKO. Er kan eventueel een ontheffing van de provinciale milieuverordening worden aangevraagd om af te wijken van de gestelde regels. Tijdens de verdere planontwikkeling zal onderzocht moeten worden of het binnen deze regels kan blijven, of dat er tijdig een ontheffing word aangevraagd.

3.3.7 Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject 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 m2 of meer’.

De beoogde ontwikkeling bestaat in totaal uit circa 60.300 m2 bvo en blijft daarmee onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ noodzakelijk is.

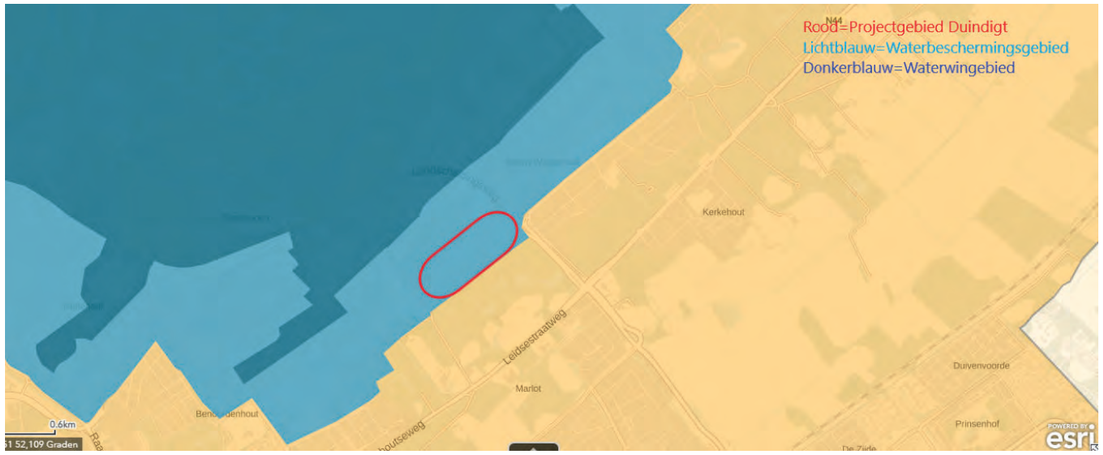


fig. 57 - Plankaart grondwaterbeschermingsgebied



fig. 58 - De Zijlwetering binnen de renbaan ligt vrijwel onzichtbaar in de strandvlakte, waarbij de kanten vrij spel krijgen en weelderig begroeid zijn met wilde plantensoorten.

Uitwerking

4.1 Luchtfoto huidig situatie plangebied



4.2 Ambitiekaart Landschap

Bestaand bos
Bomen als groep zoveel mogelijk behouden

Open plekken benutten voor bebouwing, ontwikkelen duinbos (in combinatie met terug-brengen microreliëf) en waterberging

Ontwikkelingen buiten NNN houden

Kastanjelaan inpassen (4 rijen)
Aanvullen tot aan Waalsdorperlaan (2 rijen)
Ook route tussen de kastanjes behouden

Kastanjegroep in longeercirkel inpassen

Eik nabij longeercirkel op duintje inpassen

Boomgroep ten noordoosten huidige tribune als groep inpassen

Nieuw groen:
Kastanjelaan (2 rijen) aanhelen tot Waalsdorperlaan

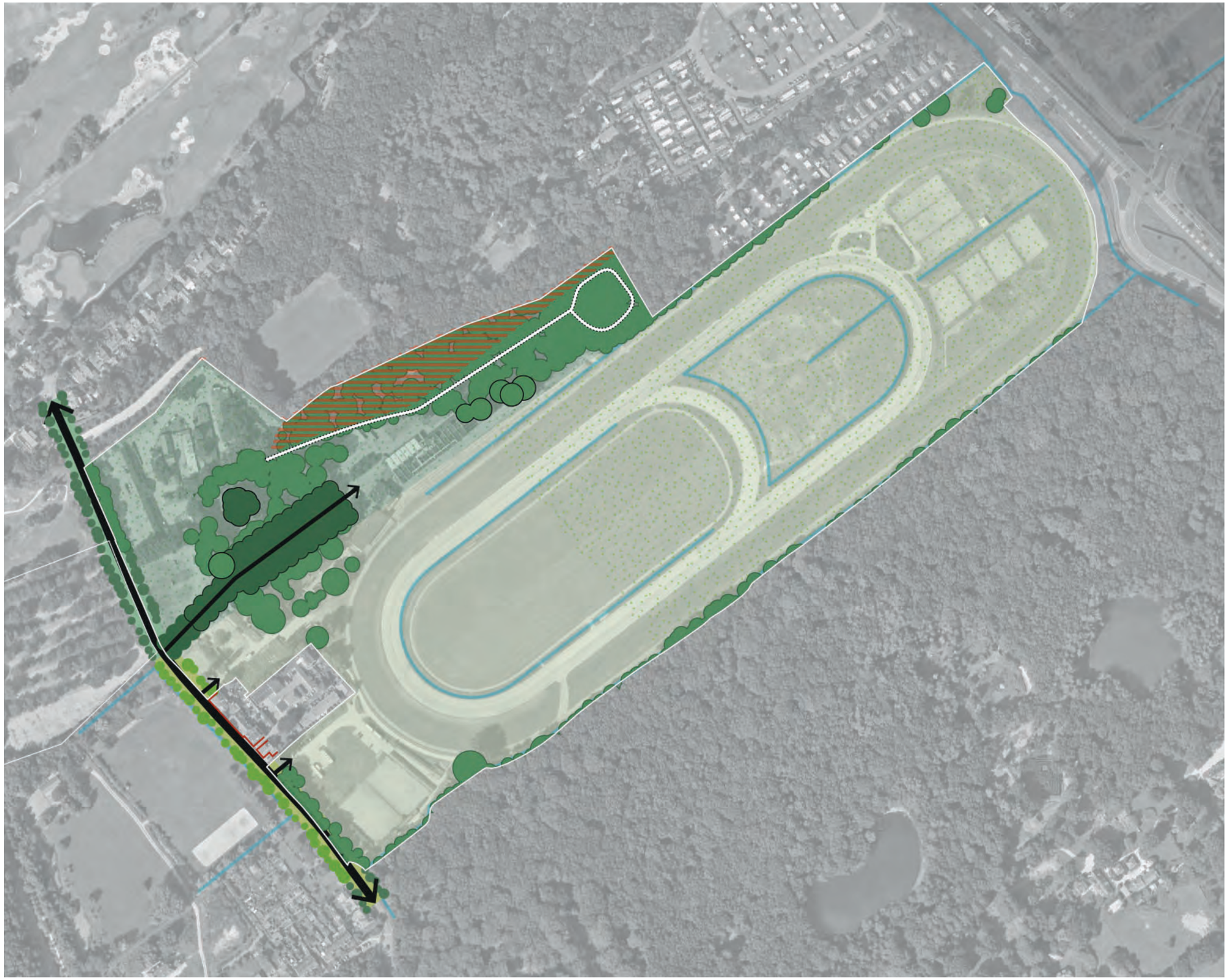
Waalsdorperlaan: route door het groen
Bestaande bomen (losse opzet) inpassen en aanvullen

