

Verslag

Bijeenkomst #1 26 oktober 2020 Werkgroep Herontwikkeling ANWB-terrein

Op maandag 26 oktober organiseerde ABB Bouwgroep een eerste besloten bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de herontwikkelingen van het ANWB-terrein. Vanwege de coronamaatregelen vond deze bijeenkomst online plaats.

De ANWB vertrekt op termijn van haar huidige locatie in Wassenaar, tegen de grens met Den Haag. ABB Bouwgroep is gevraagd een plan te maken om het gehele terrein te herontwikkelen. De gemeenteraad van Wassenaar heeft in 2018 een Startnotitie over de herontwikkeling vastgesteld op basis van een situatie waarin de ANWB op de locatie gehuisvest blijft en een deel van hun kantoorgebouwen zal renoveren. Het overige deel zou plaats maken voor woningbouw. Inmiddels is bekend geworden dat de ANWB de huidige locatie in zijn geheel zal verlaten en hierdoor komt er ruimte vrij voor een andere invulling van het terrein. Met het vertrek van de ANWB dient tevens de Startnotitie te worden herzien. De gemeente Wassenaar neemt hierbij graag de inbreng van de omgeving mee in haar overwegingen. ABB Bouwgroep organiseert dit participatieproces. De ANWB en de gemeenten Wassenaar en Den Haag zijn nauw betrokken bij de herontwikkeling.

Welkom – Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Verder zijn aanwezig vertegenwoordigers van ABB Bouwgroep, architectenbureau MLA+, gemeente Wassenaar, gemeente Den Haag, de ANWB en verscheidene omwonenden en belangenorganisaties die zijn geselecteerd voor de werkgroep. De organisaties die zijn vertegenwoordigd zijn de Wijkvereniging Benoordenhout, Stichting Wijkbelangen Uilennest, Tuinvereniging Clingendael en Algemene Vereniging voor Natuurbescherming Den Haag. Verder zijn meerdere omwonenden vertegenwoordigd door een aantal buurtgenoten, zoals bewoners van de Wassenaarseweg, Hart Nibbrigkade en Van Alkemadelaan. Ook nemen twee geïnteresseerden als mogelijk toekomstige bewoners deel aan de bijeenkomst. Tevens sluit wethouder Kees Wassenaar tegen het einde aan om uit de eerste hand te horen wat er is besproken. Tijdens de selectieprocedure van de werkgroep is gelet op een zo evenwichtig mogelijke verhouding tussen buurtorganisaties, omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners. Er waren in totaal 16 aanmeldingen voor de werkgroep, waarvan er uiteindelijk 10 geselecteerd zijn. Arjan licht de agenda voor vanavond kort toe.

Proces – Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Arjan licht het geplande proces in de komende maanden kort toe. Deze werkgroep komt tweemaal bijeen. Vanavond inventariseren we de reacties op de visie van ABB Bouwgroep. Aan de hand van 4

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1

1054-LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514-HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

deelonderwerpen wordt inbreng gevraagd. Deze onderwerpen zijn ruimtelijke inpassing, verkeer & parkeren, architectuur & inrichting buitenruimte en buurtvoorzieningen & wonen met zorg. De tweede bijeenkomst zal plaatsvinden op 23 november 2020. In december zal er een openbare bijeenkomst plaatsvinden waarin de hele wijk opnieuw wordt uitgenodigd om kennis te nemen van de uitkomsten van de twee werkgroep bijeenkomsten. Pas ná dit beknopte participatieproces waarin de visie op hoofdlijnen is behandeld, wordt een nieuw stedenbouwkundig kader en uitgangspunten ter besluitvorming gebracht bij de gemeente Wassenaar. Na dit proces zullen omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid hebben om betrokken te blijven bij de specifieke invulling.

Hierna is er gelegenheid om vragen te stellen over het proces. Vragen en opmerkingen vanuit de werkgroep zijn in dit verslag cursief weergegeven.

Komt er een nieuwe startnotitie?

Ja, een herziene startnotitie. De oude startnotitie is gebaseerd op een situatie waarin de ANWB op de locatie blijft. Nu gebleken is dat de ANWB toch vertrekt, liggen er nieuwe kansen en moet de startnotitie herzien worden. Dit betekent niet dat de oude startnotitie volledig overboord gaat.

Wat is de volgorde? Op basis van het visiedocument wordt de startnotitie vastgesteld, dat is volgens mij de verkeerde volgorde en dat zou ik erg spijtig vinden.

Als er eerst een startnotitie zou zijn vastgesteld en daarop een visie was gebaseerd, dan krijgen we een situatie die zich al eerder afspeelde en kritiek ontving. De visie is informeel gepresenteerd aan het college van Wassenaar kort voor het zomerreces en het college heeft nadrukkelijk gevraagd om nu eerst de inbreng uit de buurt op te halen.

Het visiedocument vormt het inspiratiekader voor de ontwikkeling en de basis voor de participatie met de buurt. Pas daarna, dus naar aanleiding van het visiedocument en de inbreng van de buurt daarop, wordt de startnotitie en het bijbehorend stedenbouwkundig kader op verscheidene punten aangepast. De startnotitie vormt het besluitvormingsstuk. Als de raad andere keuzes maakt dan door de buurt wordt voorgesteld, dan blijkt daaruit dat niet alle inbreng kan worden meegenomen. Dit ligt bij de raad en kan door ons niet beïnvloed worden. De werkgroep vervult een adviserende rol.

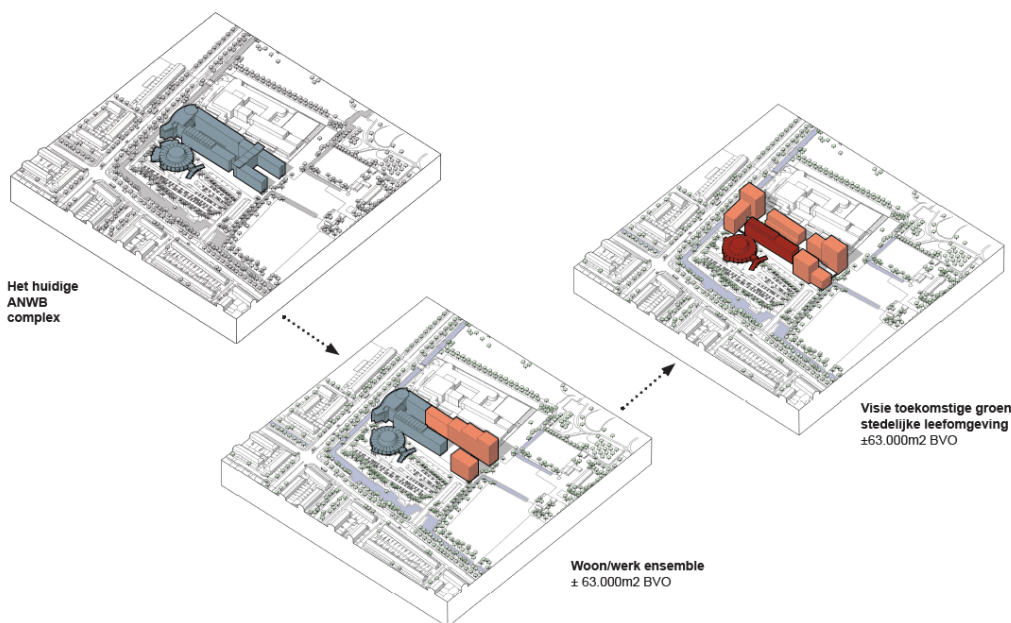
Is de overeenkomst die tussen ABB Bouwgroep en de gemeente Wassenaar is gesloten over de herontwikkeling van het ANWB-terrein openbaar? Voor ons als derden is het van belang te weten welke civielrechtelijke overeenkomsten hier spelen.

Het gaat om een intentieovereenkomst om de uitgangspunten te onderzoeken die leiden tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden waar de raad zich begin februari volgend jaar over zal buigen. Deze zullen we, na een juridische check, naar u toesturen.

Visiepresentatie – Evert Dorresteyn, MLA+

Architect Evert Dorresteyn presenteert de visie van ABB die vanavond besproken wordt. Deze visie is opgesteld naar aanleiding van de nieuwe kansen die zijn ontstaan door het volledige vertrek van de ANWB. Hierdoor kunnen ook de rijksmonumentale bouwdelen bij de herontwikkeling worden betrokken. Deze zullen wel verregaand gerestaureerd en verduurzaamd moeten worden. Gebouw A, de Rontonde, biedt ruimte voor buurtvoorzieningen, een uitgelezen kans om het ANWB-terrein nog meer bij de wijk te betrekken. In Gebouw B kunnen woningen met zorg worden ondergebracht. Ook de jongere bouwdelen kunnen bij de herontwikkeling worden betrokken, zoals het golvende gebouw langs de Van Alkemadelaan.

Qua verdeling van het bouwvolume zou ABB het stedenbouwkundig kader mogen aanhouden dat hoort bij de reeds vastgestelde Startnotitie. Voor het golvende gebouw langs de Van Alkemadelaan zou dat betekenen hergebruik of sloop en nieuwbouw volgens dezelfde afmetingen. De nieuwe situatie biedt echter kansen om de verdeling over de hele linie opnieuw te bekijken. Dat is gedaan in de visie die vanavond wordt gepresenteerd. Zie tekeningen hieronder.



Van kantorencomplex naar groen-stedelijke leefomgeving

De massaverdeling in de derde afbeelding hierboven is bepaald nog niet in beton gegoten, later vanavond worden meer varianten getoond en hierover horen we graag de reacties van de werkgroepleden.

Evert Dorresteyn gaat in zijn presentatie uiteraard ook in op veel andere aspecten, zoals doelgroepen, woningtypen, routing, duurzaamheid, gezondheid (healthy urban living), mobiliteit (met een grote rol voor deelauto's en e-bikes), ontsluiting (geen nieuwe ontsluitingswegen) en parkeren (op eigen terrein, in pandig voor bewoners en op het monumentale parkeerterrein voor bezoekers). De getoonde impressies zijn vooral bedoeld om een beeld te geven van de zichtbaarheid en aansluiting op de buurt, nog niet uitgewerkt zijn zaken als architectuurstijl en natuurinclusief bouwen.

[De visie is de volgende dag naar de leden van de werkgroep gestuurd, daarom houden we het verslag m.b.t. de presentatie beperkt.]

Wensen, suggesties en opmerkingen

Op de agenda staan vier deelonderwerpen: ruimtelijke inpassing, verkeer & parkeren, architectuur & de buitenruimte en de buurtvoorzieningen & wonen met zorg. Aan het einde van deze deelonderwerpen zal ook de mogelijkheid zijn om stil te staan bij zaken die niet onder een van deze onderwerpen vallen.

Een deelnemer van de werkgroep kondigt aan dat er door een aantal belangenorganisaties in de wijk wordt gewerkt aan een document met uitgangspunten die deze organisaties willen meegeven voor de herontwikkeling. Dit zal binnenkort worden toegestuurd. Verzocht wordt dit samen te voegen met het visiedocument van ABB of in elk geval beide stukken gelijkwaardig te behandelen. Een andere deelnemer stelt dat iedereen wel bepaalde uitgangspunten heeft, deze werkgroep is er voor bedoeld om dit samen te laten komen. Gespreksleider Kaashoek geeft aan dat inderdaad ieders inbreng gewenst is dat iedereen dus ook tussen deze en de volgende bijeenkomst nog zijn of haar inbreng kan toesturen. Afsproken wordt om dit te doen binnen 2 weken na deze bijeenkomst.

Ruimtelijke inpassing

Ter ondersteuning van het gesprek over de ruimtelijke inpassing toont Sarah Wolff van MLA+ een aantal ruimtelijke modelstudies en het programma waarmee ter plekke kan worden geschoven tussen volumes. Op verzoek toont ze ter plekke manieren om de hogere bebouwing in het achterste deel, met name aan de kant van Park Clingendael, elders binnen het projectgebied te verdelen.

Zijn er varianten met een minder groot bouwvolume?

Nee, het bouwvolume staat niet ter discussie. Er is een minimum bouwvolume nodig om een haalbare business case te krijgen.

Vervolgens ontstaat een discussie over het bouwvolume. De buurt zou liever minder bouwvolume zien. Een deelnemer vraagt of de business case openbaar gemaakt kan worden. Ook wordt voorgesteld woningen in het rotondegebouw te plaatsen, zodat er elders minder woningen nodig zijn. Woningen leveren immers in de regel meer op dan voorzieningen.

Gaandeweg ontstaat onduidelijkheid over het aantal vierkante meter BVO waarmee wordt gewerkt. Toegelicht wordt dat de circa 63.000 m² BVO uit de Startnotitie van 2018 nog steeds geldt. Dat aantal was namelijk inclusief de kantoordelen. De genoemde 63.000 m² kan nu volledig voor woningen en voorzieningen worden benut. Zoals de twee beelden laten zien, kijken we nu of het totaalvolume van 63.000 m² op een andere manier kan worden verdeeld over het gehele terrein. Om hoeveel woningen het gaat is nog niet precies te zeggen, dit is afhankelijk van de vraag naar het type woningen. ABB wil flexibel ontwikkelen met de ruimte om in een later stadium te bepalen of het grote of kleine woningen worden. Zo kan het plan zich ontwikkelen naar de marktvraag op dat moment.

Laten we niet alleen naar het BVO kijken maar ook naar harmonie van het gehele ensemble. Over esthetiek is het nog nauwelijks gegaan. De hoogteaccenten kunnen bijvoorbeeld naar mijn mening veel beter in het midden gelegd worden.

Een interessante suggestie, die op zichzelf ook logisch klinkt. We hebben dit niet gedaan omdat er in de oude Startnotitie altijd vanuit is gegaan dat de monumentale delen (gebouw A en de Rotonde) het best tot hun recht komen wanneer de achtergrond vrijgehouden wordt. Dit vanuit oogpunt van stedenbouw en monumenten. Het kan interessant zijn om toch eens uit te proberen hoe het eruit ziet wanneer er wél hogere bebouwing achter Gebouw A komt. Een interessante discussie daarbij is hoe de architectuur van deze nieuwbouw dan het best kan zijn: onderscheidend van de monumenten of juist aansluitend daarop. We gaan hier even op studeren en komen bij u terug.

Verkeer & parkeren

Bij dit deelonderwerp spelen drie onderwerpen, licht Arjan Kaashoek toe: de verkeersontsluiting, de verkeersgeneratie en het parkeren.

Verkeersontsluiting

De huidige hoofdingang aan de Wassenaarseweg blijft in de visie van ABB de hoofdontsluiting. Daarnaast zou de reeds bestaande aansluiting vanaf de Van Alkemadelaan naar het ANWB-terrein gebruikt kunnen worden voor bewoners van Residentie Parkzicht, zij kunnen dan uitsluitend direct hun ondergrondse parkeergarage inrijden. Bezoekers parkeren op het monumentale parkeerterrein en rijden dus in en uit via de Wassenaarseweg.

De ervaring met de inrit van de Marechaussee Kazerne, iets verderop aan de Van Alkemadelaan, is dat dit geen invloed heeft op de doorstroom van het verkeer. Het lijkt me dan ook een goed idee om hier een inrit te maken rechtstreeks naar de parkeergarage onder Residentie Parkzicht.

Kaashoek licht nog toe dat het hier uitsluitend gaat om een ingang en geen uitgang. Bewoners vertrekken dus via de Wassenaarseweg. *Uitstekend, dat is ook hoe ik het zie.*

Verkeersgeneratie

De medewerkers van de ANWB hebben een tegenovergestelde verkeersstroom aan de omwonenden. Nieuwe bewoners zullen in dezelfde verkeersstroom zitten als de omwonenden. Stel er komen maximaal 500 woningen in Residentie Parkzicht, dan gaat het om een toename van 20 tot 40 procent extra inwoners van Uilennest die allemaal van de Van Alkemadeaan gebruik moeten maken. Ik heb hier zorgen over.

Verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie van de huidige bestemming van de locatie. Hierin staat dat er met een dergelijk kantooroppervlak ongeveer - 2.800 voertuigbewegingen per dag plaatsvinden. Daarnaast hebben zij twee woningbouwprogramma's doorerekend. Dat zijn aannames geweest. Een woningbouwprogramma van 425 woningen en een van 570 woningen. Bij 425 woningen vindt er volgens de berekeningen een afname plaats van ongeveer 239 voertuigbewegingen per dag. Bij 570 woningen is er sprake van een toename van 636 voertuigbewegingen per dag. Dit rapport wordt de volgende dag toegestuurd aan de leden van de werkgroep. Zoals u terecht opmerkt is er inderdaad wel een verandering in de tijden van aankomst en vertrek, omdat er nu een tegengestelde verkeersstroom is en in de toekomst niet.

Is dat onderzoeksbureau ook ingegaan op de tijden van de verkeersstromen?

Ja, dit is in acht genomen en kunt u nalezen in het rapport.

In de eerste startnotitie staat omschreven dat de verkeersdruk niet mag toenemen ten opzichte van een eerdere situatie. Is dit het geval? En, wat wordt gezien als 'oude situatie': gaat het om het huidige gebruik waarbij het kantoorpand half leegstaat of gaat het om de bestemming van het terrein?

De huidige kantoorbestemming van het terrein is maatgevend, dus een situatie waarin de kantoorpanden allemaal in gebruik zijn. Overigens verhuurt de ANWB nu een deel van de kantoren die ze zelf niet gebruikt, om leegstand tegen te gaan.

Vanaf dit punt keert de discussie weer terug naar het gegeven dat de buurt liever een lager bouwvolume ziet. Volgens de deelnemers wordt deze wens breed gedeeld in de buurt. Er wordt nog eens verwezen naar het document met uitgangspunten vanuit de wijkorganisaties dat zal worden toegestuurd.

(Intussen is wethouder Kees Wassenaar van de gemeente Wassenaar aangeschoven en hij stelt zich voor. Hij heeft de portefeuille Ruimte, Groen en Cultureel erfgoed en daar valt de herontwikkeling van de ANWB-locatie binnen.)

Parkeren

Een deel van het huidige parkeerterrein is Rijksmonument. Dit is straks bedoeld voor bezoekers van Residentie Parkzicht.

De nieuwe bewoners van Residentie Parkzicht zullen ondergronds parkeren. Hoeveel ondergrondse parkeerplaatsen we moeten maken, hangt af van de parkeernorm. De gemeenten Den Haag en Wassenaar hanteren ieder hun eigen parkeernormen. Op dit moment wordt onderzocht en met de gemeenten overlegd wat de parkeernorm voor deze specifieke locatie moet zijn. Dit is uiteraard ook nog afhankelijk van het woningbouwprogramma.

Onno de Bever van de gemeente Den Haag licht toe dat de ANWB nu circa 50 vergunningen heeft voor parkeren op straat, dus in de wijk. Die worden beëindigd wanneer de ANWB vertrekt. De toekomstige bewoners van Residentie Parkzicht zijn geen inwoners van de gemeente Den Haag en kunnen daarom geen parkeervergunning bij de gemeente Den Haag aanvragen. Daarmee zal de herontwikkeling van het ANWB-terrein de parkeerdruk in Benoordenhout dus verlagen.

Is de ANWB bereid om gegevens te delen over de historische bezoekersaantallen met betrekking tot parkeren?

De ANWB belooft dit uit te gaan zoeken en te delen met de werkgroep. Wij hebben gegevens over het kantoorgebruik van onze medewerkers. Daarnaast hebben wij in de afgelopen jaren ook wat ruimtes ondergehuurd. Ook daar hebben wij gegevens over het aantal autobewegingen en bezoekers. We zullen dit inventariseren.

Wordt er ook gedacht aan een openbaar vervoersverbinding en parkeerruimte voor fietsers op het terrein?

Mobiliteit wordt beslist een belangrijk aspect in de herontwikkeling. We gaan dit uitwerken in een mobiliteitsconcept, waarbij het gebruik van fietsen, deelfietsen, e-bikes en deelauto's wordt gestimuleerd. Deels omdat dit duurzamer en gezonder is, deels omdat het de autoverkeersbewegingen reduceert. We bekijken momenteel bijvoorbeeld wat we kunnen met de oude ANWB-fietsenstalling onder de Rotonde.

Voor het openbaar vervoer zijn we uiteraard sterk afhankelijk van andere partijen.

Terugkomend op de parkeernormen, heb ik nu goed begrepen dat er een nieuwe parkeernorm wordt vastgesteld en de parkeernorm zoals die in de oorspronkelijke startnotitie staan niet meer wordt gehanteerd?

Klopt. In de Startnotitie van 2018 was uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente Wassenaar. Er wordt nu maatwerk geleverd en een advies specifiek voor de locatie geschreven, in samenwerking met beide gemeentes, omdat deze locatie zo uniek is vanwege de ligging op de gemeentegrens.

Mij staat bij dat de ANWB weleens een ondergrondse parkeergarage heeft overwogen, maar ze konden toen niet te diep gaan vanwege de grondwaterstand.
Zaken als grondwaterstand en waterwingebied moet we goed uitzoeken.

Afsluiting en rondvraag

Arjan Kaashoek concludeert dat de tijd ontbreekt om de overige twee onderwerpen te behandelen, namelijk architectuur & inrichting buitenruimte en de buurtvoorzieningen in het rotondegebouw & wonen met zorg. Afgesproken wordt dat de deelnemers hun voorkeuren hierover naar hem te mailen, alsmede overige opmerkingen of nabranders. Hier zal een reactie op volgen, nog voor de volgende bijeenkomst op 23 november.

Kaashoek vraagt of er volgens de deelnemers nog andere zaken van belang zijn voor de herontwikkeling van het ANWB-terrein. Deze kunnen dan via de mail en/of in de volgende bijeenkomst worden behandeld. We houden het nu dus bij een inventarisatie daarvan.

Graag een grondig onderzoek naar de ecologie van het park en de effecten van het toekomstige gebruik van het terrein op de natuur.

Hoe lang gaat het hele bouwproces duren?

Kan er openheid worden gegeven over de businesscase van ABB, waar liggen de grenzen? En wat zijn de kaders die de gemeente Wassenaar hierover aan ABB heeft gesteld?

Een vrij fors deel van de woningen bestaat uit sociale huur en koop. Er zijn redenen om af te wijken van de door de gemeente vastgestelde norm voor sociale huur en koop. Dit kan invloed hebben op de businesscase en een mogelijkheid bieden om te dalen in het bouwvolume. Hierover zou ik graag het gesprek aangaan.

Rusten er servituten op het ANWB-perceel en zo ja, kunnen deze openbaar gemaakt worden?

Vervolgens geeft Arjan Kaashoek een korte samenvatting van de bijeenkomst, mede bedoeld voor de wethouder.

Eerste reactie wethouder

Wethouder Kees Wassenaar geeft een beknopte reactie op de samenvatting van de bijeenkomst en op wat hij zelf in het laatste deel heeft meegekregen.

Het is de wethouder wel duidelijk wat de belangrijkste wensen en zorgen zijn. Hij heeft er begrip voor, een deel is ook al gebleken in het vorige traject. Tot nu toe heeft de gemeente Wassenaar alleen de kaders opgesteld voor de oude Startnotitie bepaald. Zowel qua stedenbouw en inrichting als qua participatie hebben wij gezegd dat dit anders moet en vooral breder getrokken moet worden. Wij zitten nu in een hele nieuwe

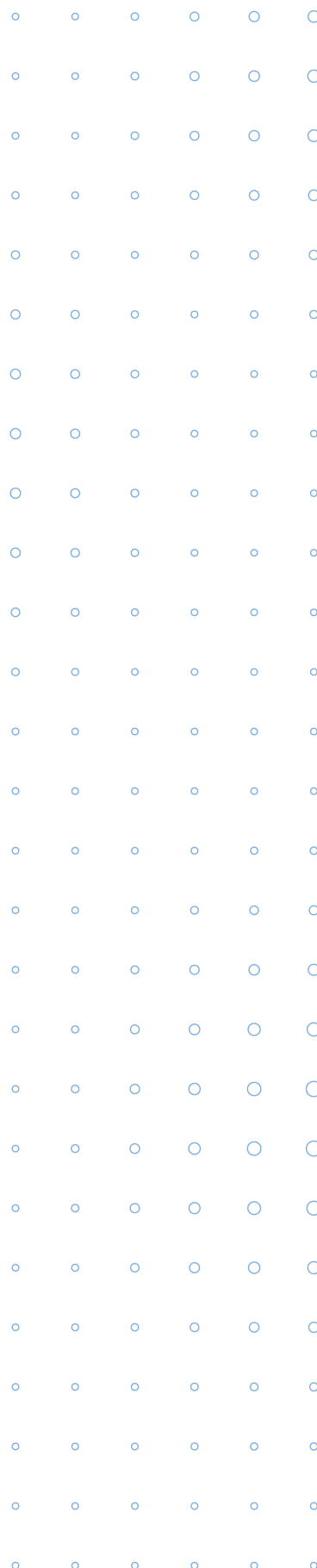


situatie en wij willen graag voordat wij de kaders gaan vaststellen, horen wat de belanghebbenden daarin mee willen geven. De wethouder is dan ook benieuwd naar het stuk dat de wijkorganisaties nog zullen opsturen. De gemeente Wassenaar zal, in samenwerking met de gemeente Den Haag, tal van factoren en belangen moeten gaan afwegen. We kunnen het niet iedereen naar de zin maken, u weet hoe het werkt. Wij willen gaan zoeken naar het grootste gemiddelde waarin iedereen zich voor een groot deel herkent. Ten opzichte van de vorige Startnotitie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden ligt alles open, behalve het monumentale karakter dat beschermd moet worden.

In de oorspronkelijke Startnotitie werd een limiet gesteld van 250 woningen. Dit heeft impact op de belasting van de wijk. In het huidige plan wordt uitgegaan van 425 tot 570 woningen. Als ik u goed begrijp bent u als gemeente Wassenaar ook tevreden met 250 woningen. Wij waren tevreden met 250 woningen tegen de achtergrond van het feit dat de ANWB als kantoorlocatie gehandhaafd werd. Die situatie is nu anders. Hier moet een passende bestemming en invulling aan gegeven worden en dat vereist een ander normenkader. Ik kan mij daarom voorstellen dat er meer woningen bijkomen om de leegstand in de kantoren op te vullen. Maar, zoals de gemeente Wassenaar eerder heeft gezegd, dat mogen ook andere voorzieningen zijn. Een verantwoorde mix vonden wij in de oude visie aantrekkelijk.

Afsluiting

Alle aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun deelname en inbreng en Arjan Kaashoek beëindigt de bijeenkomst.



Verslag

Bijeenkomst #2 23 november 2020 Werkgroep Herontwikkeling ANWB-terrein

Op maandag 23 november organiseerde ABB Bouwgroep een tweede besloten bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de herontwikkelingen van het ANWB-terrein. Vanwege de coronamaatregelen vond ook deze bijeenkomst online plaats.

Welkom – Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Verder zijn aanwezig vertegenwoordigers van ABB Bouwgroep, architectenbureau MLA+, gemeente Wassenaar, gemeente Den Haag, de ANWB en verscheidene omwonenden en belangenorganisaties die zijn geselecteerd voor de werkgroep. De organisaties die zijn vertegenwoordigd zijn de Wijkvereniging Benoordenhout, Stichting Wijkbelangen Uilennest, Tuinvereniging Clingendael en Algemene Vereniging voor Natuurbescherming Den Haag. Verder zijn meerdere omwonenden vertegenwoordigd door een aantal buurtgenoten, zoals bewoners van de Wassenaarseweg, Hart Nibbrigkade en Van Alkemadelaan. Ook nemen twee geïnteresseerden als mogelijk toekomstige bewoners deel aan de bijeenkomst. Tevens sluit wethouder Kees Wassenaar tegen het einde aan om uit de eerste hand te horen wat er is besproken.

Arjan licht de agenda voor vanavond kort toe. Hij laat ook weten dat er in de toekomst centraal gereageerd zal worden op de inbreng die via de mail binnen kwam na vorige bijeenkomst. Dit omdat er veel overeenkomst was tussen de opmerkingen en overlap zo voorkomen kan worden. Vanuit de werkgroep is aangekondigd dat er graag een agendapunt wordt toegevoegd.

Verwerking van inbreng – Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Arjan loopt kort door de slides waarin de inbreng vanuit de werkgroep puntsgewijs is opgesomd. In kleur is de reactie van ABB Bouwgroep op de afzonderlijke punten aangegeven. Deze slides kunt u vinden als bijlage van dit verslag. Vertegenwoordiger van ABB Bouwgroep voegt hieraan toe dat hij graag een voor allen gewenste uitkomst voor ogen heeft. Het meest heikele punt is het bouwvolume. De speelruimte op dit vlak is namelijk minder dan door de omgeving gewenst en de verwachtingen over het participatietraject verschillen.

Mededelingen vanuit de belangenorganisaties

Door een vertegenwoordiger van de belangenorganisaties is aangekondigd dat zij graag een agendapunt willen toevoegen. De kern van de boodschap is dat de belangenorganisaties het voorgestelde bouwvolume en het aantal woningen onacceptabel vinden en niet passend in de wijk. Daarnaast laten zij weten het niet eens te zijn met het participatietraject. De gemeente Wassenaar heeft namelijk spelregels opgesteld voor het participatieproces. Op basis van de inbreng uit de werkgroep zou de gemeente de startnotitie opnieuw vaststellen met daarin de kaders voor de herontwikkeling. Nu lijkt het zo dat er reeds

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1

1054 LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514 HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

een kader is vastgesteld, aldus de vertegenwoordiger van de belangenorganisaties. Hij laat weten graag te willen samenwerken om die kaders te bepalen. Twee bijeenkomsten achten zij daarvoor niet voldoende. Het participatieproces heeft meer tijd nodig en er zullen volgens hem meer mensen bij betrokken moeten worden.

Als reactie stelt de vertegenwoordiger van ABB Bouwgroep dat de participatie niet stopt bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Na het vaststellen van de kaders volgen nog inspraakmomenten en zal er bij de ontwikkeling van een bouwdeel een klankbordgroep vanuit de buurt worden opgericht om de plannen te bespreken.

De vertegenwoordiger van de gemeente Wassenaar gaat hier verder op in. Er komt een nieuwe startnotitie met nieuwe kaders. Uitgangspunten uit de oude startnotitie worden voor een deel meegenomen. Dit participatietraject biedt een kans om de oude startnotitie te verbeteren. De gemeente laat weten tevreden te zijn met de manier waarop dit participatie traject vorm heeft. Gespreksleider Kaashoek voegt hieraan toe dat de derde bijeenkomst openbaar is. Andere buurtgenoten maar ook mogelijk toekomstige bewoners kunnen hieraan meedoen.

