

Stadsraad Domburg

Standpunt van de SRD inzake de ontwikkeling van het Nehalenniagebied, zoals vastgesteld in de ALV van 6 februari 2019

Inleiding:

In december 2018 is een eerste bijeenkomst gehouden met bewoners en ondernemers in het Nehalenniagebied en een aantal belangenorganisaties zoals St. Duinbehoud, SRD, SLKD, Groep Labruijere en enkele burgers. Namens de SRD waren Senko en Adri aanwezig. Leiding van de avond lag bij Rob Scheffer terwijl Rens Bosman ook aanwezig was.

Zoals gebruikelijk bij de Stadsraad wordt de inhoud van een dergelijke bijeenkomst teruggekoppeld naar de algemene ledenvergadering en daar ook besproken. Vervolgens wordt een standpunt bepaald ten aanzien van de verdere aanpak, de daarbij te hanteren uitgangspunten en het eindbeeld.

In de ALV van de Stadsraad van 7 februari 2019 is dat standpunt bepaald wat is weergegeven in onderstaand voorstel. Verder is besloten dit voorstel aan de projectleiding van de gemeente toe te sturen met het verzoek deze te hanteren bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Daarnaast ook het verzoek doen om ook de Klankbordgroep te informeren.

Het voorstel:

De stadsraad Domburg heeft gelet op de visie voor Domburg, de inhoud van de kustvisie, de ontwikkelingen omtrent het museum, het standpunt van de raad, de maatschappelijke reacties op verschillende relevante Domburgse ontwikkelingen en de inhoud van de discussie in de eerste Klankbordgroep vergadering, besloten het volgende voorstel/uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Nehalenniagebied te hanteren:

Het studiegebied/ontwikkelgebied omvat in hoofdlijn het gehele Nehalenniagebied en een stukje westelijk daarvan. De westelijke grens van het studiegebied ligt direct oostelijk van het Badpaviljoen, wat dus niet tot het gebied behoort. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Badhuisweg en de zuidelijke perceelsgrens van hotel Duinlust. Dit hotel past nadrukkelijk in de plannen voor het Nehalenniagebied

Het Nehalenniagebied wordt beschouwd als een zeer waardevol en uniek deel van het Domburgse duinlandschap en dient daarom met zorg te worden behandeld. De belangen van de verschillende ondernemers en inwoners dienen optimaal te worden beschermd maar geen van de ondernemers of aanwonenden kan aanspraak maken op exclusiviteit in wonen, werken of recreëren. Tegelijkertijd is het ook een onderdeel waarover de Domburgse gemeenschap een oordeel moet, mag en kan hebben gericht op een toekomstbestendige kwaliteitsimpuls.

Een gegeven is dat er mensen wonen en die hoeven geen nadelige gevolgen te ondergaan van de ontwikkeling van ondernemingen, maar hebben analoog aan alle inwoners van Domburg, geen exclusief recht op vrijheid, natuur, rust, exclusiviteit etc.

Ondernemers zitten daar ook en moeten kunnen ondernemen. Het streven naar een kwaliteitsslag hoort daar bij, zeker in de Domburgse situatie, waar een breed gedragen eensgezindheid bestaat over de noodzaak van hoge kwaliteit. (visie voor Domburg)

Het gebied wordt als één specifiek geheel beschouwd. Maar het westelijk deel m.n. langs de Badstraat, heeft een recreatief karakter en een concentratie van logiesverstrekkende bedrijven (bedrijvigheid) waarin de economische noodzaak van fysieke ontwikkelingen aanwezig kan zijn. Aan de zuid-oostkant liggen de privé woningen in een natuurlijke omgeving waarvan de waarden tot zekere hoogte moeten worden bewaakt. (rust en ruimte)

De natuurwaarden hebben hoge prioriteit. De mogelijkheden voor wijzigingen in het reliëf van het landschap zijn echter groot en vormen samen met de bebouwing een logisch duinlandschap. Hotelontwikkelingen dienen ontwerptechnisch te harmoniëren in het duinlandschap.

De bevoorrading van Strand 90 dient in beginsel plaats te vinden via het strand

De hoofdweg door het gebied is geschikt voor zwaar verkeer t.b.v. onderhoud waterkeringen, strand en strandexploitatie. In beginsel hoeft er geen ander autoverkeer in het gebied te komen dan inwoners en gasten

Conform de inhoud van de visie voor Domburg en gelet op hetgeen is opgemerkt in de kustvisie, is de ontwikkeling van een nieuw museum mogelijk, mits de zichtbare bebouwing daarvan zich beperkt tot het ontvangstgedeelte, wat slechts 1 bouwlaag omvat op hoofdweg niveau of lager en verder ontwerptechnisch harmonieert met het duinlandschap. De ontwikkeling van een museum op andere locaties dan het Nehalenniagebied moet echter nader worden onderzocht. Het eventueel niet bouwen van een museum is geen reden voor andere compenserende bouwactiviteiten.

