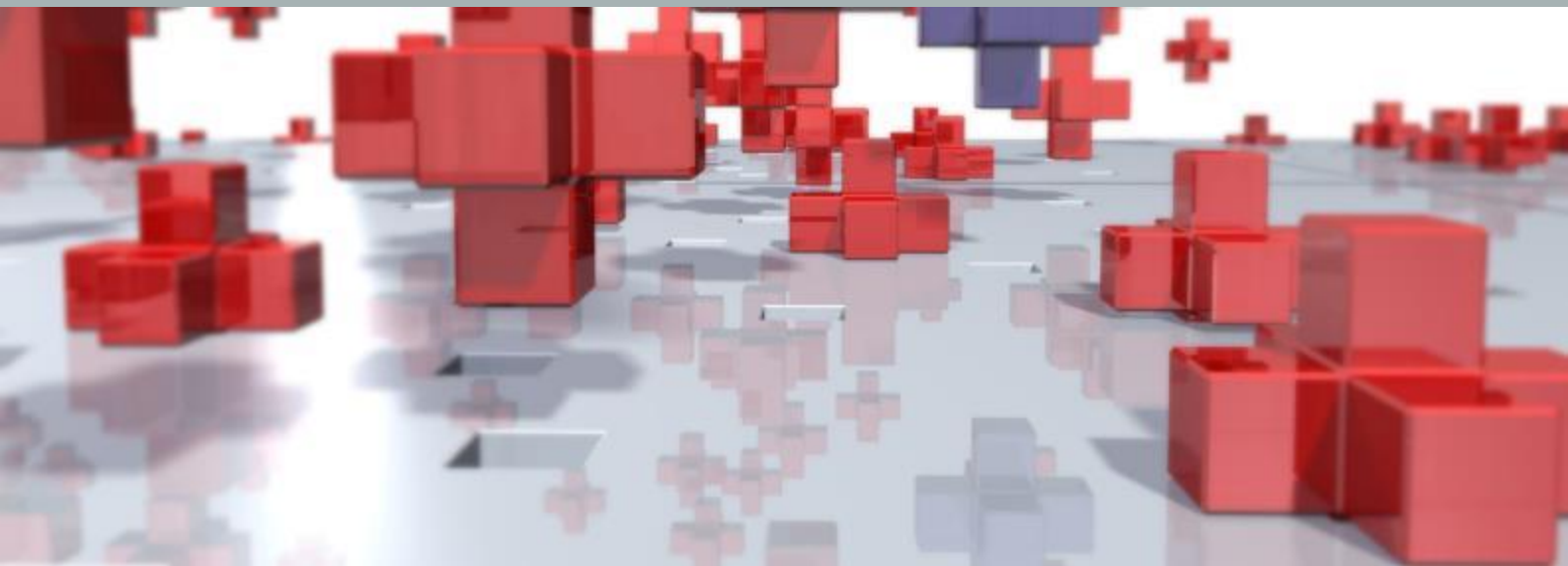


Bestemmingsplan Residentie Parkzicht te Wassenaar

Gemeente Wassenaar

Ontwerp



Bestemmingsplan Residentie Parkzicht te Wassenaar

Gemeente Wassenaar

Ontwerp

Rapportnummer:	P02157_6
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0629.BPPARKZICHT-ON01
Datum:	16 februari 2022
Opdrachtgever:	ABB Ontwikkeling BV
Projectteam BRO:	WdR, MvDn, DBo, JCJV
Concept:	juni 2021
Concept ontwerp:	september 2021, december 2021, januari 2022
Ontwerp:	februari 2022
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

1.INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
 2.PLANBESCHRIJVING	 8
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Voorgestane ontwikkeling	10
2.2.2 Toekomstige situatie	11
2.2.3 Stedenbouwkundig kader	13
 3.BELEIDSKADER	 17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	19
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid	26
3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland	26
3.2.2 Visie Ruimte en Mobiliteit Zuid-Holland	28
3.3 Regionaal beleid	29
3.3.1 Woondeal	29
3.3.2 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021	29
3.3.3 Woonagenda Den Haag	30
3.3.4 Agenda Detailhandel 2016-2021	30
3.4 Gemeentelijk beleid	31
3.4.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'	31
3.4.2 Woonvisie Wassenaar 2021-2025 Grip op Wonen	36
3.4.3 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024: naar erfgoedzorg voor iedereen	37
3.4.4 Startnotitie 'Samen buiten spelen'	39
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 40
4.1 Verkeer en parkeren	40
4.2 Geluid	49
4.3 Luchtkwaliteit	51
4.4 Bedrijven en milieuzonering	53
4.5 Kabels en leidingen	59
4.6 Externe veiligheid	60
4.7 Ecologie	65
4.8 Bodem	70
4.9 Water	74
4.10 Archeologie	81
4.11 Cultuurhistorie	82
4.11.1 Onderzoek	84

4.12 Duurzaamheid	89
4.13 Bezonning	91
4.14 Windklimaat	92
4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	95
5. JURIDISCHE PLANOPZET	97
5.1 Inleiding	97
5.2 Plansystematiek	97
5.3 Bestemmingen	99
6. UITVOERBAARHEID	101
6.1 Economische uitvoerbaarheid	101
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	101
6.1.2 Kostenverhaal	101
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	101
6.2.1 Vooroverleg	102
6.2.2 Participatietraject	102
6.2.3 Vaststellingsprocedure	103
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Startdocument herontwikkeling ANWB locatie, Wassenaarseweg 220	
Bijlage 2: Stedenbouwkundig kader	
Bijlage 3: Ladder voor duurzame verstedelijking wonen	
Bijlage 4: Ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonfuncties	
Bijlage 5: Cultuurhistorische verkenning	
Bijlage 6: Aanvullend cultuurhistorisch advies	
Bijlage 7: Notitie Verkeer en parkeren	
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 10: Memo geluid parkeergarage	
Bijlage 11: Onderzoek Externe veiligheid buisleidingen	
Bijlage 12: Verantwoording Hoogte Groepsrisico	
Bijlage 13: Stikstofberekening	
Bijlage 14: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 15: Nader onderzoek Flora en Fauna	
Bijlage 16: Bodemonderzoeken	
Bijlage 17: Waterparagraaf	
Bijlage 18: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek	
Bijlage 19: Bezonningstudie	
Bijlage 20: Rapport Windstudie	
Bijlage 21: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 22: Participatierapport maart 2021	
Bijlage 23: Participatieverslag	
Bijlage 24: Plan van aanpak vervolg participatietraject	
Bijlage 25: Participatierapport januari 2022	
Bijlage 26: Nota vooroverleg	
Bijlage 27: Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling	
Bijlage 28: Ontwerp Hogere waarden besluit	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Wassenaarseweg 220 in Wassenaar is het ANWB-hoofdkantoor gelegen, met monumentale gebouwen, kantoren en garages. Aangezien de ANWB al lange tijd kampt met leegstand en niet alle panden meer aan de functionele en energetische wensen en eisen van deze tijd voldoen, heeft zij besloten te verhuizen naar een nieuwe locatie. De locatie en de gebouwen aan de Wassenaarseweg 220 komen daarmee vrij.

Zoals in het vastgestelde startdocument (zie bijlage 1) staat aangegeven vormt het gebied een overgangszone tussen stad en buitengebied. De huidige bestemming (kantoor) betreft een stedelijke functie. Daarnaast wordt de locatie aan drie zijden omsloten door stedelijke functies (stedelijk gebied Den Haag). Als gevolg van de huidige kantoorbestemming en het omliggende stedelijke gebied ligt de locatie (op basis van jurisprudentie) binnen bestaand stedelijk gebied.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te transformeren tot (gemengd) woongebied met de mogelijkheid tot wonen met licht ondersteunende zorg en gemengde niet-woonfuncties voor (buurt)bewoners. Bij de transformatie blijven de monumentale gebouwdelen behouden, maar de overige gebouwen (kantoren en garages) worden gesloopt. De nieuwbouw wordt grotendeels op dezelfde footprint voorzien. Ook wordt het monumentale Rotonde-gebouw teruggebracht naar haar oorspronkelijke opzet. Met het voornemen worden er circa 400 tot maximaal 425 nieuwe woningen gerealiseerd. Het is de ambitie om een levendig en dynamisch gebied te creëren dat aansluit op de stedelijke context. Een gemengd gebied doet recht aan de historie van de plek met de publieke en maatschappelijke functie van de ANWB. In ieder geval het Rotonde-gebouw en (een deel van) het Schijfgebouw lenen zich voor andere functies dan alleen wonen. Voor de gemengde functies wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, lichte horeca, informele werklocaties, ontmoetingsruimte en ondergeschikte detailhandel. Deze functies komen ten dienste te staan van de bewoners/omgeving/omwonenden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', welke op 6 april 2016 is vastgesteld door de gemeente Wassenaar, geldt voor het plangebied de bestemming 'Kantoor'. Het realiseren van een gemengd woongebied is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er dient een bestemmingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wassenaarseweg 220 in de gemeente Wassenaar, maar direct gelegen aan de noordoost kant van Den Haag. Het plangebied ligt tussen de Wassenaarseweg aan de zuidzijde, de Koningin Beatrixkazerne aan de noordzijde en tussen de Van Alkemadelaan en park Clingendael. Daarnaast is het onderdeel van de groene landgoederenzone. De locatie ligt op ca. 10 minuten fietsen van Den Haag CS en minder dan een kwartier vanaf het Binnenhof.

Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie E, nummer 2018, 1988 en 1847 gemeente Wasse-
naar. De oppervlakte van het plangebied is circa 37.365 m². De globale ligging en begrenzing van het
plangebied staan weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de
verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

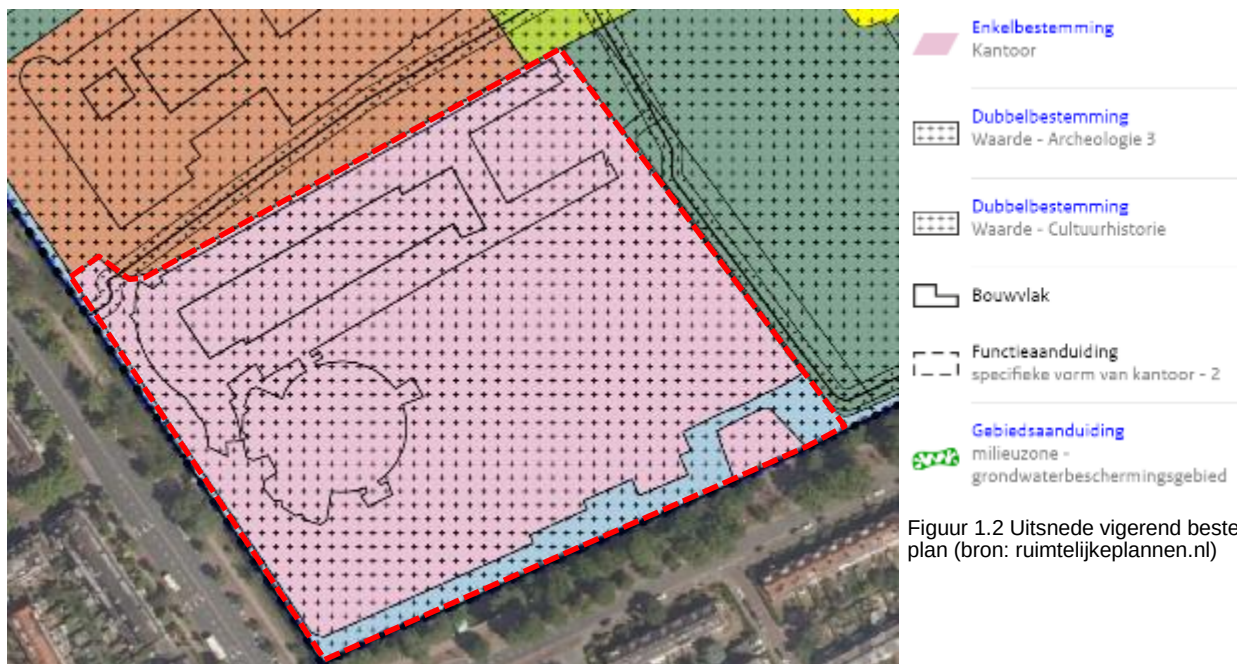


Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing plangebied
(bron: Google Maps).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015, het geldende planologisch-juridisch kader. Op 6 april 2016 is dit bestemmingsplan vastgesteld door de gemeente Wassenaar. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 2' en een bouwvlak wat om de bestaande bebouwing is getrokken. Voor een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Water'. Het gehele plangebied kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en 'Cultuurhistorie'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen over het gehele plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie', vastgesteld op 12 april 2018 door de gemeente Wassenaar. Op basis van dit paraplubestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag een bouwwerk groter dan 100 m² en dieper dan -30 cm mv enkel worden gebouwd wanneer de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Binnen de bestemming 'Kantoor' is het niet mogelijk om een gemengd grondgebied met maximaal 425 woningen en 5.250 m² bvo gemengde functies te realiseren. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het zesde en laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Wassenaarseweg 220 in de gemeente Wassenaar, maar direct gelegen aan de noordoostkant van gemeente Den Haag. Het plangebied ligt tussen de Wassenaarseweg aan de zuidzijde en de Koningin Beatrixkazerne aan de noordzijde en tussen de Van Alkemadelaan en het landgoed Clingendael. In het westen wordt het plangebied begrensd door een bosschage en een watergang. In de directe omgeving bevinden zich woonwijken, weilanden en een sportcomplex. Verschillende bosrijke parken bevinden zich binnen enkele honderden meters afstand. Het plangebied ligt aan de rand van Den Haag op enkele kilometers afstand van de kust.

In de jaren '60 is het plangebied aangekocht door de ANWB. ANWB heeft ter plaatse het hoofdkantoor gevestigd en in de afgelopen jaren zijn er verschillende gebouwen afgebroken en weer bijgebouwd. Momenteel bestaat het ANWB terrein uit negen grote met elkaar verbonden gebouwen, een parkeerplaats en vegetatie. De huidige bebouwing is geconcentreerd aan de noordzijde, tegen de Beatrixkazerne en heeft grotendeels een kantoorfunctie. De open ruimte is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein voor deze functie. De oudste, oorspronkelijke bebouwing, bestaande uit de Rotonde (R), de Schijf (A) en een deel van de bijbehorende terreininrichting, vormen een rijksmonument. Het geldt als een excellent bouwwerk, dat vanwege zijn architectuur en zijn functie het verhaal vertelt van de opkomende recreatie en toerisme tijdens de periode van de Wederopbouw. De overige panden dateren uit verschillende tijdsperioden en zijn architectonisch niet waardevol.



Figuur 2.1 Bestaande situatie

Bestaande bebouwing

Op de locatie staan de volgende gebouwen.

<i>Gebouw A (1959-1962),</i>	<i>Gebouw D (1992-1993)</i>	<i>Gebouw G (2003)</i>
<i>Gebouw B (1973),</i>	<i>Gebouw E (1992-1993)</i>	<i>Gebouw H (2002-2003)</i>
<i>Gebouw C (1992-1993)</i>	<i>Gebouw F (1992-1993)</i>	<i>Gebouw R (1960-1962)</i>

Totale omvang bestaande bebouwing BVO: 51.803,1 m² VVO: 43.202,6 m²

De bouwstijlen van de gebouwen variëren sterk met een combinatie van massieve monumentale panden tot golvende moderne bebouwing met veel glas. De meeste gebouwen zijn zeven tot negen verdiepingen hoog, en enkele gebouwen zijn één tot drie verdiepingen hoog. Alle gebouwen hebben platte of licht geronde daken. De meest gebruikte dakbedekking is bitumen, grind, zonnepalen, tegels, dakterras of een daktuin.

Aan de zuidelijke rand van de parkeerplaats ter hoogte van de ingang van de huidige ANWB winkel staat een pompenkamer: een klein, laag, half begroeid gebouw met plat dak en enkele openingen. Nabij gebouw H staat een elektriciteitshuisje. Op en langs de grotendeels betegelde parkeerplaats staan verschillende heggen, bomen en andere lage vegetatie. Het plangebied heeft aan de west- en zuidzijde een parkachtige vegetatie en bestrating en wordt begrensd door een watergang met beschoeide oevers. De ontsluiting vindt plaats via de Wassenaarseweg op de Haagse wijk Benoordenhout.

Het gebied vormt een overgangszone tussen stad en buitengebied. Het perceel van de ANWB was oorspronkelijk onderdeel van het aangrenzende landgoed Clingendael en maakt nu deel uit van het beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. De omliggende buurten in de wijk Benoordenhout (Uilennest, Arendsdorp en Van Hoytemastraat en omgeving) kenmerken zich door een residentieel en groen karakter.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

2.2.1 Aanleiding

Voor het plangebied is er aanvankelijk ingezet op een gedeeltelijke herontwikkeling. Op 27 november 2018 heeft de gemeenteraad van Wassenaar daarvoor het startdocument herontwikkeling Wassenaarseweg 220 (ANWB-locatie) vastgesteld, waarin de kaders staan waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden. Bij het startdocument is ook een stedenbouwkundig kader vastgesteld. Met het vaststellen van het startdocument heeft de gemeenteraad het startschot gegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie. In beide documenten werd ervan uitgegaan dat de ANWB gevestigd zou blijven op de huidige locatie en er gedeeltelijke herontwikkeling zal plaatsvinden.

