

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Park & Ride Duidigt

Inleiding

Een aanvraag is ingediend voor een functie van park & ride op het parkeerterrein van de draf- en renbaan Duindigt. De vergunningaanvraag is een zogenoemde uitgebreide aanvraag omdat deze in strijd is met bestemmingsplan en het een bouwwerk betreft die buiten de bebouwde kom is gelegen (art. 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Dit maakt dat de gehele aanvraag een zg uitgebreide procedure betreft. Dit betekent dat de gemeenteraad uiteindelijk een verklaring van geen bedenking moet afgeven om een vergunning te kunnen verlenen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 en heeft de bestemming

Procedure

De door de aanvrager gewenste functie past niet binnen het beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015. De locatie Waalsdorperlaan 79 ligt buiten de bebouwde kom en past daarom niet binnen de beschrijving van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Nu geen sprake kan zijn van een kruimelgeval is een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk. De gemeenteraad zal een verklaring van geen bedenking moeten afgeven dan wel weigeren.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft de beoordeling van diverse aspecten van de aanvraag.

Beleid

Rijksbeleid

In de RijksStructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De kern van de sturingsfilosofie van de VRM is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen eerst de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Als de ontwikkeling niet past binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan wordt een afweging gemaakt op basis van de kwaliteitskaart en op basis van drie beschermingscategorieën. Deze drie categorieën zijn: gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1), gebieden met een specifieke waarde (categorie 2) en de groene ruimte (categorie 3). Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte. Het onderhavige perceel valt binnen de beschermingscategorie 1. Een relatief beperkt aantal gebieden is zo

bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan de categorie 'gebieden met bijzondere kwaliteit' zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit. Binnen de Verordening Ruimte kan worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, indien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorziet, en past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De aangevraagde functie met bebouwing wordt niet gezien als een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 en heeft de bestemming Sport-Hippisch. De gronden met deze bestemming mogen alleen gebruikt worden voor doeleinden die Sport Hippisch gerelateerd zijn. Het gebruik van de grond voor fietsenverhuur en het plaatsen van een portacabin en container ten behoeve van een Park en Bike vallen hier niet onder.

Structuurvisie Wassenaar 2015 Landgoed aan Zee

De structuurvisie gaat uit van behoud, versterken en waar mogelijk vergroten van groene buffers rondom Wassenaar. Waar mogelijk wordt een toegankelijke en aantrekkelijk buitengebied voorgestaan, voor extensieve recreatie met bijbehorende voorzieningen. Gestreefd wordt naar een duurzaam toerisme waarbij behoud van natuur, cultuur en milieu op korte en lange termijn centraal staat. Er is alleen ruimte voor nieuwe voorzieningen die passend zijn bij de aard en karakter van Wassenaar. We willen de recreanten en toeristen langer laten verblijven. Dat kan door verbindingen te versterken tussen voorzieningen. De Zuidrand in de structuurvisie is een uitwerkingsgebied, gericht op ontwikkelingen die bijdragen aan de bufferfunctie en accuraat reageren op toenemende gebruiksdruk in het gebied. Het toevoegen van een functie die meer druk legt op het gebied past niet binnen de doelstelling van de structuurvisie.

Ruimtelijke overweging

Het beleid in dit gebied is erop gericht de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied te versterken. Verbetering van de kwaliteit van het gebied kan alleen worden bereikt door herontwikkeling van het gehele gebied. Het aantrekken van gebiedsvreemd verkeer betekent een extra belasting voor het gebied. De benodigde voorzieningen dragen niet bij aan een kwalitatieve opwaardering van het gebied. Daarmee is deze in strijd met het bestemmingsplan en de structuurvisie. Als het Park & Ride uitsluitend is gericht op recreanten kan deze een bijdrage leveren aan het recreatief medegebruik van Wassenaar, maar de vraag is of dit de juiste locatie is daarvoor en of zich dit verdraagt met andere functies in het gebied. Op het gebied

van de Waalsdorperlaan is met de komst van de Amerikaanse ambassade een behoorlijke druk komen te staan. Het toevoegen van een functie met verkeersaantrekkende werking verhoogt deze druk alleen maar. De Park & Ride is gericht op het gebruik gedurende de gehele week, terwijl op dit ogenblik slechts alleen op koersdagen van de draf- en renbaan sprake is van piekdrukke.

Voor wat betreft de bebouwing geldt dat het beleid erop is gericht de bebouwing in het landelijk gebied op percelen zoveel mogelijk te concentreren. Hiervan is geen sprake bij het toevoegen van bebouwing op deze locatie. Het plaatsen van bebouwing op deze plek is een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Ofschoon de aanvraag is ingegeven vanuit de verbetering van het financieel draagvlak van de draf- en renbaan, is het ad hoc toevoegen van economische functies geen garantie voor verbetering ten behoeve het structureel behoud en/of kwaliteitsverbetering van de draf- en renbaan.

Conclusie

Aangezien het plan niet past binnen het gemeentelijk beleid kan aan de aanvraag voor het vestigen van een Park & Ride en het plaatsen van een portacabin en containers geen medewerking worden verleend en wordt de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd wegens strijd met goede ruimtelijke ordening.