Inpassen bestaande bomen, door o.a. inpas-sen van inritten op huidige plek (3 stuks)

Zandpad / bestaande verharding / routes benutten als locatie voor nieuwe routes

Water
Bestaande watergangen rond renbaan en restant Zijlwetering inpassen

Ecologische zone (indicatief)
- algehele doorwaadbaarheid verbeteren door middel van het verwijderen van barrieres en toevoegen van schuil-/rustplekken voor zoveel mogelijk soorten, zonder de openheid van de stradvlakte te verliezen
- Gekoppeld aan bijvoorbeeld watergangen / oevers / evenementenparkeerplaats / bermen landscheidingsweg: bijvoorbeeld toevoegen van oeverbeplanting, minder intensief gemaaid gras, ruigtestroken, greppels, etc



4.3 Referenties landschap



referentie van informele smalle routes gemotoriseerd verkeer:
beperken oppervlakte verharding



referentie van informele smalle routes gemotoriseerd verkeer:
beperken oppervlakte verharding, toepassen van open verharding in bermen



referentie Beplantingskeuze sluit aan op gebiedseigen soorten duin- en landgoedbos



referentie van informele smalle voetpaden door het bos, halfverharding

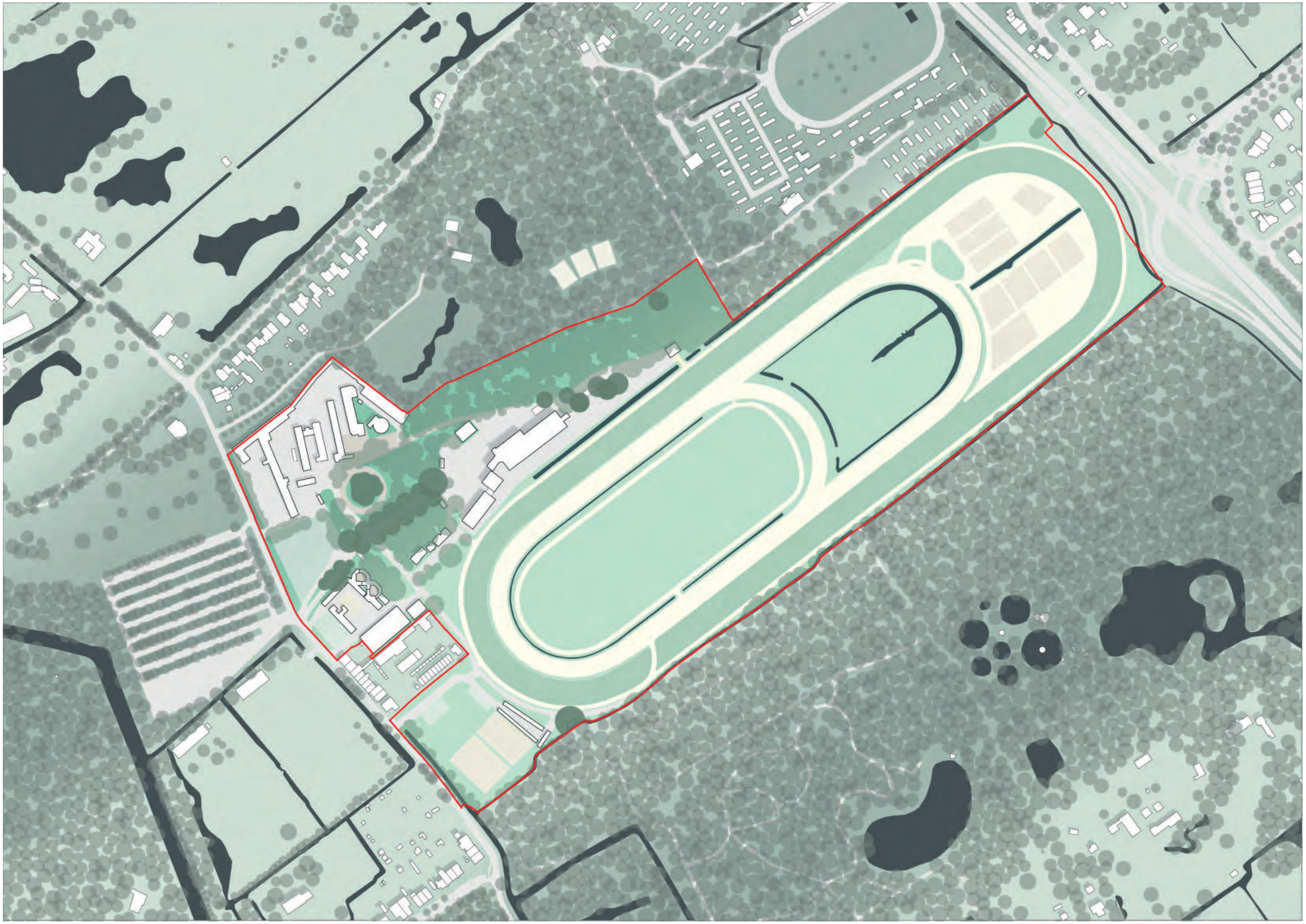


Referentie van informele parkeerplaats op de strandwal in het (landgoed)bos



Referentie van informele parkeerplaats op de open strandvlakte

4.4 Plankaart huidige situatie



Plangebied ontwikkeling
Bebouwing (bestaand)
Verharding
Zand
Water
Gravel (drafbaan)
Gras
Gras (renbaan)
Bomen
Monumentale bomen