In 2019 heeft er bij de ANWB een heroverweging plaatsgevonden van de huisvestingbehoefte. Dit heeft er toe geleid dat de ANWB een nieuw hoofdkantoor gaat betrekken en de gehele locatie aan de Wassenaarseweg 220 te Wassenaar gaat verlaten. Daardoor komt het terrein aan de Wassenaarseweg, inclusief de bebouwing, beschikbaar voor herontwikkeling. Dit geeft een nieuw perspectief op de ontwikkeling van de locatie en vraagt om een herzien startdocument en stedenbouwkundig kader.

Derhalve is er een nieuw startdocument opgesteld, wat is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar op 18 mei 2021. Het startdocument en het stedenbouwkundig kader dienen als leidraad voor de bestemmingsplanherziening. Dit startdocument is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

2.2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder ook licht ondersteunende zorgwoningen. Het aantal woningen wordt gemaximaliseerd op, afhankelijk van de woninggrootte, tussen de 400 en 425 woningen (zie ook het startdocument in bijlage 1). Aanvullend zijn er plannen om ca. 4.500 m² bvo in de Rotonde (R) en circa 750 m² bvo in de plint van het Schijfgebouw (A) aan gemengde functies te realiseren. Op dit moment is het specifieke type functie(s) een aantal functie(s) nog niet geheel bekend, maar er wordt ingezet op o.a. maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, lichte horeca, informele werklocaties, ontmoetingsruimte en ondergeschikte detailhandel. Deze functies komen ten dienste te staan van de bewoners/omgeving/omwonenden.

Met het plan Residentie Parkzicht te Wassenaar wordt in het woningprogramma ingezet op 25% sociale, 25% middeldure en 50% dure woningen. De middeldure en dure woningen kunnen geheel of gedeeltelijk ingezet worden als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij ouderen zelfstandig wonen met ambulante zorg aan huis.

Met de voorgestane ontwikkeling zullen de gebouwen de Schijf (A) en de Rotonde (R) gehandhaafd en getransformeerd worden, dit zijn gebouwen die zijn aangewezen als Rijksmonumenten. Gebouw R, het rotonde-gebouw wordt naar de oorspronkelijke opzet teruggebracht, waarbij de toegevoegde lobben aan de zijde van de Van Alkemadelaan worden verwijderd. Dit zijn later toegevoegde elementen en deze zijn niet monumentaal, maar doen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het rotonde-gebouw. Behoudens de gebouwen Schijf (A) en de Rotonde (R) wordt de overige bebouwing wordt gesloopt. De nieuwbouw is grotendeels op dezelfde footprint voorzien. De nieuwbouw zal niet exact dezelfde bebouwingsgrenzen kennen en kan hoger worden dan de bestaande bebouwing. In totaal zal de ontwikkeling maximaal 54.000 m² BVO bedragen exclusief bebouwde parkeervoorzieningen. Hierbinnen is ruimte voor 400 tot maximaal 425 woningen en in beperkte mate een aanvullend programma in met name de plint van de Schijf en in de Rotonde. Het bouwvolume blijft hiermee nagenoeg gelijk. Onder de nieuwbouw wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd tot een maximale hoogte van 2,5 meter boven maaiveld. Uitgaande van 400 tot 425 woningen worden er 200-250 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage. Het overige parkeren vindt op maaiveld plaats. Een gedeelte van het parkeerterrein op maaiveld is onderdeel van het Rijksmonument en zal gehandhaafd blijven. Daarnaast zal een deel van het huidige parkeerterrein opnieuw gebruikt worden om te parkeren. Hierbij wordt gekeken naar aansluiting bij de oorspronkelijke inrichting en een kwalitatief goede 'groene inpassing'. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een deel van de parkeerplaatsen een groene overgang vormt naar de aangrenzende groenzone. Voor fietsen worden goede stallingsmogelijkheden aangeboden. Goede fietsenstallingen dragen bij aan een gezonde leefstijl én het beperken van de automobiliteit voor een beter leefmilieu. Een goede positionering van (collectieve) fietsenstallingen nabij entrees, met comfortabele routes en drempelloze routes daar naartoe, zijn van doorslaggevend belang voor het gebruik. Fietsenstallingen zullen daarom vanaf het begin worden meegenomen in de uitwerking van de bouwplannen.

De hoofdontsluiting van het terrein per (vracht)auto vindt plaats via de Wassenaarseweg (in- en uitrit). De in- en uitrit bij de Van Alkemadelaan is alleen nog bedoeld voor langzaam verkeer en calamiteiten. Dit is ook geborgd in een voorwaardelijke verplichting in de regels. Mogelijk komt er tevens een (nood)ontsluitingsweg ten behoeve van de naastgelegen Beatrixkazerne over het terrein van Residentie Parkzicht te liggen. Deze mag alleen gebruikt worden bij calamiteiten.

Het resultaat zal een bebouwingsensemble worden rondom een dek. Het dek dat op de parkeergarage ligt, wordt een gezamenlijke binnentuin waaromheen woningen staan met een aantrekkelijke uitstraling. De twee bestaande monumentale gebouwen worden weer beter zichtbaar gemaakt doordat de huidige aanbouwen worden verwijderd. De omliggende open ruimte wordt vergroend met meer ruimte voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting en plekken voor spelen en ontmoeten. Zo wordt de relatie met park Clingendael versterkt en komt de ligging in de landgoederenzone beter tot zijn recht.

In de toekomstige situatie wordt zo een aantrekkelijk en gemengd woongebied gecreëerd dat ook voorbereid is op de toekomst. En dat betekent onder andere een groei aan ouderen, die op een gegeven moment ook zorg behoeven. Het gaat dan in eerste instantie om zorgverlening door derden, welke zorgverlening ondergeschikt is aan het wonen. Er is sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning, waarbij de zorg niet de boventoon voert en de bewoners zelfredzaam zijn.

De voorgestane ontwikkeling omvat tevens het initiatief om in het gebouw 'Rotonde' en gedeeltelijk in de 'Schijf' niet-woonfuncties te realiseren. Met het (verbindende) thema 'Ontmoeting' ontstaan extra ontwikkelkansen in het gebied, waarvan de hele omgeving (wonen, werken, recreatie) kan profiteren. In het gebouw de Rotonde (gebouw R) wordt een invulling voorzien met gemengde functies, van maximaal 4.500 m², waarbij het de bedoeling is om de monumentale kwaliteiten en de representativiteit van de Rotonde optimaal te benutten. Op een rotonde komt alles samen: de gedachte is daarom om hier 'Ontmoeting' centraal te stellen met een programma, dat attractief, samenhangend, informeel, laagdrempelig en modern is en kwaliteit biedt. Ook dient het programma ondersteunend te zijn aan het woon- en werkklimaat in de omgeving (de wijk). Het streven is opnieuw de Rotonde beeldbepalend te laten zijn op deze in meerdere opzichten bijzondere plek. Daarnaast wordt in de plint van het monumentale Schijf-gebouw (gebouw A) ook voorzien in gemengde functies tot een maximum oppervlakte van 750 m². In totaal wordt er dus 5.250 m² aan gemengde functies mogelijk gemaakt, waarbij het maximale BVO van de gehele ontwikkeling 54.000 m² blijft. De gemengde functies vormen gezamenlijk nadrukkelijk geen regulier buurtcentrum, maar iets geheel nieuws en beeldbepalends voor deze bijzondere plek met Rijksmonumenten.

De volgende gemengde functies worden mogelijk gemaakt:

1. Ambachtelijke en commerciële dienstverlening met of zonder baliefunctie tot een maximum van 1.500 m² bvo (bijv. kapsalon, schoonheidssalon, printshop, makelaar, wasserette, etc.).
2. Maatschappelijke dienstverlening en zorg met of zonder baliefunctie tot een maximum van 1.500 m² bvo (bijv. huisarts, apotheek, welzijnsorganisatie, cultuur, etc.).
3. Lichte vormen van horeca tot een maximum van 1.000 m² bvo (bijv. restaurant/brasserie, koffie/lunchformule(s), broodjeszaak, overige fastservice).
4. Gemakswinkel dagelijkse artikelen, ondergeschikt/ondersteunend aan hoofdfunctie concept tot een maximum van 600 m² bvo (bijv. traiteur, versproducten, kleinschalige 'City-formule' supermarkt of vergelijkbaar concept).
5. Informele werklocaties: Flexibele werkplekken, coworking, vergaderzaal tot een maximum van 2.000 m² bvo (bijv. cf. formule HNK, Seats2Meet, Regus, etc.). Deze functie onderstreept het hoogwaardige, innovatieve karakter van het concept.
6. Een centraal ontmoetingsplein (o.a. terras, activiteiten, exposities, etc.) in de huidige middenruimte van de Rotonde.

Met het toevoegen van dit type functies wordt de toekomstwaarde van het gebied vergroot. Tevens wordt met de combinatie van wonen, werken en verblijven een eigentijds gebied gecreëerd en wordt

de dynamiek en levendigheid van het terrein vergroot. Op het terrein wordt zo een duurzame leefomgeving gecreëerd. Met weliswaar een hoge dichtheid maar met een vriendelijke, ontspannen en groene uitstraling.

De transformatie tot voornamelijk woongebied biedt kansen om tot een meer integrale en samenhangende ontwikkeling te komen van het complex aan gebouwen, de parkeerplaats en het groen. Met de transformatie wordt voorzien in de behoefte aan woningbouw.

2.2.3 Stedenbouwkundig kader

Om te komen tot een kwalitatief goed en ruimtelijke passend plan is een stedenbouwkundig kader opgesteld. Deze is opgesteld op basis van een analyse van de omgeving en de huidige bebouwingsstructuur. Via participatiebijeenkomsten zijn de wensen vanuit de buurt opgehaald en meegewogen.

Het stedenbouwkundig kader is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig kader biedt harde uitgangspunten om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en zekerheid te bieden richting alle belanghebbenden. Binnen het plan is er ruim aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptie, natuurinclusief en circulair bouwen. Zowel op gebouwniveau als bij de inrichting van de buitenruimte.

Het voornemen is niet om alleen een duurzaam gebied te ontwikkelen voor de bewoners en omwonenden, maar ook voor toekomstige generaties. Hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden door het (beperkt) vastleggen van flexibele bestemmingen in delen van het gebied. Op deze wijze kan het gebied zich blijven ontwikkelen. De ontwikkelingen worden echter wel begrensd door in het bestemmingsplan het totale bouwvolume en ook het aantal woningen en de oppervlakte gemengde functies te maximaliseren

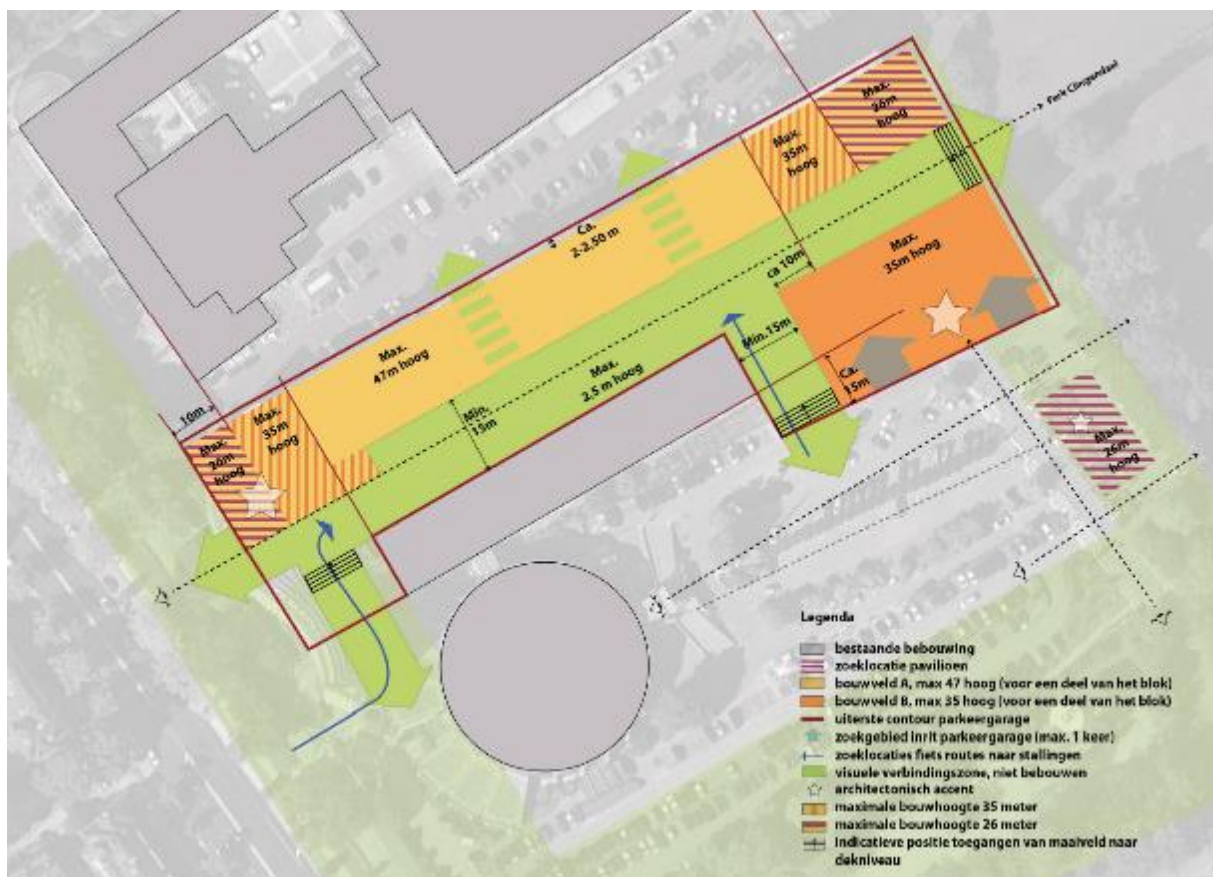
In het stedenbouwkundig kader wordt er vanuit gegaan dat de bouwmassa in de nieuwe situatie ongeveer gelijk zal zijn aan de huidige bouwmassa. Het stedenbouwkundig kader sluit af met een bouwvelop. De bebouwing moet gerealiseerd worden binnen de aangegeven bouwvelop. Figuur 2.2 toont het bebouwingspaspoort en de bouwvelop. Binnen deze bouwvelop is een iets groter vloeroppervlak mogelijk dan het huidige kantoor oppervlak, doordat de verdiepingshoogte van woningbouw lager is dan die van de bestaande kantoren. De maximale bouwmassa is, exclusief bebouwde parkeeroplossingen, ongeveer gelijk aan de huidige bouwmassa.

Door het omzetten van kantoor naar voornamelijk wonen betekent dit dat maximaal 54.000 m² bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd (exclusief halfverdiepte parkeergarage). Binnen deze massa kunnen verschillende woningtypen en gemengde functies worden gerealiseerd. De maximale bouwmassa in combinatie met de gewenste differentiatie en het aantal verkeersbewegingen dat het omliggend wegennet kan verwerken, maximaliseert het aantal woningen op 425 woningen en de gemengde functies op 5.250 m². Binnen de bouwvelop kan de gewenste 54.000 m² bruto vloeroppervlak op verschillende manieren worden gerealiseerd. De envelop is met opzet zo gedefinieerd dat er in de uitwerking verschillende modellen en composities kunnen worden gemaakt. Tegelijkertijd biedt zij zekerheid over de bouwhoogtes en de bouwmassa's.

De maximale bouwhoogte wordt in het stedenbouwkundig kader begrensd. Hierbij loopt de maximale hoogte getrapt op vanaf zowel de Van Alkemadelaan, als park Clingendael. Hierdoor ontstaat er een

zorgvuldige aansluiting op de bestaande woonbebouwing, het landschap en wordt er rekening gehouden met de bezonning van het aanliggende tuinderscomplex. De maximale bouwhoogte kan bereikt worden in de achterste/noordelijke bouwzone. Door op deze plek de hoogte in te gaan kan er meer ruimte ('lucht') gecreëerd worden op andere delen van het perceel.