Een buurtgenoot noemt blij te zijn dat het participatieproces na deze bijeenkomsten niet stopt en dat eenieder betrokken blijft bij de ontwikkelingen. Wel heeft zij de indruk dat de ABB en de gemeente al in overleg zijn, terwijl het doel van het participatietraject moet zijn dat de ABB en de belangenorganisaties bij de gemeente aankloppen. Vertegenwoordiger van de gemeente Wassenaar gaat hierop in. Het is gebruikelijk dat de gemeente intensief contact heeft met een ontwikkelaar om de plannen te laten aansluiten bij de gemeentelijke ambities. Eén van die ambities is het realiseren van meer woningen om het groeiende tekort in de regio op te vangen. Voorop staat dat een dergelijke ontwikkeling met elkaar bepaald moet worden, ook met de buurt. Maar, het is niet zo dat de omwonenden en de ABB samen een plan voorleggen bij de gemeente. Ook zijn er geen geheime overeenkomsten gesloten tussen ABB en de gemeente. De gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente Wassenaar en ABB is reeds verstrekt. De intentie voor actieve betrekking van de buurt is er wel degelijk.

Een buurtgenoot noemt dat een georganiseerde partner in de vorm van een coalitie belangenorganisaties, gezien moet worden als kracht en kans om dit proces tot een goed resultaat te brengen. Daarnaast noemt hij dat het vorige bouwvolume is bepaald door een kantoorbehoefte. Het is niet vanzelfsprekend dat dit omgezet kan worden naar woonfunctie.

Vertegenwoordiger van ABB Bouwgroep gaat hierop in. Zij zien deze groepering zeker als kracht. Het huidige kantooroppervlak van de ANWB is 52.000 m². In eerste instantie zou de ANWB gebruik blijven maken van een deel van dit oppervlak, namelijk 29.000 m². In 2018 heeft de gemeente Wassenaar ingestemd met een toevoeging van ongeveer 250 woningen in ca. 34.000 m² nieuwbouw, bovenop de 29.000 m² kantoorruimte. In totaal is het ontwikkeloppervlak dus 63.000 m².

Een buurtgenoot vraagt of het stuk grond al is gekocht door ABB Bouwgroep. Vertegenwoordiger ABB antwoordt dat er overeenstemming is over de grondwaarde, gebaseerd op 63.000 m². Ook is er

overeenstemming over de voorwaarden waaronder de aankoop van de grond plaatsvindt. Momenteel worden in een koopovereenkomst de details vastgelegd. Tot het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst geldt de oorspronkelijke overeenkomst uit 2019 nog, waarin is bepaald dat de ANWB voor een deel op de locatie blijft.

Vertegenwoordiger belangenorganisaties noemt dat het lijkt alsof er afspraken in de startnotitie vastliggen. Deze zijn er nog niet en worden in de nieuwe startnotitie vastgesteld. Hij noemt dat het dus onverstandig is nu al een koopovereenkomst te sluiten tussen ABB en ANWB voordat de afspraken voor het stedenbouwkundig kader zijn bepaald.

Vertegenwoordiger ABB Bouwgroep reageert: er ligt een startnotitie met randvoorwaarden uit 2018. Hierop is de oorspronkelijke overeenkomst tussen de ANWB en ABB gebaseerd. Ook is de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ABB gebaseerd op deze vastgestelde randvoorwaarden. Met het vertrek van de ANWB naar een andere locatie is de situatie uit 2018 veranderd en zijn de reeds gesloten overeenkomsten feitelijk 'bevroren'. Met de gemeente Wassenaar is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten om een alternatief plan te onderzoeken. Deze intentieovereenkomst is met u gedeeld. Na vaststelling van de aangepaste randvoorwaarden in de gemeenteraad, zal de huidige 'bevroren' anterieure overeenkomst worden aangepast aan de nieuwe randvoorwaarden.

Een buurtgenoot noemt ook dat het belangrijk is om de geplande ontwikkeling te vergelijken met het huidige gebruik van het terrein (pre-corona), en niet met een situatie waarin het terrein niet gebruikt wordt. Hij verzoekt daarom om meer gebruikersdata van de ANWB zodat er een gegronde vergelijking gemaakt kan worden. Gespreksleider Kaashoek antwoordt hierop dat dit verzoek inderdaad al eerder gedaan is en dat de ANWB hier mee bezig is.

Een buurtgenoot vraagt aan beide gemeentes (Wassenaar en Den Haag) wat de status is van het bestemmingsplan. Vertegenwoordiger van de gemeente Wassenaar antwoordt dat het gehele bestemmingsplan zal moeten worden aangepast. Op dit moment is het een kantoorlocatie maar dit moet een woonlocatie worden. De startnotitie is de start van de bestemmingsplanprocedure. In de startnotitie staan de uitgangspunten waarop het bestemmingsplan wordt opgesteld. Tijdens de juridische procedure die daarop volgt krijgen bewoners opnieuw de mogelijkheid tot inspraak. Vertegenwoordiger van de gemeente Den Haag noemt dat zij zich niet direct bemoeien met de bestemmingsplanprocedure omdat het zich niet op hun gemeentegrond bevindt. Ze zijn wel belanghebbende omdat Park Clingendael eigendom is van de gemeente Den Haag en omdat de verkeersafwikkeling invloed heeft op de Haagse wegen. In dat licht volgen ze het plan met grote belangstelling.

Toelichting herziene visie – MLA+

De architect presenteert de herziene visie van ABB die vanavond besproken wordt. Deze is op basis van de inbreng uit de werkgroep aangepast. Qua verdeling van het bouwvolume is de bouwhoogte aan de Van Alkemadelaan en aan de zijde van Clingendael naar beneden gebracht in relatie tot de eerdere planschetsen. Evert Dorresteyn toont twee mogelijkheden.

In beide gevallen ontstaat er meer ruimte voor groen aan de Van Alkemadelaan en een beter zicht op de monumenten. Ook zal er hierdoor

minder schaduw vallen op Landgoed Clingendael en de volkstuinten. Daarnaast noemt de architect dat door de trapsgewijze overgang tussen de gebouwen ruimte vrijkomt voor veel groen op de daken. Dit sluit aan bij het groene karakter van de omgeving.

De architect gaat in zijn presentatie uiteraard ook in op veel andere aspecten, zoals toekomstbestendigheid, mobiliteit, programmering, integrale duurzaamheid & energie, natuurinclusie, stedenbouw en architectuur. De getoonde impressies zijn vooral bedoeld om een beeld te geven van de zichtbaarheid en aansluiting op de buurt, nog niet uitgewerkt zijn zaken als architectuurstijl en natuurinclusief bouwen.

Wensen, suggesties en opmerkingen

Op de agenda staan 7 deelonderwerpen: toekomstbestendigheid, mobiliteit, programmering, integrale duurzaamheid & energie, natuurinclusie, stedenbouw en architectuur. Aan het einde van deze deelonderwerpen zal ook de mogelijkheid zijn om stil te staan bij zaken die niet onder een van deze onderwerpen vallen.

Over de thema's mobiliteit en programmering zijn geen opmerkingen of wensen. Wel wordt er aangegeven vanuit een deel van de werkgroep dat zij geen aandacht willen besteden aan de details alvorens de hoofdlijnen bepaald zijn. We lopen deze thema's wel kort door omdat er ook mensen zijn die hierop wel inbreng hebben gegeven of willen geven.

Toekomstbestendigheid

Ik ben erg blij met het idee van de flexibiliteit en de levensloopbestendigheid van de woningen.

Natuurinclusie

Er werd tijdens de vorige bijeenkomst genoemd dat bomen het uitzicht op de monumenten belemmeren. Hierbij krijg ik de indruk dat de huidige bomen aan de kant van de van Alkemadelaan weggehaald worden. Is dit het geval?

Dat is een misverstand. De huidige bomen blijven staan. Een nader te bepalen landschapsarchitect zal het groene karakter van het terrein verder uitwerken.

Ik ben blij te horen dat de bebouwing aan de kant van de van Alkemadelaan en aan de kant van Landgoed Clingendael minder hoog wordt. Komt er ook groen op de daken?

Op elk niveau wordt nagedacht over een groene invulling, al dan niet in combinatie met zonnecellen. Denk hierbij aan groene dakterrassen, groenvoorzieningen op de parkeergarage of het vasthouden van water in groene zoden.

Integrale duurzaamheid & energie

Vertegenwoordiger van ABB Bouwgroep noemt dat zij in gesprek zijn met Eneco over energievoorziening op het terrein. Eneco geeft aan dat zij in staat zijn een WKO (warmte-koude opslag) te realiseren op de locatie. Hierop kunnen alle gebouwen aangesloten worden. Streven is

dat ook de rest van de buurt op deze centrale kan worden aangesloten. De centrale wordt opgenomen binnenin de bebouwing dus zal niet zichtbaar zijn. De locatie zelf is een waterwingebied dus er worden andere bronnen in de omgeving gebruikt om het water vandaan te halen.

Stedenbouw

Ik zie aan beide kanten nog een enorm volume. Aan de kant van Clingendael is de beoogde hoogte in beide modellen nog steeds hoger dan dat er nu is. Dit staat haaks op onze uitgangspunten. Ik wil nogmaals benadrukken dat het noodzakelijk is om eerst overeenstemming te krijgen over het bouwvolume alvorens wij over de details verder kunnen praten.

Stedenbouwkundige vanuit de gemeente Wassenaar noemt dat er erg zorgvuldig is gekeken naar de locatie. Uit de analyse komt naar voren dat op deze locatie de hoogte ingegaan kan worden. Het terrein ligt namelijk ver van bestaande bebouwing en er ligt veel groen omheen waardoor de hoogbouw weinig in het oog springt. Daarom is er gekozen om deze locatie aan te wijzen voor woningbouw in de vorm van hoogbouw.

Namens de tuinvereniging vind ik dit onacceptabel. 40 gezinnen verliezen hierdoor de mogelijkheid om te tuinieren. Waarom denkt u alleen in hoogtes, waarom kan het niet lager?

De situatie nu is anders dan de situatie tijdens het vaststellen van de kaders. Toen ging het om toevoegen van woningen aan de bestaande kantoorfunctie. Nu is de situatie veranderd. Stedenbouwkundige van de gemeente Wassenaar stelt dat het belangrijk is om het bouwvolume en het woonprogramma onafhankelijk van elkaar te bespreken.

Het huidige contrast van het ANWB-terrein met het park dient hersteld te worden. Door de voorgestelde woningbouw wordt dit contrast alleen maar groter. Hoe kan de kantoorfunctie zomaar worden omgezet in woonfunctie?

Het is niet mogelijk een deel weg te halen en hier niets voor terug te brengen. Het bouwvolume en het programma zijn twee verschillende dingen. Het programma heeft invloed op het bouwvolume. Eis van de gemeente is dat als er bouwvolumes worden toegevoegd, er voldoende groen bijkomt om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te verbeteren.

Wij hebben ons als bewonerscoalitie constructief opgesteld en willen dit nog steeds. Wij hebben dit met onze notie van uitgangspunten proberen te verwoorden. Wij zien dat op een aantal uitgangspunten wordt ingegaan maar, en daarmee wil ik mij nogmaals herhalen, ons belangrijkste uitgangspunt, het bouwvolume, wordt genegeerd. Deze constatering vind ik erg jammer. Aan de ANWB en de gemeente: wij zullen hier in een later stadium op terug komen. Wat ik graag had gezien was dat we het gehad zouden hebben over de kwaliteit van deze unieke locatie. Dit hebben we niet gedaan. Jullie gaan voorbij aan het verzoek dat aan het begin van deze bijeenkomst is gedaan. Er is geen sprake van goede participatie. Ook dat zullen wij aan de gemeente

Wassenaar laten weten. Wij willen graag praten over de uitgangspunten en wij zien ook mogelijkheden. Wij hebben zelfs al ideeën over extra inkomsten [om de businesscase rond te krijgen met minder bouwvolume]. Als het aantal vierkante meters als een keihard gegeven gepresenteerd blijft, is er geen sprake van het dichterbij elkaar brengen van belangen.

Is er een reden waarom u deze ideeën over extra inkomsten nog niet heeft genoemd in het uitvoerige document dat u ons toestuurde?

In de eerste bijeenkomst werden wij geconfronteerd met een visiepresentatie. Wij hadden liever gezamenlijk nagedacht over die visie en hebben hier ideeën voor. U zet ons tijdens de bijeenkomsten voor het blok.

Een andere buurtgenoot vervolgt:

Wij hebben nu meerdere malen aangegeven dat wij het participatietraject breder willen trekken door meer bijeenkomsten te organiseren en meer partijen uit te nodigen. Twee van dit soort avonden lijkt ons onvoldoende. Is daar ruimte voor?

Aan het begin van het participatietraject is een plan opgesteld. Dit is besproken en vastgesteld in samenspraak met de beide gemeenten. Het traject eindigt niet na het vaststellen van de startnotitie. Hierna start de bestemmingsplanprocedure waarin omwonenden en andere partijen actief worden betrokken.

Wat betreft het bouwvolume is het een vaststaand gegeven. Dit is vastgesteld in afspraken met de ANWB. Deze afspraken zijn gebaseerd op een bepaald programma dat nodig is om het project haalbaar te maken.

De gemeente Den Haag gaat verder in op het participatietraject. Zij staan open voor een uitgebreider proces om tot een oplossing te komen waar alle partijen tevreden mee zijn.

Afsluiting en rondvraag

Ondertussen is wethouder Kees Wassenaar aangeschoven.

Gespreksleider Kaashoek geeft een beknopte samenvatting van de bijeenkomst en geeft de vertegenwoordiger van de belangenorganisaties de mogelijkheid zich nogmaals uit te spreken over hun wensen om het participatietraject uit te breiden en het bouwvolume bespreekbaar te maken.

Reactie wethouder

Wethouder Kees Wassenaar geeft een beknopte reactie op de aanmerking vanuit de belangenorganisaties met betrekking tot het participatietraject. Het is de wethouder duidelijk wat de belangrijkste wensen en zorgen zijn. Hij geeft aan dat hij de notitie van uitgangspunten heeft gelezen en heeft hier begrip voor. Hij is akkoord gegaan met het vooraf bepaalde participatietraject en hoopt op duidelijke conclusie na de derde bijeenkomst. Als dit niet het geval lijkt te zijn, staat hij open voor een aanpassing van het proces, maar dan moeten alle partijen hiertoe bereid zijn. Op basis van de afspraken die nu

gemaakt zijn met ABB en de ANWB kan de wethouder niet toezeggen dat het participatietraject wordt aangepast.

De businesscase lijkt moeilijk haalbaar door de kaders die de gemeente bepaalt. Daar is de waarde van de grondprijs op gebaseerd. Als de kaders beperkender zijn, dan wordt de businesscase anders. Nu wordt uitgegaan van een enorm volume en daarom is de grondprijs zo hoog. Het is daarom van belang om die volgorde goed te zien.

Wethouder Kees Wassenaar: deze kaders liggen nog niet vast. Er wordt gesproken over een maximaal aantal woningen. Dit impliceert dat het er ook minder kunnen zijn. De enige kaders die hard gelden, zijn degene die bij het eerste plan zijn opgesteld. U heeft het recht als omwonende om uw belangen naar voren te brengen en hier kijken wij serieus naar. Daarnaast hebben de ontwikkelaar en ANWB ook belangen. Als wij constateren dat het niet lukt om overeenstemming te bereiken, moeten wij onze conclusie daarop baseren. Ik hecht er waarde aan om het vooraf bepaalde proces eerst af te ronden. Een verdere verbreding op dit moment gaat wat mij betreft niet lukken.

Onze zorg is de snelheid van het proces. Begin december ligt de startnotitie al bij de gemeente. Mijn zorg is dat op het moment dat de startnotitie er ligt, dit de werkelijkheid gaat bepalen. Dan kunnen we het over de kaders niet meer hebben. Dit geeft ons weinig ruimte om hierover in gesprek te gaan. Het verzoek is dus aan de gemeente om opnieuw na te denken over de inrichting van dit participatietraject.

Wethouder Kees Wassenaar: de boodschap is helder. Het is mij veel waard dat er overeenstemming wordt bereikt. Ik zal dit binnen het college aan de orde stellen.

Afsluiting

Arjan Kaashoek geeft aan de inbreng te verwerken om spoedig een antwoord te kunnen geven op de vraag om het participatietraject te herzien. Alle aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun deelname en inbreng.

Verslag

Bijeenkomst #3 14 januari 2021

Wergroep Herontwikkeling ANWB-terrein

Op donderdag 14 januari organiseerde ABB Bouwgroep een derde besloten bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de herontwikkelingen van het ANWB-terrein. Vanwege de coronamaatregelen vond ook deze bijeenkomst online plaats. De cursieve opmerkingen in dit verslag zijn afkomstig van bewoners / belangenorganisaties.

Welkom – Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Verder zijn aanwezig vertegenwoordigers van ABB Bouwgroep (onder wie ditmaal ook de directeur), architectenbureau MLA+, gemeente Wassenaar, gemeente Den Haag, de ANWB en verscheidene omwonenden en belangenorganisaties die zijn geselecteerd voor de werkgroep. De organisaties die zijn vertegenwoordigd zijn de Wijkvereniging Benoordenhout, Stichting Wijkbelangen Uilennest, Tuinvereniging Clingendael en Algemene Vereniging voor Natuurbescherming Den Haag. Verder zijn meerdere omwonenden vertegenwoordigd door een aantal buurtgenoten, zoals bewoners van de Wassenaarseweg, Hart Nibbrigkade en Van Alkemadeaan. Ook nemen twee geïnteresseerden als mogelijk toekomstige bewoners deel aan de bijeenkomst. Daarnaast zijn het eerste half uur wethouders Anne Mulder en Kees Wassenaar van respectievelijk de gemeenten Den Haag en Wassenaar aanwezig. Zij zullen het eerste agendapunt bijwonen en de rol en doelstellingen van de gemeentes toelichten. Arjan licht de agenda voor vanavond kort toe. De agenda is mede in overleg met de belangenorganisaties tot stand gekomen.

Rollen en afspraken betrokken organisaties

Vertegenwoordiger van ANWB licht de rol van ANWB toe in relatie tot ABB Bouwgroep en beide gemeentes. Per september heeft de ANWB het besluit genomen om in zijn geheel te vertrekken van de huidige locatie. Destijds was sprake van een startnotitie die uitging van een situatie waarin de ANWB deels zou blijven en een deel herontwikkeld zou worden naar woningen. De oude startnotitie ging uit van nieuwbouw van max 250 woningen en behoud/renovatie van 30.000 m2 kantoorruimte. Als je de binnen de gestelde kaders kijkt wat er mogelijk is, is dat in totaal 63.000 m2 aan (her)ontwikkeling. Deze startnotitie maakt deel uit van de anterieure overeenkomst tussen ABB Bouwgroep en de gemeente Wassenaar. ANWB heeft nu besloten in zijn geheel te vertrekken. De ANWB wil de locatie op een goede manier verlaten en is daarin beperkt door financiële kaders. Tussen nu en de vorige bijeenkomst is er gezocht naar programmatische aanpassingen aan het beoogde plan om tegemoet te komen aan de wensen uit de buurt. Samen met ABB Bouwgroep en de gemeentes Wassenaar en Den Haag heeft de ANWB gekeken naar

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1

1054 LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514 HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

nieuwe kaders en mogelijkheden voor deze locatie. Hieruit is een ontwikkeloppervlak van 54.000 m² gekomen voor uitsluitend bovengrondse woningbouwontwikkeling. Dit komt neer op ongeveer 400 tot 425 woningen. Minder woningen betekent minder vervoersbewegingen en minder belasting van het wegennet. Graag werkt ANWB samen met de buurt aan nieuwe uitgangspunten als input voor de startnotitie. Nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar, zal de ANWB een koopovereenkomst met ABB tekenen en niet meer betrokken blijven bij het traject en de herontwikkeling. ABB zal dan met de buurt en in goed overleg met de gemeenten toewerken naar een kwalitatief en architectonisch hoogstaand ontwerp dat past binnen de omgeving.

De directeur van ABB Bouwgroep licht toe dat zij door de ANWB middels een marktconsultatie zijn geselecteerd als ontwikkelend bouwer. Zoals aangegeven besloeg de ontwikkeling in eerste instantie een herhuisvesting van de ANWB op de locatie en daarnaast het ontwikkelen van 250 woningen. Hierop is de startnotitie van 2018 gebaseerd. Nu de ANWB in zijn geheel vertrekt, moet er een nieuw ontwikkelplan worden opgesteld. Het nieuwe ontwikkelplan maakte in totaal 63.000 m² ontwikkeloppervlak mogelijk. In de afgelopen periode is op basis van de inbreng uit de buurt en gesprekken met de gemeente besloten dit ontwikkeloppervlak terug te brengen tot 54.000 m². Dit is een forse handreiking en daar komt nog iets bij: de huidige kantoorbebouwing heeft een oppervlakte van 52.000 m² maar de gemiddelde plafondhoogte van woningen is aanzienlijk lager dan die van kantoren. Hierdoor zal de totale bovengrondse bouwmassa (dus m³) van de te ontwikkelen gebouwen ongeveer gelijk zijn ten opzichte van de huidige bebouwing.

De directeur van ABB bevestigt dat er tussen de ANWB en ABB een koopovereenkomst wordt gesloten, die in concept klaar ligt. Op basis van de startnotitie van 2018 was er reeds een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wassenaar, Den Haag en ABB. Nadat de ANWB heeft aangegeven te vertrekken, is er ook een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Wassenaar en ABB. Na herziening van de startnotitie (model zonder ANWB) moet worden bepaald op welke punten de eerder gemaakte anterieure overeenkomst wordt herschreven of dat er aanvullende afspraken worden vastgesteld.

Ook wethouder Kees Wassenaar van de gemeente Wassenaar ligt hun rol toe. Zij zijn verantwoordelijk voor de startnotitie en het stedenbouwkundig kader (de bijlage bij de startnotitie), het bestemmingsplan en later voor het verlenen van vergunningen. De gemeente wil dit graag in nauw overleg met de gemeente Den Haag doen vanwege de nabije ligging. Een nieuwe invulling met kantoren is niet reëel, hier is te weinig vraag naar. Er is juist wel vraag naar woningen in de regio. De herontwikkeling moet financieel haalbaar zijn en dit vormt een belangrijk kader bij de herbestemming van de locatie. De gemeente Wassenaar heeft destijds op basis van het eerste plan een

stedenbouwkundig kader opgesteld. De omstandigheden zijn nu anders. De gemeente wil graag aandacht voor een participatietraject met omwonenden. Dit is erop gericht dat partijen zich zo dicht mogelijk naderen. De gemeente beseft, uit ervaring met andere locaties, dat het moeilijk is het elkaar volledig naar de zin te maken. Partijen moeten elkaar wellicht halverwege vinden. De wethouder laat weten het nieuwe voorstel te steunen en is tevreden met de toenadering die is gezocht. Nu moet nog worden gekeken naar de andere punten zoals parkeren en de kwalitatieve inrichting van de locatie.

Wethouder Anne Mulder van de gemeente Den Haag bevestigt dat het aan de gemeente Wassenaar is een stedenbouwkundig kader op te stellen en het besluiten te nemen. De gemeente Den Haag is wel nauw betrokken om te kijken of het project aansluit bij het Haagse beleid. Er is een woningtekort dus ook de gemeente Den Haag ziet graag meer woningen. De gemeente Den Haag let daarbij met name op de verkeersafwikkeling in de omgeving, dat gaat immers over Haagse wegen. Ook de gemeente Den Haag ziet daarom graag een transparant participatietraject met de omwonenden om zo tot een zo veel mogelijk gedragen oplossing te komen.

Ik ben benieuwd wat de partijen vinden van de inbreng die wij toezonden via de Factsheet Belanghebbenden.

De vertegenwoordiger van de ANWB licht toe dat de ANWB destijds zelf reeds een prijsvraag heeft uitgeschreven. Hieruit is ABB Bouwgroep als ontwikkelaar naar voren gekomen. De ANWB ziet geen waarde in het opnieuw opzetten van een prijsvraag. Liever zien zij een set van kaders waarbinnen ABB de ontwikkeling kan laten plaatsvinden. Hier vallen ook architectonische en duurzame aspecten onder. Hiervoor zal in de vierde bijeenkomst aandacht zijn, maar ook daarna. Na het vaststellen van de startnotitie zal de buurt betrokken blijven en de mogelijkheid behouden tot inbreng.

Het was me niet bekend dat er een prijsvraag is geweest.

Ik wil namens alle belanghebbenden mijn dank uitspreken voor het herziene voorstel van ANWB en ABB. Er wordt hierin goed rekening gehouden met onze uitgangspunten. Wij moeten helaas wel constateren dat dit voorstel nog te veel verschilt van onze uitgangspunten, zoals vermeld in de toegezonden factsheet. Ik denk dat het voor nu van belang is om dit grote verschil te accepteren. Wellicht is er een andere mogelijkheid om het proces vorm te geven. Wij hebben hiervoor een suggestie gedaan: een prijsvraag onder architecten. Hieruit komt een bouwvolume en een aantal woningen voort. Daarna kunnen we het gezamenlijk hebben over de verdere invulling. Een prijsvraag is een instrument hoe je met meerdere partijen kunt kijken naar mogelijkheden. Dit staat los van de eerdere markttuitvraag waaruit ABB naar voren kwam. Dit ging namelijk uit van een andere situatie: de ANWB zou blijven. Dit kan dus niet vergeleken worden. In onze factsheet staat ook vermeld waarom we dit doen. We weten dat het werkt. Bij een soortgelijk project, Plesmanduin, heeft dit heel goed

gewerkt. Kiezen we niet voor een nieuw proces, dan komen we niet tot gedragen oplossingen. Dit resulteert in een jarenlang juridisch proces, iets wat wij absoluut niet wensen. Ik wil graag weten of ons voorstel wordt ondersteund.

In de eerste bijeenkomsten is door de belangenorganisaties steeds genoemd dat men het eerst over het bouwvolume wil hebben om daarna pas te praten over de kwalitatieve invulling. Het procesvoorstel in de Factsheet Belanghebbenden noemt nu precies het tegenovergestelde.

Dit heeft te maken met de manier waarop wij in dit proces terecht zijn gekomen. Wij werden geconfronteerd met een design en zien dit niet als een vorm van participatie. Op dit moment willen we met elkaar op hoofdlijnen kijken naar de locatie en bepalen wat past bij het unieke karakter van de omgeving. Dit kan door middel van een prijsvraag waarin wij een bandbreedte aangeven waarbinnen een architect, rekening houdend met ieders belangen, een plan voorstelt. Hieruit kiezen wij dan gezamenlijk een door ons allen gedragen plan.

We kunnen dit heel scherp gaan spelen waarin wij de twee bandbreedtes gaan uitvechten. Zo eindigen we in een jarenlang traject. Wij stellen vervolgstappen voor en willen graag wat realistischer zijn. Maar, dan moeten wij ook inzicht krijgen in het financiële plaatje van de ABB en de ANWB. Vanuit mijn perspectief lijkt het een hele slechte businesscase als er in eerste instantie 200 woningen zouden komen en nu het maximale gebouwd moet worden om het kostenplaatje rond te krijgen. Dat klinkt ongeloofwaardig.

Ik ben van mening dat het makkelijker is een discussie te voeren over een ontwerp, in plaats van het bespreken van een businesscase. Het liefst zie ik een architect een plan uitwerken en dit presenteren. Hier kunnen we dan vervolgens over in gesprek en kan er samen aan het plan geschaafd worden. Op deze manier is er een beter aanknopingspunt en gaan we deze abstracte discussie voorbij.

Ik onderschrijf dit. Zoals de architect van Plesmanduin in een gesprek ons op het hart drukte: kijk naar de kansen van deze unieke locatie en werk aan een plan waar iedereen trots op kan zijn. Het aantal vierkante meters is hier een uitkomst van. De ANWB heeft aangegeven het belangrijk te vinden de locatie op een goede manier achter te laten. De gemeente heeft door het bepalen van het stedenbouwkundig kader gewerkt aan het in kaart brengen van de unieke kwaliteiten van het gebied. Het is dus niet zo dat er geen aandacht is geweest voor de context, dat is juist wat het stedenbouwkundig kader heeft neergezet.

Wethouder Kees Wassenaar: ik zie het als een mogelijkheid dat de oplossing gezocht kan worden binnen de kaders van de bestaande bebouwing. Dit is immers waar eenieder al aan gewend is. Beide wethouders verlaten de bijeenkomst en danken voor de uitnodiging. Arjan dankt hen voor hun deelname.

*We moeten uitgaan van een bestaande situatie. Dit maakt het complex.
We beginnen niet met een schone lei.*

*Let wel: het voorstel om verdere stappen te ondernemen en in co-
creatie een prijsvraag uit te schrijven, is niet een vorm die wij willen
opleggen. Het is een vorm die de speelruimte vergroot, maar we
kunnen ook twee architecten uitnodigen. Waar het om gaat is het
gezamenlijk bespreken van een plan met mensen die er verstand van
hebben.*

*Ik wil graag nogmaals benadrukken dat wij hier te maken hebben met
een hele bijzondere locatie. Juist daarom is het van groot belang stil te
staan bij het werkproces. Bij plekken die veel aandacht trekken, kun je
makkelijk van de weg raken in het besluitvormingsproces.*

De stedenbouwkundige van de gemeente Wassenaar is het hier volledig
mee eens. Niet alleen het monumentale pand, maar ook de relatie met de
omgeving maakt dit een unieke plek. Dit alles samen bepaalt de
identiteit van de locatie. Dit is voor haar het vertrekpunt. Als je de
bestaande bebouwing transformeert, moeten de unieke waarden
behouden blijven. Onderdeel hiervan is het mobiliteitsaspect van de
ANWB en de relatie met vrijetijdsbesteding en het groene karakter van
het nabijgelegen Clingendael. Het hele complex met een open
voorterrein met zicht op het park en de bebouwing als decor, bepaalt de
waarde van de plek. We moeten het niet alleen hebben over het gebouw,
maar ook over de rest van het terrein, zodat we de kwaliteit van het
geheel overeind houden. De stedenbouwkundige van de gemeente
begrijpt de wens voor een prijsvraag of een werkwijze die daarop lijkt.
Hiermee krijg je enerzijds uitgewerkte beelden die de discussie
makkelijker maken en anderzijds biedt het keuzes. Maar ze heeft wel
vertrouwen in de route die we nu afleggen om het plan in samenspraak
verder te kunnen uitwerken.

Vertegenwoordiger van ABB Bouwgroep geeft aan geen interesse te
hebben in het uitschrijven van een nieuwe prijsvraag. ABB heeft destijds
samen met MLA+ de prijsvraag gewonnen waarna gestart is met de
verdere ontwerpopdracht en uitwerking. Wel stelt hij voor om de nogal
abstracte massatekeningen die in de afgelopen bijeenkomsten zijn
gebruikt, te verlaten en MLA+ te vragen om zaken verder uit te werken.
Dit gebeurt dan binnen de toezegging van het lagere aantal woningen en
– zoals uitgelegd – met een vergelijkbare bouwmassa als er nu op de
locatie staat. En inderdaad bespreekt ABB ook graag de inpassing op de
omgeving en het behouden of versterken van de kwaliteiten van de plek.

*Dit gaat wat ons betreft de goede kant op. Wel denken wij dat een
gesprek met meerdere architecten en een landschapsarchitect het
proces ten goede zal doen. Zo kunnen we de gedachtenruimte breder
maken. Wat wij hierin vragen is om volledig transparant te zijn.
Onderdeel hiervan is inzage in de volledige businesscase. Zonder inzage
kunnen wij niet accepteren dat 400 woningen het absolute minimum is.
Het tweede punt wat ik wil maken is dat ik wil voorkomen dat wij weer*

geconfronteerd worden met een nieuw plan dat zonder onze inbreng wordt voorbereid.

