

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

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

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vooroverlegplan herontwikkeling draf- en renbaan Duindigt

Samenvatting

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

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1. Het is in deze fase vooral van belang om een toetsingskader voor de planuitwerking mee te geven.

Het vooroverlegplan geeft, naast een ruimtelijke analyse, een duidelijk beeld van de beoogde functies en gebouwen op Duindigt. Dit plan is beoordeeld aan de hand van bestaande ruimtelijke kaders. Daarbij is ook nagedacht over de flexibiliteit c.q. ruimte die nodig is om een ontwikkeling op Duindigt te kunnen faciliteren. Het resultaat van deze beoordeling is verwoord in het integraal advies dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

De sectorale beoordeling van het vooroverlegplan maakt duidelijk dat het vooroverlegplan op meer aspecten strijdig is met bestaande ruimtelijke kaders. Denk aan: bebouwing buiten het bouwvlak (beoogde nieuwe tribune, stallen in de strandvlakte), functies die niet binnen de bestemmings-omschrijving passen (woningen, een hotel, recreatieve functies als short stay en evenement gerelateerde activiteiten), het totale volume van de in het verzoek opgenomen bebouwing overstijgt het volume dat op basis van het bestemmingsplan nog zou zijn toegestaan. Enkele strijdigheden kunnen met het oog op bestaande waarden en kwaliteiten, bestaand gemeentelijk beleid, maar ook met het oog op provinciale beleidskaders niet worden gehonoreerd.

Gelijktijdig wordt duidelijk dat een herontwikkeling op Duindigt en omgeving ook kansen biedt op een algehele kwaliteitsverbetering. Vooralsnog is echter onvoldoende duidelijk of de voorgestelde ontwikkeling zal resulteren in een duurzame instandhouding van het gebied en de paardensport omdat nog onvoldoende inzicht bestaat in hoe de verschillende functies zich tot elkaar gaan verhouden (worden het geheel op zichzelf staande functies of ondersteunen ze de paardensport?). Het plan heeft potentie, maar zal op belangrijke punten aangepast moeten worden om ruimtelijk aanvaardbaar te kunnen worden geacht. Daarom kan het vooroverlegplan in zijn huidige vorm niet gehonoreerd worden en is het van belang om een toetsingskader voor een verdere uitwerking mee te geven.

1.2. Met een toetsingskader voor een herontwikkeling kan een basis worden geboden voor het beoordelen van elke ruimtelijke ontwikkeling op Duindigt en omgeving

Dat de zuidrand in de structuurvisie is omschreven als een gebied waarvoor een gebiedsvisie moet worden gemaakt, maakt duidelijk dat de structuurvisie als toetsingskader nog onvoldoende concreet is. Inmiddels is het maken van een gebiedsvisie voor de zuidrand onderdeel geworden van een bezuiniging en dientengevolge niet meer aan de orde. Dit neemt niet weg dat een herontwikkeling op Duindigt om duidelijkheid vraagt. Als we geen toetsingskader meegeven voor aanpassing en/of uitwerking van het plan kunnen we die duidelijkheid niet geven.

We hebben al aangegeven dat het vooroverlegplan aanpassing behoeft. Hoewel op dit moment nog niet duidelijk is of de initiatiefnemer, gegeven de noodzaak om het plan aan te passen, een haalbaar plan kan presenteren, biedt het vooroverlegplan dat nu voorligt de kans om uitgangspunten te formuleren die als toetsingskader kunnen dienen voor elk plan voor Duindigt dat ter beoordeling wordt voorgelegd. Zonder kaderstelling is er immers geen basis voor een aanpassing en uitwerking van dit plan of een willekeurig ander plan.

1.3. Burgerparticipatie is gebaat bij een duidelijk kader aan de voorkant

De besluitvorming in deze fase is vooral gericht op het scheppen van duidelijkheid; binnen welke kaders is een ontwikkeling op Duindigt ruimtelijk aanvaardbaar? Burgerparticipatie speelt nog niet in deze fase.

Voor burgerparticipatie is een duidelijk speelveld aan de voorkant van groot belang. Waar mag de participatie wel over gaan en waar ook niet? In de voorbereiding van de advisering hebben twee factor C-sessies¹ plaatsgevonden. Geconstateerd is dat het verstandig is om tussen het besluit van B&W en de bespreking van de kaders in de raadscommissie een informatiemoment te hebben. Dit moment zou gericht moeten zijn op het informeren van stakeholders/belanghebbenden over inhoud (het toetsingskader voor herontwikkeling) en proces (behandeling in de commissie Fysieke leefomgeving). Als, na de bespreking van het voorstel in de commissie Fysieke leefomgeving en in de raad, duidelijkheid bestaat over het speelveld én de initiatiefnemer mogelijkheden ziet voor een haalbaar plan binnen de vastgestelde kaders, kan participatie bij de uitwerking van een aangepast plan een duidelijke plek krijgen. In lijn met de Omgevingswet ligt het initiatief om stakeholders bij het plan te betrekken dan nadrukkelijk bij de planindieners. De gemeente moet dit participatietraject monitoren.

Kanttekeningen

1. Het provinciaal belang kan een groot voorbehoud vormen voor een herontwikkeling.

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

2. Het toetsingskader moet ruimte beiden voor een hoge(re) ambitie

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

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

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

Burgerparticipatie

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

Communicatie

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

Financiën

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

Risico's

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

Duurzaamheid

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

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

J.F. Koen,
burgemeester