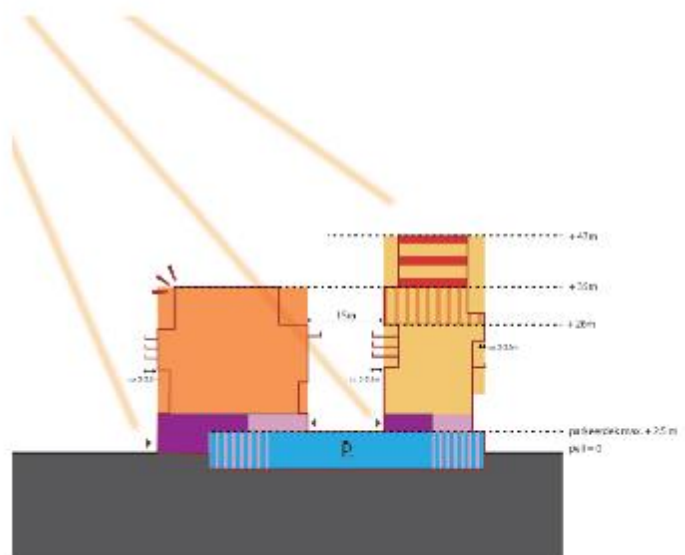
Binnen de bouwvelop mag een maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd. Daardoor zal de maximale hoogte slechts op een deel van het bouwvlak worden bereikt. De maximale bouwhoogte bedraagt 47 meter. Dit is exclusief een afwijkingsbevoegdheid van 3 meter voor ondergeschikte bouwdelen zoals technische voorzieningen op het dak welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d..



De bouwenvolop

maximale bouwhoogte
uiterste rooilijnen
maximaal volume

Max 54.000 m² BVO
exclusief halfverdiepte parkeergarage



Figuur 2.2 Bebouwingspaspoort planvoornemen

Het gebruik van daken als terras en daktuin is toegestaan, hiervoor mogen onder voorwaarden een hekwerk / dakrand, beplanting en een gebouwde voorziening ten behoeve van de daktoegang gerealiseerd worden. De voorwaarden zijn in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt. Het oudste deel van het parkeerterrein moet als monumentaal deel vrij blijven van bebouwing. Ook moet er een hechte relatie blijven bestaan tussen gebouw, parkeerterrein en park Clingendael. Zichtrelaties moeten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De inrichting moet verder aansluiting zoeken met haar omgeving en de monumentale bebouwing respecteren.

Zoals in het startdocument staat aangegeven is onderzocht of het plaatsen van een woonblok in de vorm van een paviljoen op de kop van het parkeerterrein in de groene rand een ruimtelijk wenselijke invulling kan zijn. Dit is onderzocht naar aanleiding van buurtparticipatie. Met het paviljoen zou het aantal BVO anders vorm kunnen worden gegeven en meer verspreid worden over het gebied, waardoor de bouwhoogte/massa van het ontwerp afneemt. Tijdens het verdere ontwerpproces is nader onderzocht hoe de bouwhoogte/massa zou kunnen worden ingevuld. Het kan daarom voorkomen dat dit woonblok, ofwel 'het paviljoen' in sommige bijlagen/onderzoeken wordt genoemd. Door Cuijpers Advies is een cultuurhistorisch advies opgesteld. Dit advies is opgenomen als bijlage 6. In deze rapportage wordt aangegeven dat uit historisch-stedenbouwkundig oogpunt dit een overbodige toevoeging is die nauwelijks een historische onderbouwing heeft: het paviljoen is veel te groot om te refereren aan een historisch paviljoen en bovendien is de situering daarvoor verkeerd. Bovendien wordt hierdoor de relatie met het landgoed Clingendael geweld aangedaan. Door het bevoegd gezag is een belangenafweging gemaakt en de gemeente heeft besloten om een paviljoen niet mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (staat nu gepland voor 1 juli 2022) komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen opgenomen die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving”, “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Voor de nationale belangen “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid” en “Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater” wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Water.

Het plangebied is gelegen in het als grootste beschermde dorpsgezicht van Nederland ‘Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg’. In dit gebied is de ontwikkelingsgeschiedenis van buitenplaatsen en landgoederen vanaf de late Middeleeuwen tot op het heden goed zichtbaar gebleven. Ten noordoosten van het plangebied liggen diverse landgoederen die voor het publiek toegankelijk zijn. Planontwikkelingen moeten rekening houden met de cultuurhistorische, historisch-geografische en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. Zo kunnen ook toekomstige generaties blijven genieten van dit belangrijke stuk Zuid-Hollandse cultuurgeschiedenis. Het plangebied valt onder de voormalige begrenzing van het landgoed Clingendael. De in de loop van de 20ste eeuw opgedeelde landgoederen zijn van groot belang voor de hoofdstructuur van het beschermd dorpsgezicht. Tevens zijn er in het plangebied rijksmonumenten aanwezig. In paragraaf 4.10 Archeologie en 4.11 Cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan archeologie en cultuur/natuurhistorie. Dit raakt aan nationaal belang “Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang”.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. De beoogde ontwikkeling past in het streven naar sterke en gezonde steden en regio’s en het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Op 1 december 2020 is de 'regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)' door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de 'regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)' gelegen binnen de zone 'radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'. Dit houdt in dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied maximaal 90 meter boven NAP mag bedragen. Deze hoogte wordt met voorliggend bestemmingsplan niet overschreden. De gemiddelde hoogteligging van het terrein is circa 0,2 tot 0,7 m +NAP met lokaal enkele kleine hoogteverschillen, de maximale bouwhoogte bedraagt 47 meter. Dit is exclusief een afwijkingsbevoegdheid van 3 meter voor ondergeschikte bouwdelen zoals technische voorzieningen op het dak welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d.. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het radarverstoringsgebied van maximaal 90 meter t.o.v. NAP wordt niet overschreden.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Laddertoets Wonen

De beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: Kantoor. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 425 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 425 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, waarbij de voorkeur uitgaat naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien ligt de locatie op ca. 10 minuten fietsen van Den Haag CS. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van het provinciaal woonbeleid.
- Binnen de regio Haaglanden is afgesproken om meer rustige stedelijke woonmilieus te ontwikkelen. Het initiatief kan als een dergelijk woonmilieu getypeerd worden vanwege de hoge mate van appartementen (stedelijk karakter) en tegelijkertijd de ligging tegen natuurpark Clingendael aan (rustig, groen karakter). Er zijn maar weinig andere locaties in de regio waar rustige stedelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.
- Om aan de sluiten bij de vraag wordt er in de gemeente Wassenaar ingezet op een bouwprogramma van 25% sociaal, 50% middelduur en 25% duur. Dit is een streven op programmaniveau. Per locatie is maatwerk mogelijk. Het initiatief Residentie Parkzicht Wassenaar sluit aan op deze kaders door 25% sociale huur/koop te realiseren. In de vrije sector is de opdrachtgever van het initiatief vrij welke type woningen te realiseren (middelduur of duur).
- Een belangrijke doelgroep in het woonbeleid zijn ouderen. Wassenaar heeft als ambitie om bij te bouwen voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen. Met name het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is op dit moment zeer beperkt. Het initiatief speelt hier op in aangezien de middeldure en dure woningen gerealiseerd kunnen worden als reguliere woningen of als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij sprake is van zelfstandige bewoning met ambulante zorg aan huis.
- Voor de Zuidrand van Wassenaar (waar de beoogde locatie onderdeel van uitmaakt) is in de Structuurvisie Wassenaar opgenomen dat het gebied zich kenmerkt door een grote functionele diversiteit in een waardevolle landschappelijke context en behoud van deze ruimtelijke kwaliteit van belang is. De vraag voor dit gebied is welke functies kunnen blijven bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap. Dit vraagt om een nadere visie op het totale gebied. De herontwikkeling van het ANWB-locatie is alleen voorzien op het huidige in gebruik zijnde terrein. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het waardevolle landschap.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen en de aard en omvang van het initiatief. In de praktijk zal de locatie voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied daarom gezien als de gemeenten Wassenaar en Den Haag en het secundaire verzorgingsgebied als de overige gemeenten in de regio Haaglanden.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief Residentie Parkzicht op de voormalige ANWB-locatie aan de Wassenaarseweg 220 voorziet met de ontwikkeling van 425 woningen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Wassenaar neemt de komende jaren toe met respectievelijk 4,9% en 6,4%. Ook in de regio Haaglanden is sprake van een toename van de bevolking en huishoudens tot 2030, met name door een sterke groei van de gemeente Den Haag. Tot 2030 neemt de bevolking in Den Haag toe met 15,9% en het aantal huishoudens met 16,2%.
- De gemeente Wassenaar heeft zichzelf de ambitie gesteld woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In lijn met de huishoudensprognose en rekening houdend met een overcapaciteit van 30% worden voor de periode tot 2030 in totaal 950 woningen in voorbereiding genomen. Een groot deel hiervan wordt voorzien op Residentie Parkzicht (voormalige ANWB-locatie), deze locatie is interessant voor woningzoekenden in de gehele Haagse regio en kan daarmee voorzien in de regionale woningbehoefte. In de gemeente Den Haag ligt een flinke woningbehoefte van 47.490 woningen tot 2030. In de totale regio Haaglanden is tot 2030 behoefte aan 65.860 extra woningen.
- De gemeente Wassenaar heeft op dit moment een plancapaciteit van 1.072 woningen. Wanneer rekening wordt gehouden met het aantal te slopen woningen gaat het om een netto plancapaciteit van 996 woningen. De harde plancapaciteit (130 woningen) is niet voldoende om in de woningbouwambitie van de gemeente Wassenaar te voorzien (730 woningen oftewel 950 woningen wanneer rekening wordt gehouden met een overcapaciteit van 30%).
- Aangezien het initiatief Residentie Parkzicht tegen de grens met Den Haag aan wordt gerealiseerd zal het in de praktijk voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte. In de gemeente Den Haag zijn op basis van de plancapaciteit onvoldoende woningbouwplannen om in de behoefte te voorzien. Ca. 14.000 van de 37.500 woningen in de gemeente Den Haag hebben een harde status ten opzichte van een woningbehoefte tot 2030 van 47.490 woningen. Het initiatief Residentie Parkzicht in de gemeente Wassenaar, tegen de grens met Den Haag aan, kan invulling geven aan de resterende behoefte in Den Haag en voorziet daarmee in een kwantitatieve woningbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Residentie Parkzicht in Wassenaar, waarbij 25% sociale huur/koopappartementen 25% middeldure huur/koopappartementen en 50% dure huur/koopappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Op regionaal niveau (regio Haaglanden) en de gemeente Wassenaar is er behoefte aan meergezinswoningen, zowel in de koopsector als de huursector. Deze behoefte komt zowel vanuit starters als ouderen (stijgende vergrijzing). Het huidige aanbod appartementen voorziet onvoldoende in de toekomstige vraag. Met de realisatie van 425 appartementen voorziet het initiatief in deze regionale en lokale behoefte. De middeldure en dure woningen kunnen geheel ingezet worden als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij ouderen zelfstandig wonen met ambulante zorg aan huis.
- In de regio is behoefte aan koopwoningen, zowel goedkoop als duur. Juist het aantal huishoudens in de midden- en hogere inkomensgroepen neemt de komende jaren sterk toe, zij zoeken ook een plek om te wonen. Daarnaast is er op regionaal niveau behoefte aan goedkopere en middeldure huurwoningen. Deze woningsegmenten en prijsklassen worden gerealiseerd door het initiatief aangezien er in het woningprogramma wordt ingezet op 25% sociale, 25% middeldure en 50% dure woningen. Ook in Wassenaar is er behoefte aan toevoeging van woningaanbod in de sociale huurmarkt en betaalbare woningen voor jongvolwassenen. Op basis van de indicatieve woningbouwprogrammering (woonvisie Wassenaar 2021-2025) heeft de gemeente de ambitie om de komende jaren circa 325 nieuwe sociale en goedkope huurwoningen te realiseren. Circa een derde hiervan wordt voorzien in Residentie Parkzicht (zachte plancapaciteit) als sociale huur- en koopwoningen, waarmee het initiatief inspeelt op de kwalitatieve behoefte en beleidsmatige ambitie in de gemeente.
- Den Haag hoort tot de meest gespannen woningmarktgebieden van Nederland met een enorme behoefte aan woningen in verschillende segmenten (koop en huur) en prijsklassen (sociaal, middelduur en duur). Met de realisatie van 425 woningen in verschillende segmenten kan het initiatief Residentie Parkzicht een deel van deze woningbehoefte opvangen. Gezien de locatie, dragen deze woningen immers niet alleen bij aan de behoefte in Wassenaar maar ook aan de behoefte aan woningen in Den Haag.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in Residentie Parkzicht onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. In de praktijk zal de locatie voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte en zich niet beperken tot de woningbehoefte in Wassenaar. In de regio Haaglanden en de gemeente Den Haag is de woningbehoefte dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Kantoor. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- De locatie wordt aan drie zijden omsloten door stedelijke functies (wonen en maatschappelijk). De oostzijde van het terrein grenst aan natuurgebied.

Als gevolg van de huidige bestemming en het omliggende stedelijke gebied ligt de locatie (op basis van jurisprudentie) binnen bestaand stedelijk gebied. Dit maakt een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Laddertoets niet-woonfuncties

Naast Wonen voorziet de beoogde ontwikkeling ook in de realisatie van niet-woonfuncties in het gebouw 'Ronde' en gedeeltelijk in de 'Schijf'. Met het (verbindende) thema 'Ontmoeting' ontstaan extra ontwikkelkansen in het gebied, waarvan de hele omgeving (wonen, werken, recreatie) kan profiteren. De volgende gemengde functies worden mogelijk gemaakt:

1. Ambachtelijke en commerciële dienstverlening met of zonder baliefunctie tot een maximum van 1.500 m² bvo (bijv. kapsalon, schoonheidssalon, printshop, makelaar, wasserette, etc.).
2. Maatschappelijke dienstverlening en zorg met of zonder baliefunctie tot een maximum van 1.500 m² bvo (bijv. huisarts, apotheek, welzijnsorganisatie, cultuur, etc.).
3. Lichte vormen van horeca tot een maximum van 1.000 m² bvo (bijv. restaurant/brasserie, koffie/lunchformule(s), broodjeszaak, overige fastservice).
4. Gemakswinkel dagelijkse artikelen, ondergeschikt/ondersteunend aan hoofdfunctie concept tot een maximum van 600 m² bvo (bijv. traiteur, versproducten, kleinschalige 'City-formule' supermarkt of vergelijkbaar concept).
5. Informele werklocaties: Flexibele werkplekken, coworking, vergaderzaal tot een maximum van 2.000 m² bvo (bijv. cf. formule HNK, Seats2Meet, Regus, etc.). Deze functie onderstreept het hoogwaardige, innovatieve karakter van het concept.
6. Een centraal ontmoetingsplein (o.a. terras, activiteiten, exposities, etc.) in de huidige middenruimte van de Ronde.

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen Kantoor en Kantoor-2. Bij Kantoor-2 zijn ook aan de bedrijfsvoering gerelateerde nevenfuncties toegestaan, met de volgende voorwaarden c.q. beperkingen:
 - dienstverlening met een publieksgericht karakter (met baliefunctie);
 - detailhandel direct verband houdend met de activiteiten van de ANWB;
 - de vermelde functies mogen een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte hebben van maximaal 1.200 m²;
 - bedrijfsvoorzieningen gericht op voertuigkeuringen, onderhoud van bedrijfsvoertuigen en bedrijfsopleidingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m².
- De (commerciële) functies zijn qua aard en omvang niet toegestaan en er is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig initiatief kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de herontwikkeling van een kantorenlocatie (met functies verband houdende met de ANWB) tot een woonlocatie met ondersteunende/ondergeschikte commerciële publieksfuncties.
- Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien onderhavige toevoeging ruimer is dan deze maat (ook per functie), kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet en de nieuw beoogde niet-woonfuncties beladderd worden. Een uitzondering hierop zijn de informele werklocaties, Flexibele werkplekken/coworking zijn reeds mogelijk binnen de vigerende (kantoor)bestemming. Het centrale ontmoetingsplein (huidige middenruimte) wordt ten dele/periodiek gebruikt voor bijvoorbeeld een terras, activiteiten voor de buurt, exposities, etc. Het fungeert als een soort openbare, breed inzetbare ruimte binnen de ontwikkeling. Voor deze ruimte is daarom ook geen ladderonderbouw nodig.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente

Functie Horeca

Gezien de beleidskaders van de gemeente Wassenaar en de toekomstige ontwikkelingen is de ontwikkeling conform de wensen en kaders van het beleid.

- Gemeente Wassenaar streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar.
- Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden daar waar nu al gelegenheden zijn.
- In het landelijk gebied blijven er mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.
- Vermenging (blurring) horeca/retail waarbij behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie voorop staat en overlast voorkomen wordt.
- Integreren beleid horeca-detailhandel-recreatie-cultuur. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor consumenten.
- Handhaving. Er op toe zien dat vastgestelde voorschriften ook nageleefd worden. Dit komt de kwaliteit van het
- aanbod ten goede, borgt een beter evenwicht tussen de functies horeca en wonen en borgt het 'level playing field' tussen ondernemers.