Er zijn met toevoeging van de stedenbouwkundige van de gemeente op dit moment al meerdere architecten betrokken. Daarnaast vragen we binnen MLA+ meerdere architecten. Ook komt er straks nog een landschapsarchitect bij.

Door middel van een prijsvraag kunnen we gezamenlijk met ABB, gemeentes en de ANWB de uitgangspunten meegeven aan verschillende partijen. Binnen deze uitgangspunten valt ook het financiële kader. Dit biedt verrassende ideeën waaruit wij een keuze kunnen maken. Het liefst geven wij dan gezamenlijk opdracht aan een architect waar iedereen achter staat.

Er is nooit benoemd dat dit participatieproces het niveau “cocreatie” zou krijgen, het participatieniveau is eerder adviserend. U vraagt ons in feite of we onze financiële boeken voor u willen openen.

Wij staan ook open voor andere voorstellen. Waar het om gaat is aan de voorkant betrokken te zijn en niet geconfronteerd te worden met tot bepaalde hoogte uitgewerkte plannen.

Hoe kunnen we deze discussie beslechten? Ik heb geen inzicht in de businesscase maar kan wel nadenken over de knoppen waar we aan kunnen draaien. Over het volume zijn we het niet eens. Gelukkig zijn we het er wel over eens dat we allemaal een kwalitatief hoogstaand ontwerp zien dat past bij de omgeving. Hierop willen we niet bezuinigen. Waar we mogelijk wel op kunnen bezuinigen zijn beperkende factoren zoals sociale woningbouw en middeldure huur.

De vertegenwoordiger van de gemeente Wassenaar is hier duidelijk over: de gemeente moet zich houden aan het coalitieakkoord, waarin is afgesproken dat binnen het woningbouwprogramma 25% sociaal moet zijn. Daarnaast heeft de provincie eisen voor een nog hoger aandeel sociale woningbouw. Binnen de regio maken we gezamenlijk afspraken en heeft Wassenaar al een te laag aandeel sociaal in het woningbouwprogramma. Afwijken van deze norm kan betekenen dat de provincie het niet eens zal zijn met het bestemmingsplan.

De vraag is of wij allen bereid zijn op een andere manier naar deze plek te kijken.

Vertegenwoordiger van ANWB geeft aan dat het bij het maken van twee of drie uitwerkingen inderdaad goed is om te zoeken naar de uitersten binnen de mogelijkheden.

Vertegenwoordiger van MLA+ reageert. Als architect opereert MLA+ vanuit een bepaalde rol en binnen meegegeven kaders. De gemeente Wassenaar heeft een stedenbouwkundig kader aangegeven waarbinnen MLA+ volumes en massa kunnen maken. Daarnaast is er ook een financieel kader, vanuit ABB en ANWB. Er zijn ook andere wensen en uitgangspunten over de locatie, die in deze discussie nog onderbelicht blijven. Dit alles bepaalt de ruimte waarbinnen MLA+ kan opereren.

De directeur van ABB Bouwgroep komt met een concreet voorstel voor het proces. Hij stelt voor aan MLA+ te vragen met drie ontwerpen te komen. Dit kan met drie architecten uit het bureau, MLA+ is immers groot genoeg. In samenspraak kan er dan een keuze gemaakt worden die samen met een landschapsarchitect wordt uitgewerkt. Dat is geen co-creëren maar is er wel degelijk sprake van participatie, want we gaan dan wel gezamenlijk een keuze maken uit meerdere voorstellen.

Dit is ook de richting die wij op willen gaan. Wij willen graag ook nauwe samenwerking bij het formuleren van de uitvraag aan MLA+. Dit is wat wij bedoelen met co-creatie.

Gespreksleider Kaashoek vraagt een reactie van de twee deelnemers van de werkgroep die met name meedoen omdat zij geïnteresseerd zijn om hier te komen wonen.

Ik denk dat het goed is om meerdere opties te bespreken. Graag zie ik hierin ook het uitgangspunt van aangepast wonen terug. Flexibele woningen is hier een mooi voorbeeld van.

Voor mij geldt hetzelfde. Graag zie ik ook extra aandacht voor het aspect van mobiliteit. Niet alleen van autoverkeer, maar ook personenverkeer. Hoe kan de ruimte een plek bieden om mensen te verbinden, oud en jong.

Proces en projectplanning

De gemeente Wassenaar licht toe dat de eerste stap het herzien van de oude startnotitie met bijbehorend stedenbouwkundig kader is. Op basis hiervan kan het bestemmingsplan worden opgesteld. Deze herziene startnotitie is het vertrekpunt van waaruit verder gewerkt kan worden en van waaruit een nieuw plan-uitwerkingstraject volgt. Later in het proces is er dus nog veel ruimte voor dialoog. Voor nu is het belangrijk om de uitgangspunten vast te stellen op basis waarvan deze verdere dialoog gaat plaatsvinden. Deze uitgangspunten gaan in het begin over het volume, de parkeernormen, het aandeel groen, natuurinclusiviteit en andere zaken. Vervolgens worden deze zaken verder uitgediept, zoals de materialisatie.

De vorige startnotitie legt een vrij strikt kader op. Mijn idee is dat we eerst de alternatieven gaan onderzoeken en daarna de startnotitie volgt. Ik wil voorkomen dat de nieuwe startnotitie opnieuw een bepalend gegeven wordt. We willen nu juist naar elkaar toe bewegen.

Het traject is dat de oude startnotitie wordt aangepast. De dialoog over de specifieke invulling is gepland na het vaststellen van de nieuwe startnotitie.

Het is van groot belang eerst de dialoog over de verschillende designs te doorlopen, voordat er een startnotitie wordt opgesteld. De vorige

keer heeft de startnotitie een allesbepalend kader aangegeven. Dit willen we voorkomen. Op deze manier worden de partijen uit elkaar gedreven. Ik wil daarom nogmaals ons proces voorstellen.

ABB Bouwgroep heeft afspraken met de ANWB. De ANWB moet duidelijkheid geven aan de Raad van Commissarissen wat de financiële kaders zijn. ABB en ANWB wenst de startnotitie vast te stellen maar deze minder in detail uit te werken zodat de concrete invulling in een later stadium, in participatie met de buurt, gevonden kan worden.

Wij hebben in gesprek met ANWB vernomen dat zij voornemens zijn te verhuizen in 2024. Ik begrijp daarom niet waarom er een urgentie is om de startnotitie nu al vast te stellen. Ik had niet eerder begrepen dat de ANWB zelf graag wil dat de startnotitie zo snel wordt vastgesteld. Ik pleit voor meer tijd.

De ANWB heeft het principebesluit genomen om te vertrekken naar een andere locatie. Daaruit volgt een investeringsbesluit dat medio maart dit jaar wordt genomen. Dit besluit is de start van een langlopend proces van nieuwbouwontwikkeling op een andere locatie. Dit vergt ook daar een bestemmingsplanwijziging, een participatietraject en de daadwerkelijke bouw. Dit zal dus ook meerdere jaren in beslag nemen. Om dit investeringsbesluit te nemen, is een startnotitie nodig, geaccordeerd door de raad van de gemeente Wassenaar.

Ik krijg de indruk dat u de startnotitie nodig heeft om te kunnen bepalen hoeveel de huidige kantoorlocatie van de ANWB kan opleveren. Dan heb je niet zoveel aan een vage startnotitie. Hiermee schuif je het probleem vooruit.

De ANWB verkoopt het object op basis van herontwikkelingspotentie. Als die potentie er niet is, is de waarde nihil. Bij de overdracht van een object is er een waardering op basis van de eerder gemaakte plannen, namelijk 63.000 m2. Nu veranderen deze plannen en wordt het ontwikkeloppervlak lager. Dus wordt er minder waarde gecreëerd. Een startnotitie heeft dus wel degelijk veel invloed op de mogelijke opbrengst van de locatie, want dat hangt nauw samen met het aantal vierkante meters. Na het vaststellen van de nieuwe startnotitie is ruimte voor verdere uitwerking van de plannen om in samenspraak een kwalitatief hoogstaand project op te leveren.

De directeur van ABB vult dit aan. ABB heeft duidelijkheid nodig over het te ontwikkelen bouwvolume. Op basis hiervan vormt zich het businessmodel voor ABB. Samen met de gemeente en de ANWB heeft ABB gekeken naar de mogelijkheid om het volume te laten afnemen. Dat was niet eenvoudig, maar daar is uiteindelijk uit gekomen dat het teruggedrongen kan worden tot het volume dat er op dit moment staat. Hij stelt voor dat MLA+, samen met een landschapsarchitect, met de nieuw gegeven volumes drie ontwerpen voorlegt om dit vervolgens in samenspraak met de buurt te gaan schaven tot een gedragen kwalitatief resultaat. Zo blijven we binnen de financiële kaders. De startnotitie geeft zekerheid of wij deze kaders kunnen nakomen.

Kwaliteit verkoopt. Dit gebied heeft een enorme kwaliteit. Ik snap dat de ANWB helderheid wil voor hun investeringsbeslissing, maar laat dit niet alleen afhangen van het aantal vierkante meters. Laat dit afhangen van de kwalitatieve vierkante meters.

Als er op korte termijn een startnotitie opgesteld wordt, ervaren wij dit als een bedreiging. Op die manier worden namelijk juridisch en politiek zaken vastgelegd. Wij willen vertrouwen. Het nu al opstellen van de startnotitie zal ons verdelen.

De ABB ervaart een constructieve positieve houding van alle deelnemers en waardeert dit. Met genoeg vertrouwen kan er na het vaststellen van de startnotitie overgegaan worden op het gezamenlijk boetseren van de plannen. De directeur van ABB geeft aan dat het maximum aantal woningen niet per sé het minimum hoeft te zijn: mocht blijken dat door bepaalde ingrepen de opbrengsten van de woningen hoger worden, dan zijn wellicht ook minder woningen denkbaar, zoals misschien zelfs 375 woningen, al begeeft hij zich hiermee 'op glad ijs', want dit valt nog niet te garanderen. Maar als het financieel lukt, dan is ABB daar niet tegen, want dat kan immers ook bijdragen aan een snellere bestemmingsplanprocedure en een fijne relatie met onze burens.

Waarom moeten het dan zoveel vierkante meters zijn? Dit is nog steeds niet duidelijk. Dit kunnen en willen wij nog niet accepteren. Ik heb nog een vraag aan de ANWB. Is er spoed bij de verhuizing? Het lijkt nu alsof de ANWB door hun behoefte aan financiële helderheid het tempo bepaalt van deze enorme herontwikkeling.

De vertegenwoordiger van de ANWB antwoordt. Met de raad van bestuur en de raad van commissarissen is door de ANWB een marsroute uitgezet. Deze is geaccordeerd. Hieruit volgt een investeringsbesluit. Hier zit een planning aan vast waarvan moeilijk afgeweken kan worden. Hierdoor ontstaat namelijk vertraging wat ook weer financiële gevolgen heeft. De ANWB wil hun budget niet overschrijden. Ik kan u hier geen toezeggingen doen over de planning van de ANWB.

Wij waarderen de constructieve houding van ABB en bereidheid om te luisteren naar onze wensen. Ik merk wel op dat de gemeente Wassenaar met de startnotitie veel druk zet. Ik hoop te zien dat de gemeente Wassenaar zich hierin ook kan aanpassen.

Afsluiting

Arjan Kaashoek vat samen wat er komende tijd moet worden opgepakt:

- Hoe we toewerken naar de herziene Startnotitie
- In hoeverre is het mogelijk u mee te nemen in welke knoppen we kunnen draaien
- Hoe kunnen we u meenemen in de ontwerpen (liefst drie) die uitgewerkt worden

Hij bedankt alle aanwezigen hartelijk voor hun deelname, voorstel en inbreng.

Verslag

Bijeenkomst #4 11 februari 2021 Werkgroep Herontwikkeling ANWB-terrein

Op donderdag 11 februari organiseerde ABB Bouwgroep een vierde besloten bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de herontwikkelingen van het ANWB-terrein. Vanwege de coronamaatregelen vond ook deze bijeenkomst online plaats. De cursieve opmerkingen in dit verslag zijn afkomstig van bewoners/belangenorganisaties.

Welkom – Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Verder zijn aanwezig vertegenwoordigers van ABB Bouwgroep (onder wie de directeur), architectenbureau MLA+, gemeente Wassenaar, gemeente Den Haag, de ANWB en verscheidene omwonenden en belangenorganisaties die zijn geselecteerd voor de werkgroep. De organisaties die zijn vertegenwoordigd zijn de Wijkvereniging Benoordenhout, Stichting Wijkbelangen Uilennest, Tuinvereniging Clingendael en Algemene Vereniging voor Natuurbescherming Den Haag. Verder zijn meerdere omwonenden vertegenwoordigd door een aantal buurtgenoten, zoals bewoners van de Wassenaarneweg, Hart Nibbrigkade en Van Alkemadelaan. Ook nemen twee geïnteresseerden als mogelijk toekomstige bewoners deel aan de bijeenkomst. Verder worden landschapsarchitect Wijnand Bouw van BoschSlabbers Landschapsarchitecten en kunsthistoricus Erik Mattie geïntroduceerd. De laatstgenoemde is niet aanwezig maar net als Wijnand Bouw aan het projectteam toegevoegd ter versterking. Daarnaast sluiten wethouders Anne Mulder en Kees Wassenaar van respectievelijk de gemeenten Den Haag en Wassenaar het laatste half uur aan.

Arjan licht de agenda voor vanavond kort toe. De agenda is mede in overleg met de belangenorganisaties tot stand gekomen.

Toelichting aanpassingen Startnotitie

Vertegenwoordiger van de gemeente Wassenaar ligt het voorstel voor de gewijzigde startnotitie toe. De gewijzigde startnotitie bouwt voort op de oude startnotitie. Een startnotitie omvat de kaders waarbinnen, na akkoord van de gemeenteraad, de voorbereidingen worden getroffen voor een nieuw bestemmingsplan. Een startnotitie omvat de algemene beleidskaders, gebiedskenmerken en project specifieke kaders.

Ten opzichte van de startnotitie van 2018 blijft de maximale bouwhoogte 47 meter maar worden hoogterestricties voor de randen toegevoegd. De bestemming zal overwegend woningen zijn, binnen een bandbreedte van 400 tot 425 woningen en met een maximum oppervlak van 54.000 m² excl. bebouwd parkeren (gelijk aan de huidige bouwmassa). Het aandeel sociale woningen blijft 25%. Ook worden de parkeernormen aangepast, passend bij het woonprogramma stedelijke omgeving Den Haag.

De ambities voor het gebied zijn klimaat adaptief, energieneutraal en natuurinclusief bouwen, het stimuleren van een gemengde functie van ontmoeting, werk, gezondheid en zorg en de toevoeging van groen. Daarnaast wordt het vervolgproces in de startnotitie meegenomen met daarin aandacht voor participatie en de procedure, afhankelijk van de invoering van de omgevingswet.

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1

1054 LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514 HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

Uit deze bewoording krijg ik de indruk dat de gemeente Wassenaar dit ziet als een definitieve startnotitie en er amper aanpassingen gedaan zijn. Er is nog steeds sprake van 47 meter hoogte, een groot bouwvolume, 400 tot 425 woningen en voorzieningen waardoor er meer ontwikkeloppervlak voor woningen nodig is. Zoals wij twee jaar geleden hebben gemerkt, is de startnotitie een belangrijk document in de vervolgontwikkeling. Wij worden verleid na te denken over iets wat eigenlijk al vastligt. Dit doet afbreuk aan onze samenwerking. Vanuit de ANWB, ABB en de architecten krijg ik het gevoel dat er wordt meegedacht. Dat geldt niet voor de gemeente. Wij worden opnieuw geconfronteerd met een vaststaand gegeven. Is de gemeente Wassenaar bereid om samen te werken?

De gemeente geeft aan dat met de toelichting van het gewijzigde stedenbouwkundig kader (onderdeel van dit agendapunt) duidelijk zal worden dat de inbreng tijdens de klankbordgroepen wel degelijk is meegenomen.

Graag zou ik de gemeente Wassenaar willen attenderen op het verslag van de vorige bijeenkomst. Hierin liet de stedenbouwkundige van de gemeente Wassenaar mijns inziens weten eerst met uitwerkingen aan de slag te willen gaan. Ook kwam naar voren dat ABB zich constructief opstelt en graag in samenspraak met de buurt naar een oplossing zoekt. Daarnaast hebben de ANWB en ABB aangegeven de startnotitie minder in detail te willen uitwerken. Graag zie ik een reactie van de gemeente op deze drie citaten uit het verslag.

De gemeente Wassenaar en andere partners in dit project zien de uitwerking van de plannen in samenspraak met u als een proces dat gedurende de verdere ontwikkeling plaats gaat vinden na het vaststellen van de startnotitie. De startnotitie geeft zekerheid voor partijen om dit proces voort te zetten.

Overigens zijn er de afgelopen bijeenkomsten al flinke stappen naar elkaar toe gezet. Er is door de ANWB bijvoorbeeld 9000 m2 van het programma afgehaald en het aantal woningen is met 100 verminderd. En de gemeente heeft besloten in de startnotitie meer ruimte te laten voor verdere uitwerking. Maar de gemeente heeft ook andere belangen, namelijk de realisatie van woningbouw. Binnen dit proces hoopt de gemeente alle belangen te balanceren.

Waar zit de ruimte? Wij zouden met drie uitwerkingen de kwaliteit van dit gebied verkennen. Met zulke harde kaders komen we hier niet aan toe. Dit is geen participatie.

Er zijn nog steeds drie uitwerkingen mogelijk. De ruimte daarvoor zit onder andere in de verdeling van bouwmassa, architectuur, materialen en groeninvulling. Maar er zijn ook grenzen aan deze ruimte. Zo kan er niet gebouwd worden op de monumentale parkeerplaats. Daarnaast is er maatschappelijke behoefte aan het bouwen van woningen. Dit belang gaat verder dan alleen de buurt.

Het voelt alsof u de uithoeken van Wassenaar gebruikt om bij ons in de achtertuin deze doelen te verwezenlijken.

Ook elders in Wassenaar wordt er gewerkt aan stedelijke verdichting om de groeiende woningnood het hoofd te bieden.

Mochten ABB en de ANWB er gezamenlijk uitkomen dat er met een kloppende businesscase een veel lager aantal woningen gerealiseerd kan worden, is het dan de gemeente die dit tegenhoudt en de hoogte en het volume dicteert?

Dit vindt de gemeente een onrealistisch scenario. Goed overleg en afstemming met alle partijen vormt de basis.

ABB geeft aan dat zij het aantal woningen kan terugdringen van 528 woningen tot 400 à 425 woningen. Hierdoor neemt het aantal bewoners, bouwvolume en verkeersbewegingen af. In overleg met de gemeente en kijkend naar de businesscase worden de kaders vastgesteld. Daarnaast wordt er vanuit de gemeente een stedenbouwkundig kader opgesteld die als leidraad dient voor de uitwerking van de drie planschetsen.

Toelichting stedenbouwkundig kader

De stedenbouwkundige van de gemeente Wassenaar licht het gewijzigde stedenbouwkundig kader toe. Het kader vormt de basis waarmee de architecten verschillende varianten kunnen ontwerpen en is dus geen uitgewerkte planschets. Zij licht kort het voormalige stedenbouwkundig kader uit 2018 toe. Deze wordt op veel punten aangepast en er zijn nieuwe uitgangspunten en ambities opgesteld op basis van verschillende onderzoeken en gesprekken, waaronder de bijeenkomsten van deze werkgroep. Het aangepaste kader biedt flexibiliteit door de mogelijkheid om verschillende invullingen en architectonische uitwerkingen te kiezen. Er worden drie grove voorbeelden gegeven over een mogelijke invulling binnen de grenzen van het stedenbouwkundig kader.

Enerzijds ben ik blij te horen dat er een beetje wordt meegedacht met onze wensen aan de randen van het park. Het stedenbouwkundig kader gaat uit van wat er nu aan bebouwing staat. Ik zou het belangrijker vinden om het landschap en park als uitgangspunt te nemen. Met deze startnotitie en dit stedenbouwkundig kader worden wij wederom geconfronteerd met een enorme massa. Ik maak mij hier zorgen over.

Er kan meer grond gebruikt worden om te bouwen. Hierdoor hoeft de bebouwing minder de hoogte in. Maximaal 25 meter vind ik acceptabel, maar er moet dan wel voldoende afstand blijven van de tuintjes in Clingendael.

Binnen de kaders blijft de bebouwing langs de randen op maximaal 26 meter hoogte. Trapsgewijs loopt dit op tot maximaal 47 meter, maar dat is dus niet aan de randen. Eén van de mogelijkheden is om aan de oostelijke kant van het gebied langs Clingendael bebouwing te plaatsen waardoor de algehele hoogte afneemt.

Door hoge bebouwing achter het monumentale gebouw te plaatsen, wordt het respect voor het monumentale gebouw verloren.

In de eerste startnotitie was er vanuit dat argument inderdaad geen mogelijkheid om hogere bebouwing achter het monumentale deel te plaatsen. In de werkgroep werd duidelijk gemaakt dat de bebouwing langs de randen zo laag mogelijk moest. Hierdoor verschuiven de hoogtes naar het middendeel. Daarnaast heeft Berghoef, de architect van het monumentale deel, zelf in een uitbreidingsplan een hoger gebouw achter het monumentale deel bedacht. Dit stelt wel eisen aan de kwaliteit van het hogere gebouw. Het moet het monumentale deel complimenteren en als decor dienen.

Wordt er ook nagedacht over extra voorzieningen en toenemende verkeersdruk? Dit project levert een enorme druk op de voorzieningen en wegen rondom het gebied. Een Leefbaarheid Effect Rapportage (LER) is randvoorwaardelijk voor dit project.

Een eis vanuit de gemeente Wassenaar voor de ontwikkeling is het creëren van ruimte voor andere voorzieningen, zoals zorg. Tijdens het vervolgproces hoopt de gemeente graag te horen aan welke specifieke voorzieningen behoefte is. Daarnaast wordt de stedelijke parkeernorm van Den Haag gehanteerd en zal hier aandacht aan worden besteed tijdens het vervolgproces en uitwerking. Ook wordt er rekening gehouden met de verkeersdruk. Een LER kan de huidige situatie schetsen.

De Leefbaarheid Effect Rapportage is juist bedoeld als participatie instrument. Niet om te kijken naar de huidige situatie, maar om te kijken naar de gevolgen. Voor dit project zou een LER noodzakelijk zijn om de effecten op de omliggende wijken in kaart te brengen.

Met betrekking tot het stedenbouwkundig kader: wat is de ruimte voor drie architecten om hier met drie alternatieve uitwerkingen te komen? Binnen dit kader wordt het namelijk onmogelijk om de kwaliteiten van het gebied te vertalen naar een creatief ruimtelijk plan.

De ruimte ligt in de verdeling van de massa en architectonische kwaliteiten.

Is dit een verantwoord stedenbouwkundig kader voor woningbouw? Het gebied is oorspronkelijk bestemd voor kantoorfunctie.

De bebouwing wordt geconcentreerd op een deel van het terrein. Dit betekent dat er voor woningbouw extra aandacht moet worden besteed aan oriëntatie, windhinder en zon. Zo blijft er ook ruimte over voor groen en andere voorzieningen die bijdragen aan een prettig woonmilieu. Woningen hebben inderdaad andere eisen dan kantoorruimte. Daarom wordt de oorspronkelijke kantoorbebouwing grondig getransformeerd of vervangen.

Hoe kunnen wij dichterbij elkaar komen?

Qua bouwvolume, locatie van bouwhoogtes ten opzichte van de randen en het toevoegen van zoekzones om de hoogte te doen afnemen, is de rek bereikt. Na het vaststellen van de startnotitie wordt het proces doorgezet en worden de ruimtelijke kwaliteiten samen uitgewerkt. Participatie is een breed begrip en heeft verschillende niveaus. In dit geval gaat het niet om het hoogste niveau.

Het gewijzigde voorstel is ons opgelegd en niet in samenspraak en op basis van participatie tot stand gekomen. Het is confrontatie, geen participatie.

Briefing aan architecten

De gemeente heeft ABB opgeroepen om de omwonenden te betrekken bij de hertontwikkeling van het ANWB-gebied. Tijdens dit participatieproces zijn verschillende knelpunten naar voren gekomen die vertaald zijn naar een aangepast stedenbouwkundig kader. De knelpunten betreffen onder andere het aantal woningen, de bouwhoogte langs de randen en de bouwmassa. Op basis van dit gewijzigde stedenbouwkundig kader worden drie architecten van MLA+ uitgedaagd om samen met een landschapsarchitect en stedenbouwkundige van de gemeente Wassenaar met drie creatieve ontwerpen te komen die

passend zijn binnen de randvoorwaarden zoals die zijn omschreven in de startnotitie.

Het zou mij vertrouwen geven om de bandbreedte te vergroten waarbinnen een architect de vrijheid krijgt om tot een inspirerend ontwerp te komen. Met een bandbreedte van 400 tot 425 woningen lukt dit niet.

De uitvraag naar de architecten gaat over het eerdergenoemde bouwvolume. Dit is een maximaal bouwvolume. De architecten worden uitgedaagd binnen dit kader met een ontwerp te komen.

Afsluitend

Wethouders Anne Mulder en Kees Wassenaar van respectievelijk de gemeenten Den Haag en Wassenaar sluiten aan. Arjan geeft een korte samenvatting van wat zojuist is besproken.

Wethouder Kees Wassenaar spreekt zijn begrip uit. Hij laat weten het belangrijk te vinden om een stedenbouwkundig kader en startnotitie vast te stellen alvorens de ontwerpen worden uitgewerkt. ABB, ANWB en de gemeente zijn het op dat gebied met elkaar eens. De bandbreedte van 400 tot 425 woningen is een realistisch en noodzakelijk uitgangspunt op basis waarvan de uitwerking kan plaatsvinden. ABB geeft aan dat met dit duidelijke kader de volgende stap genomen kan worden.

Wethouder Anne Mulder spreekt zijn begrip uit. Hij noemt de verkeersafwikkeling in de omgeving een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente Den Haag. Hij kent het fenomeen Leefbaarheid Effect Rapportage, waar nu pilots voor lopen elders in de stad. Of het ook hier een geschikt middel kan zijn, is een interessante vraag.

Ik snap dat de startnotitie afgerond moet worden, maar er is nu onvoldoende tijd voor participatie. Er is op deze manier geen sprake van participatie. Er wordt niet geluisterd naar onze belangen en de ontwikkelaar en gemeente Wassenaar geven niet in. Het argument dat er al iets kolossaals staat en er dus iets kolossaals voor terug mag komen, gaat hier niet op. Ik ben benieuwd naar de mogelijkheden tot grenscorrectie om onze belangen beter te kunnen behartigen.

Beide gemeentes zijn niet voornemens om grond over te dragen. Ook spreken beide wethouders uit dat dit deze situatie niet zou veranderen. Belangen blijven tegengesteld. En de belangen van de omwonenden worden vertegenwoordigd door beide gemeentes.

Vergeet niet de aangrenzende marechausseekazerne ook aan te haken in deze discussie.

Vervolgproces

ABB Bouwgroep ligt het vervolgproces kort toe, van startnotitie naar bestemmingplan, raadsbesluit, omgevingsvergunning en bouwproces. In elke stap zal er overleg plaatsvinden met de buurt en zal ABB blijven informeren.

Afsluiting

Arjan Kaashoek meldt dat de procesomschrijving wordt nagezonden, net als de tussenresultaten van de online peiling, omdat we daar nu niet aan toe zijn gekomen. Op 9 maart zal de afsluitende avond plaatsvinden. Alle aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun deelname en inbreng.

Inbreng vanuit de buurt ANWB-locatie

N.a.v. Werkgroep No1 (26 oktober 2020)

Per mail 26/10/2020, met bijlage:

- Herinrichting ANWB locatie_overzicht eisen & wensen_v26102020.pdf

Geachte,

Bijgaand ontvangt u het overzicht eisen & wensen zoals opgesteld voordat we kennis konden nemen van de visie, inclusief inpassingsmodellen.

Mocht u vragen hebben over dan wel een nadere toelichting wensen dan ben ik gaarne bereid die te geven.

Met vriendelijke groeten,

NAAM

Overzicht eisen & wensen herinrichting ANWB locatie
versie 26 oktober 2020 – *hieronder is de tekst van de bijlage overgenomen*

❖ Ruimtelijke inpassing

1. Passend bij de omgeving van het Benoordenhout (in het bijzonder Van Alkemadelaan en Uilennest), het Landgoed Clingendael (overgang van stad naar buitengebied) en de Rotonde plus het oorspronkelijke hoofdgebouw (Rijksmonument, zogeheten gebouwen A en R);

Ook wij streven naar een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing.

2. Behoud en versterking van het groene karakter (waterloop Van Alkemadelaan en Wassenaarseweg, mogelijk ook vijver aan de zijde van de Van Alkemadelaan, bomen en struiken);

Ook wij streven naar behoud en versterking van het groene karakter. Een vijver aan de Van Alkemadelaan is een interessante suggestie die we graag verkennen. Bij samenwerking met een landschapsarchitect binnen het ontwerpteam zal dit onderwerp zeker aan de orde komen.

3. Geen nieuwe verbindingen met en toegangen naar her te ontwikkelen ANWB locatie anders dan de huidige;

Eens.

4. Afstand van de nieuwe bebouwing tot de Van Alkemadelaan gelijk aan de afstand van de huidige kazerne;

Dat is voor ons geen uitgangspunt. De afstand tot de Van Alkemadelaan wordt bepaald door een combinatie van gepaste rooilijnen, bouwhoogte, gevellengte en positionering van de bouwvolumes op het plangebied. Ruimtelijk zullen wij wel degelijk rekening houden met de posities van de gebouwen t.o.v. de van Alkemadelaan. Afhankelijk van de stedenbouwkundige modellen kan dit ook leiden tot plekken die meer afstand hebben t.o.v. de weg. Maar de introductie van een nieuwe rooilijn vanuit de huidige kazerne vinden wij een te rigide oplossing.

5. Aan de zijde van de Van Alkemadelaan geen nieuwbouw hoger dan de huidige kazerne. Dus geen nieuwbouw op de locatie van het te slopen gebouw H met de hoogte van dit gebouw H;

Zie punt 4.

❖ Verkeer & parkeren

6. Geen verhoging van de verkeersdruk;

Dit wordt nog onderzocht. De eerste quick scan is gebaseerd op 2 woningbouwprogramma's (424 en 568 woningen) en het uitgangspunt van een volledige bezetting van het ANWB kantoor. Deze quick scan lijkt te wijzen op geen of nauwelijks verhoging van de verkeersdruk. Wel is een verschuiving van de verkeersgeneratie over de dag/avond te verwachten. De quick scan zal steeds bijgesteld worden aan de hand van nieuwe relevante input.