Renbaan Duindigt

4.5 Vlekkenplan zonering

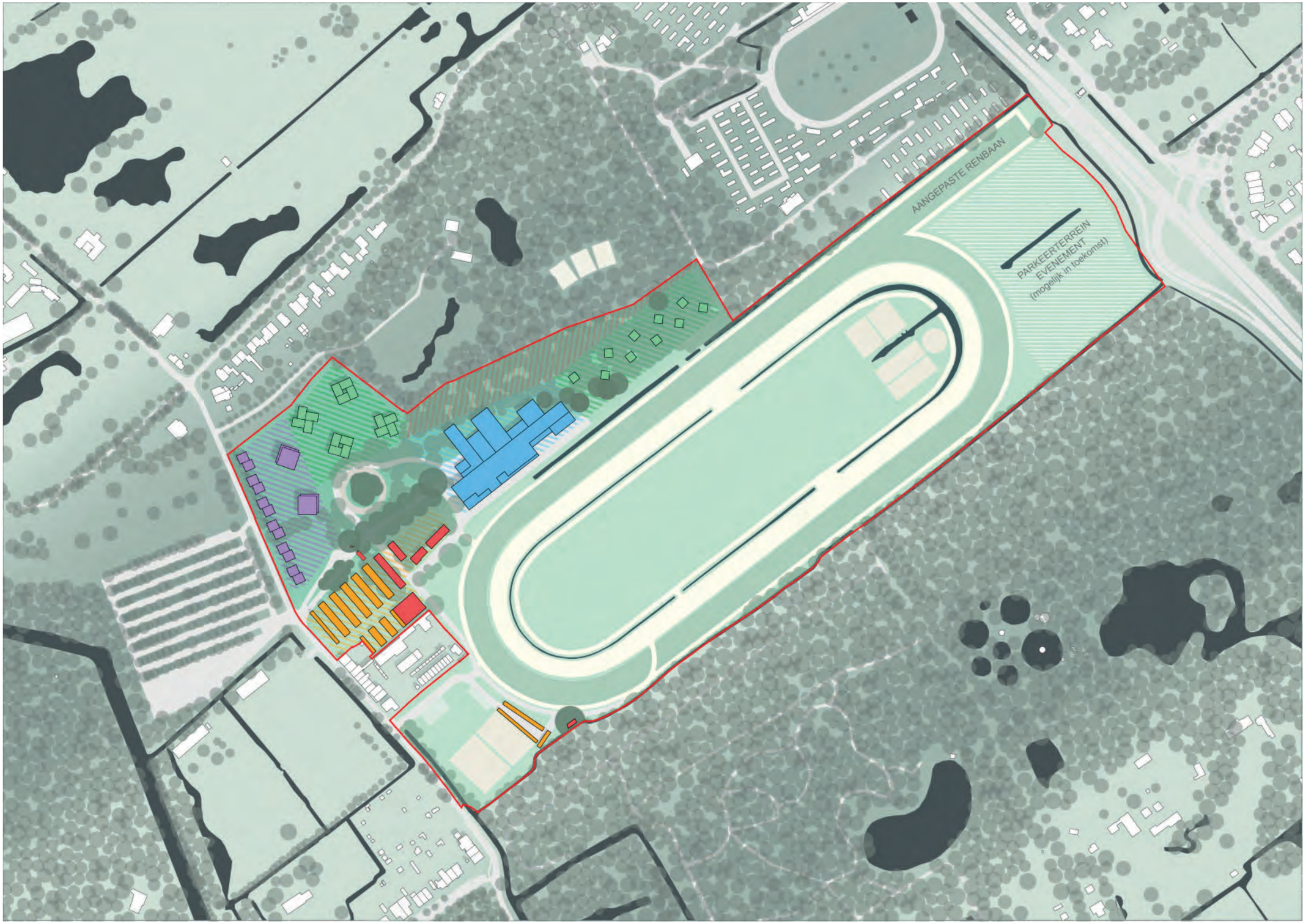


Bouwvlak - Woningen
Bouwvlak - Shortstay
Bouwvlak - Tribune / Hotel
Bouwvlak - Stallen / Services
Geen bebouwing - NNN
Natuurlijke structuur

Plangebied ontwikkeling
Bebouwing (bestaand)
Verharding
Zand
Water
Gravel (drafbaan)
Gras
Gras (renbaan)
Bomen
Monumentale bomen