De combinatie van functies (activiteiten) in de nieuwe ontwikkeling draagt, concluderend, bij aan het 'level playing field'. Ook zorgt de combinatie van horeca en wonen ervoor, dat de kwaliteit van leven voor omwonenden, werkers en recreanten verbeterd wordt. Tot slot wordt horeca geïntegreerd in een monumentaal pand, waardoor de bijzondere uitstraling van het vastgoed behouden blijft en deze waarden zichtbaar en toegankelijk worden voor een brede doelgroep.

Functie Detailhandel dagelijks

- De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel wil centra met een lokale functie maatwerk bieden bij eventuele groei.
- Op regionaal niveau wordt gestreefd naar het behoud van kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen maar ook op buurt- en wijkniveau, staat voorop. Voor behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe concepten toelaatbaar, waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. De aard en omvang van de voorzieningen moeten wel in overeenstemming zijn met de verzorgingsfunctie van het gebied.
- Gemeente Wassenaar wil dat inwoners zelfredzaam zijn en zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven kunnen houden. Daarnaast wil de gemeente beleidsmatig horeca, detailhandel, recreatie en cultuur sterker integreren. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor de consumenten.

Met het initiatief, een gemakswinkel met dagelijkse artikelen (max. 600 m² bvo) wordt voorzien in maatwerk, doordat wordt ingespeeld op doelgroep- en publieksgerichte voorzieningen en functiemengingen, inspelend op de behoefte en marktruimte in het gebied. Een 'gemakswinkel' als beoogd voldoet ook aan het gemeentelijk beleid om voor inwoners langer regie over hun eigen leven te houden, door dichtbij dagelijks aanbod te integreren in combinatie met horeca, recreatie en cultuur.

Functie Dienstverlening maatschappelijk en zorg

Deze functie speelt met name in op de volgende beleidsuitgangspunten:

- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden.
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen.
- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie.
- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning dicht bij huis.
- Inwoners die hulp nodig hebben krijgen de juiste ondersteuning op tijd.
- Sociale netwerken moeten worden versterkt en zichtbaarder worden. Om dit te stimuleren is het wenselijk dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn.
- Daarnaast wil de gemeente beleidsmatig horeca, detailhandel, recreatie en cultuur sterker integreren. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor de consumenten.

Het integreren van dienstverlening in het kader van maatschappelijk en zorg is concluderend wenselijk en conform de beleidskaders. Dienstverlening kan bijdragen doordat mogelijkheden tot zorg dicht bij huis worden geboden aan bewoners. In combinatie met andere functies biedt het ruimte voor sociale netwerken in samenhang met bijvoorbeeld horeca of culturele activiteiten.

Functie Dienstverlening ambacht en commercieel

Beleidskaders specifiek gericht op ambacht en commerciële dienstverlening zijn niet als zodanig geformuleerd door provincie, regio of gemeente. Wel kan vanuit kwalitatief perspectief worden gemotiveerd, dat ambachtelijke en commerciële dienstverlening past. Regionaal wordt immers ingezet op kwaliteit van de leefomgeving, ook op buurt –en wijkniveau. Nieuwe concepten voor het toekomstbestendig maken van de leefbaarheid zijn toelaatbaar, waaronder detailhandel gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. Ambachtelijk en commerciële dienstverlening kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Daarnaast pas deze vorm van dienstverlening goed bij de visie van gemeente Wassenaar, om interactie tussen verschillende functies en voorzieningen te creëren om meerwaarde te bieden voor de consument.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

De beoogde voorzieningen zijn primair gericht op bewoners van de nieuwe ontwikkeling en de omliggende wijken (deels met zorgbehoefte). Hoewel de ontwikkeling feitelijk in de gemeente Wassenaar ligt, bestaat er vanuit ruimtelijk-functioneel perspectief en qua bezoek/bestedingen een groot accent op de gemeente Den Haag. Voor alle functies heeft het verzorgingsgebied een straal van circa 1,5 km. Dit kan namelijk worden beschouwd als de maximale reisafstand tot functies met primair een buurt/wijkverzorgende functie.

Ontwikkeling primair draagvlak

In het verzorgingsgebied wonen momenteel 14.560 mensen. Binnen de nieuwe ontwikkeling (gemeente Wassenaar) worden circa 425 woningen gerealiseerd, wat kan worden vertaald in circa 600 inwoners. Daarnaast wordt in Benoordenhout (gemeente Wassenaar) een bevolkingsgroei verwacht van ca. 485 inwoners. Dit geeft een prognose van totaal 15.645 inwoners in 2030 in het verzorgingsgebied.² Er is derhalve sprake van een beduidende groei van het economisch draagvlak voor de hier relevante commerciële functies.

² Den Haag in cijfers (2021), <https://denhaag.incijfers.nl/>

Daarnaast trekt het gebied uiteraard mensen van buiten. Vooral detailhandel betreft dit naar inschatting vooral het hoogwaardige winkelgebied Van Hoytemastraat. Voor het bezoek aan horeca (met vaak een recreatief bezoekmotief) is daarnaast het Park Clingendael een trekker van betekenis.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting van de behoefte per functie. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Behoefte Horeca

Realisatie van maximaal 1.000 m² bvo lichte horeca, ondersteunend aan de nieuwe ontwikkeling en omgeving (wonen, werken, recreatie), voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het verzorgingsgebied heeft relatief weinig horeca en deze is voornamelijk geconcentreerd in de winkelcentra.

Behoefte Detailhandel dagelijks, gemakswinkel

Realisatie van maximaal 600 m² bvo voor dagelijkse artikelen in de vorm van een zogenaamde 'gemakswinkel' voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De toevoeging heeft een duidelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners in het plangebied en de wijk. Het levert een belangrijke bijdrage aan het leef- en woonklimaat, zeker in verband met ontwikkelingen als vergrijzing en verminderde mobiliteit van ouderen. Bovendien kunnen zo verkeersbewegingen tussen de buurten worden beperkt.

Behoefte Dienstverlening maatschappelijk en zorg

Realisatie van maximaal 1.500 m² bvo Dienstverlening gericht op maatschappelijke diensten en zorg vooral voorziet in een kwalitatieve behoefte. Vanuit kwantitatief perspectief lijkt er voor eerstelijnszorg gevallen (huisarts, tandzorg en fysiotherapie) nauwelijks behoefte. Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat binnen in het verzorgingsgebied een impuls wenselijk is voor cultuur en ontspanning. Hiervoor bestaat nauwelijks aanbod, terwijl de functie kan bijdragen aan een grotere sociale cohesie binnen de wijk.

Behoefte Dienstverlening ambachtelijk en commercieel

Realisatie van maximaal 1.500 m² bvo Dienstverlening gericht op Ambacht en commerciële/zakelijke diensten (met/zonder baliefunctie) voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het verzorgingsgebied heeft relatief weinig aanbod in deze branche en deze is voornamelijk geconcentreerd in de winkelcentra.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. De provincie is zich bewust van het feit dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Het gaat daarbij om:

- het belang van ruimtelijke kwaliteit;
- het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte,
- de ruimtevraag vanuit klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie.

In de Verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, als er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Dit kan onder andere bestaan uit het laten aansluiten van een ruimtelijke ontwikkeling op de bestaande gebiedsidentiteit of het wegnemen van verharding of toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande cultuurhistorisch waardevolle voormalige ANWB-locatie getransformeerd naar een woongebied met maximaal 425 woningen en gemengde functies. De ANWB kampt al langere tijd met leegstand en niet alle panden voldoen aan de wensen en eisen op functioneel en energetisch vlak. De ANWB heeft derhalve besloten te verhuizen naar een andere locatie, waarmee het terrein en de gebouwen aan de Wassenaarseweg 220 vrij komt.

De locatie wordt getransformeerd tot (gemengd) woongebied. Bij de transformatie blijven de monumentale gebouwdelen behouden, maar de overige gebouwen (kantoren en garages) worden gesloopt. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Kantoor. Daarnaast wordt de locatie aan drie zijden omsloten door stedelijke functies. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plangebied een stedelijke functie heeft. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. De locatie wordt aan drie zijden omsloten door stedelijke functies (wonen en maatschappelijk). De oostzijde van het terrein grenst aan natuurgebied. Als gevolg van de huidige bestemming en het omliggende stedelijke gebied ligt de locatie (op basis van jurisprudentie) binnen bestaand stedelijk gebied.

Het is de ambitie om een levendig en dynamisch gebied te creëren dat aansluit op de stedelijke context. Een gemengd gebied doet recht aan de historie van de plek met de publieke en maatschappelijke functie van de ANWB. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het streven van de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Er wordt aangesloten op de bestaande gebiedsidentiteit en in het plan is ruimte voor groen en wordt rekening gehouden met duurzaamheid. Voor de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen voor zowel wonen als de niet-woonfuncties, dit staat beschreven in paragraaf 3.1.3 en de volledige rapportages zijn opgenomen in de bijlagen. Het plan past binnen het gestelde kader van de provincie.

3.2.2 Visie Ruimte en Mobiliteit Zuid-Holland

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Deze visie Ruimte en Mobiliteit was tot 1 april 2019 in werking. Desalniettemin is er toch kort aan deze structuurvisie getoetst.

De kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen zou moeten worden behouden of versterkt. Bij aanpassingen in het landschap, zoals bij woningbouw of aanleg van wegen, moet de initiatiefnemer hiermee rekening houden. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Wanneer bij plannen meerdere belangen worden afgewogen, ontstaat er meer draagvlak en steun vanuit de provincie. Bij kwaliteit gaat het om meer dan alleen 'mooi'. Er moet evenwicht zijn in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de *laag van de stedelijke occupatie*. Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen.

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied. Voor deze gebieden gelden de volgende richtpunten als het gaat over kwaliteit:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Het plangebied ligt daarnaast gedeeltelijk binnen de *stads- en dorpsrandzone*. Het gaat hier om de hoogwaardige en bijzondere fronten. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Als richtpunt voor deze zone wordt gesteld dat ontwikkelingen aan de stads-of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

In de stedenbouwkundige studie is uitgebreid aandacht besteed aan de meeste van de genoemde kwaliteitsaspecten. Een beeldkwaliteitsparagraaf, die inzicht geeft in de toekomstige landschappelijke relatie tussen de nieuwbouw, het landgoed Clingendael en het beschermd stadsgezicht wordt aanvullend op het stedenbouwkundig kader opgesteld.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal

De Woondeal omvat een samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking. De gemeenten en provincie zetten zich in voor voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040. Tussen 2018 en 2025 worden er 100.000 woningen gerealiseerd waarvan bijna de helft in Rotterdam en Den Haag en waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment valt.

3.3.2 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

In de regionale Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 zijn afspraken gemaakt met als belangrijkste punten:

- Een regionaal afgestemd woningbouwprogramma te voeren, waarmee tot 2020 jaarlijks 5.000 woningen worden toegevoegd aan de woningmarktregio (ca. 25.000 woningen in de periode 2016-2020).
- Hierbij aandacht te hebben voor de opgave om meer rustig stedelijke of dorpse woonmilieus toe te voegen. De gemeenten constateren echter dat er in de regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen.
- Gezamenlijk de opgave voor nieuwe sociale woningen (circa 12.000 tot 2025) op te pakken, en gelijk ook oog te hebben voor de kwaliteit en betaalbaarheid van de huidige voorraad en het aandeel middeldure huurwoningen binnen het nieuwbouwprogramma te willen verhogen. Een evenwichtige verdeling tussen gemeenten is een gezamenlijke ambitie.
- Ook verduurzaming van de woningvoorraad, het levensloopbestendig maken en werken aan prettige woonwijken hebben prioriteit.
- Wonen & zorg: het aantal verpleeghuisplaatsen in de regio Haaglanden bedroeg in 2015 zo'n 15.375 plaatsen. Volgens de berekeningen vanuit de zorgsector zal er in de komende jaren sprake zijn van een overschot van circa 2.000 plaatsen. Op de meer lange termijn stijgt de vraag naar verpleeghuisplaatsen door een verwachte toename van het aantal dementerende personen. Ongeveer 70% van deze huishoudens blijft niettemin thuis wonen. Voor de overige 30% zal het wel nodig zijn om extra plaatsen te realiseren, zodra het nu nog bestaande overschot is ingelopen.

Doorwerking plangebied

De woningbouwontwikkeling Residentie Parkzicht is gelegen op een aantrekkelijke en interessante locatie voor woningzoekenden in de gehele Haagse regio en kan daarmee voorzien in een regionale woningbehoefte. In de gemeente Den Haag ligt een flinke woningbehoefte van 47.490 woningen tot 2030. In de totale regio Haaglanden is tot 2030 behoefte aan 65.860 extra woningen. In de regio is behoefte aan koopwoningen, zowel goedkoop als duur. Juist het aantal huishoudens in de midden- en hogere inkomensgroepen neemt de komende jaren sterk toe, zij zoeken ook een plek om te wonen.

Op regionaal niveau (regio Haaglanden) en de gemeente Wassenaar is er behoefte aan meergezinswoningen, zowel in de koopsector als de huursector. Deze behoefte komt zowel vanuit starters als ouderen (stijgende vergrijzing). Het huidige aanbod appartementen voorziet onvoldoende in de toekomstige vraag. Met de realisatie van maximaal 425 appartementen voorziet het initiatief in deze regionale en lokale behoefte. Het initiatief speelt in op het bouwen voor ouderen gezien de middeldure en dure woningen niet alleen gerealiseerd kunnen worden als reguliere woningen maar afhankelijk van de marktvraag, ook als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij sprake is van zelfstandige bewoning met ambulante zorg aan huis.

3.3.3 Woonagenda Den Haag

Den Haag kampt met een enorme woningnood. Den Haag groeit de komende jaren met 4.000 tot 5.000 inwoners per jaar. Om te zorgen dat iedereen in de stad prettig kan wonen zijn dan ook flinke maatregelen nodig voor de Haagse woningmarkt.

- De woningbouwambitie is opgeschroefd van 2.500 naar 4.000 woningen per jaar.
- Uitgangspunt is dat iedere inwoner van Den Haag fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen. Betaalbaar wonen moet haalbaar zijn voor starters, ouderen, studenten én gezinnen. Er wordt onder andere € 50 miljoen uitgetrokken voor betaalbare woningen. Er geldt een norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad.
- Bij nieuwbouw is minimaal 20% van de woningen een middeldure huurwoning met een huur onder € 985 (prijspeil 2020). De helft van die middeldure huurwoningen heeft een huur onder de € 880 (prijspeil 2020).
- Het streven is 20% betaalbare koopwoningen in nieuwbouw.

Doorwerking plangebied

Den Haag hoort tot de meest gespannen woningmarktgebieden van Nederland met een enorme behoefte aan woningen in verschillende segmenten (koop en huur) en prijsklassen (sociaal, middelduur en duur). Met de realisatie van maximaal 425 woningen in verschillende segmenten kan het initiatief Residentie Parkzicht een deel van deze woningbehoefte opvangen. Aangezien het initiatief Residentie Parkzicht grenst aan de gemeente Den Haag, zal het in praktijk voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte en dragen de woningen niet alleen bij aan de behoefte in Wassenaar. In de gemeente Den Haag zijn op basis van de plancapaciteit onvoldoende woningbouwplannen om in de behoefte te voorzien. Circa 14.000 van de 37.500 woningen in de gemeente Den Haag hebben een harde status ten opzichte van een woningbehoefte tot 2030 van 47.490 woningen. Het initiatief Residentie Parkzicht in de gemeente Wassenaar, tegen de grens met Den Haag aan, kan invulling geven aan de resterende behoefte in Den Haag en voorziet daarmee in een kwantitatieve woningbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

3.3.4 Agenda Detailhandel 2016-2021

Het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft op 9 december 2016 de Agenda Detailhandel 2016-2021 vastgesteld. De agenda richt zich primair op het in stand houden en versterken van de bestaande winkelstructuur, wat leidt tot een optimale verzorging voor de consument en de bezoekers in de regio. Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden of leiden tot ongewenste leegstand. Het is niet wenselijk dat nieuwe (perifere) detailhandelsconcentraties ontwikkeld worden.

De vestiging van nieuwe, detailhandelsvoorzieningen in nieuw te ontwikkelen woonwijken wordt onder voorwaarden acceptabel geacht. Het toestaan van detailhandelsvoorzieningen wordt dan afgewogen op basis van het bieden van een goede consumentenverzorging voor de inwoners in de wijk (voldoende draagvlak, afstandscriterium en reistijd). Wanneer bestaande detailhandelsvoorzieningen binnen afzienbare afstand liggen, dan is het toevoegen van detailhandelsvoorzieningen niet wenselijk. Bij bijzondere thema's en concepten die momenteel nog niet in de regio gevestigd zijn of bij sterke lokale bevolkingsuitbreiding kan een uitzondering worden gemaakt.