7. Goede aansluiting Openbaar vervoer (bushaltes bij ingang);

Dit stemmen we graag af met de gemeente Den Haag. De komst van woningen, waaronder een aantal zorggerelateerde woningen en een aantal sociale huurwoningen, zien we als een kans om het openbaar vervoer in de wijk te versterken. Versterking van het openbaar vervoer is onderdeel van het toekomstige mobiliteitsconcept.

8. Geen extra parkeerdruk voor Van Alkemadelaan en Wassenaarseweg. Nieuwe bewoners en gebruikers parkeren op het terrein (huidig parkeerterrein is onderdeel rijksmonument). Voor parkeren gelden als normen woning etage sociaal: 1,0-1,8 pp/wo, woning etage koop (midden): 1,2-2,0 pp/wo woning etage koop (duur): 1,3-2,1 pp/wo (conform de eerder opgestelde startnotitie);

Wij verwachten juist een daling van de parkeerdruk voor de omgeving, zeker in vergelijking met een volledige kantoorbezetting. Ten eerste parkeren de nieuwe bewoners van Residentie Parkzicht op het eigen terrein, namelijk in gebouwde parkeervoorzieningen onder de nieuwbouw. Ten tweede parkeren de bezoekers ook op de projectlocatie, namelijk op het monumentale parkeerterrein. Ten derde vervallen er met het vertrek van de ANWB tientallen parkeervergunningen op straat, die door de gemeente Den Haag waren afgegeven voor de medewerkers en zal de gemeente geen parkeervergunningen afgeven voor bewoners of bezoekers van Residentie Parkzicht. Op dit moment wordt door het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng een advies geschreven over te hanteren parkeernormen met als doel maatwerk te leveren voor deze locatie. Zo wordt bepaald hoe groot de ondergrondse parkeervoorziening moet worden.

❖ Architectuur & inrichting buitenruimte

9. Bakstenen gebouwen in dezelfde kleur en patroon als de architectuur van het Rijksmonument (gebouwen A en H) en passend bij de wijk Benoordenhout;

Dank voor uw duidelijke voorkeur, graag bespreken we dit nader in de werkgroep, want dit onderwerp is nog nauwelijks aan bod geweest.

10. Nieuwbouw moet passen bij de karakteristieke waarden van het beschermde gezicht Landgoederenzone, de natuurlijke overgang van stad naar buitengebied en de monumentale waarden van het Rijksmonument;

Respect voor de karakteristieke waarden van de monumenten is zeker onze doelstelling, maar dit kan op verschillende manieren vertaald worden.

11. Maximaal 250 woningen (zoals eerder vastgelegd in de oorspronkelijke startnotitie) plus passend aantal woningen in gebouw A;

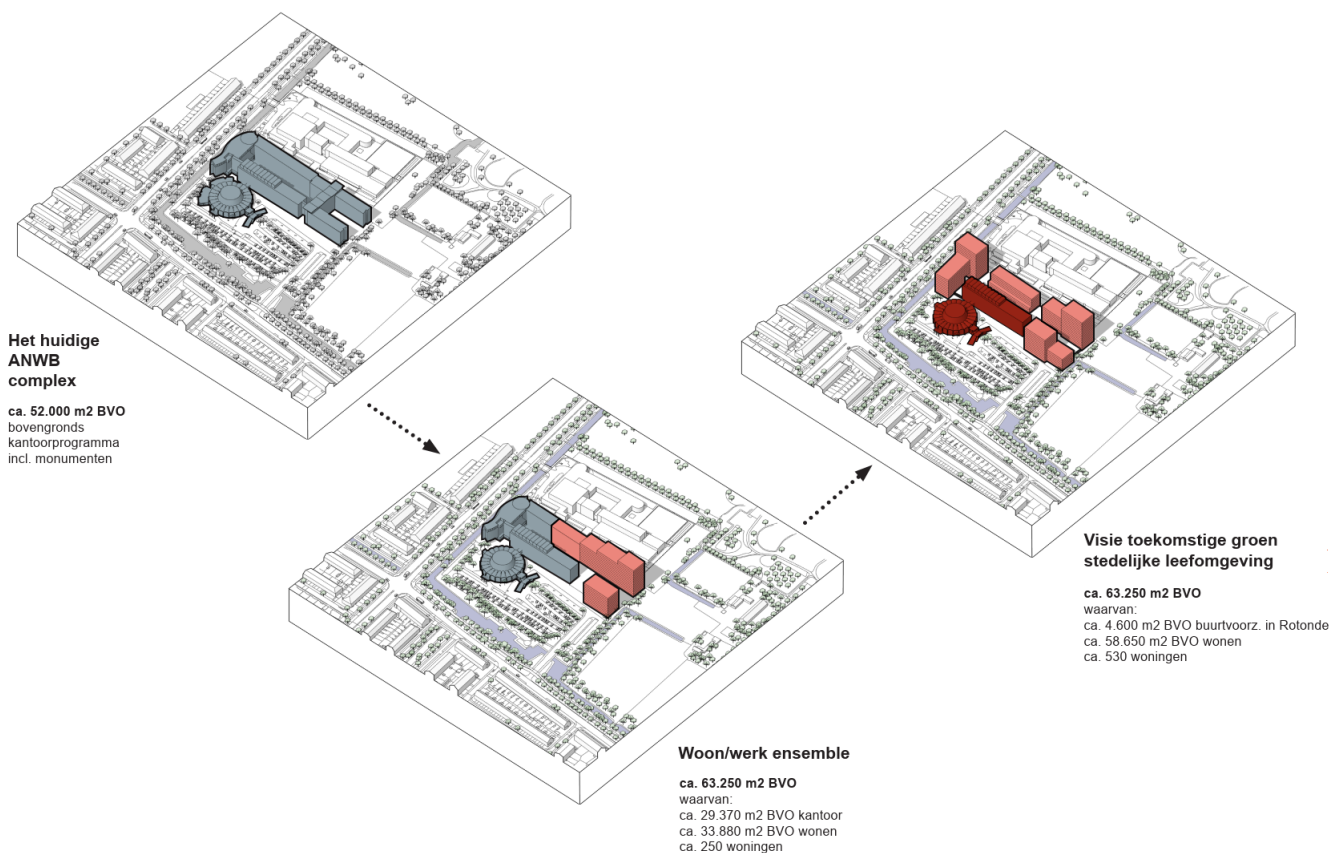
De startnotitie ging uit van 250 woningen in 33.880 m² BVO nieuwbouw naast een bestaand en duurzaam gerenoveerd kantoor van de ANWB in 29.370 m² BVO. Totaal dus 63.250 m² BVO op de locatie.

Om een haalbaar plan te maken is uitgegaan van de in de startnotitie toegestane hoeveelheid BVO op de locatie, zijnde ca 63.000 m². Deze m² bebouwing zijn vertaald in een grondwaarde waarop de overeenstemming tussen de ANWB en de ABB voor aankoop van de locatie is gebaseerd.

In deze m² BVO is voorsnag uitgegaan van het volgende concept programma:

- 132 sociale woningen in ca 10.000 m² BVO
- 171 dure koop in ca 25.900 m² BVO
- 43 dure huur in ca 4.500 m² BVO
- 72 middelduur koop in ca 7.000 m² BVO
- 19 middelduur huur in ca 1.650 m² BVO
- 48 woon/zorg middelduur eenheden in ca 4.300 m² BVO in monument gebouw A
- 44 woon/zorg duur eenheden in ca 5.300 m² BVO in monument gebouw A
- 1 rotonde met buurtvoorzieningen in ca 4.600 m² BVO

Totaal 528 wooneenheden en 1 rotonde met diverse buurtvoorzieningen in ca 63.250 m² BVO.



12. Groene inrichting met bomen, struiken, waterloop en vijver en ook groene inrichting parkeerterrein;

Dat is ook ons streven.

❖ Buurtvoorzieningen in het rotondegebouw & wonen met zorg

13. Unieke karakter van het rotondegebouw behouden en versterken door de huidige binnenruimte als één ruimte open te houden en te benutten;

Dat is beslist ook ons streven, maar nog niet geheel zeker. Dit is namelijk nog niet ontworpen en is ook nog mede afhankelijk van de vraag of daarmee een nieuwe invulling van de rotonde (financieel) haalbaar is. De verschijningsvorm van de rotonde is dan ook afhankelijk van het gekozen programma en invulling maar altijd met respect voor het Rijksmonument en in samenspraak met Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

14. Mogelijkheden voor expositie over landgoed Clingendael en andere omringende landgoederen, Japanse tuin, schilderijen en kunst van bewoners Benoordenhout, etc. eventueel in combinatie met thee & koffiehuis;

Dank voor deze suggesties, het zijn interessante ideeën die we graag bekijken. Nu vinden immers ook al exposities plaats in de Rotonde. Wellicht biedt tijdelijk leegstaande bebouwing hier ook nog mogelijkheden.

15. Mogelijkheden voor klassieke muziek en kooroptredens;

Dank voor deze suggesties, het zijn interessante ideeën die we graag bekijken.

16. Mogelijkheden voor buurtvereniging Benoordenhout en natuurvereniging AVN;

Dank voor deze suggesties, het zijn interessante ideeën die we graag bekijken.

17. Geen restaurant of andere horeca. Evenmin geen winkelbedrijven, supermarkt of

avondwinkel;

We sluiten nog geen voorzieningen uit. Wel gaat de voorkeur uit naar buurtgerichte voorzieningen (lopend en per fiets bereikbaar) in plaats van buurtoverstijgende voorzieningen gericht op de hele stad. Dit zou dan ook lichte horeca of een kleinschalig restaurant kunnen zijn, zoals mensen uit de buurt nu ook wel koffie en broodjes kwamen halen in de Rotonde.

18. Geen voorzieningen voor fysiotherapie en sport;

Een zorggerelateerde voorziening op buurniveau kan onzes inziens wel goed passen bij de woningen met zorg en bij de behoefte in de omgeving.

❖ Sloop & bouw

19. Duurzaamheidseisen stellen aan het sloop & bouwproces (in het bijzonder minimale CO₂ en stikstofuitstoot, efficiënt en zo beperkt mogelijke duur van het sloop & bouwproces plus minimaal vrachtverkeer tijdens de bouw);

Hier zijn veel wettelijke eisen voor, daarnaast zijn zaken als zo min mogelijk stikstofuitstoot en zo min mogelijk vrachtwagens uiteraard in ieders belang, ook dat van de bouwer.

Er is reeds een concept stikstofonderzoek opgesteld en gedeeld met de werkgroep. Het onderzoek zal steeds worden bijgesteld aan de hand van nieuwe relevante input of veranderende wettelijke eisen.

❖ Duurzaamheid gebouwen Rijksmonument en nieuwbouw

20. Unieke kans voor toepassen van geothermie door benutten van aardwarmte voor de verwarming van huizen en kantoren in (deel van) Benoordenhout. Benut de ervaringen van Shell met geothermie in de experimenteerwoning Van Alkemadelaan 98 en de lopende onderzoeken van de Stichting Duursaam Benoordenhout (zie <https://duursaambenoordenhout.nl/>);

We bekijken welke mogelijkheden er zijn om de buurt aan te kunnen laten haken op duurzaamheidsingrepen op het ANWB-terrein. Geothermie lijkt op deze locatie onmogelijk vanwege de functie voor de drinkwaterwinvoorziening op deze plek. Met Eneco zijn verkennende gesprekken gaande om te onderzoeken of een WKO centrale op de ANWB locatie mogelijk is, waarbij de bronlocatie buiten het drinkwaterwingebied zal vallen. Hiermee kan warmte en koude geleverd worden aan de appartementen, maar ook de buurt kan hierop aansluiten. De eerste verkenningen zijn hoopvol.

❖ Onderzoeken

21. Effecten van herinrichting en nieuwbouw op flora en fauna (in het bijzonder vleermuizen);

Dit onderzoek dient in het kader van de ruimtelijke procedure verplicht uitgevoerd te worden en zal beschikbaar zijn voor omwonenden. Groene verstedelijking is een belangrijk thema wat we meenemen in de verdere planontwikkeling. Residentie Parkzicht biedt kansen om een groene schakel te zijn voor Den Haag en Wassenaar en biedt ruimte aan flora en fauna en de vergroting van de biodiversiteit.

22. Effecten idem op Natura 2000 (in het bijzonder stikstof);

Dit onderzoek dient in het kader van de ruimtelijke procedure verplicht uitgevoerd te worden. Het concept stikstof onderzoek is reeds gedeeld, zie punt 19.

23. Effecten idem voor ontsluiting en verkeersafwikkeling;

Dit onderzoek dient in het kader van de ruimtelijke procedure verplicht uitgevoerd te worden en zal beschikbaar zijn voor omwonenden .

24. Effecten idem voor cultuurhistorische en recreatieve waarden (in het bijzonder voor de beleving van Park en Landgoed Clingendael);

Dit onderzoek dient in het kader van de ruimtelijke procedure verplicht uitgevoerd te worden en zal beschikbaar zijn voor omwonenden. In opdracht van de ANWB is al een Cultuurhistorisch onderzoek gemaakt door BAAC in 2019. Desgewenst kan deze verstrekt worden.

25. Duurzaamheidseffecten van herinrichting en nieuwbouw;

Dit onderzoek dient in het kader van de ruimtelijke procedure verplicht uitgevoerd te worden en zal beschikbaar zijn voor omwonenden .

❖ Participatie

26. Betrokkenheid van omwonenden als belanghebbenden bij de volgende stappen, inclusief sloop & bouw (Startnotitie, Planvorming, Uitvoering, etc.).

Eens. Betrokkenheid van de buurt is in alle fasen van het project belangrijk.

* * * * *

Per mail 27/10/2020, met bijlagen

- AWB 7.jpg
- Natuurinclusief.jpg

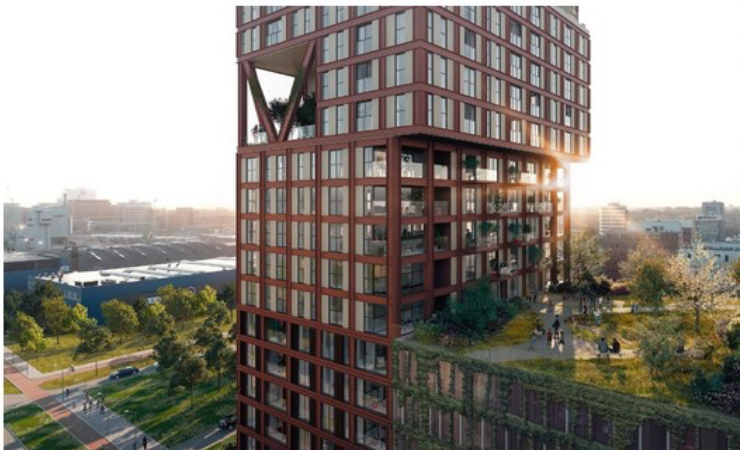
Geachte,

U had op het einde van de sessie nog gevraagd naar wat opmerkingen (zo heb ik begrepen). Zij volgen hier in beknopt taalgebruik.

1. Bij de keuze van de posities bouwvolume (hoog/laag/) moet bij de keuze de prioriteit (laag) liggen aan de kant van Clingendael. Het ANWB complex staat op de gronden van Clingendael, Clingendael is een historisch landgoed en Rijksmonument en verdient daar om respect, het gebied trekt duizenden bezoekers per jaar en straks dus ook de nieuwe bewoners.

Wij begrijpen uw standpunt en onderzoeken mogelijkheden om het volume aan de parkzijde anders te verdelen. Wel is het zo dat elke verschuiving weer effect kan hebben op andere belangen.

2. Bij het ontwerp moet vanaf het begin worden gedacht aan en ontworpen als natuurinclusief bouwen, zie plaatje als voorbeeld. In de architectenwereld weet men heel goed wat dat betekent. Helaas sprak iedereen over baksteen en de kleur.



Dank voor uw suggestie, een interessante invalshoek die we graag nader bekijken. Het dek van de ondergrondse parkeervoorziening tussen de bouwvolumes zal ontworpen worden als een prettig verblijfsgebied. Natuurinclusief kan hier een grote rol in spelen. De inrichting van de binnentuin en de beplanting, maar ook zaken in de bebouwing (gevels, daktuinen) zal integraal meegenomen worden in het ontwerp i.s.m. een landschapsarchitect. Naast natuurinclusief zijn klimaatadaptatie en een gezond binnenmilieu ook belangrijke thema's.

3. Bij de keuze van de architect van harmonieus bouwen of met contrasten moet hier de voorkeur worden gegeven aan harmonieus en homogeen.

Dank voor uw duidelijke voorkeur, we zijn benieuwd naar de voorkeuren van anderen in de wijk, aangezien dit punt nog nauwelijks is besproken met omwonenden.

4. Bij het ontwerp moet ook worden meegenomen een groene begrenzing rondom in de vorm van bomen. Dus niet naderhand, nee deel van het ontwerp.

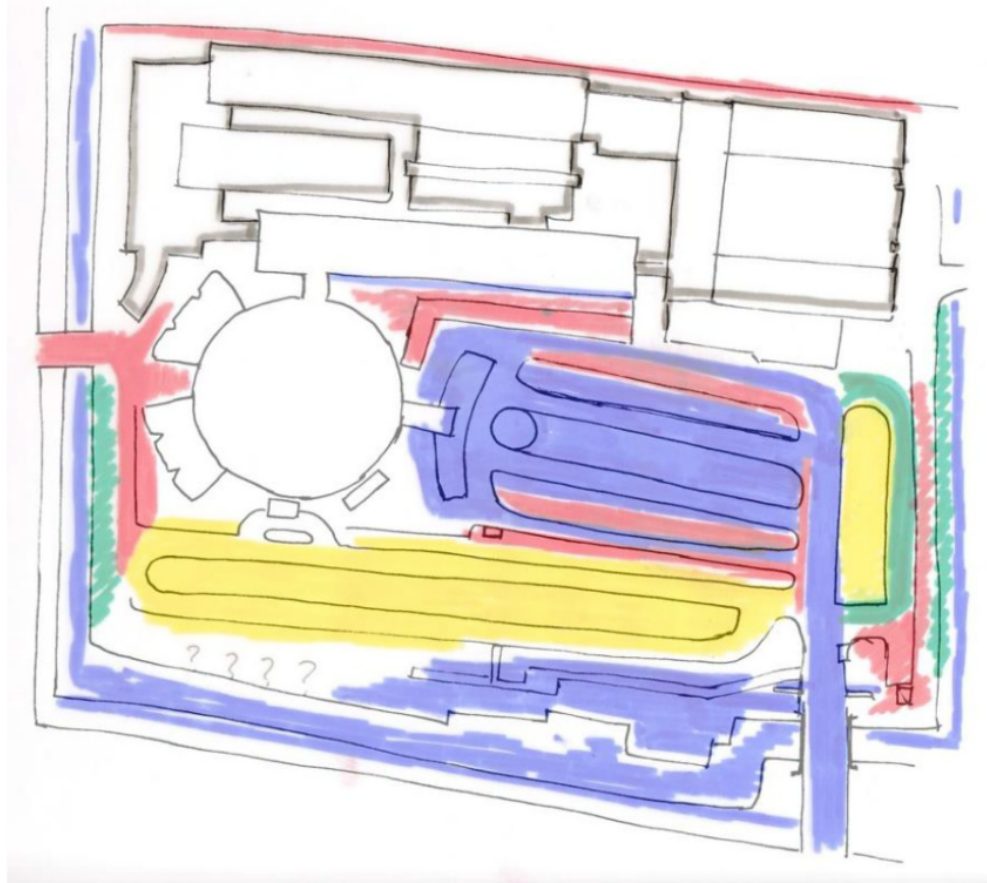
Eens met de aandacht voor groen als onderdeel van het ontwerp. We zullen een landschapsarchitect betrekken bij het ontwerp. Heeft de buurt wellicht voorkeur voor een bepaalde landschapsarchitect?

5. De aanleg van tuintjes en groenvoorzieningen tussen de gebouwen is problematisch wegens schaduw en windstromen. Daarom moet een landschapsarchitect bij het project worden betrokken.

Eens, zie tevens punt 4.

6. Het 'monumentale parkeerterrein' (daar heb ik nog nooit van gehoord!) kan gemakkelijk (!) kleiner (verbod voor bewoners daar parkeren, uitsluitend bezoekers en leveranciers) en daarmee kan een robuuste groenvoorziening op de vrijgekomen ruimte worden gerealiseerd.

Een groot deel van het parkeerterrein is Rijksmonument en daarmee uniek in Nederland. Zie tekening met daarin de Rijksmonumentale planonderdelen aangegeven. Het Rijksmonumentale parkeerdeel kan dan ook niet worden verkleind. Andere delen van het parkeerterrein kunnen wellicht anders worden benut, dit onderzoeken we nog. Bewoners parkeren onder de nieuwbouw, bezoekers van de bewoners parkeren op het monumentale parkeerterrein.



Globale weergaven van waardering parkeerterrein en tuin. Blauw staat voor hoge monumentale waarde, groen voor positieve monumentale waarde, geel voor indifferente monumentale waarde en rood voor afwezigheid van monumentale waarden.

7. Fietsverkeer en fietsenstalling moet deel uitmaken van het ontwerp

Eens, dit nemen we mee.

8. Een absolute eis is optimaal openbaar vervoer. (wat NAAM: zei over bus 20 twee routes met frequentie 30 minuten / een uur in de avond is slechts hoe het nu is en volstrekt onaanvaardbaar, en de opmerking is ook niet terzake)

Dit stemmen we graag af met de gemeente Den Haag. De komst van woningen, waaronder een aantal zorggerelateerde woningen en een aantal sociale huurwoningen, zien we als een kans om het openbaar vervoer in de wijk te versterken. Versterking van het openbaar vervoer is onderdeel van het toekomstige mobiliteitsconcept.

Noot: de vraag naar servituut door NAAM: er rust hier géén servituut op, ik heb hem dat reeds verteld

Ons is evenmin een servituut op deze locatie bekend.

Met vriendelijke groet,

NAAM

Namens de AVN en bewoner van de wijk.

* * * * *

Per telefoon, 27-10-2020:

NAAM wilde nog een paar dingen meegeven.

1. Hij maakt zich zorgen over de verkeersbewegingen, hij had de indruk dat het aantal geplande woningen ongeveer gelijk is aan het aantal huidige woningen in de buurt Uilennest.
Dit wordt nog onderzocht. De eerste quick scan is gebaseerd op 2 woningbouwprogramma's (424 en 568 woningen) en het uitgangspunt van een volledige bezetting van het ANWB kantoor. De quick scan lijkt te wijzen op geen of nauwelijks verhoging van de verkeersdruk. Wel is een verschuiving van de verkeersgeneratie over de dag/avond te verwachten. De quick scan zal steeds bijgesteld worden aan de hand van nieuwe relevante input. Overigens telt Uilennest ca. 1.245 woningen, dat zijn er beduidend meer dan het aantal woningen op Residentie Parkzicht.
2. Hij vond het lastig dat er zoveel aandacht ging naar mensen die tal van bezwaren hadden maar daarmee de ontwikkeling ook geheel onmogelijk zouden maken als ze allemaal hun zin kregen. Daar schiet niemand wat mee op.
We hopen dat alle betrokkenen niet alleen in bezwaren kunnen denken maar ook begrip voor elkaars belangen kunnen opbrengen en oplossingsgericht meedenken.
3. Architectuur kan veel betekenen voor de beleving en uitstraling van bouwmassa's, daarom vond hij het jammer dat veel deelnemers zich zo focusten op de bouwblokken en het niet over de architectuur wilden hebben.
Eens dat architectuur en uitstraling veel verschil kunnen maken in de beleving. Dit is nog nauwelijks met omwonenden besproken en staat op de agenda voor de tweede bijeenkomst met de werkgroep.

* * * * *

Per mail 27/10/2020:

Geacht,

Dank voor de prompte toezending van de stukken. Op deze wijze kan ik ook direct mijn 'achterban', de burens van 88-116 informeren. In dat verband heb ik twee korte vragen:

- Het aantal woningen zoals gister door u en uw collega's genoemd varieert tussen de 425 en 570. Is dat correct?

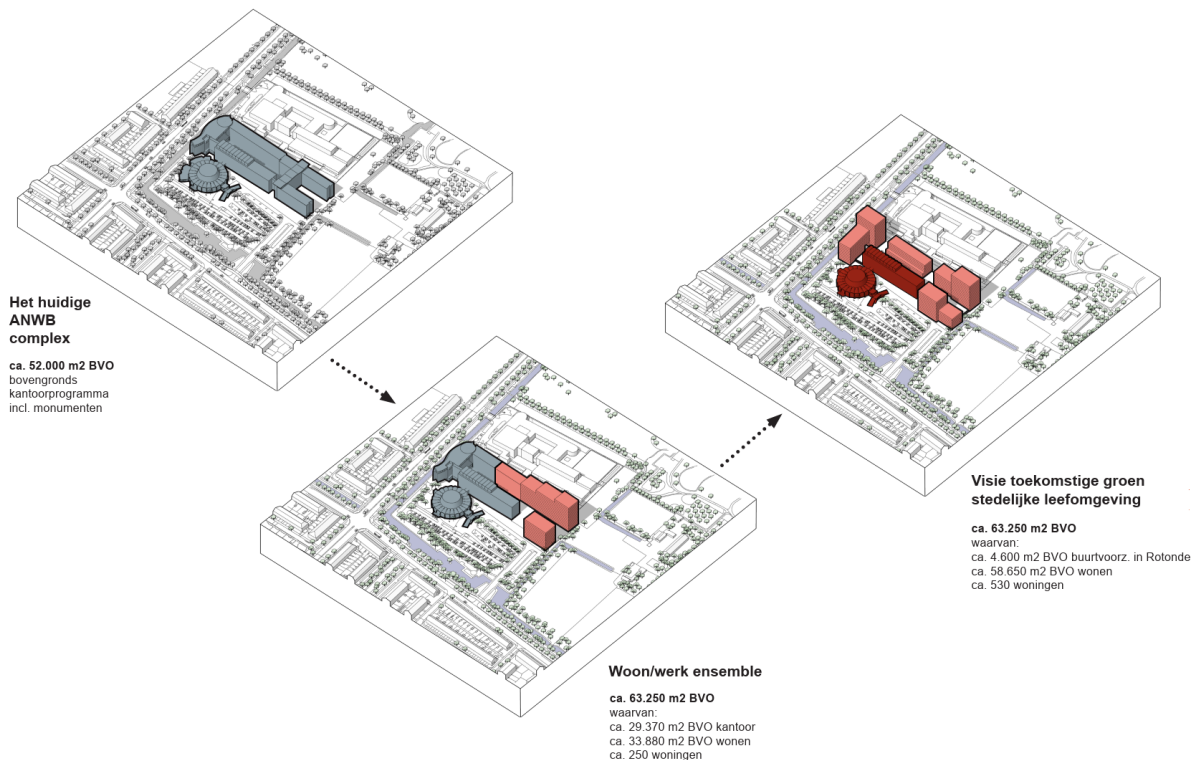
De startnotitie ging uit van 250 woningen in 33.880 m² BVO nieuwbouw naast een bestaand en duurzaam gerenoveerd kantoor van de ANWB in 29.370 m² BVO. Totaal dus 63.250 m² BVO op de locatie.

Om een haalbaar plan te maken is uitgegaan van de in de startnotitie toegestane hoeveelheid BVO op de locatie, zijnde ca 63.000 m². Deze m² bebouwing zijn vertaald in een grondwaarde waarop de overeenstemming tussen de ANWB en de ABB voor aankoop van de locatie is gebaseerd.

In deze m² BVO is voorsnog uitgegaan van het volgende concept programma:

- 132 sociale woningen in ca 10.000 m² BVO
- 171 dure koop in ca 25.900 m² BVO
- 43 dure huur in ca 4.500 m² BVO
- 72 middelduur koop in ca 7.000 m² BVO
- 19 middelduur huur in ca 1.650 m² BVO
- 48 woon/zorg middelduur eenheden in ca 4.300 m² BVO in monument gebouw A
- 44 woon/zorg duur eenheden in ca 5.300 m² BVO in monument gebouw A
- 1 rotonde met buurtvoorzieningen in ca 4.600 m² BVO

Totaal 528 wooneenheden en 1 rotonde met diverse buurtvoorzieningen in ca 63.250 m² BVO.



- De hoogte van de zogeheten hoogteaccenten in model #1 aan de Van Alkemadeaan en aan de kant van Park Clingendael bedragen 45 meter. Dat is 1.5 zo hoog als de huidige hoogte. Is dat ook correct?

De genoemde hoogte van 45 meter klopt. Dat is iets minder dan 1,5 x zo hoog als de huidige hoogte.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

NAAM

* * * * *

Per mail 28/10/2020:

Hallo,

De volgende vragen staan nog open:

- historische bezoekers-tellingen ANWB

Deze zijn opgevraagd bij de ANWB. Zodra deze binnen zijn zullen ze worden gedeeld met de werkgroep en kunnen ze gebruikt worden in het rapport voor het bepalen van de verkeersgeneratie t.o.v. de beoogde nieuwe situatie.

- zijn jullie servituten bekend voor het perceel?

Nee, ons zijn geen servituten voor het perceel bekend.

- afschrift gesloten overeenkomst tussen gemeente Was. en ANWB/ABB

De geanonimiseerde versie sturen we hierbij toe.

Hoor graag.

Vriendelijke groet

NAAM

Wösten juridisch advies

* * * * *

Per mail 28/10/2020:

Beste,

Dank voor je mail met bijgesloten startnotitie, stikstof berekening, verkeersplan en de presentatie. Ook nog dank voor de duidelijke leiding van de Zoom presentatie!

Wat de verkeersnotitie betreft, er staat dat het een conceptnota is, ik neem aan dat de taalfouten er in de eindnota uitgehaald worden....

Hierbij mijn opmerkingen ten aanzien van architectuur en buitenruimte en de Rotonde en wonen met zorg.

500 woningen op deze kleine plek is heel belastend. Er werd gesproken over 45 meter hoogte. De Frederick in Wassenaar is 11,9 meter hoog. Dat zouden dan 4 flats op elkaar zijn. Door een speelse en verspringende architectuur misschien op te vangen, maar ik denk dan aan Amsterdam Zuid, achter het station.

Het vinden van een optimale verdeling van de bouwvolumes is nu inderdaad de zoektocht. Bij de uitwerking horen onderzoeken als windeffecten, dus dat heeft zeker onze aandacht.

Buitenruimte moet groen, maar door de hoge gebouwen zullen daar veel windvlagen gegenereerd worden. In Voorschoten is de flat bij AH voorzien van een prachtige groene binnentuin, gemaakt op de parkeergarage, goed voorbeeld.

Dank voor het voorbeeld in Voorschoten. Het dek van de ondergrondse parkeervoorziening tussen de bouwvolumes zal ontworpen worden als een prettig groen verblijfsgebied. Natuurinclusief kan hier een grote rol in spelen. De inrichting van de binnentuin en de beplanting zal integraal meegenomen worden in het ontwerp i.s.m. een landschapsarchitect. Naast natuurinclusief zijn klimaatadaptatie en een gezond binnenmilieu ook belangrijke thema's.