Renbaan Duindigt

4.6 Indicatieve inpassing bebouwing



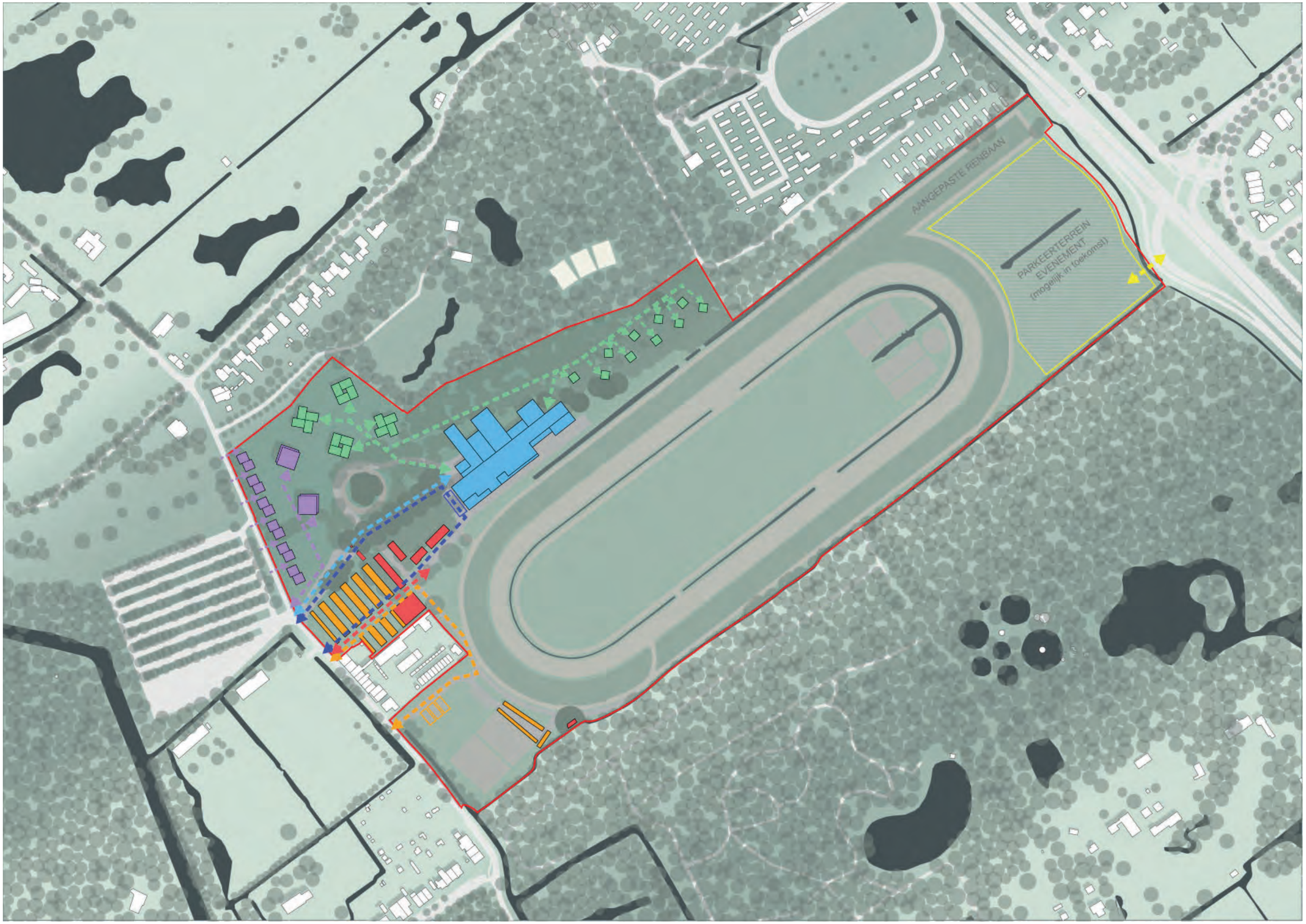
- *Bebouwing - Woningen*
- *Bebouwing - Shortstay*
- *Bebouwing - Tribune / Hotel*
- *Bebouwing - Stallen*
- *Bebouwing - Services*

- *Bouwvlak - Woningen*
- *Bouwvlak - Shortstay*
- *Bouwvlak - Tribune / Hotel*
- *Bouwvlak - Stallen / Services*
- *Geen bebouwing - NNN*

- *Plangebied ontwikkeling*
- *Bebouwing (bestaand)*
- *Verharding*
- *Zand*
- *Water*
- *Gravel (drafbaan)*
- *Gras*
- *Gras (renbaan)*
- *Bomen*
- *Monumentale bomen*

Renbaan Duindigt

4.7 Indicatief ontsluitingsprincipe



- *Bebouwing - Woningen*
- *Bebouwing - Shortstay*
- *Bebouwing - Tribune / Hotel*
- *Bebouwing - Stallen*
- *Bebouwing - Services*

- *Routing - Woningen*
- *Routing - Shortstay*
- *Routing - Tribune / Hotel*
- *Routing - Stallen*
- *Routing - Services Stallen*
- *Routing - Services Hotel*
- *Routing - Evenementparkeren*

- *Plangebied ontwikkeling*
- *Bebouwing (bestaand)*
- *Verharding*
- *Zand*
- *Water*
- *Gravel (drafbaan)*
- *Gras*
- *Gras (renbaan)*
- *Bomen*
- *Monumentale bomen*

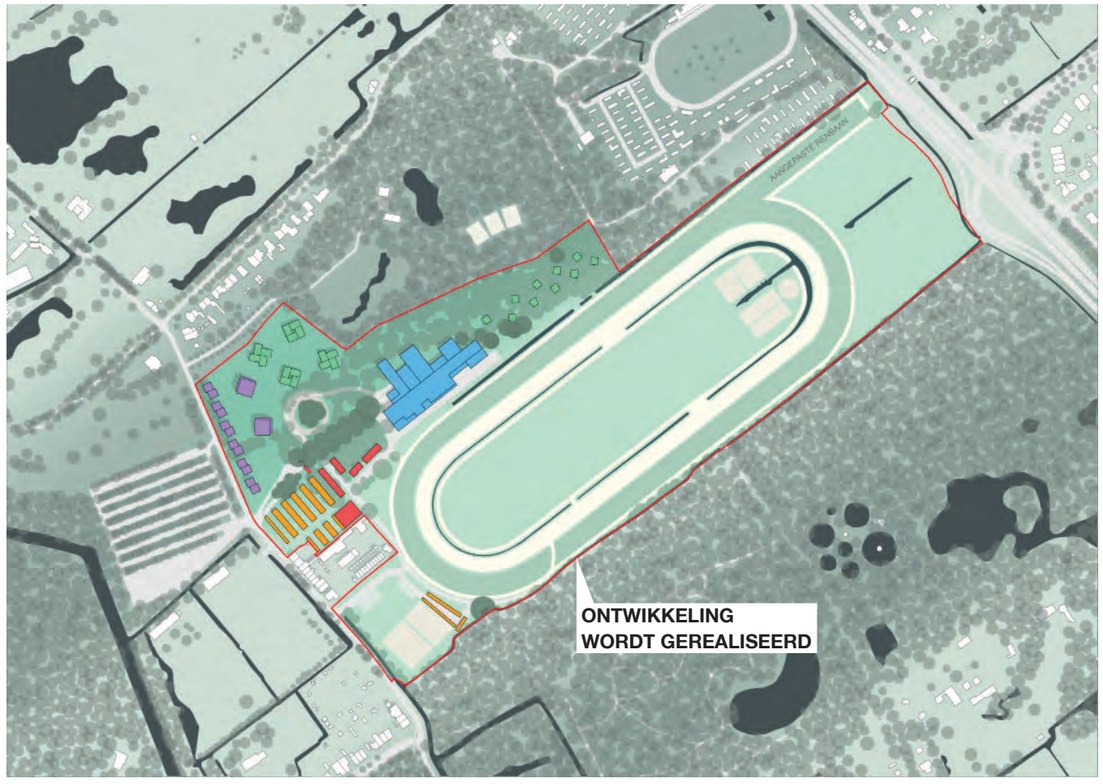
4.8 Indicatieve fasering ontwikkeling

Fase 1: Na het vergunningstraject wordt het voorstel gebouwd, en het onderhoud aan landschap, groen en renbaan uitgevoerd.