Het behoud van kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen maar ook op buurt- en wijkniveau, staat voorop. Voor behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe concepten toelaatbaar, waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. De aard en omvang van de voorzieningen moeten wel in overeenstemming zijn met de verzorgingsfunctie van het gebied.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling van de niet-woonfuncties wordt er voorzien in een aanvullend programma op de primaire woonfunctie. Met het (verbindende) thema 'Ontmoeting' ontstaan extra ontwikkelkansen in het gebied, waarvan de hele omgeving (wonen, werken, recreatie) kan profiteren. De gemengde functies vormen gezamenlijk nadrukkelijk geen regulier buurtcentrum, maar iets geheel nieuws en beeldbepalends voor deze bijzondere plek met Rijksmonumenten. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen voor de niet-woonfuncties en hierin is de behoefte aan de verschillende functies aangetoond. Dit staat beschreven in paragraaf 3.1.3 en de volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

De Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee', is na een interactief proces op 22 maart 2017 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een integrale ruimtelijke visie op hoofdlijnen geschetst voor Wassenaar in 2025. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten een structuurvisie te hebben. Naast de wettelijke verplichting vanuit de Wro, waren er een aantal andere redenen om een nieuwe structuurvisie op te stellen:

- De looptijd van de huidige structuurvisie Wassenaar 'Een ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' is afgelopen. De visie is in 2005 vastgesteld onder de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening en voldoet niet aan de eisen die de huidige Wro aan een structuurvisie stelt;
- In de afgelopen periode zijn zowel ruimtelijke als sociaal-maatschappelijke vraagstukken naar voren gekomen die om een actuele integrale visie vragen;
- Als voorbereiding op de komst van de nieuwe Omgevingswet is een actuele ruimtelijke visie op het grondgebied van Wassenaar gewenst die anticipeert op de transitie naar een omgevingsvisie.

Het doel is het opstellen van een breed gedragen, gebiedsdekkend ruimtelijk afwegingskader voor Wassenaar tot 2025. De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan van het duurzaam behoud van de unieke kwaliteiten van Wassenaar voor volgende generaties. Er is ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie nodigt partijen uit te investeren in Wassenaar en biedt binnen een richtinggevend kader ruimte aan ambities van initiatiefnemers. Binnen de structuurvisie is een heldere balans aanwezig tussen het uitstippelen van een concrete ruimtelijke koers en tegelijkertijd de benodigde flexibiliteit om in te spelen op toekomstige trends en ontwikkelingen.

Cultureel Erfgoed

Wassenaar heeft 338 rijksmonumenten waaronder bijna 30 historische landgoederen of buitenplaatsen en 110 gemeentelijke monumenten. Het plangebied is gelegen in het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg'. Tevens zijn er in het plangebied rijksmonumenten aanwezig. De cultuurhistorische kwaliteiten zijn van wezenlijk belang voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van Wassenaar. In het verleden wordt de basis gelegd voor de toekomst. Het doel van het erfgoedbeleid is op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorisch erfgoed in een goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daarvoor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren.

Tot de cultuurhistorische speerpunten behoren:

- Behouden, versterken en benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten;
- Bevorderen van herbestemming en verduurzaming van het erfgoed waarbij creativiteit en maatwerk centraal staat;
- Het in een vroegtijdig stadium betrekken van erfgoed als inspiratiebron, katalysator en toetssteen bij zowel ruimtelijk beleid als bij andere relevante beleidssectoren;
- Ontwikkelen van richtlijnen voor duurzaam behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden;
- Kennis ontwikkelen, vergroten en delen, draagvlak behouden en vergroten bewustwording;
- Stimuleren van samenwerking en vrijwilligerswerk; het benutten van kennis en kunde van burgers en andere partners, waaronder de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE), de Klankbordgroep erfgoed Wassenaar en de buurtverenigingen;
- Zoeken naar en intensivering van samenwerkingsverbanden zoals de erfgoedlijnen Landgoederen en Atlantikwall, het Cultuurhistorisch convenant Meijendel en Berkheide en de Landschapstafel Duin Horst & Weide.

Wonen

Een ander van de voor onderhavige ontwikkeling van belang zijnde sector is Wonen. Kernboodschap van het woonbeleid is behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Nieuwbouw bij transformatie of herontwikkeling staat in het teken van vitaliteit. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig is en waarbij het woningaanbod goed aansluit op de vraag. Daarbij wordt een balans gezocht tussen het behouden van kwaliteit, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen zoals statushouders. Speerpunten van het woonbeleid zijn:

- Alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Wassenaar;
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt;
- Een levensloopprienvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking.
- Aandacht voor kwetsbare groepen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met corporaties en andere partijen en monitoring.

Zorg

De speerpunten van het beleid in het sociaal domein zijn gericht op:

- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden.
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen.
- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie.

- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning dicht bij huis.
- Inwoners die hulp nodig hebben krijgen de juiste ondersteuning op tijd.
- Daarnaast is het een ambitie om de sociale netwerken die er al zijn zichtbaarder te maken en te versterken. Om dit te stimuleren is het wenselijk dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn.
- Multifunctioneel gebruik accommodaties.

Economie, recreatie en toerisme

Met de beoogde ontwikkelingen worden ook gemengde functies gerealiseerd.

- Wassenaar zet in op de realisatie van een compacte, toekomstbestendige en dynamische detail-handelsstructuur die aansluit bij de behoeften en bezoekmotieven van consumenten en die voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor ondernemers. Er wordt gekozen voor twee sterke locaties met het centrum als divers recreatief winkelgebied en het Stadhoudersplein voor de dagelijkse boodschappen.
- De gemeente streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar.
- Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden daar waar nu al diverse gelegenheden zijn.
- In het landelijk gebied blijven er mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.
- De gemeente streeft naar een goed klimaat voor de ZZP'er met bijpassende faciliteiten. ZZP'ers moeten de keuze en mogelijkheid hebben om zowel thuis te werken als gezamenlijk met andere ondernemers in een bedrijfsverzamelgebouw of kleinschalige bedrijfsruimte.

In de structuurvisie worden de gebiedsgerichte ambities vanuit de diverse sectoren inzichtelijk met elkaar verbonden. De ambities passen binnen de gemeentebrede profilering van Wassenaar als vitaal 'Landgoed aan zee', maar zijn concreet naar de vier deelgebieden toe vertaald: Centrum, Woonwijken, Bedrijventerreinen, Buitengebied.

Doorwerking plangebied

Figuur 3.1 toont de visiekaart van de Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'. Het plangebied is rood omcirkeld en is gelegen in het buitengebied. Het hoofddoel van het buitengebied is: *Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten.*

Cultureel Erfgoed

Belangrijke ambities zijn het duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied en het herkenbaar houden van cultuurlandschappelijke structuren. Tevens is creativiteit en maatwerk bij herbestemming / herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter een belangrijk uitgangspunt. Met de voorgestane ontwikkeling zullen de rijksmonumenten, de gebouwen de Schijf (A) en de Rotonde (R) gehandhaafd en getransformeerd worden. Het rotondegebouw wordt naar de oorspronkelijke opzet teruggebracht, waarbij de toegevoegde lobben aan de zijde van de Van Alkemadelaan worden verwijderd. Dit zijn later toegevoegde elementen en deze zijn niet monumentaal, maar doen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het rotonde-gebouw.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart gebiedsindeling Structuurvisie Wassenaar

De bebouwing op de ANWB-locatie vormt een bebouwingscluster die afwijkend is ten opzichte van de omgeving, maar passend bij de maat en schaal van de omliggende buitenruimte. Het oorspronkelijke cluster was gericht op zowel de omliggende wegen, als het park. In de loop der tijd is de oriëntatie op het park verminderd. In het stedenbouwkundig kader (zie bijlage 2) wordt uitgebreid ingegaan op de relatie tussen de cultuurhistorische waarden en de bestaande situatie, de daardoor aanwezige randvoorwaarden en de wijze waarop daaraan vormgegeven is in het stedenbouwkundig plan. In grote lijnen is met elk van de geformuleerde speerpunten rekening gehouden. De maximale bouwmassa is, exclusief bebouwde parkeeroplossingen, ongeveer gelijk aan de huidige bouwmassa. In het kader van de landschappelijke kwaliteiten en de stedenbouwkundige vormgeving is niet de vloeroppervlakte, maar de bouwmassa relevant. Naar de bouwmassa in relatie tot zijn omgeving is uitgebreid onderzoek gedaan, waarbij de volgende uitgangspunten zijn benoemd:

- Het aanbrengen van meer variatie in de hoogte van de bebouwing en een grotere maat is denkbaar, mits de 47 meter (exclusief een afwijkingsbevoegdheid van 3 meter voor ondergeschikte bouwdelen) niet overschreden wordt.
- Een grotere bouwhoogte kan als het samen gaat met meer kwaliteit, ruimte en lucht op het perceel als geheel, als er voldoende aandacht is voor de bezonning én er een goede aansluiting plaatsvindt op de tegenoverliggende bebouwing.
- Toevoegen van (bovengrondse) bouwmassa ten opzichte van de huidige situatie is niet wenselijk.

Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de structuur van het oorspronkelijke ontwerp, waarbij gebouwen en inrichting als een totaalcompositie worden opgevat. Het oudste deel van het parkeerterrein blijft als monumentaal deel vrij van bebouwing. Ook blijft er een hechte relatie bestaan tussen gebouw, parkeerterrein en park Clingendael. Zichtrelaties worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De inrichting zoekt aansluiting met haar omgeving. Qua ontwerp van de nieuwe bebouwing is extra

aandacht besteed aan hoe deze architectonisch passend is en wordt aangesloten bij de identiteit en authenticiteit van de omgeving en omliggende bebouwing. Gezien de omvang van de locatie is het duidelijk dat er niet gestreefd is naar maximalisatie maar naar optimalisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden. De bijzondere ligging in het landschap en in het beschermd dorpsgezicht en in relatie tot het aangrenzende beschermd stadsgezicht hebben geleid tot een beperking van de bouw mogelijkheden tot ongeveer de bestaande bouwmassa's.

Wonen en zorg

Uitgangspunt in het buitengebied is geen extra woningbouw anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten. Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van de transformatie van een kantoorlocatie naar een gemengd woongebied. Het betreft een unieke locatie in het 'buitengebied' van Wassenaar en tegen het zeer stedelijke gebied van gemeente Den Haag.

Het behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) staat voorop. Het streven bestaat tot gedifferentieerde wijken waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig is en waarbij de woningvoorraad goed aansluit bij de vraag. In de Structuurvisie Wassenaar is aangegeven dat voor nieuwbouwprojecten het gemiddelde percentage sociale huur of koop van 30% wordt gehanteerd. Met de (recentere) Woonvisie Wassenaar 2021-2025 Grip op Wonen (zie ook paragraaf 3.4.2) wijkt de gemeente Wassenaar af van dit percentage. In Wassenaar wordt er ingezet op 25% sociale woningen. Het woningbouwprogramma van de beoogde ontwikkeling past in deze visie. Om met onderhavige ontwikkeling aan te sluiten bij de vraag naar woningen wordt er ingezet op een bouwprogramma van 25% sociaal, 25% middelduur en 50% duur. De middeldure en dure woningen kunnen geheel ingezet worden als licht ondersteunende zorgwoningen.

Er wordt ingezet op een aantrekkelijk gemengd woongebied dat ook voorbereid is op de toekomst. Dat betekent onder andere een groei aan ouderen, die op een gegeven moment ook zorg behoeven. Het vestigen van maatschappelijke dienstverlening en zorg, zoals een huisarts of apotheek. Maar ook het vestigen van ambachtelijke en commerciële dienstverlening zoals een kapsalon of wasserette draagt bij aan het langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Tevens is wordt er ingezet op het thema ontmoeting wat ook weer bijdraagt aan het verminderen van eenzaamheid onder ouderen.

Gezien de omvang van de locatie is het duidelijk dat er niet gestreefd is naar maximalisatie maar naar optimalisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden. De bijzondere ligging in het landschap en in het beschermd dorpsgezicht en in relatie tot het aangrenzende beschermd stadsgezicht hebben geleid tot een beperking van de bouw mogelijkheden tot ongeveer de bestaande bouwmassa's.

Economie

De combinatie van functies (activiteiten) in de nieuwe ontwikkeling versterken elkaar. Ook zorgt de combinatie van horeca en wonen ervoor, dat de kwaliteit van leven voor omwonenden, werkers en recreanten verbeterd wordt. Tot slot worden de gemengde functies voorzien in monumentale panden, waardoor de bijzondere uitstraling van het vastgoed behouden blijft en deze waarden zichtbaar en toegankelijk worden voor een brede doelgroep.

Tevens ligt het plangebied aansluitend aan het afwisselende landschap van duinen, horsten en weides wat de status heeft van Nationaal Park. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande kantoorlocatie getransformeerd tot (gemengd) woongebied met maximaal 425 woningen en gemengde

functies. Rondom de bebouwing wordt de openbare ruimte landschappelijk ingericht met parkeerplaatsen ingepast in een groene omgeving. De groene omgeving verhoogt het woonplezier. Bovendien is de herontwikkeling van het ANWB-terrein voorzien op het huidige reeds in gebruik zijnde terrein. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het waardevolle landschap in de omgeving.

3.4.2 Woonvisie Wassenaar 2021-2025 Grip op Wonen

In de woonvisie beschrijft de gemeente Wassenaar haar visie op wonen voor de periode 2021-2025. Wassenaar is een aantrekkelijke woongemeente met een hoog voorzieningenniveau. Dit wil Wassenaar ook blijven. Wassenaar kent veel groen dat kan worden onderscheiden in de kuststrook met zee, strand en duinen, cultuurhistorie met monumentale landgoederen en buitenplaatsen en agrarisch veenweidegebied.

Dit diverse aanbod van groen en ruimte, middenin de zeer verstedelijkte metropoolregio, biedt ideale omstandigheden voor recreanten en geeft ruimte om te ademen. Wassenaar wil haar groen graag behouden, maar haar inwoners tegelijkertijd kansen bieden op het vinden van een passende en betaalbare woning. Hiervoor is het nodig om woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.

Wassenaar wil een gemeente zijn voor een brede groep inwoners; oud en jong, vermogend en met bescheiden inkomen, gezinnen en alleenstaand. Om een vitaal dorp te blijven en lucht te geven aan de woningmarkt wil Wassenaar meer woningen bouwen. De ruimte in Wassenaar is echter beperkt. Voor de nieuwbouw van woningen kiest Wassenaar voor de volgende uitgangspunten:

- Het bouwen van voldoende woningen om tegemoet te komen aan de vraag in Wassenaar mede gezien de druk uit de regio.
- Een evenwichtig woningbouwprogramma met 25% sociaal op gemeentelijke locaties en 25% sociaal op locaties van derden. Dit is een streven op programmaniveau. Per locatie is maatwerk mogelijk.
- Het bieden van kansen aan jonge huishoudens door middel van het bouwen van betaalbare woningen en/of het genereren van doorstroming waar mogelijk.
- Het verduurzamen van de woningvoorraad doormiddel van sloop en nieuwbouw.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van buurten en wijken.
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het karakteristieke en groene karakter van Wassenaar.

Wonen en Zorg

Per 1 januari 2022 wordt de verantwoordelijkheid voor Beschermd Wonen verder gedecentraliseerd van centrumgemeenten (in het geval van Wassenaar is dit Den Haag) naar alle individuele gemeenten. Per 1 januari 2022 is Wassenaar daarom verantwoordelijk voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen. Den Haag blijft verantwoordelijk voor de huidige cliënten. Om deze doelgroep goed te kunnen ondersteunen is het van belang dat er voor elke inwoner een sluitend aanbod beschikbaar is dat inwoners in staat stelt om zo zelfstandig mogelijk te wonen in de eigen omgeving en/of hier na een intramurale periode zo snel mogelijk terug te keren.

Om aan de gemeentelijke opgave invulling te geven, is het nodig dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen en uitstromers uit instellingen. Dit betreft zowel zelfstandige als geclusterde woonvormen. Hiervoor worden regionale afspraken gemaakt over de huisvesting van uitstromers en worden convenantafspraken gemaakt met de woningcorporaties voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Een ander belangrijk aandachtspunt is dus bouwen voor ouderen. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen en doen een groter beroep op gemeentelijke voorzieningen. Wassenaar heeft als ambitie om bij te bouwen voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen. Met name het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is op dit moment zeer beperkt.

Doorwerking plangebied

In de Woonvisie Wassenaar wordt in lijn met demografische ontwikkelingen de ambitie gesteld op jaarbasis 50-75 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Rekening houdend met planuitval komt het bouwprogramma neer op ca. 950 woningen tot aan 2030. Een groot aandeel hiervan wordt voorzien op de ANWB-locatie (planlocatie), een locatie die interessant is voor woningzoekenden in de gehele Haagse regio.