Gezien het sluiten van Bronovo, is de Rotonde een plek, waar medische voorzieningen kunnen komen, van spreekuren artsen tot fysio, dietisten ed. Een ADL voorziening voor het zorggebouw is een must, tenzij er een medische etage in het zorggebouw komt. Ruimte voor media, bieb, IC, is een moderne voorziening. Wijkgebouwfunctie, ook voor kinderen. (van mij mag het een zwembad worden....)

Mede gezien de woningen met zorg en de behoefte uit de buurt lijkt dit inderdaad een logisch type buurtvoorziening. Dank voor de suggesties voor media/bieb/wijkgebouw.

In het zorggebouw komen neem ik aan units voor ouderen, minimaal ruime twee\ drie kamer appartementen met een natte cel. Bij nieuwbouw is een rail systeem voor tillift makkelijk aan te leggen. Toegankelijkheid is een eerste vereiste. Van rollator tot rolstoel, maar ook voor kinderwagens zodat kleinkinderen op bezoek kunnen komen.

Voorzieningen die de woningen levensloopbestendiger maken, liggen inderdaad voor de hand, dit heeft onze aandacht.

Een vraag. Heeft de ANWB al zekerheid, dat ze naar het conservatorium gaan? In de buurt hoorde ik, dat het conservatorium een monument zou zijn (pas 40 jaar oud) en dat dat problemen geeft.

Wij begrepen dat het geen monument is en dit probleem dus niet speelt.

Vriendelijke groet, **NAAM**

* * * * *

Per mail 28/10/2020:

Ik had al mijn opmerkingen verstrekt over de architectuur en buitenruimte

Als commentaar op de rotonde ben ik van mening dat de functie noem het buurtvoorzieningen wordt vastgesteld, maar dat we ons ter vergadering niet gaan verliezen in details wat er nu precies komt, dat is van later orde. Nu eerst de hoofdlijnen, de bijeenkomst moet zo effectief mogelijk zijn.

Een toevoeging: het gebouw naast de rotonde zou gemakkelijk kunnen worden verhoogd met minimaal een etage. Dat is bijvoorbeeld ook gebeurd met het beroemde Berlage gebouw aan de Raamweg/Groenhovenstraat. Wilt u dat svp voorleggen.

NAAM

Verhoging van Gebouw A blijkt technisch niet haalbaar, vooral vanwege het bijzondere dak. Ook vanuit cultuurhistorisch perspectief lijkt dit geen wenselijke optie.

* * * * *

Per mail 1-11-2020, met bijlagen:

- Lift.jpg
- Toegangstrap.jpg

Beste ,

Nog een paar aanvullingen ten aanzien van het zorggebouw. Twee schachtliften zullen een noodzaak zijn, als er 1 uitvalt. Separaat stuur ik twee foto's van de "levensloop" bestendige toegang van het

appartementen gebouw de Frederik. 13 treden te beklimmen of een invaliden liftje, dat binnen het jaar al vier keer stuk was en nog steeds buiten gebruik. Brieven hierover aan de gemeente van 5 jaar geleden moeten nog steeds beantwoord worden.....Inspraak in de raad was wel mogelijk, maar een extra schachtlift was te duur!

Dank voor uw inbreng, we zullen aandacht hebben voor toegankelijkheid / bruikbaarheid van liften.

Omdat dit gebouw geen woonplek voor jongeren werd, is er nu zoveel sociale woningbouw op het ANWB terrein nodig. Ik vind dat de werkgroep de historie moet kennen, een gewaarschuwd mens telt voor twee, Mijn frustraties stoppen hierbij.

De hoeveelheid sociale woningbouw is beleid vanuit de gemeente Wassenaar.

Vriendelijke groet, NAAM

Bijschrift invalidenliftje: is met rollator niet te openen

* * * * *
_ _ _ _ _

Per mail 2/11/2020, met bijlage:

- 20201101 Uitgangspunten belanghebbenden herontwikkeling ANWB terrein.pdf

Geachte,

Graag informeer ik u over het volgende.

De Wijkvereniging Benoordenhout, de Stichting Wijkbelangen Uilennest, de Verenigde bewoners van Alkemadelaan 70 t/m 116 en Tuinvereniging Clingendael zijn als belanghebbenden betrokken bij de herontwikkeling van het ANWB terrein.

Ik heb voor u bijgevoegd onze gezamenlijke uitgangspunten ten aanzien van de herontwikkeling van het ANWB-terrein. Wij gaan ervan uit dat wij zorgvuldig betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling van de plan- en besluitvorming rondom de herontwikkeling van het ANWB-terrein en dat daarbij bovenstaande uitgangspunten zullen worden gehanteerd.

Dank voor uw gezamenlijke inbreng. Het is zeker onze intentie om de omgeving en dus ook de wijkorganisaties nauw betrokken te houden bij de herontwikkeling van het ANWB-terrein. Uw inbreng zal dan ook zeker worden meegewogen en meegegeven aan de gemeenten Wassenaar en Den Haag. De werkgroep heeft een adviserend karakter. De besluitvorming ligt in de meeste gevallen bij de gemeenteraad van Wassenaar, die de belangen zal afwegen.

Bij deze verzoek ik u tevens dit bericht met bijgevoegde notitie door te sturen aan alle deelnemers van de eerste werkgroepbijeenkomst in het kader van de herontwikkeling van het ANWB terrein van afgelopen 26 oktober 2020.

Met vriendelijke groet, namens de belanghebbenden,

NAAM

Voorzitter Tuinvereniging Clingendael

Bijgevoegd: 20201101 Uitgangspunten belanghebbenden herontwikkeling ANWB terrein – *hieronder is de tekst van de bijlage overgenomen*

Afzenders: Wijkvereniging Benoordenhout, Stichting Wijkbelangen Uilennest, Bewoners van Alkemadelaan 70

t/m 116, Tuinverenging Clingendael

T.a.v.: ANWB, ABB Bouwgroep, Gemeente Wassenaar, Gemeente Den Haag, Provincie Zuid Holland

Datum: 31 oktober 2020

Onderwerp: Uitgangspunten van belanghebbenden ten aanzien van de herontwikkeling van het ANWB-terrein

Geachte lezer,

De Wijkvereniging Benoordenhout, de Stichting Wijkbelangen Uilennest, de Verenigde bewoners van Alkemadelaan 70 t/m 116 en Tuinvereniging Clingendael ¹⁾ zijn als belanghebbenden betrokken bij de herontwikkeling van het ANWB terrein.

Wij zijn trots op onze wijk en hebben het beste voor met onze wijk en de huidige en toekomstige bewoners. Daarom zien wij graag een kwalitatief hoogwaardige invulling van de huidige ANWB locatie, die bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijk en aan het genieten van Park Clingendael.

Wij, de belanghebbenden, waren op 26 oktober 2020 uitgenodigd voor een eerste bijeenkomst ten behoeve van de start van het participatieproces voor de herontwikkeling van de ANWB-locatie. Dit participatieproces wordt georganiseerd door De Wijde Blik in opdracht van de ABB Bouwgroep. Wij onderstrepen het grote belang van participatie in een eerlijk en transparant proces om te komen tot gedragen oplossingen.

Ten aanzien van deze eerste bijeenkomst merken wij op dat er helaas geen voorinformatie was verstrekt op basis waarvan wij ons hadden kunnen voorbereiden. Dit komt de start van een participatieproces niet ten goede.

Wij hechten eraan dat alle deelnemers aan de werkgroep exclusief de hoofdlijnen van de hernieuwde visie voorzien van onze toelichting meekregen.

Het ontbrak tijdens de bijeenkomst aan voldoende tijd om gezamenlijk discussie te voeren over elkaars uitgangspunten en drijfveren. Juist dit punt vinden wij zo belangrijk aangezien hiermee wederzijds betrokkenheid wordt verkregen. De getoonde visiepresentatie borduurt voort op een eerdere visie en staat haaks op wat wij in samenwerking met ABB trachten te bereiken. Het voorgestelde bouwvolume is in het geheel niet passend bij de omgeving van onze wijk, niet passend bij de overgang van stad naar buitengebied en ook niet passend bij de Ronde en het hoofdgebouw A als Rijksmonumenten. De visie staat op gespannen voet met het behoud en versterking van het groene karakter en biedt op deze wijze ingevuld geen toegang tot het prachtige Clingendael, maar vormt een overduidelijke barrière. Hoogtes van 45 meter (1,5 zo hoog als de huidige gebouwen) zijn in de groene wijk Benoordenhout met markante en mooie laagbouw buitensporig en niet gewenst. Ook de geplande toename met 570 woningen zal voor de verkeersontsluiting en de doorgaande verkeersverbindingen in de gemeente Den Haag desastreuze gevolgen hebben.

Ten laatste merken wij op dat niet alle besproken informatie juist bleek te zijn (o.a. bouwvolume met een voorgestelde toename van 22%, aantal woningen van 425 tot 570, opzet/conclusies eerste verkeersonderzoek met bijvoorbeeld een volledige kantoorbezetting als uitgangspunt voor een fictieve vergelijking). Helaas draagt dit niet bij aan het vertrouwen in een gedragen uitkomst van het participatieproces.

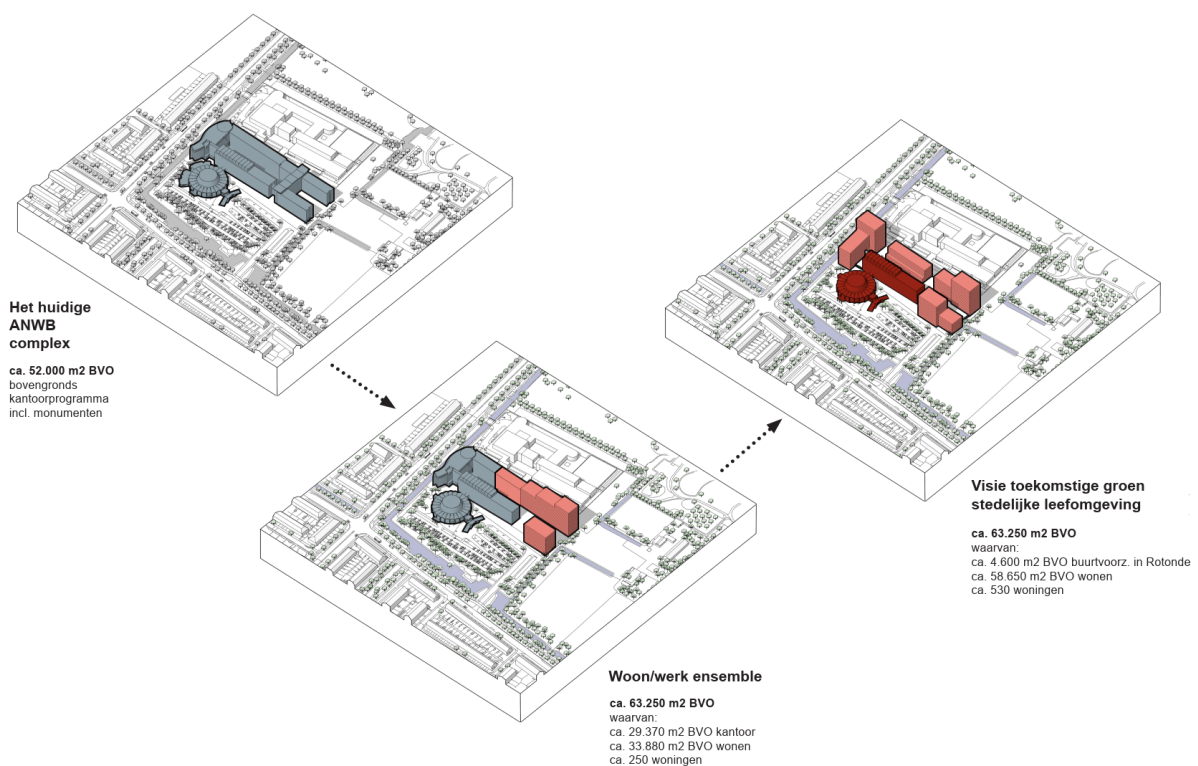
De voorgeschiedenis met eerdere stukken en de deels gewijzigde situatie van kantoor naar woningen leiden inderdaad tot enige verwarring over de juiste aantallen en opgave. De situatie is als volgt.

De startnotitie ging uit van 250 woningen in 33.880 m² BVO nieuwbouw naast een bestaand en duurzaam gerenoveerd kantoor van de ANWB in 29.370 m² BVO. Totaal dus 63.250 m² BVO op de locatie.

Om een haalbaar plan te maken is uitgegaan van de in de startnotitie toegestane hoeveelheid BVO op de locatie, zijnde ca 63.000 m². Deze m² bebouwing zijn vertaald in een grondwaarde waarop de overeenstemming tussen de ANWB en de ABB voor aankoop van de locatie is gebaseerd. In deze m² BVO is voortsnog uitgegaan van het volgende concept programma:

- 132 sociale woningen in ca 10.000 m² BVO
- 171 dure koop in ca 25.900 m² BVO
- 43 dure huur in ca 4.500 m² BVO
- 72 middelduur koop in ca 7.000 m² BVO
- 19 middelduur huur in ca 1.650 m² BVO
- 48 woon/zorg middelduur eenheden in ca 4.300 m² BVO in monument gebouw A
- 44 woon/zorg duur eenheden in ca 5.300 m² BVO in monument gebouw A
- 1 rotonde met buurtvoorzieningen in ca 4.600 m² BVO

Totaal 528 wooneenheden en 1 rotonde met diverse buurtvoorzieningen in ca 63.250 m² BVO.



Ons voorstel

Belanghebbenden hebben aangegeven graag bereid te zijn met ABB tot een voor alle partijen aantrekkelijk en gedragen voorstel voor herontwikkeling van het ANWB terrein te komen. De gemeente Wassenaar, de gemeente Den Haag, en de ANWB zijn hierbij belangrijke partners. Daarnaast is de Provincie Zuid-Holland in deze een belangrijke partij. Als aanjager van de versterking van de landgoederenzone in haar gebied besteedt de Provincie al jaren veel geld aan behoud en versterking van het groene karakter.

Gezien het bovenstaande bieden wij u middels dit schrijven onze uitgangspunten aan voor de herontwikkeling van het ANWB-complex Van Alkemadelaan te Den Haag.

Wij stellen voor onze uitgangspunten als startpunt te hanteren voor het participatieproces ten behoeve van de herontwikkeling van het ANWB terrein door ABB. Daarnaast zullen wij met iedere voornoemde partij individueel het gesprek aangaan om drijfveren en uitgangspunten met elkaar te bespreken. Onze uitgangspunten zijn daarnaast medebepalend voor onder andere:

- (1) het opstellen van een herziene startnotitie door de gemeente Wassenaar voor de herbestemming
- (2) de planvorming voor de herontwikkeling van het ANWB-terrein door ABB
- (3) besluitvorming t.b.v. vergunningen
- (4) het sloop- en bouwproces

Graag herhalen wij dat het ons doel is om uiteindelijk met elkaar tot een aantrekkelijk en gedragen voorstel te komen. Een voorstel waarbij alle partijen trots kunnen zijn op het proces dat is doorlopen en het bijbehorende resultaat.

De huidige werkgroep is reeds bedoeld om elkaars belangen zo dicht mogelijk te benaderen. Na besluitvorming over de herziene startnotitie is het beslist de bedoeling om opnieuw met omwonenden in gesprek te gaan en te blijven over de uitwerking. Denk aan architectuur en landschap, maar ook meer praktische zaken als bouwverkeer etc.

¹⁾ Tuinvereniging Clingendael is een actieve tuinvereniging die met 40 leden tuiniert op een eigen locatie in Clingendael direct aan op de achterzijde van het ANWB-kantoor en het naastgelegen terrein van de Koninklijke Marechaussee. De bewoners van Alkemadelaan 70 t/m 116 wonen direct tegenover het huidige ANWB-terrein aan de van Alkemadelaan. Stichting Wijkbelangen Uilennest vertegenwoordigt de bewoners in de wijk Uilennest, direct gelegen tegenover het huidige ANWB-terrein aan de Wassenaarseweg. De Wijkvereniging Benoordenhout behartigt de algemene belangen van alle bewoners in de gehele wijk Benoordenhout.

Onze uitgangspunten

Onze uitgangspunten zijn onderverdeeld in 6 thema's, waarbij per thema tussen haakjes de kernboodschap is weergegeven.

1. Proces (overeenstemming is de basis)

1. Een herontwikkeling van het ANWB-terrein met woningbouw in een volume dat inpasbaar is in de wijk en de omgeving wordt positief ontvangen. De vraag naar nieuwe woningen enerzijds en de huidige leegstand anderzijds vormen een goede basis voor herontwikkeling

We streven naar een zo goed mogelijke inpassing van het bouwvolume in de wijk. Ook met buurtgerichte voorzieningen en liefst ook duurzaamheidsmaatregelen waar de wijk profijt van kan hebben, proberen we Residentie Parkzicht zoveel mogelijk een verrijking te laten zijn voor de wijk. Tegelijkertijd zal het plan financieel haalbaar moeten zijn, wat bemoeilijkt wordt door o.a. de hoge kosten voor verduurzaming van de rijksmonumentale bouwdelen. Overeenstemming met de wijk is ons streven maar geen randvoorwaarde. Er ligt een raadsbesluit met bijbehorende stedenbouwkundig kader op basis waarvan er in principe kan worden herontwikkeld. Met de nieuw ontstane situatie zien we kansen om met bouwvolumes en programma te schuiven voor een betere inpassing, maar mocht dat niets opleveren dan is het reeds vastgestelde stedenbouwkundig kader een terugvaloptie.

2. Het huidige bouwvolume is voortgekomen uit een kantoorbehoefte. Indien de kantoorbestemming wordt verlaten dan is het behoud van het bestaande bouwvolume geen gegeven, laat staan het verhogen daarvan.

Zie reactie punt 1.

3. De herontwikkeling van het ANWB-terrein vindt plaats op basis van overeenstemming tussen initiatiefnemer en belanghebbenden vanuit de omgeving

Zie reactie punt 1.

4. Ten behoeve van de nieuwe Startnotitie dient een Leefbaarheids Effect Rapportage (LER) te worden opgesteld. Ook andere relevante onderzoeken (zoals effecten op flora en fauna, stikstof, verkeersontsluiting, etc.) zijn voor een zorgvuldig proces en een adequate nieuwe Startnotitie noodzakelijk.

Voor een deel liggen deze onderzoeken er al, voor een deel worden ze nog opgesteld voor de nieuwe Startnotitie, voor een deel zijn ze pas vereist in het vervolgproces, de ruimtelijke orderingsprocedure. De onderzoeken die in het kader van de ruimtelijke procedure verplicht uitgevoerd dienen te worden zullen beschikbaar zijn voor omwonenden.

2. (Her)ontwikkeling bebouwing (maximaal 250 woningen, laagbouw aan de randen en bouwhoogte

maximaal de hoogte van het rijksmonumentale ANWB kantoor)

1. Aantal huishoudens: maximaal de eerder geplande 250 woningen (Q&A website gemeente Wassenaar)

Zie onze eerdere reactie over het aantal kantoor-m2 dat omgezet wordt naar woningbouw, waarmee wij op 528 wooneenheden en 1 rotonde met diverse buurtvoorzieningen in ca 63.250 m² BVO uitkomen.

2. Bouwvolume: het bestaande volume van het ANWB-complex staat niet in verhouding tot de bestaande woondichtheden in Benoordenhout en de cultuurhistorische waarde van park Clingendael. Er dient een correctie te worden doorgevoerd om het bestaande contrast met bestaande bebouwing en park te vereffen

In de eerder vastgestelde Startnotitie is deze correctie niet nodig gevonden. Contrasten worden in de regel heel wisselend beleefd en lijken daarmee deels subjectief. We hebben naar aanleiding van de eerste bijeenkomst wel gekeken naar mogelijkheden om de bouwvolumes anders te verdelen.

3. Rooilijn: een goede afstand van bebouwing ten opzichte van de wegen van Alkemadelaan en Wassenaarseweg. Hierbij dezelfde maatstaven toepassen voor afstand tussen weg en gebouw zoals toegepast bij de naastgelegen Beatrix kazerne

Dat is voor ons geen uitgangspunt. De afstand tot de Van Alkemadelaan wordt bepaald door een combinatie van gepaste rooilijnen, bouwhoogte, gevellengte en positionering van de bouwvolumes op het plangebied. Ruimtelijk zullen wij wel degelijk rekening houden met de posities van de gebouwen t.o.v. de van Alkemadelaan. Afhankelijk van de stedenbouwkundige modellen kan dit ook leiden tot plekken die meer afstand hebben t.o.v. de weg. Maar de introductie van een nieuwe rooilijn vanuit de huidige kazerne vinden wij een te rigide oplossing.

4. Parkzijde Tuinvereniging Clingendael: Een vrije niet bebouwde strook van ten minste 25 meter vanaf de erfafscheiding tussen Tuinvereniging Clingendael en het ANWB terrein tot aan de nieuwe (her)ontwikkelingen. Reduceren huidige schaduwwerking en voor overlast zorgende windcirculatie bij tuinvereniging. Sterke reductie van huidige hoogte van bebouwing grenzend aan de tuinvereniging

Dat is voor ons geen uitgangspunt. De afstand tot Clingendael wordt bepaald door een combinatie van gepaste rooilijnen, bouwhoogte, gevellengte en positionering van de bouwvolumes op het plangebied. We zullen de effecten van bezonning en wind op de tuinvereniging onderzoeken.

5. Bouwhoogte: lager dan de hoogte van het rijksmonumentale ANWB-kantoor. Aan de zijde van de van Alkemadelaan geen nieuwbouw hoger dan de naastgelegen Beatrix kazerne

Dat is voor ons geen uitgangspunt. Zie ook onze eerdere reactie over de woningaantallen en onze reactie bij uw punt 3.

6. Rotondegebouw: geen horeca, grootwinkelbedrijven, supermarkt, avondwinkels, fitness/sport. Indien buurtvoorzieningen: mogelijkheden voor exposities (landgoederen, (podium)kunst, buurtvereniging, natuurvereniging AVN, etc.)

Dank voor uw duidelijke afkeuren. We zijn ook benieuwd naar uw voorkeuren. We sluiten zelf nog geen voorzieningen uit. Wel gaat de voorkeur uit naar buurtgerichte voorzieningen (lopend en per fiets bereikbaar) in plaats van buurtoverstijgende voorzieningen gericht op de hele stad. Dit zou dan ook lichte horeca of een kleinschalig restaurant kunnen zijn, zoals mensen uit de buurt nu ook wel koffie en broodjes kwamen halen in de Rotonde. De exposities vinden we een sympathieke gedachte die we serieus willen onderzoeken. Nu vinden immers ook al exposities plaats in de Rotonde. Wellicht biedt tijdelijk leegstaande bebouwing hier ook nog mogelijkheden.

7. Architectuur: bakstenen gebouwen in dezelfde kleur en patroon als de architectuur van het Rijksmonument (gebouwen A en R) en passend bij de uitstraling van de wijk

Dank voor uw duidelijke voorkeur, graag bespreken we dit nader in de werkgroep, want dit onderwerp is nog nauwelijks aan bod geweest.

8. Beschermd stadsgezicht Benoordenhout: onderzoek opstellen naar toetsingscriteria

Het beschermd stadsgezicht van Benoordenhout volgt de gemeentegrenzen, zie

<https://www.monumentenzorgdenhaag.nl/beschermde-stadsgezichten/benoordenhout>. We komen hier nog op terug. Overigens is het uiteraard ieders intentie het project zo goed mogelijk in te passen in de omgeving.

9. Het overgangsgebied van stad naar buitengebied dient te worden gerespecteerd

Dit lijkt ons voor veel uitleg en interpretatie vatbaar. Wat verstaan we onder buitengebied en wat verstaan we onder gerespecteerd.

10. Reduceren aantasting cultuurhistorisch karakter park Clingendael. Dit betekent dat ten aanzien van de herontwikkeling van bebouwing grenzend aan de tuinvereniging, een gedeelte zal moeten worden weggehaald

Dit lijkt ons een herhaling van uw punt 2.2, zie onze reactie daar.

11. Energieneutraliteit: inventarisatie duurzaamheidscriteria rijksmonument en nieuwbouw

We zijn bekend met de duurzaamheidscriteria die gelden voor rijksmonumenten en nieuwbouw. Bij monumenten worden lagere eisen gehanteerd voor verduurzaming, maar er spelen ook andere motivaties om te verduurzamen, zoals eigen duurzaamheidsambities, verlaging energielasten en verhoging van comfort.

12. Unieke kans voor toepassen van bodemenergie door benutten van aardwarmte voor de verwarming van huizen en kantoren in (deel van) Benoordenhout. Benutten ervaringen van Shell met geothermie in de experimenteerwoning Van Alkemadelaan 98. Zie ook lopende onderzoeken van de Stichting Duursaam Benoordenhout (zie <https://duursaambenoordenhout.nl/>).

We bekijken welke mogelijkheden er zijn om de buurt aan te kunnen laten haken op duurzaamheidsingrepen op het ANWB-terrein. Geothermie lijkt op deze locatie onmogelijk vanwege de functie voor de drinkwaterwinvoorziening op deze plek. Met Eneco zijn verkennende gesprekken gaande om te onderzoeken of een WKO centrale op de ANWB locatie mogelijk is, waarbij de bronlocatie buiten het drinkwaterwingebied zal vallen. Hiermee kan warmte en koude geleverd worden aan de appartementen, maar ook de buurt kan hierop aansluiten. De eerste verkenningen zijn hoopvol.

3. Verkeersdruk na herontwikkeling (geen verhoging verkeersdruk)

1. Geen verhoging van de verkeersdruk voor de wijk en de directe omgeving (zie ook Stedenbouwkundig Kader 30/08/2018 p. 21) vergeleken met de eerdere peildatum van 2018.

Opstellen van een nieuw verkeerscirculatieplan, overleg over opstellen van uitgangspunten

De verkeersdruk wordt nog onderzocht. De eerste quick scan is gebaseerd op 2 woningbouwprogramma's (424 en 568 woningen) en het uitgangspunt van een volledige bezetting van het ANWB kantoor. De quick scan lijkt te wijzen op geen of nauwelijks verhoging van de verkeersdruk. Wel is een verschuiving van de verkeersgeneratie over de dag/avond te verwachten. De quick scan zal steeds bijgesteld worden aan de hand van nieuwe relevante input.

2. OV: ontsluiting Benoordenhout is zeer zwak, inzet op goede aansluiting openbaar vervoer (bushaltes bij ingang)

Dit stemmen we graag af met de gemeente Den Haag. De komst van woningen, waaronder een aantal zorggerelateerde woningen en een aantal sociale huurwoningen, zien we als een kans om het openbaar vervoer in de wijk te versterken.

3. De huidige verkeersstroom van en naar het ANWB-hoofdkantoor gaat nu nog in tegengestelde richting t.o.v. de verkeersstroom van de bewoners. De toekomstige bewoners zullen echter vergelijkbare verkeersbewegingen maken als de huidige bewoners

Eens. Zie ook onze reactie bij uw punt 3.1.

4. Ontsluiting terrein via bestaande twee ontsluitingen (toegang Van Alkemadelaan en toe- en uitgang via de Wassenaarseweg)

Eens. Op deze wijze kan tevens een verdeling van de verkeersgeneratie plaatsvinden over twee toegangen.

5. Parkeergelegenheid voor nieuwe gebruik volledig op het eigen terrein. Voor parkeren gelden als normen woning etage sociaal: 1,0-1,8 pp/wo, woning etage koop (midden): 1,2-2,0 pp/wo woning etage koop (duur): 1,3-2,1 pp/wo (conform de eerder opgestelde startnotitie)

Eens dat parkeergelegenheid voor nieuwe gebruik volledig op het eigen terrein dient te worden opgelost. Wij verwachten dan ook een daling van de parkeerdruk voor de omgeving, zeker in vergelijking met een volledige kantoorbezetting. Ten eerste parkeren de nieuwe bewoners van Residentie Parkzicht op het eigen terrein, namelijk in gebouwde parkeervoorzieningen onder de nieuwbouw. Ten tweede parkeren de bezoekers ook op de projectlocatie, namelijk op het monumentale parkeerterrein. Ten derde vervallen er met het vertrek van de ANWB tientallen parkeervergunningen op straat, die door de gemeente Den Haag waren afgegeven voor de medewerkers en zal de gemeente geen parkeervergunningen afgeven voor bewoners of bezoekers van Residentie Parkzicht. Op dit moment wordt door het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng een advies geschreven over te hanteren parkeernormen met als doel maatwerk te leveren voor deze locatie. Zo wordt bepaald hoe groot de ondergrondse parkeervoorziening moet worden.

6. Eventueel: aanbieden parkeerfaciliteiten aan omwonenden: bijvoorbeeld e-laden.

Een interessante suggestie, we onderzoeken graag of we dit mogelijk kunnen maken.

4. Gevolgen voor ecologie (geen toename gebruiksdruk)

1. Respecteren ecologische waarden park. Door toename omwonenden ontstaat onherroepelijk een verhoogde gebruiksdruk op het park en ecologische waarden. Reële compensatie nodig voor verhoogde gebruiksdruk.

Het valt te verwachten dat ook de nieuwe bewoners gebruik zullen maken van het park, naast de groene openbare ruimte binnen Residentie Parkzicht en de individuele buitenruimtes van de woningen. Wij zien zelf op het totaal van het bezoek aan Park Clingendael met zijn bovenwijkse functie geen aanleiding om de gebruiksdruk te compenseren, maar laten dit oordeel aan het bevoegd gezag.

5. Bouwfase (klimaatneutraal- en energieneutraal)

1. Inventarisatie mogelijke schadelijk effecten verbouwing, waaronder scheurrisico door bouwtrillingen

Tegen de tijd dat dit actueel wordt zullen de experts op dit gebied hier nader contact over hebben met de desbetreffende omwonenden.

2. Duurzaamheidseisen sloop & bouwproces (in het bijzonder minimale CO₂ en stikstofuitstoot, efficiënt en zo beperkt mogelijke duur van het sloop & bouwproces plus minimalisatie vrachtverkeer tijdens de bouw); volgen van overeenkomst zoals gesloten tussen ministerie van IenW met RWS dat alle aanbestedingen klimaat- en energie-neutraal zijn, rapportage over de CO₂-uitstoot tijdens het bouwproces

Hier is geen sprake van een aanbesteding. Wel gelden er wettelijke eisen hiervoor, daarnaast zijn zaken als zo min mogelijk stikstofuitstoot en zo min mogelijk vrachtwagens uiteraard in ieders belang, ook dat van de bouwer. Er is reeds een concept stikstofonderzoek opgesteld en gedeeld met de werkgroep. Het onderzoek zal steeds worden bijgesteld aan de hand van nieuwe relevante input of veranderende wettelijke eisen.

3. Afspraken over structurele communicatie tijdens bouw, actualiseren planning en te verwachte overlast.

Eens. We zullen dit te zijner tijd tijdig oppakken.

4. Afspraken over compensatie bij ontstane schade aan eigendom

Dit hangt samen met punt 5.1, zie onze reactie daar.