Fase 2 (vervolgtraject): De ambitie van het voorgestelde evenementenparkeerterrein en -ingang realiseren, waardoor de verkeersdrukte op de Waalsdorperlaan verminderd kan worden.

Fase 3 (vervolgtraject): De extra ambitie om de strandvlakte verder te laten opschonen en herstellen. Om dit te bereiken kunnen de polostallen ten zuiden van de renbaan verplaatst worden naar het parkeerterrein ten westen van de Waalsdorperlaan. Hierdoor kan een groen parkeerterrein worden gerealiseerd, waar paardentrailers en auto's parkeren tijdens evenementen. Ook kan er worden gedacht aan het integreren van de parkeerbehoefte van bewoners in het bebouwingscluster langs de Waalsdorperlaan op deze locatie.

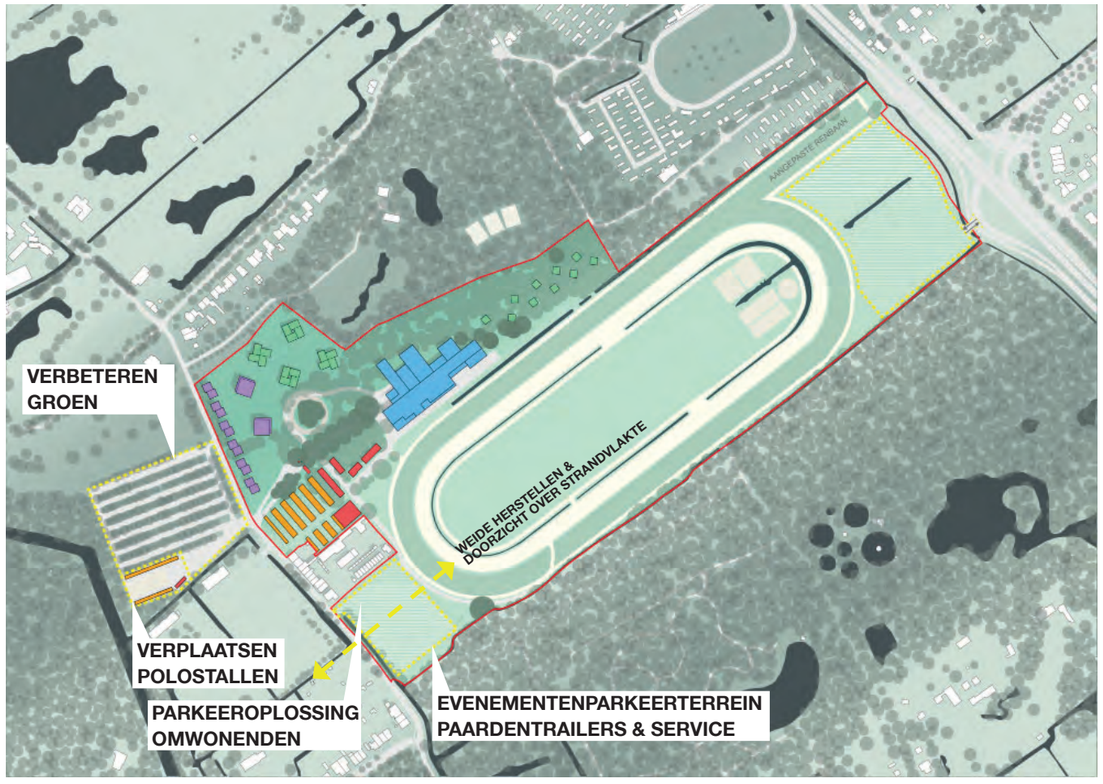
- *Bebouwing - Woningen*
- *Bebouwing - Shortstay*
- *Bebouwing - Tribune / Hotel*
- *Bebouwing - Stallen*
- *Bebouwing - Services*
- *Plangebied ontwikkeling*
- *Bebouwing (bestaand)*
- *Verharding*
- *Zand*
- *Water*
- *Gravel (drafbaan)*
- *Gras*
- *Gras (renbaan)*
- *Bomen*
- *Monumentale bomen*



Fase 1: Voorstel wordt gebouwd, onderhoud aan landschap, groen en renbaan.