Het initiatief sluit aan op het kader om minstens 25% sociale huur/koop te realiseren. Ook in Wassenaar is er behoefte aan toevoeging van woningaanbod in de sociale huurmarkt en betaalbare woningen voor jongvolwassenen. 25% van de nieuwe woningen zal in de sociale sector worden gerealiseerd, waarmee het initiatief inspeelt op de kwalitatieve behoefte en beleidsmatige ambitie in de gemeente. In de vrije sector is de opdrachtgever van het initiatief vrij welke type woningen te realiseren (middelduur of duur).

Een belangrijke doelgroep in het woonbeleid van Wassenaar zijn ouderen. Wassenaar heeft als ambitie om bij te bouwen voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen. Er is o.a. vraag naar passend aanbod van intramurale woonvoorzieningen waar op een gepaste wijze zorg verleend kan worden. Met name het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is op dit moment zeer beperkt. Het initiatief speelt hier op in aangezien de middeldure en dure woningen gerealiseerd kunnen worden als reguliere woningen of als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij sprake is van zelfstandige bewoning met ambulante zorg aan huis.

3.4.3 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024: naar erfgoedzorg voor iedereen

Erfgoed maakt in Wassenaar een groot deel uit van het woonplezier en het is hét belangrijkste ingrediënt van het sterke merk van Wassenaar als “landgoed aan zee”. Op 13 maart 2018 is door de gemeenteraad de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024: ‘naar een erfgoedzorg voor iedereen’ vastgesteld. De Erfgoedvisie is middels de campagne ‘doe een erfgoedwens’ samen met de inwoners van Wassenaar opgesteld. De visie is gestoeld op twee belangrijke fundamenteën:

- De intrinsieke waarde van erfgoed: de schoonheid en de historie in erfgoed te herkennen;
- De duurzame gebruikswaarde: erfgoed en monumenten worden benut voor wonen, werken, recreëren en beleven.

Op basis van de visie luidt de centrale missie: “Op een toekomstgerichte wijze het cultureel erfgoed als sterk merk duurzaam in stand te houden, te ontwikkelen en draagvlak er voor te bevorderen.” De bouwstenen daarvoor zijn:

1. zorgvuldige omgang met ons erfgoed;
2. vitaliteit en duurzaamheid;
3. keten op orde;
4. betekenis van erfgoed voor de leefomgeving;
5. erfgoed als sterk merk;
6. samen aan de slag.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen het rijksbeschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. De zone heeft een grootste lengte van meer dan 10 km en ligt in vier gemeenten: Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Het te beschermen dorpsgezicht landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg is een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de- en 19de-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden en vroeg-20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het plangebied ligt in het uiterste zuidwestelijke puntje van de landgoederenzone. De nieuwe invulling van het plangebied sluit aan op de bestaande karakteristieke ruimtelijke structuur van de landgoederenzone in paragraaf 4.11 Cultuurhistorie wordt hier nader op ingegaan.

De oudste, oorspronkelijke bebouwing binnen het plangebied, bestaande uit de Ronde (R), de Schijf (A) en de bijbehorende terreininrichting, vormen een rijksmonument. Het geldt als een excellent bouwwerk, dat vanwege zijn architectuur en zijn functie het verhaal vertelt van de opkomende recreatie en toerisme tijdens de periode van de Wederopbouw. Onderstaand worden de belangrijkste bouwstenen uit de Erfgoedvisie Wassenaar nagelopen in relatie tot de beoogde ontwikkelingen.

Zorgvuldige omgang met ons erfgoed

De erfgoedwaarden boven en onder de grond zijn goed in kaart gebracht en worden op zorgvuldige wijze meegewogen in ruimtelijke procedures. De als Rijksmonument aangewezen gebouwen binnen het plangebied blijven behouden. Ingevolge het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie, vastgesteld op 28 april 2018, geldt voor de planlocatie voorts de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In dat kader is er onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden van het perceel. In paragraaf 4.11 zijn daarvan de resultaten opgenomen.

Vitaliteit en duurzaamheid

Erfgoed wordt in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen betrokken. Zo ontstaat ruimte voor ontwikkelingen waarbij de identiteit en authenticiteit van onze gemeente behouden blijft, benut en waar mogelijk versterkt wordt. Al in de eerste fase van de planvorming spelen de Rijksmonumenten een grote rol. In verband met een voorgenomen ontwikkeling van het kantoorcomplex van de ANWB aan de Wassenaarseweg 220 in Wassenaar, is er in 2019 door BAAC een document opgesteld waarin de cultuurgeschiedenis van het complex uiteen wordt gezet en waarin een waardering wordt gegeven van alle zaken die een rol van betekenis kunnen spelen bij de planvorming die aan de ontwikkeling vooraf gaat. De volledige rapportage Cultuurhistorische verkenning is opgenomen in de bijlagen. De toekomstige bebouwing vormt de contouren van de huidige bebouwing. Ook met de hoogte van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Qua ontwerp van de nieuwe bebouwing is extra aandacht besteed aan hoe deze architectonisch passend is en wordt aangesloten bij de identiteit en authenticiteit van de omgeving en omliggende bebouwing.

Betekenis van erfgoed voor de omgeving

Een monument is onlosmakelijk verbonden met zijn omgeving. Ontwikkelingen in de omgeving hebben direct invloed op de beleefbaarheid van een monument. Hiervoor moet meer aandacht komen. De monumenten hebben een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkelingen en stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het planvoornemen. Met onderhavige ontwikkeling wordt de twee bestaande monumentale gebouwen weer beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt doordat de huidige aanbouwen worden verwijderd.

Erfgoed als sterk merk

Wassenaar bezit als "Landgoed aan zee" een breed spectrum aan bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. Deze vertegenwoordigen een groot kapitaal en is ook een sterk merk. De aanwezigheid van erfgoed zorgt voor kwaliteit op lange termijn en voegt veel toe aan een vitale, duurzame en hoogwaardige leefomgeving, derhalve blijven de monumenten behouden en krijgen met de beoogde ontwikkelingen een toekomstbestendige functie.

3.4.4 Startnotitie 'Samen buiten spelen'

De gemeente Wassenaar heeft in de startnotitie 'Samen buiten spelen', zoals vastgesteld in 2007 het speelbeleid opgenomen. Tevens is in het Beheerplan Spelen 2016-2020 vastgelegd hoe de gemeente haar speelvoorzieningen in de openbare ruimte beheert en onderhoudt.

De gemeente Wassenaar heeft 58 formele speelplekken. Hierop staan 200 speel- en sporttoestellen. De huidige uitgangspunten voor het beheer en onderhoud worden gevormd door de warenwet attractie- en speeltoestellen, de startnotitie Samen Buiten Spelen en het coalitieakkoord.

Belangrijke criteria uit de startnotitie 'Samen buiten spelen' zijn gebaseerd op:

- Het aantal kinderen, waarbij een speelplaats tenminste bestemd moet zijn voor 25 kinderen uit een bepaalde doelgroep, rekening houdende met de ligging ten opzichte van andere wijken en fysieke barrières zoals drukke wegen en waterlopen e.d.
- De leeftijd van kinderen, die wordt onderverdeeld in de categorieën 0-6, 6-12 en 12-18 jaar.
- De afstand van woningen tot de speellocaties, waarbij rekening gehouden met een bepaalde actieradius voor de verschillende leeftijdscategorieën. Naarmate kinderen ouder worden kunnen/ willen ze verder weg spelen en hebben meer ruimte nodig:
 - Bij kinderen 0-6 jaar is de actieradius 100 meter;
 - Voor 6-12 jarigen is dit 300-400 meter;
 - En voor 12-18 jarigen 800-1.000 meter.

Op basis van deze vastgestelde criteria streeft de gemeente Wassenaar naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen binnen de gemeente.

Doorwerking plangebied

Bij de inrichting en instandhouding van speelplaatsen moet rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden en kwaliteitscriteria: situering, (sociale) veiligheid, speelmogelijkheden en onderhoud en hygiëne. Voor onderhavige ontwikkeling wordt derhalve aanbevolen om op basis van de op te richten hoeveelheid en type woningen de behoefte aan speelruimte mee te nemen in de verdere uitwerking van de ontwerpen. Daarbij is het aan te raden om dit te doen in combinatie met geactualiseerde gegevens over aanwezige doelgroepen en speelruimten in de omgeving.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van het ruimtelijk plan dat nieuwe activiteiten mogelijk maakt, dient te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd, er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en dat de verkeersveiligheid voldoende is.

Movares heeft een notitie verkeer en parkeren opgesteld waarin een doorrekening is gemaakt van de effecten van verkeer en parkeren. Deze notitie³ is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. In deze paragraaf staan de belangrijkste conclusies beschreven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Het aantal m² BVO zal maximaal 54.000 m² BVO bedragen exclusief bebouwde parkeervoorzieningen. Hierbinnen is ruimte voor 425 woningen en een aanvullend programma van 4.500 m² BVO óf maximaal 5.250 m² BVO niet-woonfuncties met (afgerond) 416 woningen.

4.1.1 Onderzoek

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen en functiewijzigingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van de hoofdkantoorlocatie van de ANWB tot een gemengd woongebied. De ontwikkellocatie is gelegen op grondgebied van de gemeente Wassenaar.

Ten behoeve van de ontwikkeling is behoefte aan inzicht in de te hanteren passende parkeernormen op dit grensgebied tussen Wassenaar en Den Haag.

Parkeernormen gemeente Wassenaar

De gemeente Wassenaar hanteert als parkeernorm de parkeerkencijfers van het CROW en hanteert hierbij als uitgangspunt de bovenkant van de bandbreedte. Dit resulteert in de volgende parkeernormen voor het woonprogramma, inclusief bezoek (CROW 381 - matig stedelijk – schil centrum):

- Woonhuis sociale huur 1,0 – 1,8 pp per woning
- Appartement sociale huur 0,8 – 1,6 parkeerplaats per woning
- Appartement koop midden duur 1,2 – 2,0 parkeerplaats per woning
- Appartement koop duur 1,3 – 2.1 parkeerplaats per woning

In het startdocument (zie bijlage 1) staat aangegeven dat er voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie, gezien de stedelijke context, uitgegaan kan worden van de Haagse parkeernormen.

³ Ontwikkeling ANWB-locatie te Wassenaar, Doorrekening gevolgen verkeer en parkeren– Movares (d.d. 6 december 2021) MN003407

Parkeernormen gemeente Den Haag

De gemeente Wassenaar en Den Haag hanteren verschillende parkeernormen, hetgeen samenhangt met de het gemiddeld autobezit per huishouden: 0,7 personenauto/huishouden in Den Haag en 1,1 personenauto/huishouden in Wassenaar. Door de stedelijke context van de locatie wordt de norm van Den Haag gehanteerd. Dit is ook het verzoek van de gemeente Den Haag.

De gemeente Den Haag heeft in juli 2021 nieuwe parkeernormen vastgesteld (publicatie 21-07-2021). Voor woningen wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen woningoppervlakten, het soort woning (koop of huur) en de ligging binnen de gemeente (centrum, vooroorlogse wijken en naoorlogse wijken).

De aan het plangebied aangrenzende gebieden zijn gelegen binnen de zone 'vooroorlogse wijken'.

Dit komt neer op :

- Appartement <70 m² = sociale huur 0,33 parkeerplaats /woning
- Appartement <70 m² = sociale koop 0,50 parkeerplaats/woning
- Appartement 70-100 m² = koop midden duur 0,75 parkeerplaats /woning
- Appartement 100-160 m² = koop duur 1,00 parkeerplaats /woning.
- Appartement >160 m² = koop duur 1,00 parkeerplaats /woning.
- Bezoek = 0,1 parkeerplaats per woning

In de parkeerbalans is voor de sociale huur en -koop en het bezoek uitgegaan van de nieuwe parkeernormen van de gemeente Den Haag. Voor de middeldure en dure koop is echter uitgegaan van een parkeernorm van 1.0 per woning, omdat een vaste parkeerplaats per woning wordt toegekend.

Parkeernormen niet-woonfuncties

Voor de niet-woonfuncties is eveneens uitgegaan van de onlangs vastgestelde parkeernormen van de gemeente Den Haag. Dit resulteert in de volgende normen:

- Kantoor zonder baliefunctie 1,00 pp per 100 m²
- Kantoor met baliefunctie (commercieel, zakelijk) 1,10 pp per 100 m²
- Winkel 1,75 pp per 100 m²
- Lichte horeca (Cafetaria/lunchroom) 3,50 pp per 100 m²

Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

- De beoogde horecavoorzieningen (cafetaria, brasserie, broodjeszaak, koffie/lunchformule(s) en overige fast-services) hebben vooral een ondersteunende functie voor bewoners en werknemers van het gebied zelf en direct omwonenden. Deze voorzieningen hebben nauwelijks een verkeersaantrekkende werking vanuit de omgeving en daarom een beperkte parkeerbehoefte.
- De detailhandel betreft namelijk een gemakswinkel (snelle boodschap) of traiteur die vooral bewoners van het plangebied en werknemers bedient. Ook deze voorzieningen heeft nauwelijks een verkeersaantrekkende werking vanuit de omgeving.

In tabel 4.1 is de parkeerbehoefte van de woningen en niet-woonfuncties weergegeven. In totaal is de theoretische parkeervraag 482 parkeerplaatsen.

	aantal		Parkeer-norm	eenheid	Theoretische parkeer-vraag (openbaar)
Wonen (sociale huur)	64	woningen	0,33	per woning	22
Wonen (sociale koop)	42	woningen	0,50	won in g	21
Wonen (koop middenduur)	106	woningen (eigen plek)	1,00	per woning	106
Wonen vrije (koop duur)	213	woningen (eigen plek)	1,00	per woning	213
Wonen (bezoekers)	425	woningen	0,10	per woning	43
Dienstverlening commercieel	1.500	m2 BVO	1,10	100m2 BVO	17
Dienstverlening maatschappelijk	1.500	m2 BVO	1,10	100m2 BVO	17
Lichte horeca	1.000	m2 BVO	3,50	100m2 BVO	35
Informele werklocaties	0	m2 BVO	1,00	100m2 BVO	0
Buurtcentrum / soc. cultureel	0	m2 BVO	1,00	100m2 BVO	0
Detailhandel	500	m2 BVO	1,75	100m2 BVO	9
	4500				482

Tabel 4.1 Theoretische parkeervraag

Dubbelgebruik openbare ruimte

De vraag naar parkeerplaatsen van de verschillende functies valt veelal niet samen in de tijd. Kantoor-medewerkers zijn doorgaans vooral doordeweeks overdag aanwezig, terwijl bewoners voor een deel zelf met de auto naar hun werk zijn en geen parkeerplaats nodig hebben. De openbare parkeerplaatsen in het plangebied kunnen, verdeeld over de dag en week, door verschillende soorten parkeerders worden gebruikt. Door dit zogenaamde dubbelgebruik is het niet noodzakelijk om rekening te houden met de maximale parkeervraag van de afzonderlijke functies, maar slechts met een deel hiervan.

De aanwezigheidspercentages voor bewoners, bezoekers, bedrijven en kantoren zijn daarom gebaseerd op CROW-publicatie 381 - toekomstbestendig parkeren. Hierbij zijn de volgende uitzondering toegepast:

- De bewoners van de dure en middeldure koopappartementen krijgen allemaal de beschikking over één eigen parkeerplaats. Hier is dubbelgebruik niet mogelijk. Het aanwezigheidspercentage is daarom 100%.
- De commerciële en maatschappelijke dienstverlening is ook op zaterdag geopend. Het aanwezigheidspercentage is daarom 100%.
- Voor horeca zijn geen aparte aanwezigheidspercentages opgenomen in publicatie 381, hiervoor is derhalve uitgegaan van de percentages zoals opgenomen in publicatie 182 (2014).

Parkeerbalans

Het resultaat van de parkeerbalans (scenario 425 woningen en 4.500 m² BVO niet-woonfuncties) is schematisch weergegeven in de tabel in de notitie van Movares (bijlage 7) op pagina 6. In totaal heeft de ontwikkeling op het meest maatgevende moment (koopavond) 445 parkeerplaatsen.

- De bewoners van de dure en middeldure koopappartementen krijgen allemaal de beschikking over een eigen parkeerplaats. Dit zijn 213 parkeerplaatsen voor de dure koopwoningen in de parkeergarage en 106 parkeerplaatsen op maaiveld voor de middeldure koop. Dit zijn er dus 319 in totaal.

parkeren bewoners op privéplaats terrein (bestaand)	106
privéparkeerplaatsen bewoners in parkeergarage	213
parkeervraag privéparkeerplaatsen bewoners	319

- In het plangebied bevinden zich daarnaast 355 openbare parkeerplaatsen bestemd voor sociale huurders, werknemers en bezoekers. De maximale parkeervraag hiervoor bedraagt 126 plaatsen op de koopavond en 120 plaatsen op de zaterdagmiddag.
- Dit betekent dat er in het plangebied een theoretisch overschot van maximaal 229 parkeerplaatsen is. Deze parkeercapaciteit kan worden opgeheven ten behoeve van de aanleg van groen.

openbare parkeerplaatsen (bestaand)	355
parkeervraag openbare parkeerplekken	126
Saldo (overschot t.o.v. de huidige situatie)	229

Toepassing van het scenario met 5.250 m² BVO niet-woonfuncties en 10 woningen minder resulteert overdag tot een iets hogere parkeervraag (+4 pp) en 's avonds en 's nachts tot een lagere parkeervraag (-7 pp). Aangezien de parkeerdruk 's avonds het hoogst, is het scenario met 425 woningen als maatgevend genomen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een parkeergarage met 213 parkeerplaatsen. Op maaiveld worden er 232 parkeerplaatsen aangelegd.