6. Overig (sociale koopwoningen en voldoende voorzieningen)

1. Heroverweging van het percentage sociale woningbouw. Alternatief: sociale koop, aangezien dit meer is gericht op de middeninkomens. Dit is een doelgroep die momenteel grote moeite heeft met het vinden van woonruimte in de stad. Terwijl zij hier wel vaak werken. Interessant om eens te kijken naar een dergelijk initiatief in Zaanstad

Dit is een punt gericht aan de gemeente Wassenaar, die deze eis heeft gesteld. U geeft overigens geen argumentatie mee waarom u kennelijk liever middeninkomens ziet dan lagere inkomens.

2. Voorzieningenniveau: aandacht van de gemeentebestuur Wassenaar en Den Haag voor voldoende voorzieningen nieuwe bewoners (voorbeeld: parkeren bij winkels en scholen).

Dit punt geven wij mee aan beide gemeenten, wij nemen aan dat u doelt op voldoende voorzieningen buiten de ANWB-locatie.

Wij gaan ervan uit dat wij zorgvuldig betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling van de plan- en besluitvorming rondom de herontwikkeling van het ANBW-terrein en dat daarbij bovenstaande uitgangspunten zullen worden gehanteerd. Graag gaan wij met u verder in gesprek om gezamenlijk het participatieproces te doorlopen en te komen tot een voor alle partijen gedragen, passend en kwalitatief hoogwaardige oplossing.

Met vriendelijke groet, namens de belanghebbenden,

NAAM

Voorzitter Tuinvereniging Clingendael

* * * * *

FACTSHEET herontwikkeling ANWB terrein

De Wijkvereniging Benoordenhout, de Stichting Wijkbelangen Uilennest, de vertegenwoordiging bewoners Van Alkemadelaan, de vertegenwoordiging bewoners Wassenaarseweg en de Tuinvereniging Clingendael hebben zich als **belanghebbenden**¹ verenigd ten behoeve van de herontwikkeling van het ANWB terrein.

De vraag naar nieuwe woningen enerzijds en de huidige leegstand van de ANWB kantoren anderzijds vormen een goede basis voor herontwikkeling. Wij zijn trots op onze wijk en hebben het beste voor met onze wijk en de huidige en toekomstige bewoners. Daarbij past een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling van de huidige ANWB locatie, die bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijk en aan het genieten van Park Clingendael.

Wij willen constructief betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling van de plan- en besluitvorming rondom de herontwikkeling van het ANWB-terrein en voor ons gelden de volgende uitgangspunten:

- Bouwvolume kleiner dan het huidige totale volume aan bebouwing (BVO: 51.803,1 m² VVO: 43.202,6 m²)
- Bouwoppervlakte van bestaande bouw en mogelijk gedeelte van huidige parkeerterrein benutten
- Maximale bouwhoogte lager dan de hoogte van het rijksmonumentale ANWB-kantoor. Aan de kant van park Clingendael en aan de kant van de van Alkemadelaan maximaal 25 meter hoogte
- Rooilijn aan de van Alkemadelaan niet voorbij de grens Beatrix kazerne (min. 50m bij de weg vandaan)
- Aantal woningen maximaal 250
- Geen verhoging van de verkeersdruk voor de wijk en de directe omgeving ten opzichte van het huidige gebruik
- Opstellen van een Leefbaarheids Effect Rapportage
- Architectuur passend bij beschermd stadsgezicht Benoordenhout en uitstraling van de wijk
- Reële compensatie voor verhoogde gebruiksdruk op park Clingendael en aantasting van de ecologische waarden

Wij zien uit naar samenwerking waarbij bovenstaande uitgangspunten worden gehanteerd en waarbij alle partijen trots kunnen zijn op het proces dat is doorlopen en het bijbehorende resultaat.

Namens de belanghebbenden,

Voorzitter wijkvereniging Benoordenhout
Vertegenwoordiging wijkvereniging Benoordenhout
Voorzitter Tuinvereniging Clingendael
Vertegenwoordiging bewoners Van Alkemadelaan
Vertegenwoordiging bewoners Van Alkemadelaan
Vertegenwoordiging bewoners Wassenaarseweg
Vertegenwoordiging bewoners Wassenaarseweg
Vertegenwoordiging Stichting wijkbelangen Uilennest
Vertegenwoordiging Stichting wijkbelangen Uilennest

¹ De Wijkvereniging Benoordenhout behartigt de algemene belangen van alle bewoners in de gehele wijk Benoordenhout. De Tuinvereniging Clingendael is een actieve tuinvereniging die met 40 leden tuint op een eigen locatie in Clingendael direct aan de achterzijde van het ANWB kantoor en het naastgelegen terrein van de Koninklijke Marechaussee. De bewoners Van Alkemadelaan wonen direct tegenover het huidige ANWB terrein aan de van Alkemadelaan. De bewoners Wassenaarseweg wonen direct tegenover het huidige ANWB terrein aan de Wassenaarseweg. Stichting Wijkbelangen Uilennest vertegenwoordigt de bewoners in de wijk Uilennest.

Toelichting bouwvolume, vierkante meters en woningaantallen

12 januari 2021

Naar aanleiding van de wensen uit de werkgroep hebben ANWB en ABB in overleg met de gemeenten Wassenaar en Den Haag nog eens heel kritisch gekeken naar het voorgenomen bouwvolume.

Het oorspronkelijke plan op de ANWB locatie ging uit van het verduurzamen van circa 30.000 m² kantoor in combinatie met 250 woningen, wat overeenkomt met circa 63.000 m² bovengrondse bebouwing. Met het vertrek van de ANWB van de locatie is tijdens de werkgroep-bijeenkomsten van 26 oktober en 23 november een woningbouwontwikkeling gepresenteerd die wat bebouwd oppervlak hiermee overeenkomt. Deze oppervlakte vloeit impliciet voort uit de invulling van de maximale ruimtelijke kaders vastgesteld in de Startnotitie met bijbehorend Stedenbouwkundig Kader uit 2018.

Ongeacht wat er in het verleden reeds is vastgelegd cq. besloten, vindt het overgrote deel van de werkgroep dit maximum teveel, met name vanwege de landschappelijke inbedding en de verkeersgeneratie. Tegelijkertijd hecht de werkgroep ook belang aan kwaliteit, denk aan natuurinclusiviteit en groene inrichting van o.a. het monumentale parkeerterrein. Daarnaast zijn er wettelijke eisen en ook wensen vanuit de markt, zoals verduurzaming van de monumentale bouwdelen, die qua energie nu zeer laag scoren.

ANWB en ABB zijn met al deze belangen intensief aan de slag gegaan en beide partijen hebben financieel ingeleverd om minder bouwvolume en minder woningen mogelijk te maken. Daar zit wel een ondergrens aan. Minder terugbouwen dan er nu staat is kapitaalvernietiging en onrealistisch.

Het terugbrengen van het beoogde bouwvolume is mede mogelijk gemaakt door verschuiving van het woningbouwprogramma. Daarnaast is in samenwerking met de gemeente Wassenaar en Den Haag door Goudappel Coffeng (adviseurs in mobiliteit) een conceptrapport opgesteld naar een passende parkeernorm op de ontwikkellocatie. Uit dit onderzoek naar de parkeerbehoefte blijkt dat voor de ontwikkeling uitgegaan kan worden van een parkeernorm die overeenkomt met de *onderzijde* van de bandbreedte van de gestelde parkeernormering binnen de gemeente Wassenaar. Deze parkeernorm is gelijk aan de parkeernormen die de gemeente Den Haag hanteert voor de diverse buurten rond de ANWB locatie. De volledige parkeerbehoefte van het plan wordt hiermee nog steeds op eigen terrein ingevuld, echter het gevolg hiervan is dat er minder parkeerplaatsen ondergronds hoeven te worden gerealiseerd. Het parkeren voor bezoekers en het benodigde parkeren voor een deel van de bewoners vindt op het huidige parkeerterrein plaats.

We komen hiermee dicht in de buurt van het huidige bouwvolume op de locatie: ANWB en ABB komen samen uit op ca. 54.000 m² bovengronds bouwprogramma (dat is dus exclusief de deels ondergrondse parkeergarage). Qua woningaantal komen we uit op 400 tot 425 woningen. Het precieze aantal is afhankelijk van de omvang van de woningen en waar over een paar jaar behoefte aan zal zijn in de woningmarkt. Het terugbrengen van het aantal woningen geeft een substantiële verlichting van het aantal verkeersbewegingen. De beoogde woningcategorieën zijn gehandhaafd op 25% sociaal, 25% middelduur en 50% duur.

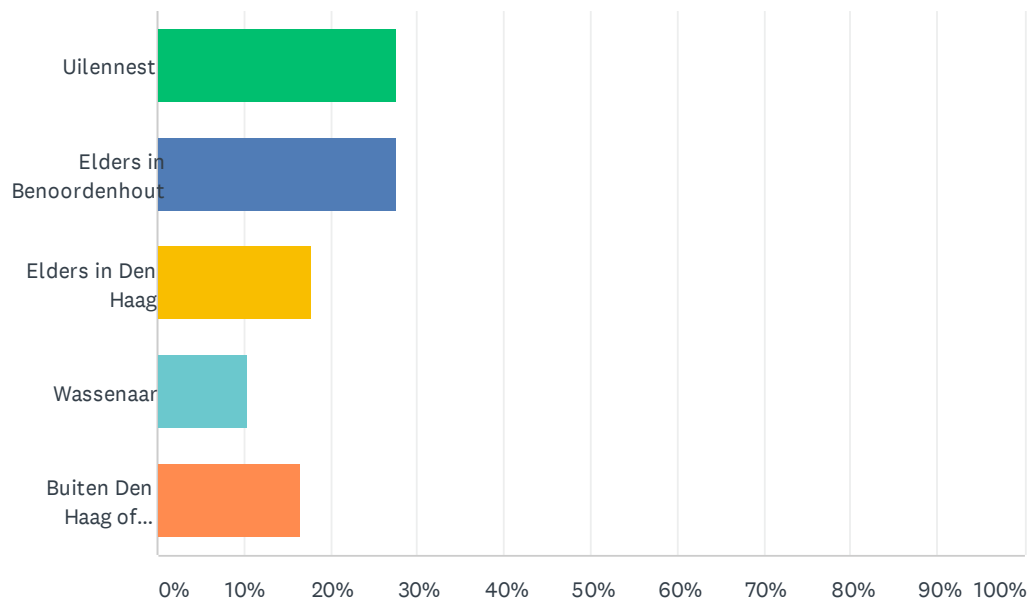
Graag zouden we samen met u op 14 januari willen bekijken waar de nieuwe bebouwing het best passend kan worden gerealiseerd. Daarbij dienen we – met enige speling – de huidige bebouwde voetprint aan te houden, dus er is sprake van een waterbedeffect: wanneer bijvoorbeeld de volumes aan de zijde van Clingendael en de Van Alkemadelaan verkleinen (ten opzichte van de huidige bebouwing), zal het volume elders vergroten. Op verzoek van de

werkgroep hebben we in de tweede bijeenkomst al aangegeven dat hogere bebouwing achter het bestaande monumentale gebouw denkbaar is. Wellicht kan daar dus een deel van de bebouwing naar toe, om de randen te ontzien.

Graag verkennen we samen met u de mogelijkheden om het bouwvolume te herpositioneren. We zouden het zeer waarderen wanneer u hier alvast over wilt nadenken en uw suggesties op de 14^e wilt inbrengen.

V1 Waar woont u momenteel?

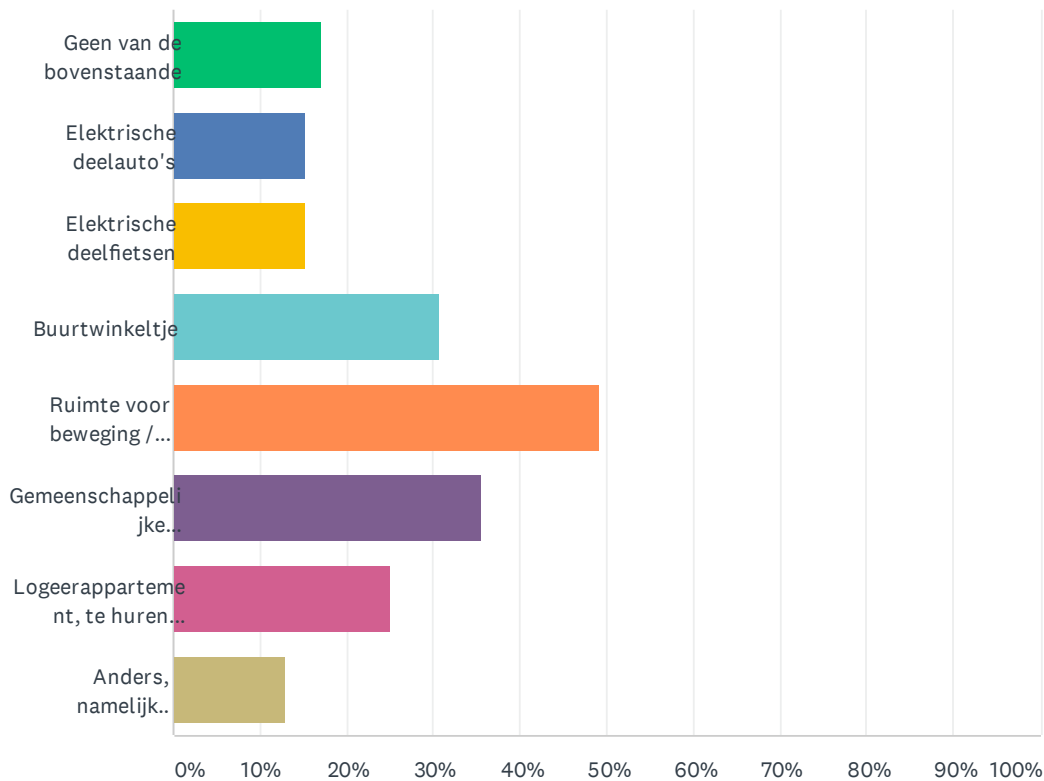
Beantwoord: 163 Overgeslagen: 0



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Uilennest	27.61%	45
Elders in Benoordenhout	27.61%	45
Elders in Den Haag	17.79%	29
Wassenaar	10.43%	17
Buiten Den Haag of Wassenaar	16.56%	27
TOTAAL		163

V2 Wat voor voorzieningen zou u op prijs stellen in Residentie Parkzicht? (meer dan 1 antwoord mogelijk)

Beantwoord: 163 Overgeslagen: 0



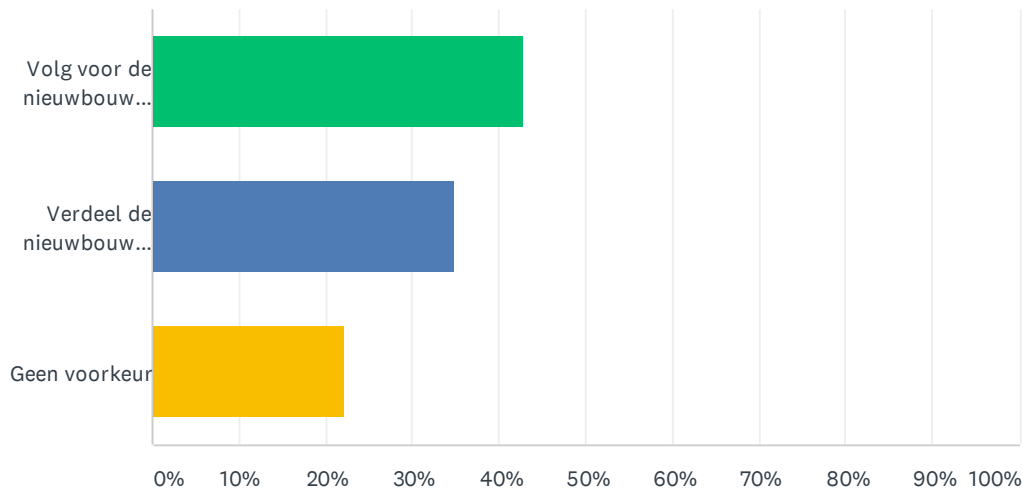
ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Geen van de bovenstaande	17.18%	28
Elektrische deelauto's	15.34%	25
Elektrische deelfietsen	15.34%	25
Buurtwinkeltje	30.67%	50
Ruimte voor beweging / fitness / fysiotherapie	49.08%	80
Gemeenschappelijke (buurt)ruimte voor concertjes, workshops, lezingen e.d.	35.58%	58
Logeerappartement, te huren voor gasten	25.15%	41
Anders, namelijk..	12.88%	21
Totaal aantal respondenten: 163		

Residentie Parkzicht peiling

#	ANDERS, NAMELIJK..	DATE
1	Gemeenschappelijke tuin	2/24/2021 10:11 AM
2	Grote kinderboerderij	2/15/2021 9:53 PM
3	Elektrische laadpalen	2/12/2021 2:03 PM
4	niet meer dan 200 woningen. infrastructuur is voor meer woningen niet geschikt.t	2/9/2021 10:14 PM
5	concierge	2/9/2021 4:51 PM
6	2 parkeerplaatsen per woning	2/8/2021 10:22 PM
7	Cafe/brasserie	2/8/2021 2:17 PM
8	Gezamenlijke pluktuin	2/8/2021 11:02 AM
9	ondergrondse parkeer plekken, aardwarmte, ruime balkons, etc.	2/7/2021 9:46 AM
10	Kleine horeca, op tijden dat theetuin dicht is	2/6/2021 4:56 PM
11	Terras	2/6/2021 1:59 PM
12	vergader ruimte -bijv. voor VvE vergadering -. Het betreft niet een ruimte voor concerten of ander lawaaiierig en veel autoverkeer aanloop.gedoe.	2/6/2021 11:34 AM
13	Elektrische deelbakfietsen	2/6/2021 7:44 AM
14	Laadpalen	2/5/2021 8:22 PM
15	Punt voor aanvraag/aanbieden hulp (hond oppassen etc)	2/5/2021 7:57 PM
16	Minder bouwvolume, past niet in de omgeving dit plan	2/5/2021 6:14 PM
17	laadpalen voor electrische auto's op eigen parkeerplek	2/5/2021 5:43 PM
18	Openbaar vervoer dichtbij(bushalte)	2/5/2021 4:14 PM
19	gezondheidscentrum (huisarts, apotheek,fysiotherapie)	2/5/2021 3:23 PM
20	In het weekend ruimte voor parkeerplaatsen voor bezoekers Clingendael. Het is natuurlijk niet normaal dat op zat/zondag de hele wijk volstaat terwijl er een mega parkeerterrein leeg staat.... Verder voorzieningen voor de wijk. Grondgebonden woningen / musea / sport	2/5/2021 2:54 PM
21	Zwembad	2/5/2021 2:53 PM

V3 Na de herontwikkeling staat er ongeveer hetzelfde bouwvolume als nu. De nieuwbouw moet volgens de gemeentelijke richtlijnen op ongeveer dezelfde plek staan, maar met de hoogte valt wel te spelen.
Heeft u een voorkeur?

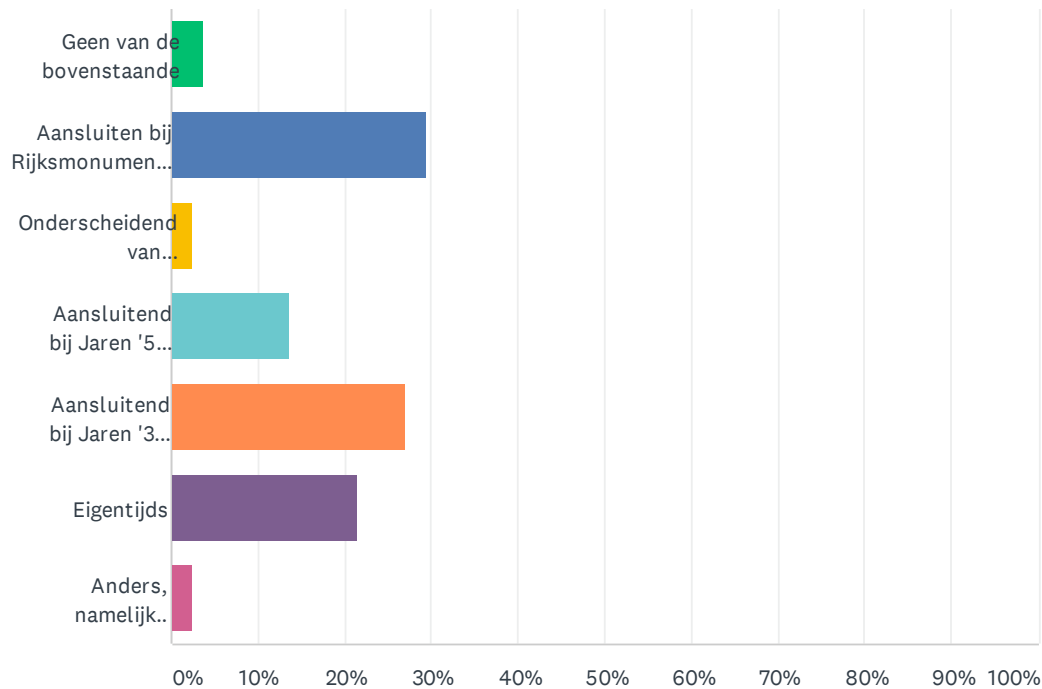
Beantwoord: 163 Overgeslagen: 0



ANTWOORDKEUZEN		REACTIES	
Volg voor de nieuwbouw ongeveer de contouren van de huidige bebouwing		42.94%	70
Verdeel de nieuwbouw anders over de bouwdelen, dus op de ene plek lager en op de andere plek hoger		34.97%	57
Geen voorkeur		22.09%	36
TOTAAL			163

V4 Heeft u een voorkeur voor de architectuur?

Beantwoord: 163 Overgeslagen: 0

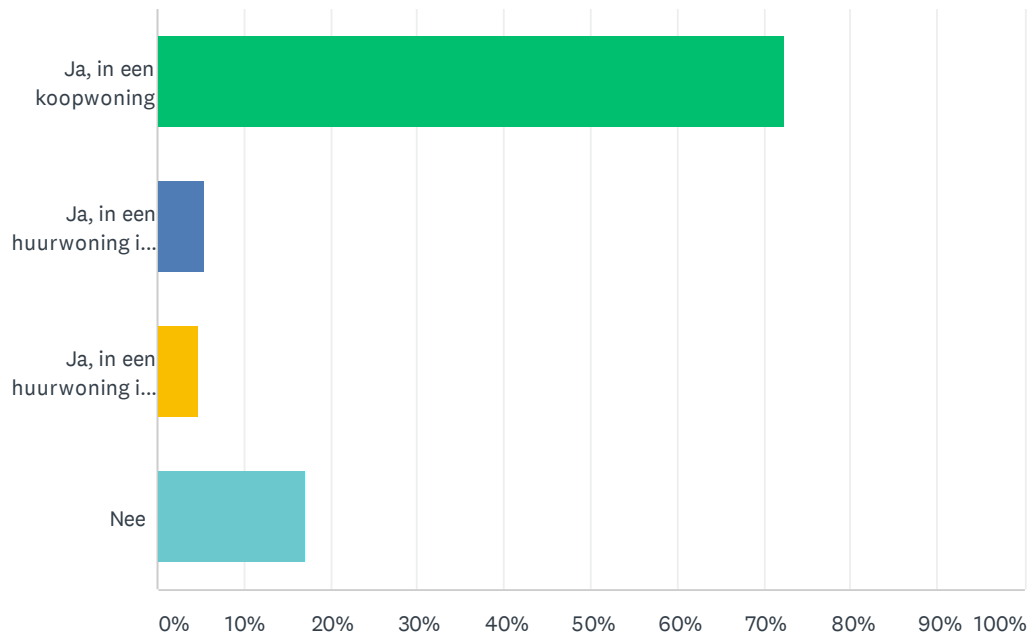


ANTWOORDKEUZEN	REACTIES
Geen van de bovenstaande	3.68% 6
Aansluiten bij Rijksmonumentale delen	29.45% 48
Onderscheidend van Rijksmonumentale delen	2.45% 4
Aansluitend bij Jaren '50 (overzijde Wassenaarseweg/Uilennest)	13.50% 22
Aansluitend bij Jaren '30 (overzijde Van Alkemadeaan)	26.99% 44
Eigentijds	21.47% 35
Anders, namelijk..	2.45% 4
TOTAAL	163

#	ANDERS, NAMELIJK..	DATE
1	Alleen Rijksmonumentale delen laten staan, geen nieuwbouw.	2/15/2021 9:53 PM
2	Houtbouw	2/8/2021 11:02 AM
3	Ik zit zelf in de overleg groep en heb al idee ingediend	2/5/2021 3:11 PM
4	Eigentijds en aansluitend bij de kleuren van de bestaande bebouwing.	2/5/2021 2:43 PM

V5 Zou u in Residentie Parkzicht willen wonen?

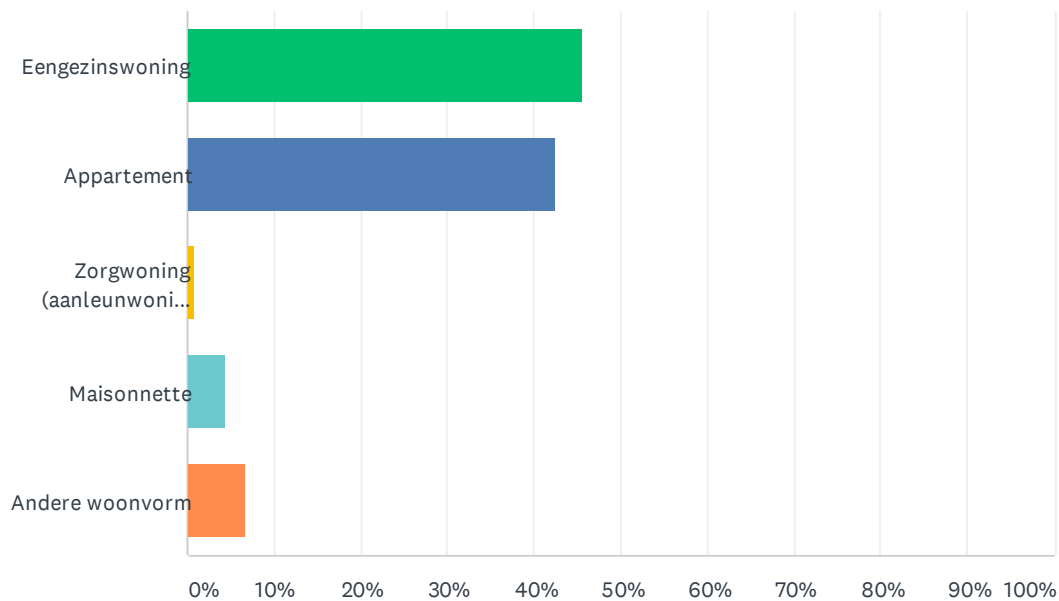
Beantwoord: 163 Overgeslagen: 0



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Ja, in een koopwoning	72.39%	118
Ja, in een huurwoning in de vrije sector	5.52%	9
Ja, in een huurwoning in de sociale sector	4.91%	8
Nee	17.18%	28
TOTAAL		163

V6 In wat voor soort woning woont u nu?

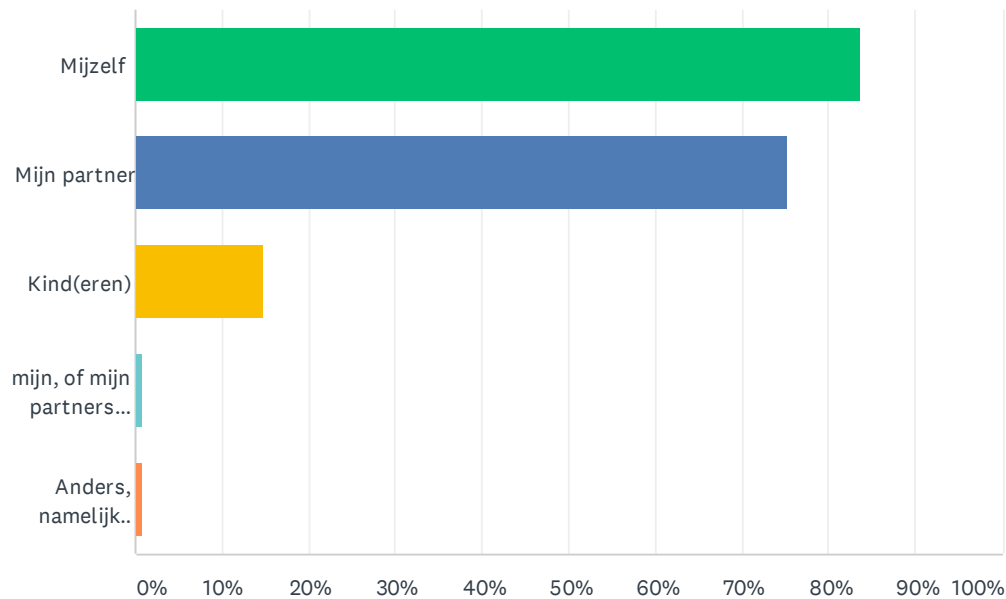
Beantwoord: 134 Overgeslagen: 29



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Eengezinswoning	45.52%	61
Appartement	42.54%	57
Zorgwoning (aanleunwoning e.d.)	0.75%	1
Maisonnette	4.48%	6
Andere woonvorm	6.72%	9
TOTAAL		134

V7 Uit welke personen bestaat uw huishouden? (meer dan 1 antwoord mogelijk)

Beantwoord: 134 Overgeslagen: 29

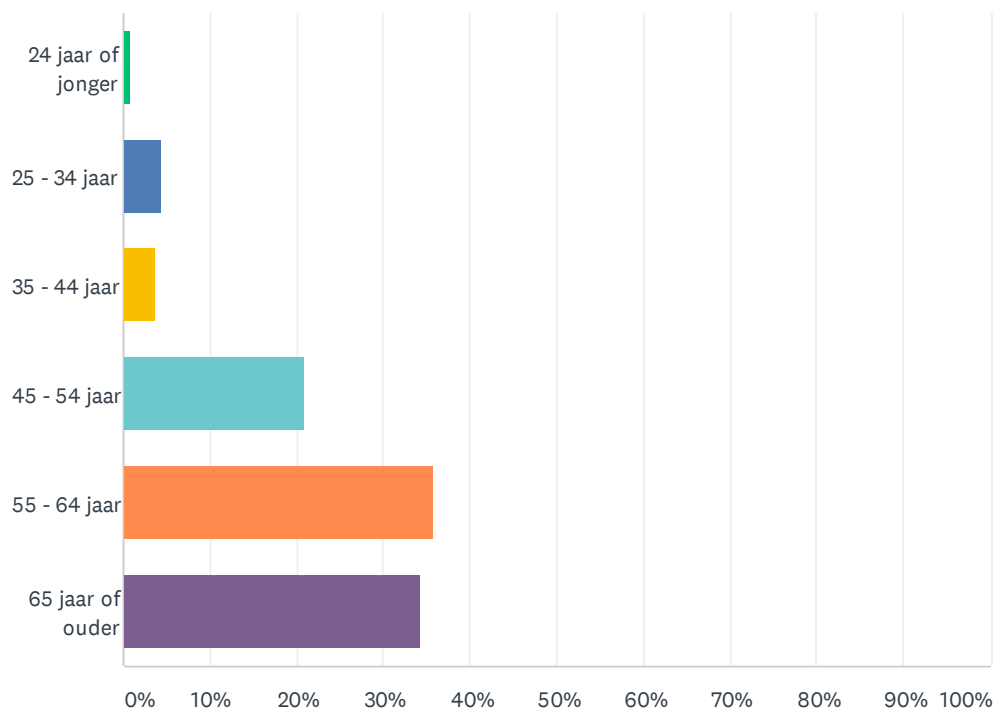


ANTWOORDKEUZEN		REACTIES	
Mijzelf		83.58%	112
Mijn partner		75.37%	101
Kind(eren)		14.93%	20
mijn, of mijn partners (gepensioneerde) ouders		0.75%	1
Anders, namelijk..		0.75%	1
Totaal aantal respondenten: 134			

#	ANDERS, NAMELIJK..	DATE
1	Dat kan verschillen: van 2 volw tot 2 volw plus 2 kinderen	2/9/2021 4:55 PM

V8 Wat is uw leeftijd?