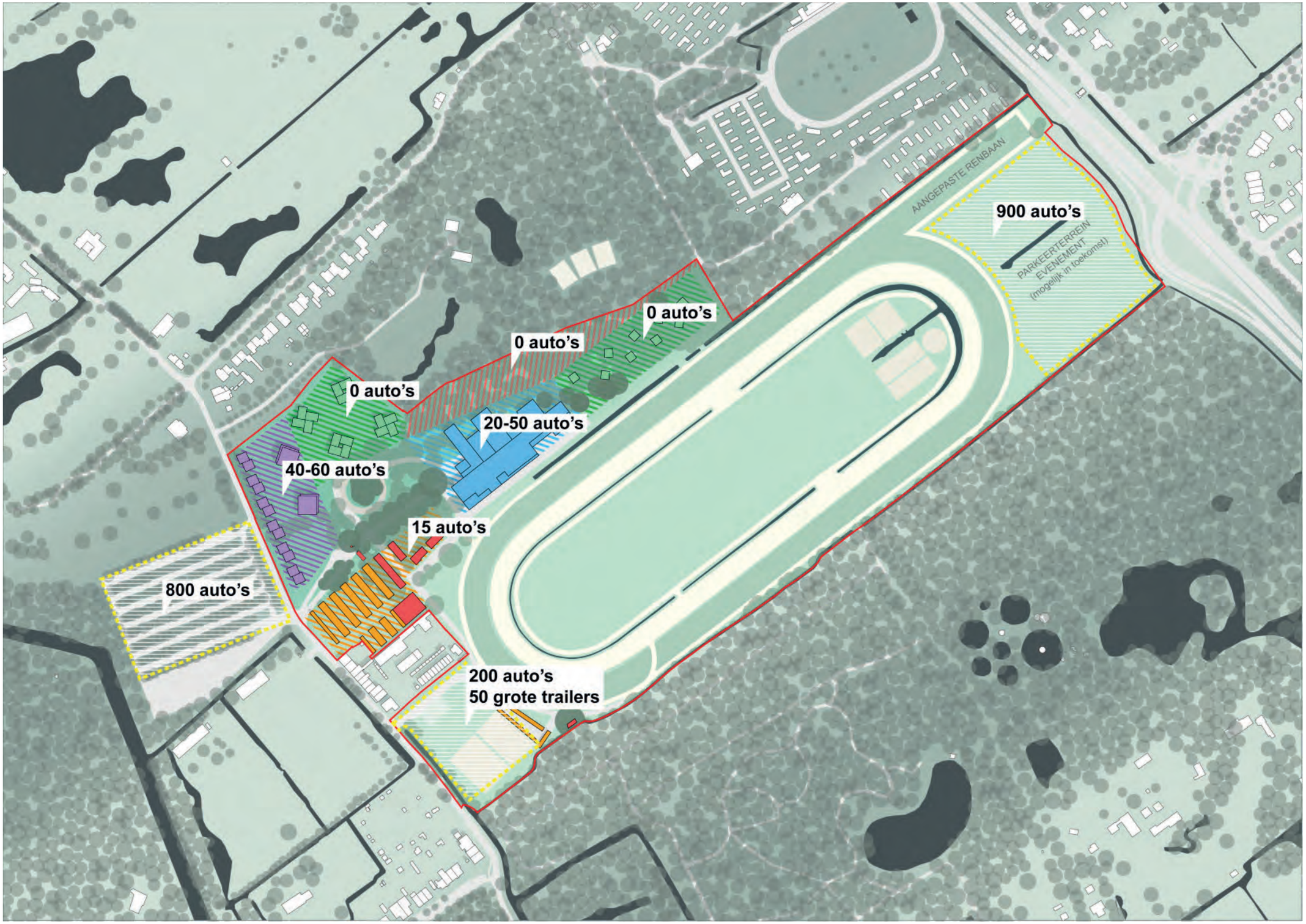


Fase 2: Evenementingang en -parkeerterrein wordt gerealiseerd.



Fase 3: De polostallen worden verplaatst naar parkeerterrein aan westzijde van de Waalsdorperlaan, strandvlakte wordt opgeschoond

4.9 Indicatieve parkeeraantallen



- *Bebouwing - Woningen*
- *Bebouwing - Shortstay*
- *Bebouwing - Tribune / Hotel*
- *Bebouwing - Stallen*
- *Bebouwing - Services*

- *Parkeerzone - Woningen*
- *Parkeerzone - Shortstay*
- *Parkeerzone - Tribune / Hotel*
- *Parkeerzone - Stallen*
- *Parkeerzone - Services Stallen*
- *Parkeerzones (vervolgfases) - Evenementparkeren*

- *Plangebied ontwikkeling*
- *Bebouwing (bestaand)*
- *Verharding*
- *Zand*
- *Water*
- *Gravel (drafbaan)*
- *Gras*
- *Gras (renbaan)*
- *Bomen*
- *Monumentale bomen*

Renbaan Duindigt

Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Voor de ontwikkeling van Duindigt is een grondexploitatie opgesteld. Hierin zijn alle plangerelateerde kosten om het gebied tot ontwikkeling te brengen meegenomen. De initiatiefnemer draagt het risico en de verantwoordelijkheid om te komen tot een financieel sluitend resultaat.

De grondexploitatie is op dit moment negatief, wat met name wordt veroorzaakt door kosten om de sportfaciliteiten zoals renbaan en stallen volledig te vervangen en nieuwe paddocks voor de nieuwe hippische sportdisciplines aan te leggen. Daarnaast vraagt de nieuwe afslag van de Landscheidingsweg en het bijbehorende parkeerterrein ook een aanzienlijke investering. In overleg met gemeente worden er ontwikkelscenario's en optimalisaties verkend om te komen tot een sluitend financieel resultaat.

De vrije sector woningen/kavels zijn essentiële dragers om te komen tot een haalbaar, maakbaar en financierbaar plan. Deze woningen worden ontwikkeld in het hogere segment van de markt en genereren opbrengsten om de onrendabele investeringen voor o.a. de tribune, stallen en services te dekken (zie figuur 59).

De gemeente toetst de plannen op economische uitvoerbaarheid als basis voor de noodzakelijk te doorlopen juridische planologische procedure. In een exploitatieovereenkomst worden de uitgangspunten van de ontwikkeling en de taken en verantwoordelijkheden van gemeente en initiatiefnemer nader vastgelegd. De gemeente heeft een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, waarbij de ambtelijke inzet op basis van het kostenverhaal wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