In totaal behoeft de ontwikkeling (op het meest maatgevende moment) 445 parkeerplaatsen, waarvan er dus 213 parkeerplaatsen in de parkeergarage worden gerealiseerd en de andere 232 benodigde parkeerplaatsen (waarvan 106 parkeerplaatsen voor bewoners en 126 voor sociale huurders, werknemers en bezoekers) worden voorzien op maaiveld. Gezien er in de huidige situatie reeds sprake is van 461 bestaande parkeerplaatsen op maaiveld, wordt een deel van deze parkeerplaatsen opgeheven ten behoeve van de aanleg van groen, waarbij het van belang is dat de cultuurhistorische waarden van het parkeerterrein niet worden aangetast. Op basis bovenstaande berekeningen zouden er dus 229 bestaande parkeerplaatsen op maaiveld kunnen komen te vervallen.

Voorwaardelijke verplichting

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden. De voorwaardelijke verplichting borgt tevens dat het niet toegestaan is dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan noodzakelijk. Er zijn een aantal mogelijkheden opgenomen om hier met een omgevingsvergunning van af te wijken.

Verkeersgeneratie

Een van de belangrijke elementen van de herontwikkelingsplannen is de toekomstige verkeersgeneratie van de locatie. Derhalve is het effect van de ontwikkeling op de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt. In deze paragraaf staan de belangrijkste conclusies beschreven.

De verkeersgeneratie voor de huidige en toekomstige situatie is berekend op basis van het programma en de CROW kencijfers. Waarbij is uitgegaan van zeer sterk stedelijk gebied en rest bebouwde kom.

Voor de woonfuncties is conform de CROW-richtlijn een omrekenfactor van 1,11 gehanteerd voor de omrekening van de verkeersgeneratiecijfers van week- naar werkdagen. Voor de commerciële ruimte is een omrekenfactor van 1,33 toegepast. Voor het bepalen van het aandeel vrachtverkeer (licht + zwaar) is uitgegaan van de CROW kengetallen voor woningen: 0,02 motorvoertuigen (mvt)/etmaal per woning. Gezien de zeer hoge stedelijkheid is aangenomen dat deze vrachtbewegingen ook gelden voor commerciële functies.

Verkeersgeneratie huidige situatie

De huidige functie betreft een kantoor zonder baliefunctie (51.553 m² BVO) en een kleine winkel (250 m² BVO). De verkeersgeneratie hiervan is berekend op tussen de 1.650 en 2.526 motorvoertuigen per weekdagemaal. De theoretische verkeersgeneratie op een werkdag komt hiermee uit tussen 2.195 en 3.361 motorvoertuigen per etmaal.

De ANWB heeft zelf inzicht gegeven in het aantal verkeersbewegingen in een normale situatie:

- Als alle parkeerplaatsen gebruikt worden komen er 728 het terrein op en gaan er 728 auto's het terrein af. Tussen door zal er een kleine wisseling van auto's in zitten door deeltijd of flexwerkers.
- Gemiddeld parkeren er tussen de 100 en 200 bezoekers op een dag. Naar schatting maakt 99% van onze bezoekers gebruik van de auto.
- De ANWB winkel en koffie-corner in de rotonde trekken ook nog eens 100 tot 250 klanten per dag.
- De aanvoer en afvoer van goederen is rond de 25 tot 50 voertuigen op een dag.

De ANWB heeft aangegeven dat op basis van hun ervaringen het reëel is om aan te nemen dat er gemiddeld tussen de 1.700 en 2.200 verkeersbeweging op een werkdag zijn. Wij komen op basis van bovenstaande aantallen echter uit op tussen de 1.906 en 2.456 verkeersbeweging op een gemiddelde werkdag.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Het plangebied wordt getransformeerd naar een levendig woon-, werk- en verblijfsgebied. Voor het berekenen van de toekomstige verkeersgeneratie is uitgegaan van het scenario met 425 woningen en 4.500 m² BVO niet-woonfuncties, zoals doorgerekend in de parkeerbalans.

Uit tabel 4.2 blijkt dat de locatie in de toekomstige situatie tussen de 2.605 en 3.078 motorvoertuigen per weekdagemaal genereert. De theoretische verkeersgeneratie op een werkdag komt hiermee uit tussen 2.991 en 3.542 motorvoertuigen per etmaal.

Type	Omschrijving	BVO (m2)	Norm CROW		Verkeersgeneratie		Aandeel bezoekers
			Min.	Max.	Min	Max.	
Dienstverlening	Ambacht / commercieel	1.500	6,5	8,8	98	132	5%
Dienstverlening	Maatschappelijk / zorg	1.500	18,1	22,5	271,5	337,5	89%
Horeca	Brasserie / lunchroom	1.000	5,0	7,0	50	70	90%
Detailhandel	Gemakswinkel	500	5,6	8,1	28	41	98%
Totaal BVO:		4.500			447	580	

Type	Omschrijving	Woningen					
Woning	Sociale huur/koop	106	2,8	3,6	297	382	5%
Woning	Middendure huur/koop	106	4,7	5,5	498	583	5%
Woning	Dure huur/koop	213	6,4	7,2	1.363	1.534	5%
Totaal woningen:		425			2.158	2.498	

Totale verkeersgeneratie: 2.605 3.078 2.842

Tabel 4.2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie per weekdagemaal

Onderverdeling naar voertuig werkdag

In tabel 4.3 is een onderverdeling gemaakt van het soort voertuig, uitgaande van de maximale verkeersgeneratie op een werkdag.

Type	Personenauto's	Licht vrachtverkeer	Zwaar vrachtverkeer	Totaal
Werken	755	12	4	771
Wonen	2717	41	13	2771
Totaal:	3472	53	17	3542

Tabel 4.3 Verdeling voertuigen uitgaande van maximale verkeersgeneratie op een werkdag

Verkeersgeneratie per dagdeel

Op basis van de berekende verkeersgeneratie voor de beoogde functies is een vertaling gemaakt naar verkeersgeneratie per dagdeel. Hiervoor zijn wederom de kencijfers van het CROW (publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie") gebruikt.

Op werkdagen kent de locatie twee maatgevende momenten: de ochtend- en avondspits. Het patroon van aankomende en vertrekkende voertuigen verschilt op die momenten. In tabel 4.4 is de verdeling van het verkeer tijdens de spitsperioden weergegeven.

Periode	Werken	Wonen
Etmaal	100%	100%
Ochtendspits (1 uur)	10%	9%
aankomend	91%	9%
vertrekkend	9%	91%
Avondspits (1 uur)	9%	9%
aankomend	10%	85%
vertrekkend	90%	15%

Tabel 4.4 Verkeersgeneratie naar dagdeel

Voor elk type voertuig is een vervolgens onderverdeling gemaakt per dagdeel, zie tabel 4.5.

Periode	Werken	Wonen
Etmaal	755	2717
Ochtendspits (1 uur)	76	245
aankomend	69	22
vertrekkend	7	223
Avondspits (1 uur)	68	245
aankomend	7	208
vertrekkend	61	37

Tabel 4.5 Verkeersgeneratie personenauto's per dagdeel uitgaande van maximale verkeersgeneratie per werkdag

Periode	Werken	Wonen
Etmaal	12	41
Ochtendspits (1 uur)	1	4
aankomend	1	0
vertrekkend	0	3
Avondspits (1 uur)	1	4
aankomend	0	3
vertrekkend	1	1

Tabel 4.6 Verkeersgeneratie **licht** vrachtverkeer per dagdeel uitgaande van maximale verkeersgeneratie per werkdag

Periode	Werken	Wonen
Etmaal	4	13
Ochtendspits (1 uur)	0	1
aankomend	0	0
vertrekkend	0	1
Avondspits (1 uur)	0	1
aankomend	0	1
vertrekkend	0	0

Tabel 4.7 Verkeersgeneratie **zwaar** vrachtverkeer per dagdeel uitgaande van maximale verkeersgeneratie per werkdag

Periode	Werken	Wonen
Etmaal	771	2771
Ochtendspits (1 uurs)	77	250
aankomend	70	22
vertrekkend	7	227
Avondspits (1 uurs)	69	250
aankomend	7	212
vertrekkend	62	38

Tabel 4.8 Verkeersgeneratie totaal per dagdeel uitgaande van maximale verkeersgeneratie per werkdag

Conclusie verkeersgeneratie

Bovenstaande resulteert in de volgende conclusies:

1. De theoretische verkeersgeneratie voor de huidige functie (ANWB) komt op basis van de CROW kengetallen voor een werkdag uit tussen 2.195 en 3.361 motorvoertuigen per etmaal.
2. De verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie (Residentie Parkzicht) komt op basis van de CROW kengetallen voor een werkdag uit 2.991 en 3.542 motorvoertuigen per etmaal.
3. De verkeersintensiteit neemt als gevolg van het beoogde programma uitgaande van de minimale kengetallen voor verkeersgeneratie met 796 (+36%) toe en uitgaande van de maximale kengetallen met 181 (+5%) motorvoertuigen per etmaal.

Hierbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Er is een verband tussen parkeernormen en verkeersgeneratie. Het aantal voertuigen dat ergens komt bepaalt immers de parkeerbehoefte en het beschikbare aantal parkeerplaatsen bij woningen is weer van invloed op het aantal verkeersbewegingen van en naar het gebied. De recent vastgestelde parkeernormen van de gemeente Den Haag zitten aan de onderkant of onder het CROW kencijfer behorende bij zeer sterk stedelijk gebied en rest bebouwde kom. We verwachten daarom dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie in de praktijk eerder het minimum benadert dan het maximum van de CROW-kencijfers, zoals voor deze opgave is toegepast.
- Binnen de berekeningen is uitgegaan van de realisatie van 425 woningen en beperkte commerciële ruimtes (4.500 m² BVO). Onderdeel hiervan zijn functies (horeca en detailhandel) die overwegend ondersteunend aan de ontwikkeling zijn. We verwachten dat de verkeersaantrekkende werking van deze functies op de omgeving beperkt is en in de praktijk lager uitvalt dan berekend.
- Toepassing van het scenario met 416 woningen en 5.250 m² BVO heeft geen substantieel ander effect op de verkeersgeneratie dan de toegepaste verkeersgeneratie van 425 woningen en 4.500 m² BVO.
- Bij de doorrekening van de verkeersafwikkeling wordt in de volgende paragraaf uitgegaan van de minimale verkeersgeneratie voor de huidige functie (ANWB) en de maximale verkeersgeneratie voor het toekomstig programma. Hiermee wordt het grootst mogelijke 'worst-case scenario' gecreëerd – het daadwerkelijk verschil tussen beide functies zal lager uitvallen. Dit is gedaan om de robuustheid van het kruispunt en de effectiviteit van de aangedragen oplossing aan te tonen.

Verkeersafwikkeling

Op basis van de in de rapportage⁴ uitgangspunten is een dynamisch verkeersmodel gebouwd in VIS-SIM voor het voorgenomen programma Residentie Parkzicht. Uitgangspunt voor het dynamisch verkeersmodel is het worst-case scenario (minimale verkeersgeneratie ANWB in mindering gebracht / maximale verkeersgeneratie plan toegevoegd). Zoals eerder beschreven, het daadwerkelijk verschil tussen beide functies -en dus de belasting van het kruispunt- zal lager uitvallen. Er is bewust gekozen voor het worst-case scenario om de robuustheid van het kruispunt en de effectiviteit van de aangedragen oplossing aan te tonen.

Movares heeft een dynamisch verkeersmodel gebouwd in VISSIM. Hieruit blijkt dat wanneer wordt uitgegaan van een worst-case scenario (minimale reductie verkeer huidige functie en maximale toevoeging verkeer van plan) de ochtendspits in 2030 problematisch is. Op basis van het verkeersaanbod is een cyclustijd van 262 seconden nodig (4 minuut, 22 seconden). Dit is onacceptabel lang. Tijdens de avondspits is er geen probleem.

Een passende oplossing betreft een herindeling van de opstelstroken op de Wassenaarseweg; recht-door combineren met rechtsaf in plaats van combineren met linksaf, om het verkeer beter te verdelen over de twee opstelvakken. Gemeente Den Haag heeft positief gereageerd op het voorstel om de aanpassing van de opstelstroken op korte termijn zelf door te voeren, aangezien de huidige avondspits nu ook al niet voldoet. Zo ontstaan er direct minder lange wachtrijen en wat dus tot een betere doorstroming op de Wassenaarseweg leidt door het optimaal gebruik van de opstelcapaciteit.

Uit de gemaakte berekeningen blijkt dat in het scenario 2030 Plan ontwikkeling (uitgaande van het worst-case scenario) de ochtendspits problematisch is. Tijdens de avondspits is er geen probleem meer. Met enkel de aanpassingen van de opstelstroken komt de cyclustijd uit op 120 seconden in de ochtendspits en 101 seconden in de avondspits. De ochtendspits zit hiermee aan de bovengrens van een acceptabele cyclustijd. In de ochtendspits is een feitelijke opstellengte van 84 meter nodig. In de autonome situatie zou dit al 78 meter zijn in de avondspits.

Hierbij wordt opgemerkt dat er bij de doorrekening is uitgegaan van een worst-case scenario (met minimale reductie verkeer huidige functie en maximale toevoeging verkeer van plan). De verwachting is dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie in de praktijk eerder het minimum dan het maximum zoals berekend op basis van de CROW-kencijfers zal benaderen. De gemeente Den Haag zal met de projectontwikkelaar afspraken maken over een mogelijke verlenging van de strook in de toekomst.

De Gemeente Wassenaar en de Gemeente Den Haag hebben in dit verband met de projectontwikkelaar een monitoringsafpraak gemaakt en daarnaast is er een afspraak gemaakt voor het geval uit de monitoring zou blijken dat het worst-case scenario zich tegen de verwachting in zou ontploffen; in dat geval bestaat de mogelijkheid om de verkeersstrook met 40 meter te verlengen en hiervoor de noodzakelijke verkeersmaatregelen te treffen. Dit zijn echter uitvoeringsmaatregelen en hoeven niet met dit bestemmingsplan te worden geregeld.

Fietsparkeren

Fietsen wordt steeds populairder voor verplaatsingen tot afstanden van 7 km. Met de opkomst van e-bikes wordt deze afstand nog groter. Bovendien is het fietsen ook steeds meer onderdeel van een (gezonde) levensstijl. In het bouwbesluit is opgenomen dat bij elke woning een berging moet worden

⁴ Ontwikkeling ANWB-locatie te Wassenaar, Doorrekening gevolgen verkeer en parkeren, Movares (d.d. 6 december 2021) MN003407

gerealiseerd van tenminste 5 m². Bij grootschalige woningbouwprojecten kan afgeweken worden van het bouwbesluit met het faciliteren van gemeenschappelijke fietsenstallingen. Ervaring is dat individuele bergingen veelal voor opslag worden gebruikt maar dat bewoners voor de stalling van fietsen andere locaties kiezen in of rondom een complex. Locaties die voor hen beter en sneller bereikbaar zijn dan bergingen onder of geclusterd bij een complex. De Amsterdamse werkwijze zoals verwoord in de Amsterdamse bouwbrief Nr. 2015-130 speelt hier op in.

Door het aanbrengen van extra inpandige berging wordt in de behoefte aan bergruimte voorzien, terwijl er ruimte wordt geboden voor het stallen van fietsen op voor bewoners meer prettige en beter bereikbaardere locaties. Hiermee wordt een gelijkwaardig alternatief geboden voor de verplichting uit artikel 4.31 van het bouwbesluit 2012 tot realisatie van een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte. Om medewerking te verlenen aan de gelijkwaardige oplossing voor het voldoen aan de wettelijke bepaling dat een woning een (fietsen)berging moet hebben kan dat door dit op te nemen in de omgevingsvergunning.

In de plaats van individuele bergingen kan er uitgaande van de Amsterdamse bouwbrief een goed functionerende (gemeenschappelijke) fietsenstalling(en) worden gerealiseerd. Ter inspiratie voor architecten en ontwikkelaars is de publicatie Fietsparkeren bij grootschalige wooncomplexen (2020) opgesteld door het CROW fietsberaad. Aanbevolen wordt om hier gebruik van te maken. De fietsenstalling(en) dienen goed bereikbaar te zijn en logisch gepositioneerd ten opzichte van de entree.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het fietsparkeren nader uitgewerkt en wordt aangegeven waar de (gemeenschappelijke) fietsenstalling(en) zullen worden gerealiseerd.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Tabel 4.8: Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als

maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Doorwerking plangebied

In het kader van de herontwikkeling van het hoofdkantoor van de ANWB aan de Wassenaarseweg 220 te Wassenaar is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek⁵ verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Wassenaarseweg en Van Alkemadelaan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage in bijlage 8, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies.