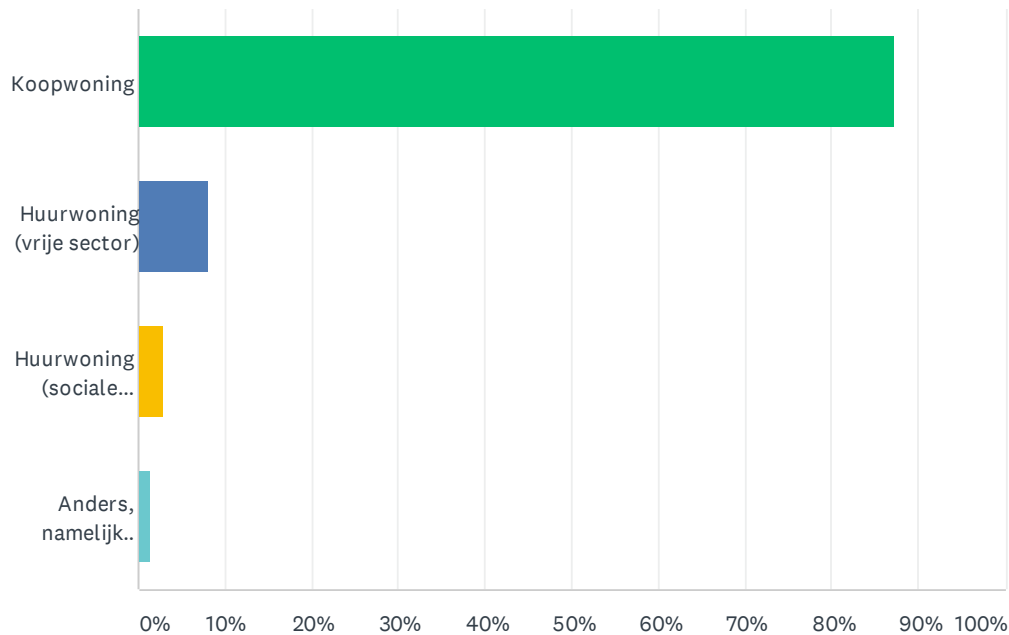
Beantwoord: 134 Overgeslagen: 29



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
24 jaar of jonger	0.75%	1
25 - 34 jaar	4.48%	6
35 - 44 jaar	3.73%	5
45 - 54 jaar	20.90%	28
55 - 64 jaar	35.82%	48
65 jaar of ouder	34.33%	46
TOTAAL		134

V9 Woont u nu in een koop- of huurwoning?

Beantwoord: 134 Overgeslagen: 29

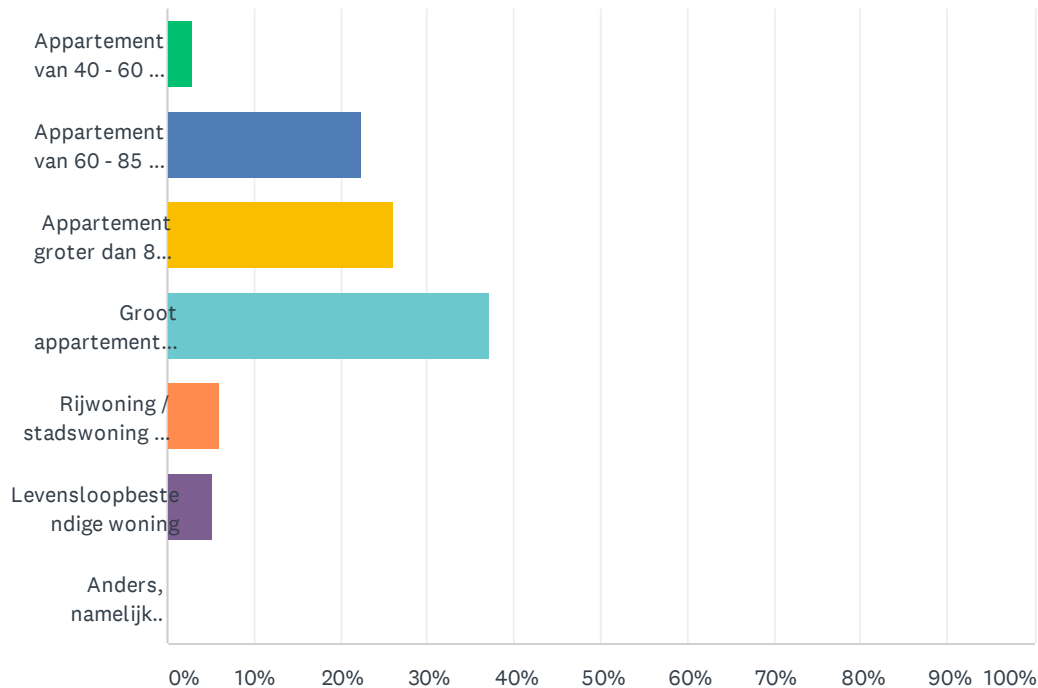


ANTWOORDKEUZEN		REACTIES
Koopwoning		87.31% 117
Huurwoning (vrije sector)		8.21% 11
Huurwoning (sociale sector)		2.99% 4
Anders, namelijk..		1.49% 2
TOTAAL		134

#	ANDERS, NAMELIJK..	DATE
1	nvt ik wil voor de ambassade kopen	2/9/2021 4:55 PM
2	Bezig zoek	2/5/2021 4:34 PM

V10 Het is nu niet zeker welke woningtypen in Residentie Parkzicht worden gerealiseerd. Voor welk woningtype zou u belangstelling hebben?

Beantwoord: 134 Overgeslagen: 29

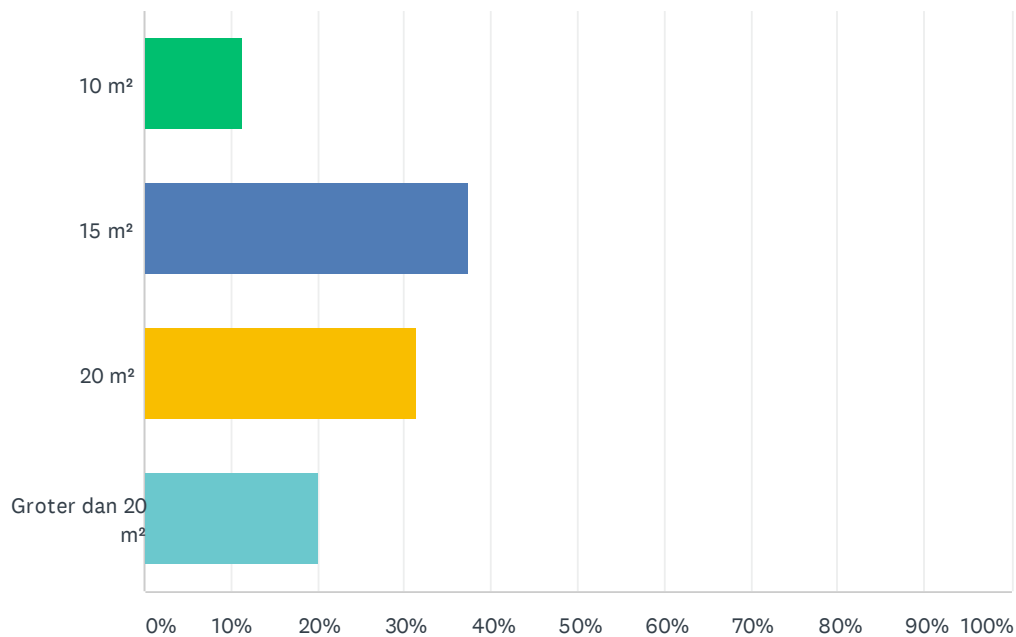


ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Appartement van 40 - 60 m² (1 slaapkamer, 1 badkamer, 1 woonkamer/keuken)	2.99%	4
Appartement van 60 - 85 m² (2 slaapkamers, 1 toilet, 1 badkamer, 1 woonkamer/keuken)	22.39%	30
Appartement groter dan 85 m² (minimaal 3 slaapkamers, 1 toilet, 1 badkamer, 1 woonkamer/keuken)	26.12%	35
Groot appartement boven de 125 m²	37.31%	50
Rijwoning / stadswoning van 90 - 120 m²	5.97%	8
Levensloopbestendige woning	5.22%	7
Anders, namelijk..	0.00%	0
TOTAAL		134

#	ANDERS, NAMELIJK..	DATE
	There are no responses.	

V11 Hoe groot wenst u het balkon of terras?

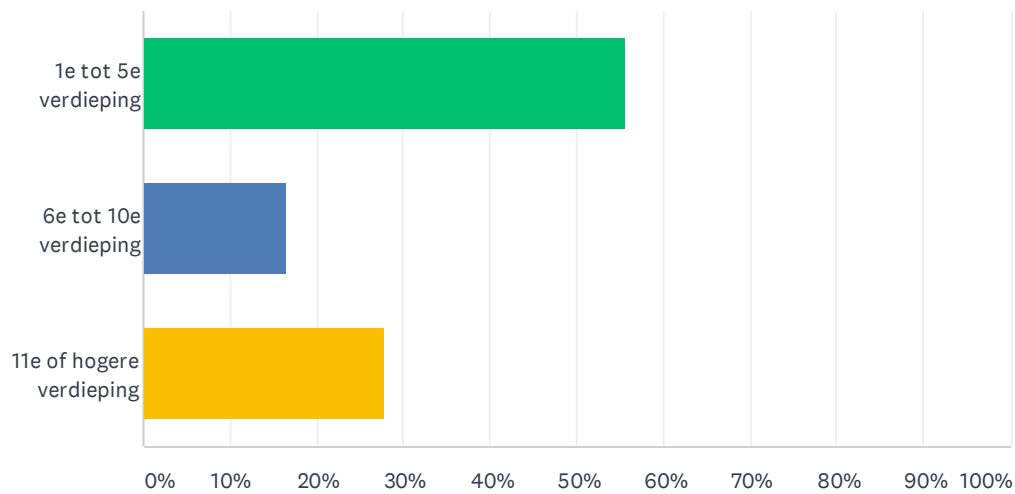
Beantwoord: 115 Overgeslagen: 48



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES
10 m²	11.30% 13
15 m²	37.39% 43
20 m²	31.30% 36
Groter dan 20 m²	20.00% 23
TOTAAL	115

V12 Op welke verdieping zou u het liefst wonen?

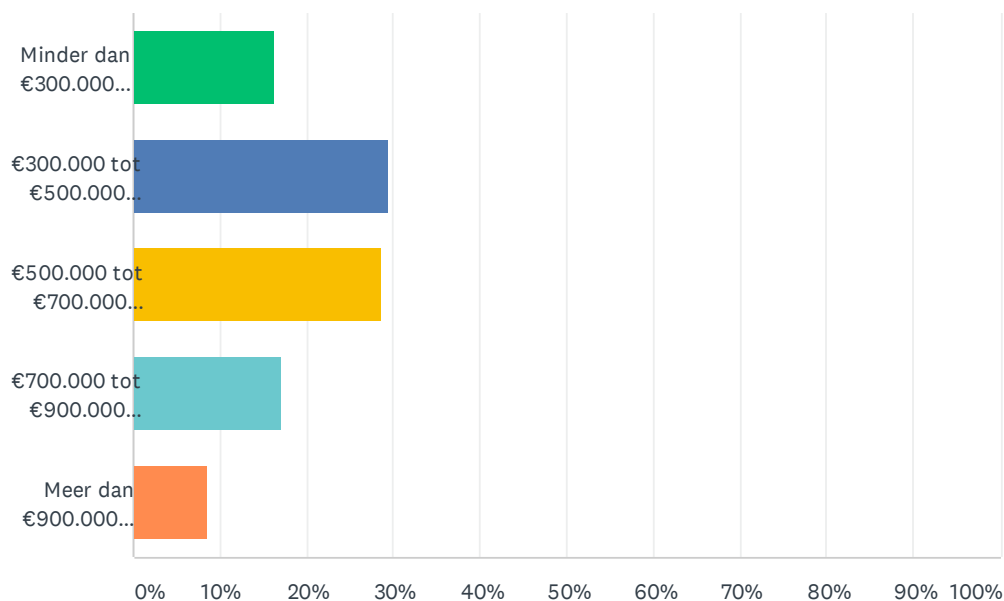
Beantwoord: 115 Overgeslagen: 48



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
1e tot 5e verdieping	55.65%	64
6e tot 10e verdieping	16.52%	19
11e of hogere verdieping	27.83%	32
TOTAAL		115

V13 Voor mijn volgende woning kan/wil ik betalen..

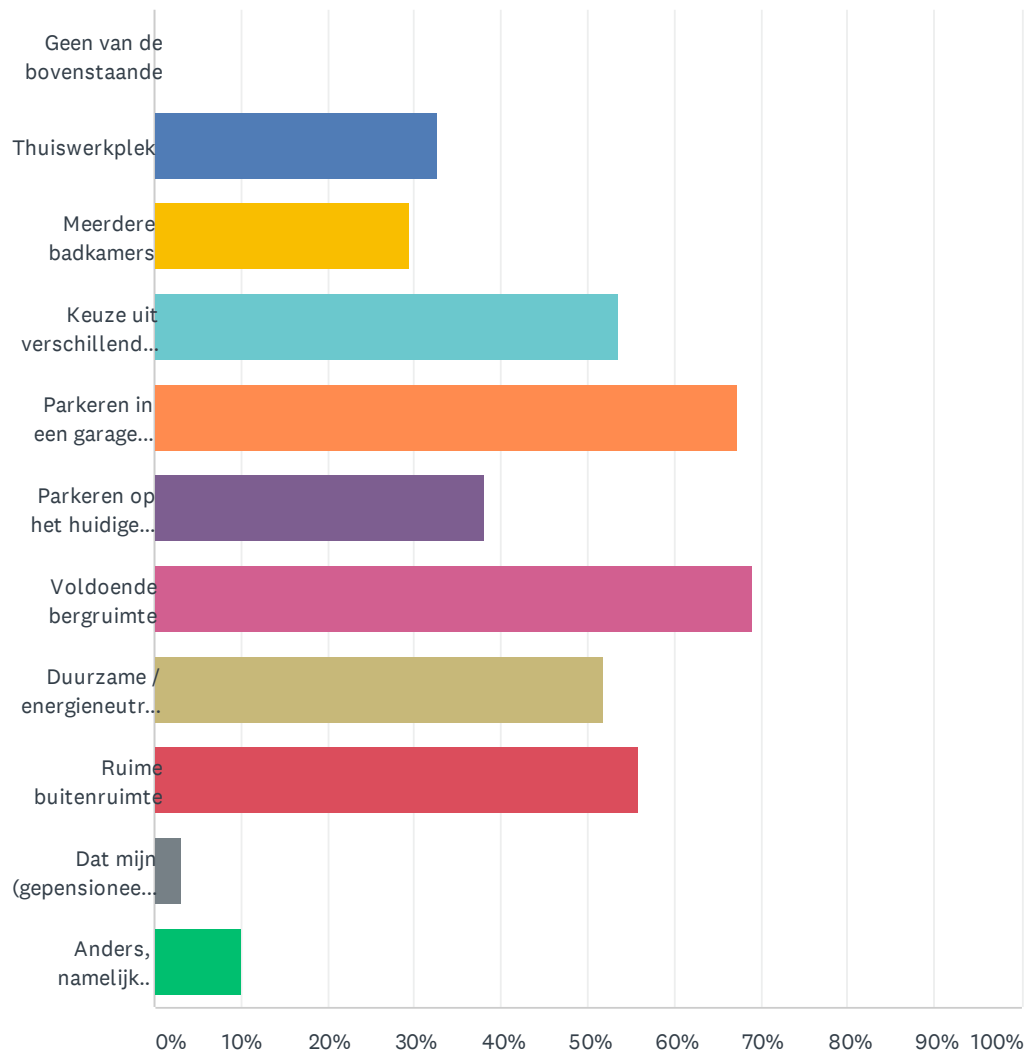
Beantwoord: 129 Overgeslagen: 34



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Minder dan €300.000 (v.o.n.)	16.28%	21
€300.000 tot €500.000 (v.o.n.)	29.46%	38
€500.000 tot €700.000 (v.o.n.)	28.68%	37
€700.000 tot €900.000 (v.o.n.)	17.05%	22
Meer dan €900.000 (v.o.n.)	8.53%	11
TOTAAL		129

V14 In mijn volgende woning wil ik graag.. (meer dan 1 antwoord mogelijk)

Beantwoord: 129 Overgeslagen: 34



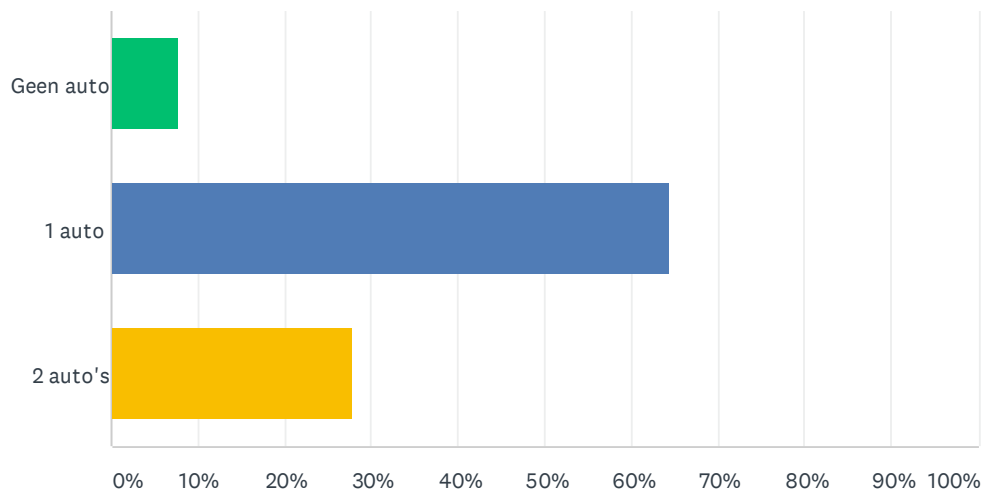
Residentie Parkzicht peiling

ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Geen van de bovenstaande	0.00%	0
Tuiswerkplek	32.56%	42
Meerdere badkamers	29.46%	38
Keuze uit verschillende indelingsmogelijkheden	53.49%	69
Parkeren in een garage onder het gebouw	67.44%	87
Parkeren op het huidige terrein	37.98%	49
Voldoende bergruimte	68.99%	89
Duurzame / energieneutrale woning	51.94%	67
Ruime buitenruimte	55.81%	72
Dat mijn (gepensioneerde) ouders in een zelfstandige woning in de buurt van mijn woning kunnen wonen	3.10%	4
Anders, namelijk..	10.08%	13
Totaal aantal respondenten: 129		

#	ANDERS, NAMELIJK..	DATE
1	logeerkamer; 2 parkeerplaatsen	2/8/2021 10:24 PM
2	Dat wij als gepensioneerde ouders in een zelfstandige woning in de buurt van onze kinderen wonen	2/8/2021 2:04 PM
3	2 wc's, bidet, luxe afwerking, vrijheid van indeling van ruimten	2/6/2021 12:24 AM
4	2 toiletten, grote woonkamer	2/5/2021 8:07 PM
5	Openbaar Vervoer	2/5/2021 7:59 PM
6	keuken niet helemaal zichtbaar in de kamer	2/5/2021 7:46 PM
7	Lift	2/5/2021 5:48 PM
8	zonligging wonen/balkon optimaliseren	2/5/2021 5:31 PM
9	Levensloopbestendige woning	2/5/2021 4:20 PM
10	Parkeerplek auto en motor	2/5/2021 3:40 PM
11	een goede tuin, en 4 slaapkamers en de indeling met een voor- en achterkamer (zoals in jaren 30 huizen)	2/5/2021 3:09 PM
12	Parkeren bij voordeur	2/5/2021 2:56 PM
13	Een schuifpui	2/5/2021 2:48 PM

V15 Hoeveel auto's bezit uw huishouden?

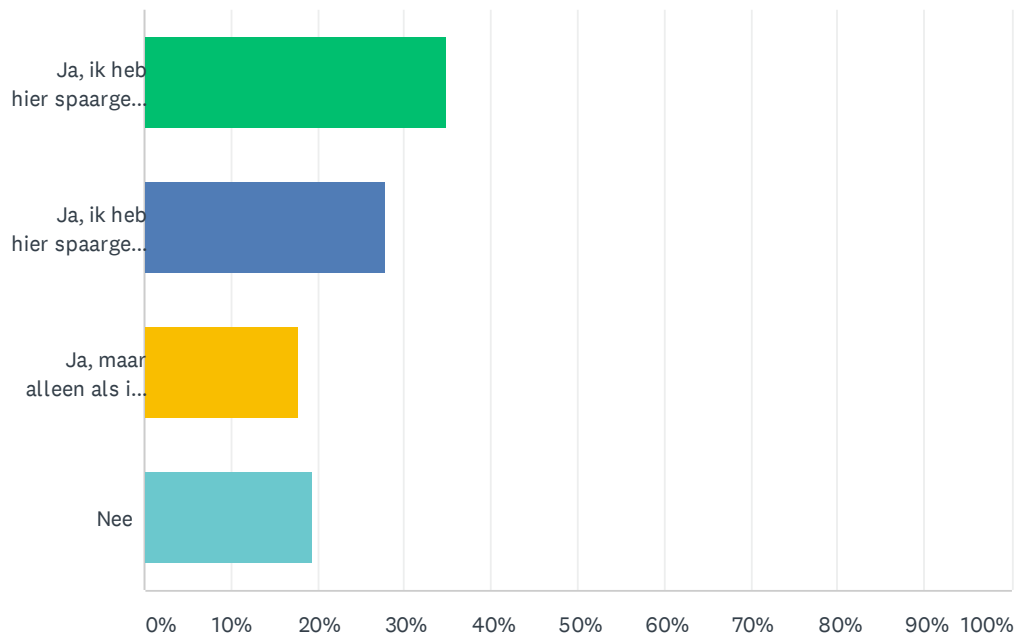
Beantwoord: 129 Overgeslagen: 34



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES
Geen auto	7.75%10
1 auto	64.34%83
2 auto's	27.91%36
TOTAAL	129

V16 Bent u bereid extra te betalen voor duurzaamheidsmaatregelen aan uw woning?

Beantwoord: 129 Overgeslagen: 34



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Ja, ik heb hier spaargeld voor over (tot €10.000)	34.88%	45
Ja, ik heb hier spaargeld voor over (tot €20.000)	27.91%	36
Ja, maar alleen als ik hiervoor extra hypotheek kan nemen	17.83%	23
Nee	19.38%	25
TOTAAL		129

Verslag

Openbare informatieavond
Herontwikkeling ANWB-terrein
9 maart 2021, via Livestream

Op dinsdag 9 maart 2021 organiseerde ABB Bouwgroep een openbare informatieavond waarin het nieuwe, nog vast te stellen Startdocument werd gepresenteerd en de inbreng uit het participatietraject werd teruggekoppeld aan geïnteresseerden in de herontwikkeling van het ANWB-terrein. Vanwege de coronamaatregelen vond deze bijeenkomst online plaats. Er keken in totaal 103 mensen mee van wie er 46 deelnemers vragen hebben ingestuurd. Deze bijeenkomst kan worden teruggekeken via dezelfde link die leidt naar MS Teams: www.bit.ly/ANWB9maart (kijk via het web).

Welkom

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond en licht de aanleiding van deze avond en het participatietraject kort toe. Verder zijn aanwezig als presentator vanuit huis vertegenwoordigers van ABB Bouwgroep, gemeente Wassenaar, gemeente Den Haag en de ANWB. Een vertegenwoordiger van de belangenverenigingen uit de buurt is gevraagd een videoboodschap toe te sturen om deze te tonen in de livestream. Arjan vervolgt de bijeenkomst door de agenda kort toe te lichten en stelt de vertegenwoordigers van de ANWB en ABB Bouwgroep voor. Vertegenwoordiger van de ANWB dankt voor de afgelopen 60 jaar om onderdeel te hebben mogen uitmaken van de buurt. Vertegenwoordiger van ABB Bouwgroep geeft aan door de ANWB middels een prijsvraag te zijn geselecteerd om het huidige ANWB-terrein te herontwikkelen.

Terugblik participatieproces

Arjan Kaashoek licht het tot nu toe afgelegde participatietraject toe. Met een geselecteerde groep omwonenden en potentieel toekomstige bewoners is er de afgelopen maanden viermaal digitaal samengekomen. Gepland waren twee besloten bijeenkomsten met deze werkgroep. Na de eerste bijeenkomst is door de werkgroep aangegeven dat zij twee bijeenkomsten niet voldoende achten. Hier is gehoor aan gegeven en het geplande aantal werkgroep bijeenkomsten is verdubbeld naar vier. Betrokken wethouders van beide gemeentes waren ook kort aanwezig bij de besloten bijeenkomsten. Verslagen van de bijeenkomsten zijn tussentijds gedeeld met belangstellenden. Daarnaast is er een peiling gehouden naar de woonwensen van potentieel toekomstige bewoners.

Na een korte toelichting van het participatietraject wordt de ingezonden videoboodschap van de vertegenwoordiger van de belangenverenigingen uit de buurt getoond. Hierin wordt opgeroepen te komen naar een eigen

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1

1054 LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514 HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

bijeenkomst die de belangenorganisaties twee dagen later organiseren via Zoom. In de video wordt verder gesteld dat de participatie niets voorstelde en dat de belangrijkste punten uit de oude startnotitie onveranderd zouden zijn gebleven in het nieuwe startdocument. Verder is men niet te spreken over het feit dat de gemeenteraad van Wassenaar beslist terwijl de effecten vooral betrekking hebben op de bewoners van het Haagse Benoordenhout. De belangenorganisaties willen meer invloed in de participatie, meer oog voor kwaliteit van de locatie en maximaal 250 woningen. Ze roepen op tot meer samenwerking om juridische strijd te voorkomen en wantrouwen tussen burger en overheid te verkleinen.

Vertegenwoordiger ABB Bouwgroep geeft een korte reactie op 3 punten uit het filmpje.

De getoonde cijfers uit 2018 kloppen niet. In de oude Startnotitie mocht er door de combinatie van woningen én kantoren circa 63.000 m² bouwvolume komen en dat is meer dan er nu staat. In het nieuwe Startnotitie mag er niet méér bouwvolume komen dan er nu staat, namelijk circa 54.000 m².

Verder is in het filmpje een schets van mogelijke bebouwing getoond uit een van de eerste bijeenkomsten van de werkgroep, toen er nog sprake was van meer bouwvolume. Na de inbreng van de werkgroep is dat volume naar beneden gebracht en zijn ook andere schetsen getoond met minder bouwvolume. De belangenorganisaties hebben er kennelijk voor gekozen om geen actuele schets te tonen in het filmpje.

Tot slot wordt in het filmpje genegeerd dat de maximale bouwhoogte van 47 meter op veel minder plekken is toegestaan dan in de oude Startnotitie. Aan de randen is de maximale bouwhoogte aanzienlijk lager geworden, dankzij inbreng van de werkgroep.

Herzien stedenbouwkundig kader

De stedenbouwkundige van de gemeente Wassenaar licht het herziene stedenbouwkundig kader toe aan de hand van een vergelijking met het voormalig kader uit 2018. Hierin komen aan bod de gewijzigde programmatische uitgangspunten, een nieuw cultuurhistorisch onderzoek, hoge duurzaamheidsambities, aandacht voor mobiliteit, de inbreng uit de werkgroep en de samenwerking tussen gemeente Den Haag en Wassenaar. Deze punten hebben geresulteerd in nieuwe kaders waarbinnen de nieuwbouw plaats mag vinden. Hierbinnen zijn dus nog verschillende varianten denkbaar, die later worden uitgewerkt. De kaders vormen een maximaal ontwikkeloppervlak van 54.000 m², een getrapte maximale bouwhoogte van 26 meter aan de randen tot 35 meter op andere plekken en 47 meter op slechts één of twee plekken als hoogteaccent in het middengebied. Tot slot licht de stedenbouwkundige de visie van de gemeente Wassenaar toe om van het ANWB-terrein een nieuwe groene stedelijke leefomgeving te maken.

Herzien Startdocument en vervolgproces

De projectleider vanuit de gemeente Wassenaar licht de aanpassingen in het herziene startdocument toe ten opzichte van de oude Startnotitie uit 2018. Centraal hierin staan de hoogte, nieuwe functies, het aandeel sociale woningen en de parkeernormen. Bij de parkeernormen wordt aangesloten op de Haagse normen, met het oog op de stedelijke ligging pal tegen Den Haag. Ook worden de uitgangspunten van meer groen en de duurzaamheidsambities nogmaals genoemd.

De projectleider licht vervolgens het besluitvormingstraject toe. Op 23 maart 2021 wordt de herziene versie van het startdocument voorgelegd aan het College van Bestuur van de Gemeente Wassenaar. Op 19 april wordt dit document voorgelegd aan de Commissie Fysieke Leefomgeving. Op 18 mei neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het startdocument en het nieuwe stedenbouwkundig kader. Hierna, in de periode tot het najaar van 2021, zal de werkgroep opnieuw om advies worden gevraagd en zal er opnieuw een informatiebijeenkomst plaatsvinden waarin een terugkoppeling gegeven wordt over de uitwerking van het plan. Ook vinden er in deze periode verschillende aanvullende onderzoeken plaats. Het ontwerp bestemmingsplan is naar verwachting in het derde kwartaal 2021 gereed voor inzagelegging. Zonder beroep zal medio 2022 het nieuwe bestemmingsplan ingaan. Bij beroep zal dit een jaar later zijn. Een omgevingsvergunning wordt verleend per bouwfase. De projectleider sluit af met een korte toelichting van het bouwproces.

Vragen en reacties

Vragen en opmerkingen vanuit de deelnemers zijn in dit verslag cursief weergegeven. Vragen die omwille van de tijd niet in de bijeenkomst konden worden behandeld, worden aan het slot van dit verslag opgenomen (samengevat en gegroepeerd) en beantwoord.

Waarom is het voor de ANWB niet mogelijk om op de bestaande locatie te verduurzamen en lukt dit wel voor een toekomstig nieuw woningbouwproject.

