

TOETSINGSKADER VOOR HERONTWIKKELING DUINDIGT EN OMGEVING

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

1. INHOUDELIJKE UITGANGSPUNTEN

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

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

- De mogelijkheden om de herontwikkeling te laten bijdragen aan de vitaliteit van de zuidrand als geheel worden nader onderzocht en uitgewerkt.
- Het effect op Natura 2000 en NNN¹ dient nader onderzocht te worden, en levert mogelijk beperkingen op voor de herontwikkeling.
- Uitvoeren van een cultuurhistorische analyse en deze gebruiken als inspiratiebron
- Archeologisch onderzoek uitvoeren waar versterking wordt voorzien, om de resultaten te kunnen verwerken in de planvorming.
- In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal aantoonbaar moeten zijn dat de ontwikkeling van de voorziene verblijfsaccommodatie voorziet in een actuele behoefte.
- Inzichtelijk moet worden wat de economische meerwaarde is voor Wassenaar als geheel en op welke wijze de ontwikkeling van Duindigt aantoonbaar bijdraagt aan het toeristisch recreatief profiel van Wassenaar in de volle breedte.
- Op basis van een mobiliteitsplan zorgdragen voor / inzicht geven in een goede bereikbaarheid, zowel per auto, fiets als openbaar vervoer.
- Nader onderzoek naar verkeersafwikkeling via de N440/N14 in samenspraak met alle wegbeheerders.
- Inzicht geven in de consequenties van het opheffen van het bestaande stallencomplex voor de vraag naar stalling van paarden in Wassenaar.

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

3. INSPRAAK EN OVERLEG

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

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

¹ Natuur Netwerk Nederland