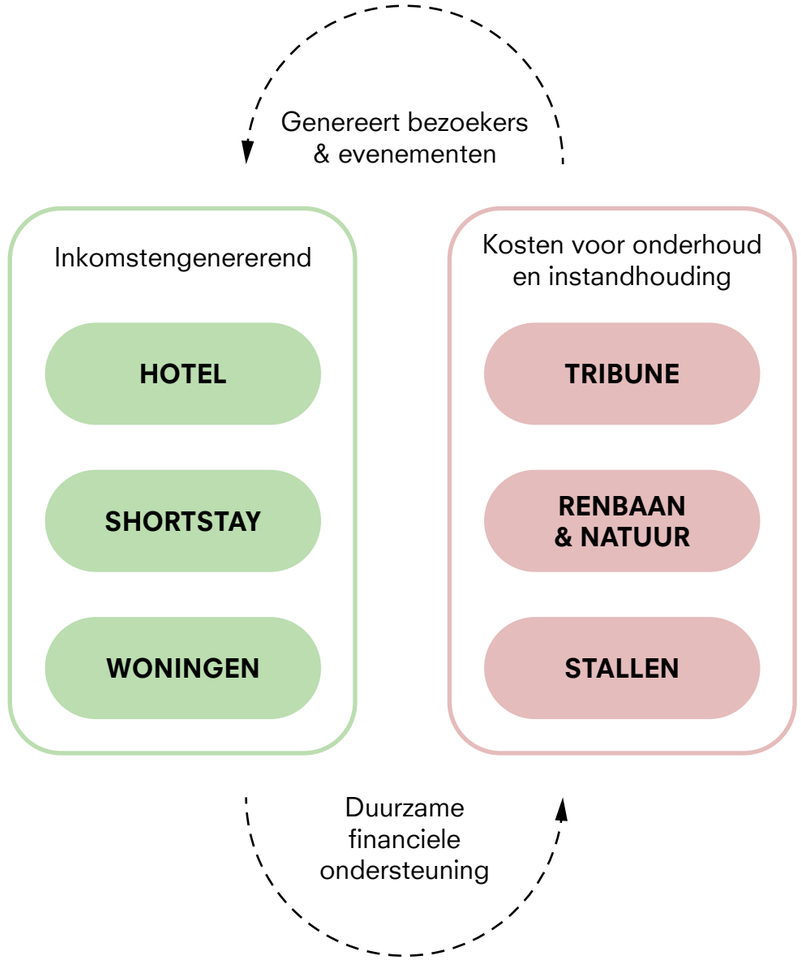


fig. 59 - Diagram financieringsmodel ontwikkeling

5.2 Sociaal-maatschappelijke relevantie

Renbaan Duindigt speelt een grote rol in het leven van de vele draf- en rensportliefhebbers als een ankerpunt in deze disciplines van de paardensport. Niet alleen als een van de drie locaties in Nederland waar de deze sporten beoefend worden, maar ook op alle locaties waar deze paarden gefokt worden, getraind worden en waar oudere dravers en renpaarden nog verder verzorgd worden, waaronder tweede carrièremogelijkheden zoals fokmerrie of rijpaard. Kortom, Duindigt is een ankerpunt waar deze groepen bij elkaar komen, waaronder de professionele trainers, de vele vrijwilligers zoals verzorgers & liefhebbers, eigenaars en natuurlijk ook toeschouwers.

Ook vanuit dat oogpunt verzorgt Duindigt een fysieke locatie voor samenkomst en het delen van het plezier met paarden. Dit sociale aspect zal verder uitgebreid worden op Duindigt in de toekomst, door voor meer paardensportdisciplines hun wedstrijden, trainingen en recreatieve activiteiten te kunnen organiseren. In de toekomstige situatie wordt de locatie uniek in Nederland en wordt daarmee een bruisend, sociaal maatschappelijk hart in de Nederlandse paardenwereld voor actieve ruiters en meer passieve liefhebbers. Deze ontwikkeling past volledig in de visie hoe de paardensport zich in de toekomst gaat ontwikkelen. Het onafhankelijke rapport “Ruiters en Menners in beeld”, met als opdrachtgever de provincie Zuid Holland, geeft diverse aanknopingspunten voor een belangrijke rol voor Duindigt in de verdere ontwikkeling van de paardensport:

- 80.000 ruiters in Zuid-Holland
- 3.4 miljoen buitenritten per jaar
- Sterke verhoging van de ritten bij meer mogelijkheden
- Behoorlijke groeipotentie
  (Zuid-Holland heeft een zeer aantrekkelijk landschap voor het beoefenen van de sport)

Om deze potentie te benutten is het volgens het rapport noodzakelijk om:

1. Het creëren van landschappelijk aantrekkelijke, veilige (en voor toeristen gemarkeerde) ruiter- en menpaden waar paardensporters gebruik van kunnen maken.

2. Het ontwikkelen van voorzieningen om een langere tocht te maken. Dit zijn bijvoorbeeld:
   - Een veilige plaats waar het paard van de trailer gehaald kan worden;
   - Drinkplekken voor het paard onderweg;
   - Rustplekken zoals picknickplekken, horeca met voorzieningen om paarden tijdelijk te stallen etc.

3. Creëren, faciliteren of stimuleren van logiesaccommodaties waar men kan overnachten met een paard.

Het is duidelijk dat de ontwikkeling van Duindigt volledig inspeelt op deze noodzakelijke aanpassingen en gelegen is in één van de mooiste gebieden met een bestaand, goed en veilig netwerk aan ruiterpaden in de zeer nabije omgeving van Duindigt, waaronder het ruiterpad-viaduct over de Landscheidingsweg.

Relaties met de Nederlandse hippische sport
Gedurende de afgelopen jaren is een goede relatie met het CHIO in Rotterdam opgebouwd. Dit 5* hippische evenement van wereldklasse juicht ook de samenwerking toe om in de bredere regio meer mogelijkheden te bieden op het gebied van de hippische sporten. Maar ook op het sociaal maatschappelijk gebied heeft het CHIO met partijen binnen de Hippische Alliantie Rotterdam een sociaal maatschappelijk goed doel / activiteit opgericht dat zich richt op de kinderen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij kunnen gebruik maken van alle know-how en netwerken die in de laatste jaren zijn opgebouwd en de ondersteuning in operationele uitvoering. Onze activiteiten zullen zich met name richten op de kinderen in de nabije regio van Wassenaar en Den Haag.

Voor verdere gedetailleerde informatie en uitgebreide beschrijvingen zijn “Werken als een Paard” van de stichting Hippische Alliantie in Rotterdam en het rapport “Ruiters en menners in beeld” te vinden in bijlage I, J & K.



fig. 60 - Sociaal-maatschappelijke initiatieven die kunnen worden verbonden aan de ontwikkeling

Proces

6.1 Gevolgd proces

De start van de ontwikkeling vond plaats in 2018, waarbij een conceptaanvraag is ingediend bij de Gemeente Wassenaar-Voorschoten ter afstemming van de hoofdlijnen van de ontwikkeling. Ook is een intentieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente voor het voorbereiden van de ontwikkeling. Een startnotitie is gedeeld met de gemeente op 14 oktober 2021 ter beoordeling en heeft geleid tot de voorbereiding van de planologische procedure waarvan dit SPvE de eerste stap is.