Gekeken is naar de huidige verouderde gebouwdelen en locatie van het kantoorgebouw. Het is op deze locatie niet mogelijk te voldoen aan de doelstellingen van de ANWB met betrekking tot veiligheid, duurzaamheid en mobiliteit. De ANWB wenst zich dicht bij het centrum te vestigen en wenst een kantoorgebouw zonder losse bouwdelen. De huidige bebouwing zal de komende jaren, tot de ANWB vertrekt, nog goed worden onderhouden.

Waarom is er in de nieuwe plannen geen ruimte voor kantoorfunctie en wordt het gebied volledig ingericht met woningbouw?

De mogelijkheid om de kantoorfunctie voor een deel te behouden is onderzocht. In de omgeving staan op dit moment veel kantoren leeg. Er is een grotere vraag naar woningen.

Wat moet ik mij voorstellen bij sociale woningbouw? Is de huur hiervan concurrerend met de wijk?

De huurprijs van een sociale huurwoning wordt landelijk bepaald. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met minder bestedingsruimte die op de reguliere woningmarkt geen woning kunnen vinden.

Waarom is sociale woningbouw nodig? Hoe verhoudt zich dit tot de genoemde hoogwaardige woningen in het plan?

Hoogwaardige gebouwen kunnen ook sociale huurwoningen omvatten. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Landelijk is vastgesteld dat 25% van de nieuwbouw sociale huur moet betreffen.

Waar bouwt Wassenaar in het eigen dorp sociale woningbouw?

Wassenaar ontwikkelt sociale woningbouw op meerdere plekken. Recent is een vergunning afgegeven voor een project aan de Ridderlaan/Poortlaan waar 30 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op een andere locatie worden bestaande sociale huurwoningen vervangen voor een verdubbeld aantal.

Wat voor voorzieningen zullen een plek krijgen op de locatie? Wordt er rekening gehouden met noodzakelijke faciliteiten voor de wijk zoals gezondheidszorg en scholen?

De voorzieningen moeten bewoners en omwonenden de mogelijkheid geven om elkaar te ontmoeten. Voorzieningen die dit ondersteunen kunnen zijn een fitnessclub, flexwerkplekken en een lichte horecavoorziening. Ook zijn zorgvoorzieningen van belang in een vergrijzende omgeving. Denk aan een huisartsenpost of tandartspost. Een school is niet voorzien.

Welke voorzieningen worden er geboden voor omwonenden?

Alle voorzieningen zijn publiekelijk toegankelijk en voor iedereen in de omgeving beschikbaar. Hierover gaat de gemeente Wassenaar graag verder in gesprek met de omwonenden om te bepalen welke voorzieningen het meest passend en nodig zijn in de omgeving.

Hoe hoog is het huidige kantoorgebouw?

De huidige kantoorbebouwing is tussen de 24 en 28 meter hoog.

Wordt de geplande bebouwing gelijk of hoger dan de huidige bebouwing?

De bouwmassa blijft gelijk maar wordt op een andere manier verdeeld in hoogte en locatie. Hierdoor wordt de geplande bebouwing op sommige plekken hoger dan de huidige bebouwing en op andere plekken lager. De hoogste toegestane hoogte is 47 meter en zal op één of twee plekken bereikt worden, midden in het gebied.

Wat is het verschil in bouwmassa (m3) en het bruto vloeroppervlak (m2) tussen kantoorinvulling en woningbouw?

Een kantoorverdieping heeft over het algemeen een hogere verdiepingshoogte dan een woning. In bijvoorbeeld 8 kantoorlagen kun je daardoor wel 9 woonlagen kwijt. Dat zijn meer vierkante meters, maar

hetzelfde aantal kubieke meters. Hierdoor kan het aantal kubieke meters bouwmassa dus gelijk blijven aan wat er nu op de locatie staat.

Hoe kan het dat nu blijkt dat de ANWB vertrekt, er meer bouwvolume is toegestaan dan in de startnotitie van 2018 vermeld stond?

Dit is niet het geval. Het bouwvolume in het herziene Startdocument is circa 20% lager dan in de oude Startnotitie van 2018.

Is het mogelijk een groter grondoppervlak te bebouwen zodat je op andere plekken minder de hoogte in hoeft? Kan het monumentale parkeerterrein bijvoorbeeld niet bebouwd worden?

Naar aanleiding van een dergelijke suggestie uit de werkgroep is nu wel een onderzoekslocatie opgenomen op een klein deel van het parkeerterrein. Het monumentale parkeerterrein wordt echter niet alleen behouden om de monumentale identiteit. Het schept ook ruimte en zicht op het omliggende groen. Daarnaast zorgt het voor een brede onbebouwde buffer tussen de nieuwbouw en de omliggende bebouwing aan de Wassenaarseweg. Ook aan de kant van de Van Alkemadelaan wordt extra ruimte toegevoegd. De afstand tussen de bewoners van de Van Alkemadelaan en de nieuwbouw wordt groter ten opzichte van de huidige kantoorbebouwing. Deze onbebouwde ruimte op het gehele terrein biedt plek voor een groene invulling en maakt het aangezicht minder massaal.

Aan welke architectuurstijl wordt gedacht?

Dit wordt in een later stadium uitgewerkt. Dit komt aan de orde na vaststelling van het Startdocument. Hierover zal de buurt opnieuw om advies worden gevraagd.

Waaruit bestaat het contact tussen de gemeente Wassenaar en de gemeente Den Haag?

De gemeente Den Haag is nauw betrokken bij de ontwikkeling. Wethouder Mulder van de Gemeente Den Haag is tweemaal bij de besloten bijeenkomst met de werkgroep aanwezig geweest. Plannen worden waar nodig afgestemd. Den Haag beschouwt dit project niet als haar eigen en heeft het volste vertrouwen in de gemeente Wassenaar om op zorgvuldige wijze met de Haagse belangen om te gaan.

De omgeving maakt zich zorgen over de ontsluiting. Tot op heden wordt verkeer wel benoemd maar wordt er niet concreet aangegeven wat er gaat gebeuren om de verkeersontsluiting vorm te geven. Bewoners van de Hart Nibbrigkade vrezen bijvoorbeeld sluipverkeer richting de Benoordenhoutseweg. Kan er concreet gemaakt worden wat er met de verkeersontsluiting gaat gebeuren?

Tijdens de verdere planvorming wordt gekeken naar de concrete afhandeling van de groeiende verkeersdruk. De hoofdontsluiting van het gebied blijft via de Wassenaarseweg. De huidige op- en afrit (enkel rechtsaf) aan de Van Alkemadelaan blijft, tenzij verkeerskundig onderzoek anders uitwijst.

Gaat vastgelegd worden dat de nieuwe bewoners geen vergunning kunnen krijgen voor parkeren in de wijk?

Ja, de huidige parkeervergunningen voor ANWB-medewerkers vervallen en er worden geen nieuwe parkeervergunningen vrijgegeven.

Hoeveel parkeerplaatsen komen er voor de bewoners?

Dit is afhankelijk van het uiteindelijke woningaantal en het type woningen die er gaan komen. Er wordt uitgegaan van de Haagse parkeernormen.

Hoe kan geborgd blijven dat bewoners en bezoekers niet in de wijk zullen parkeren?

Voor hen is parkeren in de wijk betaald en dus helemaal niet aantrekkelijk. Al het parkeren voor nieuwe bewoners en hun bezoekers wordt op eigen terrein afgehandeld.

Komen er voldoende noodzakelijke laadplekken voor elektrische auto's op eigen terrein voor bewoners?

Ja, volgens de steeds strenger wordende bouwregelgeving om voldoende faciliteiten te realiseren voor een groeiend elektrisch autogebruik. Deze behoefte kwam ook in de bewonerspeiling duidelijk naar voren. Ook wordt gedacht aan deelmobiliteit in de vorm van deelauto's en deelfietsen.

Worden er nieuwe eisen gesteld aan de openbaar vervoersvoorzieningen?

Het lijnenstelsel wordt aangepast aan de hand van doorlopende onderzoeken naar de vraag naar OV. Die zou kunnen toenemen met meer bewoners. Op dit moment kan hier nog geen concreet antwoord op gegeven worden. Deze wens wordt meegenomen in de planvorming.

Recent is er een initiatief gestart vanuit de Van Alkemadelaan in verband met de slechte verbinding vanuit de zijde Uilennest met de rest van de wijk. Kan er samen met de gemeente Den Haag gewerkt worden aan een nieuwe verkeersinrichting?

Hierover gaat de gemeente Den Haag graag verder in gesprek. Het meedenken van de buurt wordt gewaardeerd.

Welke zaken zijn aangepast naar aanleiding van de bezwaren uit de 4 participatiebijeenkomsten?

In de eerste startnotitie stond een vermeerdering van 20% bouwvolume. Onder invloed van inbreng uit de bijeenkomsten is er gekozen om niet meer bebouwing toe te staan dan er nu al staat. Ook wordt er meer ruimte gecreëerd tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Van Alkemadelaan. Daarnaast wordt aan de zijde van Clingendael de hoogst toegestane bouwhoogte verlaagd van 47 meter naar 26 tot 35 meter. Aan de kant van de tuinvereniging is dit maximaal 26 meter. Een deel van de ongeplande bouwgrond langs Clingendael wordt mogelijk bestemd voor bebouwing zodat de overige bebouwing wat lager kan. Tevens is in de

werggroep het belang van levensloopbestendige woningen naar voren gebracht. Een deel van de woningen in het plan wordt hiervoor ingericht.

In hoeverre en op welke wijze kan ik bezwaar maken tegen deze plannen? Moet dat bij de bestemmingsplanprocedures?

Na het besluitvormingsproces van het Startdocument met het stedenbouwkundig kader volgt de eerste terinzagelegging van het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zijn de reguliere bezwaarprocedures beschikbaar.

Als het startdocument straks is vastgesteld, kan het aantal woningen dan nog worden aangepast? Of staat de massa dan al vast?

Dit staat vast. Dit biedt zekerheid voor alle betrokkenen en vormt het kader van waaruit verder ontwikkeld kan worden.

Wordt een bouwhoogte van 47 meter ook de norm voor nieuwbouw op andere plekken in Wassenaar? Zo niet, waarom niet? En waarom wel aan de rand van de Gemeente in een historisch landgoed?

Het uitgangspunt op deze locatie is om de bestaande bouwmassa te transformeren tot woningen om aan de groeiende woningvraag te voldoen. Hierbij staat voorop dat de ontwikkeling passend moet zijn binnen de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de omgeving. Door op een paar punten de hoogte in te gaan, wordt er meer lucht en ruimte gecreëerd om deze waarden te borgen en kan er een betere aansluiting gevonden worden met het achterliggende park en de omliggende wijken. Op deze manier kan er een kwalitatief hoogstaand plan gemaakt worden. Het proces van nadere invulling en aansluiting met de omgeving wordt na het vaststellen van het startdocument doorlopen.

Ik woon zelf in Benoordenhout en begrijp dat de nieuwbouw moet aansluiten en passen bij de omgevingskwaliteit. Maar laten we daarbij vooral ook niet alleen aan onszelf denken. Hoeveel mensen wachten er niet op een woning; laten we solidair zijn, niet arrogant en niet vertragend. De woningnood is hoog en deze wijk is niet alleen voor een elitaire groep. Diversiteit in de wijk is belangrijk.

Afsluiting

Tot slot toont de gespreksleider op verzoek nogmaals het openingsbeeld van het filmbestand getoond dat is toegezonden door de vertegenwoordiger van de belangenorganisaties. Hierin staat de oproep voor een andere openbare bijeenkomst, georganiseerd door omwonenden.

Gespreksleider Arjan Kaashoek bedankt alle aanwezigen voor hun deelname en het inbrengen van vragen en reacties.



Overige vragen en opmerkingen

Omwille van de tijd konden niet alle vragen en opmerkingen in de live bijeenkomst zelf worden behandeld. De overige vragen en opmerkingen zijn hieronder gegroepeerd en samengevat.

Categorie ANWB

Wat zijn de financiële kaders geweest voor de ANWB bij de afweging van duurzame herontwikkeling op de huidige locatie en een nieuwe ontwikkeling in de stad die toch een andere grondwaarde heeft?
De ANWB is niet bereid haar financiële afwegingen openbaar te maken.

Wat als ANWB niet tijdig nieuwe locatie heeft gevonden? Schuift alles dan in tijd op?

Hier gaan we niet vanuit, maar schuiven in tijd behoort tot de mogelijkheden. Tevens is het denkbaar dat mocht de ANWB onverhoopt zijn eigen kantoorruimte nog wat langer nodig hebben, dan zou al wel kunnen worden gestart met de gebouwen die nu reeds leeg staan of tijdelijk door de ANWB worden verhuurd aan derden.

De directeur van de ANWB Frits van Bruggen wil iets moois achterlaten in de wijk. De wijk vindt een flat van 47 meter niet mooi. Hoe gaat dhr. Van Bruggen en met hem de ANWB nu hun belofte gestand houden?

Mooi is een subjectief begrip. De ANWB heeft er alle vertrouwen in dat de plannen zoals ze er nu voor staan goed en met een hoge kwaliteit worden uitgewerkt door de betrokken partijen.

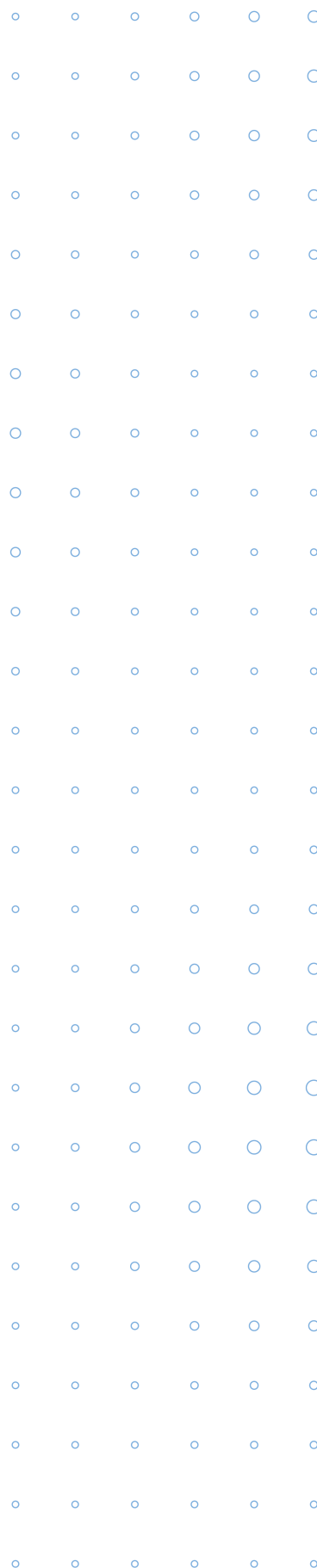
Categorie bebouwing

Wordt de huidige bebouwing gesloopt of wordt er gerenoveerd?
De twee oudste, rijksmonumentale bouwdelen blijven behouden en worden duurzaam gerenoveerd. De overige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Waarom wordt er niet binnen de bestaande bouwcontouren gebouwd?
Er wordt binnen het bestaande bouwvolume gebouwd en zoveel mogelijk op de voetprint van de huidige bebouwing. In plaats van de nogal massief ogende, samengeklonterde bouwmassa, streven we naar bouwdelen die meer doorzicht en 'lucht' geven. Door het verschuiven van bouwmassa komt er aan de Van Alkemadeaan meer groen, water en uitzicht én komen de rijksmonumentale bouwdelen beter tot hun recht, want meer in het zicht.

Hoeveel etages is voorzien bij 35 en 47m?

Bij 35 meter bouwhoogte verwachten we circa 11 bouwlagen, bij 47 meter bouwhoogte verwachten we circa 14 á 15 bouwlagen. Woningen hebben



een overwegend lagere plafondhoogte dan kantoren, waardoor er wat meer lagen woningen dan kantoren mogelijk zijn.

Waarom wordt voor het bouwvolume niet uitgegaan van het gemiddelde bouwvolume per vierkante meter in de rest van de wijk?
De argumentatie hiervoor is deels te vinden in het Startdocument met Stedenbouwkundige Kaders. De beeldbepalende plek bij een doorgaande weg en de ruime setting van de locatie leiden tot een passende verdichting. Daarnaast is er een minimaal aantal woningen nodig om het project rendabel te maken, mede gezien de verduurzamingsopgave van de monumentale delen. Tevens zijn er vanuit een maatschappelijk belang veel woningen nodig om een bijdrage te leveren aan de doorstroming en de huidige woningnood.

Waarom wordt de laagbouw aan de overzijde van de Alkemadelaan niet nagebouwd? Dat is waar bewoners van deze wijk in het algemeen voor gekozen hebben.
Zie vorig antwoord.

Waarom geen grondgebonden gezinshuizen waar Benoordenhout bekend om staat, daar is veel meer behoefte aan.
Zie vorig antwoord.

Waarom worden de mogelijkheden niet verkend om ondergronds te bouwen zodat de maximale bouwhoogte gereduceerd kan worden?
De mogelijkheid van ondergronds bouwen is verkend maar is slechts ten dele mogelijk. Deels vanwege de waterhuishouding op deze plek, deels omdat ondergronds nu eenmaal weinig functies te realiseren zijn buiten parkeren.

Hoe gaat dit project de toegenomen horizonvervuiling compenseren voor de omwonenden?
Of er sprake zal zijn van horizonvervuiling is nog de vraag. Bij vermeende planschade kan hier uiteraard een beroep op worden gedaan.

Ik hoor dat er plannen zijn voor duurzaam bouwen. Om wat voor duurzaamheid gaat het? Geen gas, circulair bouwen etc.?
Aan al deze thema's zal aandacht worden besteed. In het Startdocument en het Stedenbouwkundige Kader staan deze ambities omschreven. Na vaststelling worden de stukken openbaar.

Waarom wordt het aantal woningen niet teruggebracht om meer ruimte te creëren tussen de gebouwen voor het groen?
Er is een minimaal aantal woningen nodig om het project rendabel te maken, mede gezien de verduurzamingsopgave van de monumentale delen. Tevens zijn er vanuit een maatschappelijk belang veel woningen nodig om een bijdrage te leveren aan de doorstroming en de huidige woningnood.

Kan er niet een vergelijking gegeven worden tussen de hoeveelheid vierkante meters huidige kantoorfunctie en wat er nu in de startnotitie staat?

Er staat nu circa 51.803 m² aan bebouwing, in het nieuwe startdocument geldt een maximum van 54.000 m² bebouwing. Omdat hier kantoorruimtes met woningen worden vergeleken, blijft het bouwvolume in kubieke meters ongeveer gelijk.

Waarom wordt er niet een bredere bandbreedte opgenomen in de startnotitie?

Minder woningen dan de 400 tot 425 lijkt niet realistisch en kan daarmee de verkeerde verwachtingen scheppen. Meer woningen dan 425 is niet nodig om het project rendabel te maken en is niet gewenst door buurt.

Categorie participatie

Waarom is er gekozen om geen actieve chatfunctie toe te voegen aan deze sessie en waarom moeten omwonenden een video insturen in plaats van een live presentatie?

Wij verwachtten een hoge opkomst en dat is ook uitgekomen: er waren 103 deelnemers. Met dergelijke aantallen is een chatdiscussie parallel aan de woordelijke behandeling van vragen niet goed te managen. Daarnaast is er gekozen voor het laagdrempelige Whatsapp omdat het hiermee eenvoudiger was om vragen tijdens de bijeenkomst zelf te bundelen en categoriseren. Hierdoor konden we gestructureerd op de belangrijkste categorieën ingaan en daarmee recht doen aan de veelzijdigheid van de vragen.

We hebben de omwonenden/belangenorganisaties spreektijd aangeboden, hoewel dit in een Livestream niet heel gebruikelijk is. We hebben hun vertegenwoordiger gevraagd dit via een video te doen omdat wij deze niet dezelfde technische rechten wilden geven als de andere 'presentatoren' (zo heet dat in Teams). We vonden het namelijk belangrijk om de bijeenkomst te houden in een acceptabel tijdsbestek van max 1,5 uur en daarbij recht te doen aan een grote variëteit van vragen en vragenstellers. De ervaringen van de zeer lange werkgroepsessies leerden ons dat we het daarom op deze manier moesten organiseren.

Op welke manier kan het participatietraject worden vormgegeven zonder dat een juridische weg bewandeld gaat worden?

De juiste wederzijdse verwachtingen zijn hierin essentieel. Met het bouwvolume en aantal woningen (bandbreedte) als gegeven, is het participatieniveau Adviseren. Aan degenen die willen meedenken vragen we deze uitgangssituatie als gegeven vertrekpunt te beschouwen. Wie hier mordicus tegen is en blijft, zal wellicht niet met participatie overtuigd kunnen worden.

Met een insteek van drie uiteenlopende ontwerpen en het alsnog bespreken van eerder geagendeerde onderwerpen als architectuur en

natuurinclusiviteit hopen we opnieuw in gesprek te kunnen met de omgeving.

Categorie gemeente

Waarom is de Gemeente Den Haag hier niet bij betrokken gezien de locatie?

De gemeente Den Haag is hier wel degelijk bij betrokken, op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De gemeente Den Haag was ook vertegenwoordigd in iedere werkgroepsessie. De bevoegdheden en invloed van de gemeente Den Haag liggen met name op het gebied van verkeer, omdat de verkeersafwikkeling over Haagse wegen gaat. Ook heeft de gemeente duidelijk aangegeven geen parkeervergunningen te zullen verstrekken aan de nieuwe bewoners van Residentie Parkzicht, die immers inwoners van de gemeente Wassenaar zijn. De bestaande parkeervergunningen uitgegeven aan de ANWB zullen bij vertrek van de ANWB vervallen.

Wethouder Wassenaar heeft een achterstand m.b.t. tot sociale huurwoningen, het recent opgeleverde 'De Frederik' naast het Sterrenbad kent, evenals een aantal recent afgeronde bouwprojecten in Wassenaar, geen sociale huurwoningen omdat de buurt tegen was, maar dhr Wassenaar heeft toentertijd gezegd dat hij nog wel een geschikte plek wist waar hij die achterstand moeiteloos kon inhalen. Waarom moet dit bij de bureu, 10 kilometer uit de dorpskern gerealiseerd worden en niet in het dorp zelf?

Het tekort aan sociale huurwoningen speelt bij alle gemeenten in de regio Haaglanden. Regionaal proberen gemeenten dit tekort in te lopen. De gemeente Wassenaar doet dit door in het woningbouwprogramma 25% sociaal op te nemen. Ook op locaties binnen Wassenaar wordt sociaal gerealiseerd, o.a. Stomwijkstraat 86 woningen 100% sociaal, Ridderlaan/Poortlaan 93 woningen 30% sociaal, Van Polanenpark 243 12 woningen 100% sociaal, Van Polanenpark 105 8 woningen 100% sociaal. Doordat er op de ene locatie procentueel meer sociaal wordt gerealiseerd kan het zijn dat er op een andere locatie minder of geen sociaal wordt gerealiseerd. Hiervoor kunnen verschillende argumenten zijn die veelal te maken hebben met de omvang van een ontwikkeling. Niet binnen iedere ontwikkeling is het mogelijk om sociale huur te realiseren. Voor de ANWB-locatie is, gezien de omvang van de ontwikkeling, gekozen als uitgangspunt 25% sociaal te nemen.

Waarom wordt die sociale woningbouw niet dichtbij de kern van Wassenaar gebouwd?

Zie antwoord vorige vraag.

Waarom is er geen sociale woningbouw bij het project Admiraal Residences in Wassenaar?

Zie antwoord vorige vraag.

Waarop is het woning/bewonersaantal gebaseerd wat de gemeente wil bouwen?

Er is regionaal een tekort aan woningen. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt bijgedragen aan het inlopen van dit tekort.

Waarom is het noodzakelijk om woningbouw toe te voegen in een druk bebouwd gebied?

Gezien het regionale tekort aan woningen is het noodzakelijk om woningen toe te voegen. Ruimtelijk is de ANWB-locatie, op fietsafstand van Den Haag CS en vele grotere werkgevers o.a. het Rijk, dan een voor de hand liggende locatie.

Is er in gemeente Wassenaar al een bestaand soortgelijk gebouw van dezelfde hoogte?

Nee, dit is niet het geval.

In hoeverre wordt er met deze bouwplannen rekening gehouden dat dit waterwingebied is?

Hier wordt rekening mee gehouden. Dit is een van de redenen waarom ondergronds bouwen op deze plek z'n beperkingen kent. We zullen moeten voldoen aan specifieke regels om in dit gebied te kunnen bouwen.

De locatie ligt binnen 10 km van een natura2000 gebied. Hoe wil de gemeente Wassenaar plus bouwer het huidige plan bewerkstelligen binnen de stikstofwetgeving/regeling voor deze specifieke gebieden?

Hoe kan het dat dit project wel kan worden gerealiseerd terwijl ik veel over de stikstofproblematiek hoor?

Ook voor dit gebied dient voldaan te worden aan de regels m.b.t. stikstof. Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is dat door middel van een berekening aangetoond moet worden dat de sloop- en bouwphase, maar ook tijdens de gebruiksfase binnen de regelgeving wordt gebleven. Het scheelt dat de huidige bebouwing nog aangesloten is op gas, terwijl de nieuwe bebouwing gebruik zal maken van een warmteconcept en niet op het gas wordt aangesloten. De huidige 'vervuilende' bebouwing wordt vervangen door nieuwe 'schone' gasloze bebouwing.

Categorie Woonprogramma en business case

Kan ABB Bouwgroep toelichten op welke wijze de gemeente Wassenaar het project met minder woningen en hoogte, toch een aantrekkelijke business case mogelijk zou kunnen maken?

Wat maakt dat men 425 woningen wil bouwen? Hoe is dit getal gevormd? Wat is het minimumaantal woningen om dit project rendabel te maken?

Het aantal woningen wordt in het Startdocument benoemd in een bandbreedte van 400 tot 425 woningen. Het minimumaantal is dus 400 en het aantal van 425 is het maximum. Het minimum is ingegeven door de noodzaak om het project rendabel te maken, mede met het oog op de verduurzamingsopgave van de monumentale bouwdelen. Tevens zijn er vanuit een maatschappelijk belang veel woningen nodig om een bijdrage te leveren aan de doorstroming en de huidige woningnood.

ABB Bouwgroep is niet bereid haar financiële afwegingen openbaar te maken.

Hoe verhoudt het aantal woningen zich tot het aantal woningen in de direct naastgelegen wijk?

Dit hangt af van de definitie van direct naastgelegen wijk. Aan de zuidzijde ligt de buurt Uilennest (voor zover wij weten circa 1250 woningen en 1500 adressen). Aan de westzijde zijn er naastgelegen woningen in het stukje Benoordenhout tussen Wassenaarseweg en Van Zaekstraat. Onze ruwe inschatting is dat Residentie Parkzicht in totaal een toename van zo'n 1/3 betekent voor de naastgelegen buurten.

Welk percentage wordt koopwoningen?

Dit is nog niet bekend.

Waarom hoor ik niets over het realiseren van woningen geschikt voor levensloopbestendig woningen voor ouderen. Hier is in Benoordenhout meer behoefte aan dan aan sociale huurwoningen.

Het een hoeft het ander niet uit te sluiten: ook sociale huurwoningen kunnen levensloopbestendig zijn. Het punt van levensloopbestendigheid is ook in de werkgroep vaker genoemd, hierin wordt voorzien in het woningbouwprogramma.

Komen jongeren en starters ook in aanmerking voor sociale huur?

Ja, indien zij aan de inkomensvereisten voldoen. De verdeling van de sociale woonruimte zal volgens de Wassenaarse regels plaatsvinden.

Categorie Verkeer en parkeren

Krijgen alle (sociale)woningen verplicht een parkeerplek toegewezen om parkeeroverlast in Uilennest tegen te gaan?

Ja, er zullen ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor bewoners en bezoekers. Voor deze groep bewoners worden geen parkeervergunningen verstrekt en parkeren op straat in Uilennest is betaald.

Wat is de parkeernorm?

Waarom is parkeren nu de Haagse norm? Het is toch Wassenaars gebied?

Voor de ontwikkeling wordt gezien de stedelijke context de onderkant van de Wassenaarse parkeernorm gehanteerd. Deze sluit aan bij de door de gemeente Den Haag gehanteerde normen en het uitgebrachte advies van Goudappel. De exacte parkeernormen worden vastgesteld in het Startdocument. Na vaststelling door het college wordt dit beschikbaar gesteld aan de raad en openbaar gemaakt.

Kunnen omwonenden ook gebruik maken van de parkeermogelijkheden?

Dat is nog niet bekend en zal blijken uit de verdere planvorming.

Komt er een Jumbo/Aldi/Lidl en trekt dat niet nog meer verkeer aan?
Er wordt vooralsnog niet gedacht aan een supermarkt met bovenwijkse uitstraling. Wel is een buurtsuper denkbaar.

Categorie voorzieningen

Wat is de bijdrage aan de gemeente Den Haag van ABB groep voor de extra belasting op Haagse voorzieningen zoals wegen, milieubelasting en extra stoomcapaciteit in de wijk?

ABB Bouwgroep is niet bereid haar financiële afwegingen openbaar te maken.

Bestaat er een vergunning "lichte horeca"? Hoe weet ik dat er niet eerst een koffietentje komt en uiteindelijk een McDonalds?

Er zijn inderdaad meerdere vergunningscategorieën horeca. Het Startdocument is nog niet dermate gedetailleerd, dit wordt specifiek gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan dat daarna wordt uitgewerkt.

Waarom geen school? Waar gaan de kinderen van de gezinnen uit de nieuwbouw naar school? Er zijn namelijk nu al wachtlijsten.

Het duurt nog jaren voor de eerste woningen worden opgeleverd. Scholen vragen bij de gemeente de woningprogrammeringen op voor hun prognoses. De scholen zullen extra worden geattendeerd op de komst van deze nieuwe woningen.

Waarvoor staat de blauwe stippellijn? (Links in beeld) van sheet: "Ronde als kloppend hart"

Deze geeft aan dat de voorzieningen mede bedoeld zijn voor de omliggende buurt.

Hoe ziet u samenkomen in de nieuwe Corona samenleving voor zich?

Niemand kan in de toekomst kijken, maar algemeen is de verwachting dat er op termijn weer aanzienlijk meer mogelijk wordt op dit gebied. Met de ontwikkeling en realisatie van dit project is jaren gemoeid.

Deze ontwikkeling betekent een groei van 10% voor de wijk Benoordenhout en zelfs bijna 50% voor Uilennest. Wat doet dit met de leefbaarheid? Is hier onderzoek naar gedaan? Is er al een leefbaarheid effect rapportage opgesteld?

In het plan komen ook enkele buurtgerichte voorzieningen, in het bijzonder toegesneden op de nieuwe bewoners. Te zijner tijd dienen in het licht van de bestemmingsplanprocedure nadere onderzoeken te worden uitgevoerd naar de effecten op de omgeving. De leefbaarheidseffectenrapportage kennen we als een instrument dat in Bezuidenhout voor het eerst is toegepast. Voor deze ontwikkeling is die (nog) niet opgesteld.