Bij de ontwikkelingen/wijzigingen/aanpassingen in/van het duinlandschap vormen de wensen van de Stichting Duinbehoud een erg belangrijke input.

Het gebied op zich was destijds (ca. 1990) bedoeld voor (culturele) evenementen. Dat het zich door wanbeheer heeft ontwikkeld tot nieuwe natuur is mooi, maar het vervallen van de oorspronkelijke functie mag beslist als compenserend aspect bij nu noodzakelijke ontwikkelingen worden meegewogen. Datzelfde geldt voor de midgetgolfbaan.

Hotelontwikkelingen in het gebied zijn alleen mogelijk als deze aantoonbaar zijn gericht op kwaliteitsverbetering. Omdat dit begrip arbitrair is dient dit zo mogelijk te worden gekwantificeerd. In het Nehalenniagebied is ruimte voor ontwikkeling van de bestaande hotels naar een verbeterde kwaliteit. Daarbij wordt onderkend dat een zekere mate van vergroting van het bouwvolume noodzakelijk is. Die vergroting moet deels gevonden worden onder de grond en kan deels bovengronds plaats vinden, binnen vooraf overeengekomen ruimtelijke kaders.

Op geen enkele wijze mag de hoogte van het gebouw op de huidige footprint worden overschreden. De omvang van de mogelijke uitbreidingen t.o.v. de huidige footprint, onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering, worden vooraf door de deskundige van de gemeente bepaald, in overleg met de klankbordgroep en inwoners. Dit vormt vervolgens het harde planologische en technische kader voor de uitbreiding en is **leidend** voor de ontwikkeling van het hotel tot het beoogde

kwaliteitsniveau. Dat betekent dus dat de ontwikkeling plaats moet vinden binnen genoemde kaders en niet dat de kaders worden bepaald op basis van een ontwikkeling.

Er zijn **geen** openbare parkeermogelijkheden in het Nehalenniagebied. Parkeren voor gasten, personeel en bezoekers van hotels/restaurants vindt uitsluitend ondergronds plaats. De parkeernorm is 2 per kamer/appartement. Een ondergrondse relatie van de parkeervoorziening met de deelnemende ondernemingen is evident. Parkeren voor woningen van gebiedsinwoners is mogelijk en wordt als maatwerk uitgevoerd. Het vervallen in het plangebied van de thans ca 110 aanwezige oppervlakkige parkeerplaatsen incl. de rijstroken levert bij ondergronds parkeren ca. 2200 m² extra ruimte op voor bijv. natuur/duingebied.

Noodzakelijke voorzieningen voor het bereiken van een hoog kwaliteitsniveau, boven het kamerniveau, (onthaal, boekingservice, 24/7 service/toezicht, wellness, fitness, verpozing, cultuur, culinair) dienen collectief te worden geregeld. Dit idee is gebaseerd op de gedachten achter/onder de badstatus en kan daarnaast synergie opleveren in kosten en service. Het ondergronds in de parking situeren van die faciliteit is een kans.

Functies als bevoorrading recreatieve ondernemingen, beheer en onderhoud stranden en bereikbaarheid voor inwoners en hulpdiensten zijn geborgd. Het ontwerp dient daarop te zijn gebaseerd.

Beperking van de fysieke toegankelijkheid van het gebied voor auto's is een aandachtspunt, waarin de 24/7 service van de gezamenlijke hotels/ondernemingen wellicht een rol kan spelen.

De rest van het gebied wordt (door de natuur) ingevuld als binnenduin gebied, waarin wel ruimte dient te zijn voor openbare wandel- en rustplaatsen en wellness locaties voor bezoekers en als onderdeel van de badstatus gedachte moet worden gezien.

Alle ontwikkelingen moeten een duurzaam karakter hebben. (bijvoorbeeld water vast houden in het gebied). Er dient een collectieve afvalvoorziening te worden gerealiseerd voor bedrijfsmatig afval en deelname daaraan is verplicht voor ondernemers.

Er dient tpv de duinovergang Stenen Toko aan de landzijde te worden voorzien in een voldoende ruime parkeerplaats voor fietsen.

Ontwerp en materialisatie van de openbare ruimte wordt uitgevoerd conform de ontwerpcriteria van de nieuwe boulevard. Het gebied wordt ingericht als voetgangersgebied.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt de bevolking breed betrokken. Een 3 dimensionale (digitaal of maquette) is een voorwaarde voor een kansrijke en breed gedragen gebiedsontwikkeling