6.2 Participatieproces

De herontwikkeling van Renbaan Duindigt betekent nogal wat voor de vele belanghebbenden en bij het grote publiek. De prachtige locatie en de rijke historie van het complex roept bij velen bijzondere gevoelens en herinneringen op. Helaas is het complex in zeer slechte staat en biedt de huidige exploitatie van Renbaan Duindigt geen mogelijkheid om het complex te renoveren zodat het weer aan de huidige eisen voldoet. Er moet dus iets gebeuren om te voorkomen dat het doek definitief valt.

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. Daarom is naast dit SPvE door de initiatiefnemer een zorgvuldig participatieproces opgestart. Een uitgebreide omschrijving van dit proces wordt gelijktijdig aan dit document ingediend.

6.3 Planologisch juridisch proces

Het planologisch-juridisch proces wordt verder toegelicht in de startnotitie Renbaan Duindigt.

6.4 Vervolgonderzoeken

In de opvolgende fasen zullen meerdere onderzoeken worden uitgevoerd, welke nog niet zijn meegenomen in dit Stedebouwkundig Plan van Eisen. Deze onderzoeken zijn benodigd ter voorbereiding en verantwoording van het stedebouwkundig plan dat na goedkeuring van het SPvE zal worden uitgewerkt. Het uitvoeren van deze onderzoeken is tijds- en financieel intensief, waardoor een vervolgtraject benodigd is.

De volgende onderzoeken zullen worden uitgevoerd:
- Overkoepelend cultuurhistorisch onderzoek van het plangebied & bebouwing
- Archeologisch vooronderzoek
- Mobiliteitsplan
- Aanvullende vervolgonderzoeken en uitwerking maatregelen ecologie
- Vervolgonderzoek stikstofverantwoording en verduurzaming hippische activiteiten
- Waterhuishoudingsplan en rioleringsplan
- Vooronderzoek volgens Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten
- Milieuhygiënisch bodemonderzoek
- Asbestonderzoek van de te slopen gebouwen en stallen

6.5 Planning

Na goedkeuring van het SPvE zal een vervolgtraject plaatsvinden begin 2022, waarbij het stedebouwkundig plan zal worden uitgewerkt. De procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan zal in gang worden gezet parallel aan de uitwerking van het stedebouwkundig plan. Na het ontvangen van de goedkeuring op het stedebouwkundig plan en het doorlopen van de planprocedure voor het bestemmingsplan wordt verwacht dat er in begin 2023 een start kan worden gemaakt met het architectonisch ontwerp. De procedure voor de omgevingsvergunning zal hierna plaatsvinden, voordat in 2024 een start van de werkzaamheden in het plangebied zal plaatsvinden. Een deel van de gebouwen zullen gesloopt worden, de grond woon- en bouwrijp gemaakt worden, waarna de nieuwe bebouwing gebouwd zal worden. Eind 2025 - begin 2026 zal volgens de planning de nieuwe renbaan met haar faciliteiten in gebruik genomen worden.

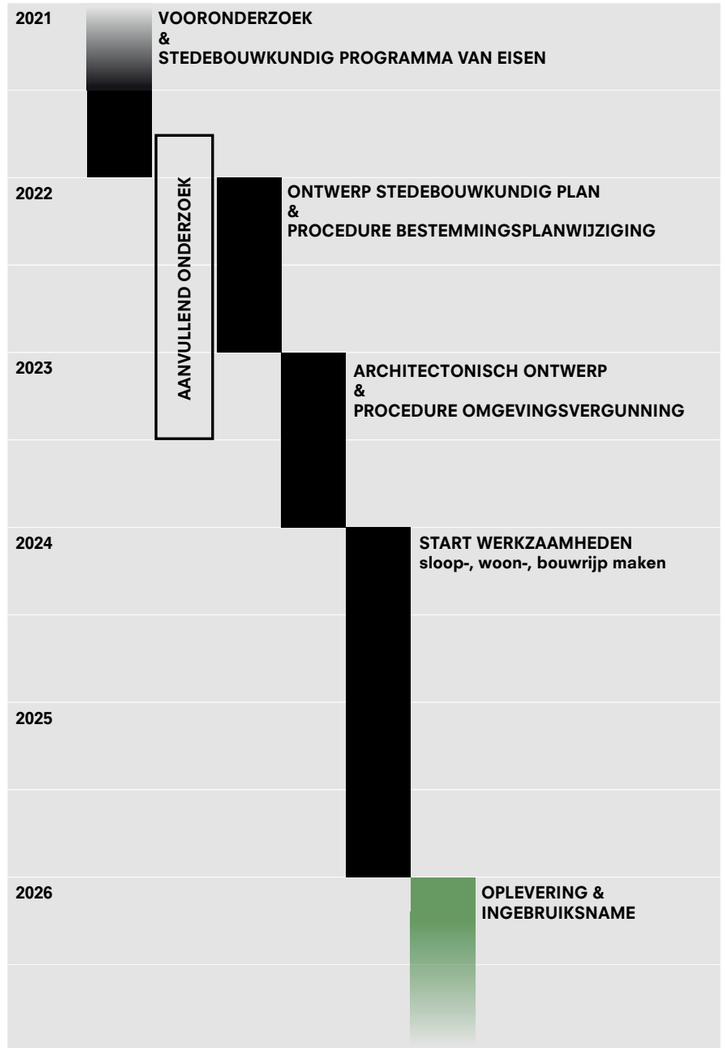


fig. 61 - Indicatieve planning ontwikkeling renbaan Duindigt

In opdracht van
Het Bosch Beheer BV
20 Oktober 2021

OMA

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

KARA
CONSULT

RHO ADVISEURS

Witteveen + Bos

SOCIAL MEDIA MONTEUR

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

In samenwerking met

Gemeente Wassenaar