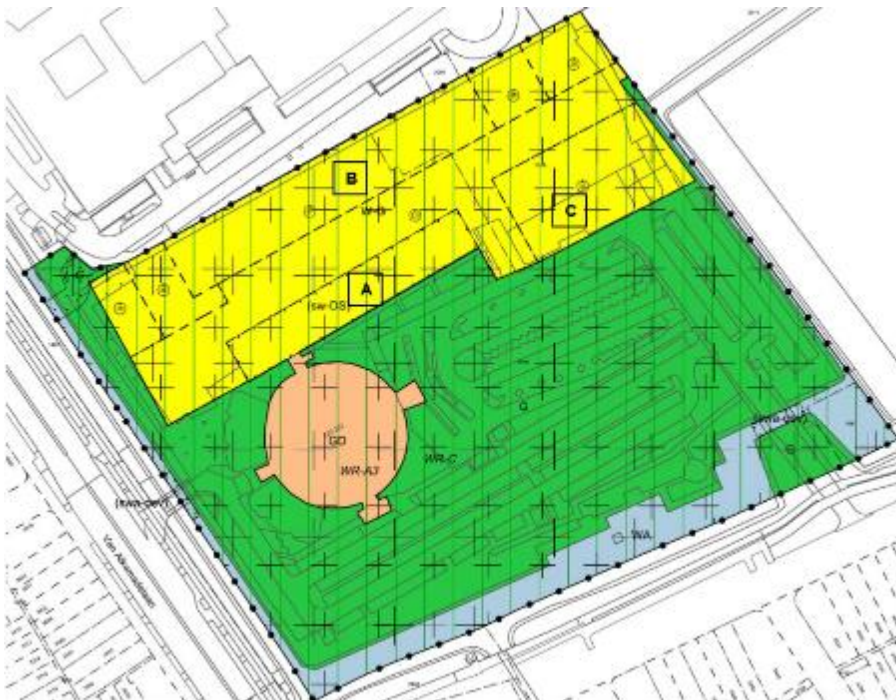
De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Wassenaarseweg

De geluidbelasting ten gevolge van de Wassenaarseweg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Van Alkemadelaan

De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van blok A en B overschreden (zie figuur 4.1). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting op gebouw A, B en C ten gevolge van de Van Alkemadelaan bedraagt respectievelijk maximaal 54 dB, 56 dB en 45 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).



Figuur 4.1 Blok A, B en C aangegeven in de verbeelding

⁵ Residentie Parkzicht, Wassenaarseweg 220 te Wassenaar, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen. Rm210037aaA0, d.d. 17-01-2022

Bij de gemeente Wassenaar kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde voor gebouw A en B. In bijlage V van de rapportage in bijlage 8 van deze toelichting zijn tekeningen opgenomen met de geluidbelastingen ten gevolge van de Van Alkemadelaan (incl. aftrek artikel 110g Wgh) en in het rood aangegeven op welke plaatsen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor gebouw A zijn de geluidbelastingen tevens op gevelaanzichten weergegeven. Voor de andere gebouwen zijn geen gevelaanzichten voorhanden. Voor gebouw A geldt dat voor circa 30 appartementen een hogere waarde dient te worden verleend, voor gebouw B circa 90 appartementen. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande bebouwing.

De Van Alkemadelaan is al voorzien van een Redufalt 2G deklaag. De geluidbelasting kan met het aanbrengen van een ander stiller wegdek niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager en is zodoende niet voldoende doeltreffend.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld kan de gemeente aanvullende eisen stellen aan de woning. Conform het geluidbeleid van de gemeente Wassenaar dient een woning, indien sprake is van een hogere waarde, over ten minste één geluidluwe gevel te beschikken. Onder geluidluw wordt verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Daarnaast geldt dat verblijfsruimten zoveel mogelijk aan deze geluidluwe zijde moeten liggen. Tevens dient het merendeel van de slaapkamers aan de geluidluwe zijde te liggen. Bij het indelen van de appartementen dient rekening te worden gehouden met voornoemde eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Wassenaar. Het voorzien in een geluidluwe gevel kan eventueel door middel van dicht uitgevoerde loggia's.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De vereiste geluidwering dient minimaal het verschil in de geluidbelasting en 33 dB te bedragen. In bijlage IIb van de rapportage is de benodigde karakteristieke geluidwering opgenomen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde conform het geluidbeleid en de plandrempel van het Actieplan Geluid van de gemeente Wassenaar niet overschreden. Het treffen van extra maatregelen is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen

kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig planvoornemen worden er maximaal 425 woningen toegevoegd. Aanvullend zijn er plannen om binnen de ontwikkeling ca. 4.500 tot maximaal 5.250 m² bvo aan gemengde functies te realiseren.

De ontwikkeling voorziet in een toename in het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of de ontwikkeling invloed heeft op de omgeving is de NIBM-tool ingevuld, zie tabel 4.9. In paragraaf 4.1 is het verkeerseffect van de ontwikkeling in de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersintensiteit neemt als gevolg van het beoogde programma uitgaande van de minimale kengetallen voor verkeersgeneratie met 796 per etmaal toe en uitgaande van de maximale kengetallen met 181 motorvoertuigen per etmaal. In de NIBM-tool is een 'worst-case scenario' verkeersgeneratie van 796 mvt/etmaal ingevoerd. De realisatie van het plan is niet eerder dan 2024. Er is een aandeel vrachtverkeer van 0,5% ingevoerd. Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	796
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,46
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.9 NIBM-tool

Aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.10 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
112397	25.1	18.7	6.6	10.7	2020
112407	18.6	17.5	6.1	10.0	2020
237030	22.3	18.1	6.4	10.5	2020
15708723	21.6	18.2	6.4	10.3	2020
15708735	25.8	18.9	6.8	10.7	2020
15709114	20.8	18.0	6.3	10.2	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.10 Achtergrondwaarden NSL-Monitoringstool

Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functie-scheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

Volgens de VNG-Handreiking is het ook mogelijk om – op gebouwniveau – lichte bedrijvigheid direct toe te laten naast gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-Handreiking kent daartoe een lijst van typen bedrijvigheid die geschikt zijn voor zogenaamde 'functiemenging'. Dit is eventueel mogelijk bij bedrijvigheid die zodanig weinig milieubelastend is, dat ze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd zonder dat een hinderlijke situatie ontstaat (zoals kantoren, lichte detailhandel, daghoreca). Functiemenging wordt in gevallen bewust nagestreefd om wat meer levendigheid en sociale cohesie tot stand te brengen.

Doorwerking plangebied

Voor de omgeving van het plangebied wordt uit gegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de diverse functies in de omgeving en de ligging direct aan de hoofdinfrastructuur (Van Alkemadaan). De richtafstand mag met één stap verlaagd worden.

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bestemmingen gelegen. Het gaat met name om 'kantoor', 'maatschappelijk', 'sport', 'recreatie', 'natuur', 'cultuur en ontspanning', 'horeca' en 'wonen'.

Inrichtingen in de omgeving:

- Defensieterrein (maatschappelijk, uitgegaan van milieucategorie 2)
- Sportvelden (categorie 3.1)
- Commerciële ruimten binnen plangebied zelf in de Rotonde (categorie 1)

Aan alle richtafstanden voor bovengenoemde bestemmingen/inrichtingen wordt voldaan, met uitzondering van het defensieterrein, de Koningin Beatrixkazerne. Om deze reden is een nader akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar naastgelegen Defensieterrein⁷. Het veldsportcomplex is ten westen van het plangebied gelegen, op circa 60 meter. Het zijn verschillende sportvelden, waaronder voetbalvelden en tennisbanen. De grootste richtafstand van een veldsportcomplex tot gemengd gebied is 30 meter voor geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan, derhalve vormt het nabijgelegen veldsportcomplex geen belemmering qua geluid. Overige functies zijn op dermate afstand gelegen dat (ruim) voldaan wordt aan de geldende richtafstanden.

Daarnaast zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een gebied met functiemenging binnen het plangebied (wonen, licht ondersteunende zorgwoningen en gemengde functies), namelijk in het Schijfgebouw. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De activiteiten die in het Schijfgebouw worden toegestaan behoren tot bovengenoemde categorie A. Het betreffen dus activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend aanpandig aan woningen. Een overzicht van deze functies is opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Via afwijking zijn:

- categorie B activiteiten die opgenomen zijn in bijlage 1 van de regels onder de voorwaarde, dat middels onderzoek aangetoond wordt dat deze activiteiten geen aantasting vormen van een goed woon- en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies.
- Categorie A en B activiteiten die niet in bijlage 1 van de regels zijn opgenomen.

Akoestisch onderzoek industrielawaai, Koningin Beatrixkazerne

Aangrenzend aan het plangebied is een defensieterrein gelegen, de Koningin Beatrixkazerne. Volgens de VNG-publicatie is een kazerne een defensie-inrichting met de grootste richtafstand tot gemengd gebied van 100 meter voor geluid. Om de geluidbelasting vanwege deze naastgelegen inrichting ter plaatse van de beoogde wooneenheden (appartementen) vast te stellen is een akoestisch

⁷ Akoestisch onderzoek industrielawaai, Wassenaarseweg 220 Wassenaar - De Roever Omgevingsadvies (d.d. 21 januari 2022) 20211731.D01

onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage in de bijlagen, in deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Bij het onderzoek is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie van de Beatrixkazerne. Input is in beginsel het beschikbare milieudossier. Daarnaast heeft op 7 december 2021 een locatiebezoek plaatsgevonden. Door de verantwoordelijke binnen de Divisie Facilitair & Logistiek is toegelicht welke geluidrelevante activiteiten binnen de inrichting plaatsvinden en/of plaats kunnen gaan vinden in de nabije toekomst. Naar aanleiding van het locatiebezoek is de beschrijving van de aan te houden representatieve bedrijfssituatie op 13 december 2021 voorgelegd aan de Divisie Facilitair & Logistiek. Op vrijdag 17 december is vanuit de Divisie Facilitair & Logistiek aangegeven dat de weergegeven representatieve bedrijfssituatie en uitgangspunten akkoord zijn en een juist beeld geven van de werkzaamheden binnen de inrichting.

Getoetst is of de gewenste appartementen binnen het plangebied geen belemmering vormen voor de bedrijven in de omgeving én of ter plaatse van de gewenste appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder

In de rapportage in bijlage 9 van deze toelichting (hoofdstuk 4) is toegelicht dat ter plaatse van de gewenste appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat de inrichting aan de Van Alkemadeaan 85 niet in de bedrijfsvoering worden geschaad.

Maximaal geluidniveau

Uit de rapportage in bijlage 9 van deze toelichting (hoofdstuk 4) blijkt dat ter plaatse van de maatvoeringsvlakken 1 t/m 5 niet aan alle richt- en grenswaarden uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (stap 2 en 3) en het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Omdat niet kan worden voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn mogelijke maatregelen beschouwd.

Bronmaatregelen

Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk zonder dat de bedrijfsvoering van de naastgelegen inrichting, in enige mate, wordt belemmerd. De piekgeluiden waardoor de overschrijdingen plaatsvinden zijn de kernactiviteiten van de desbetreffende inrichting. Het is niet mogelijk om de buitenruimte (parkeren en overige activiteiten) te verplaatsen naar de andere zijde van het bedrijfsgebouw. Initiatiefneemer gaat in overleg met de Kazerne in het kader van (mogelijke) gedragsmaatregelen die niet zorgen voor een belemmering van de bedrijfsvoering.

Overdrachtsmaatregelen

De overschrijdingen worden berekend op een hoogte van 4 meter tot en met 46 meter boven het maaiveld. Afschermdende voorzieningen zoals een geluidscherm zijn niet doelmatig en niet haalbaar voor een dergelijke hoogte. Een scherm van dermate afmetingen wordt zowel financieel als stedenbouwkundig niet doelmatig geacht.

De hoogste overschrijdingen in de dagperiode worden veroorzaakt door het wisselen van de container en het optrekken van de vrachtwagens in combinatie met de remontluchting. Deze piekniveaus komen enkel voor tussen 07.00 en 19.00 en hebben daarbij een zeer beperkte frequentie. Voor het wisselen

van de container is sprake van circa 1 keer per maand (12x per jaar). Het optrekken van de vrachtwagens in combinatie met de remontluchting zal maximaal 4 keer op een dag plaatsvinden.

De overschrijdingen van de normen in de dagperiode (stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering) zullen ter plaatse van de appartementen niet zorgen voor een onaanvaardbare situatie. De frequentie van de overschrijdingen (enkele keren op een dag) en de beoordelingsperiode (dagperiode) zullen niet voor grote hinder zorgen. Daarbij kan door middel van een afdoende gevelwering geborgd worden dat binnen in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hier wordt nader op ingegaan onderstaand, onder het kopje 'maatregelen bij de ontvanger'.

De overschrijdingen van piekniveaus in de avond- en nachtperiode worden over het algemeen als meer hinderlijk ervaren, aangezien deze piekniveaus in frequentie wat vaker voor zouden kunnen komen én omdat in deze periode sprake kan zijn van tijden dat mensen slapen.

Er is onderzocht wat het effect is van het overkappen (3 meter hoog) van de meest dichtbijgelegen parkeerplaatsen. Deze overkappingen zorgen voor een reductie in de berekende geluidbelastingen. De hoogst berekende waarden bedragen door deze overkappingen:

- Maximaal 80 dB(A) in de dagperiode (afname van 2 dB(A)).
- Maximaal 69 dB(A) in de avond- en nachtperiode (afname van 7 dB(A)).

De piekniveaus van het dichtslaan van de portieren onder de overkappingen voldoen aan de grenswaarden in de dag, avond en nachtperiode (maximaal 59 dB(A)). Daarbij geldt wel dat (een deel van) de overschrijdingen nog niet is weggenomen. Dit gaat dan om de volgende geluidbronnen:

- Optrekken en/of remontluchting van vrachtwagens in de dagperiode.
- Piekniveaus door het wisselen van een container in de dagperiode.
- Dichtslaan van portieren in de avond- en nachtperiode vanwege parkeren buiten de gemodelleerde overkappingen.
- Optrekken licht verkeer in de avond- en nachtperiode.

Het overkappen van de overige parkeerplaatsen kan eventueel een oplossing zijn voor de piekniveaus vanwege het dichtslaan van de portieren. Dit zal er echter voor zorgen dat de berekende piekniveaus door optrekkende voertuigen weer ietwat toeneemt (reflecties). Deze optie wordt niet doelmatig geacht.

Het overkappen en afschermen van de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen wordt doelmatig geacht in combinatie met andere maatregelen. In een later stadium, in ieder geval voor vaststelling van het bestemmingsplan, worden deze maatregelen meer in detail onderzocht in combinatie met andere maatregelen

Maatregelen bij de ontvanger

Er vinden overschrijdingen plaats door piekgeluiden in de dag, avond- en nachtperiode. Geluidwerende voorzieningen aan de desbetreffende appartementen kunnen uitkomst bieden. De geluidberekeningen zijn uitgevoerd ter plaatse van de grenzen van de maatvoeringsvlakken. De overschrijdingen worden enkel berekend aan de westgevel (gevel richting de Kazerne). De daadwerkelijke gevel zal niet op de perceelsgrens komen te liggen (dit is in het bestemmingsplan niet toegestaan). De berekende waarden kunnen als worstcase worden aangemerkt.

De invulling van het plangebied en de indeling van de gebouwen is op dit moment nog niet in detailniveau uitgewerkt. Een goede mogelijkheid is om de appartementen uit te voeren met een terrassenstructuur, eventueel in combinatie met een galerij. Door het creëren van terrassen in combinatie met borstweringen en absorberende plafonds kan de geluidbelasting op de daadwerkelijke gevels worden gereduceerd. Het realiseren van terrassen, terrasgevels of een galerij (open, deels open of dicht) kan voor een aanzienlijke geluidreductie zorgen op de daadwerkelijke gevels. Deze maatregelvarianten hebben vanuit het initiatief de (sterke) voorkeur. In een later stadium zal in een nader onderzoek geluidwering gevels onderzocht worden welke uitvoeringen haalbaar zijn binnen het voorgenomen initiatief. Dan zal ook getoetst worden of met deze maatregelen voldaan kan worden aan de geluidwetgeving.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woongebouwen zullen mogelijke maatregelen bij de ontvanger verder worden onderzocht. Daarbij kunnen de volgende maatregelrichtingen, naast het uitvoeren van de appartementen met een terrassenstructuur, interessant zijn:

- Het uitvoeren van bepaalde gevels met een hoge geluidbelasting als dove gevels.
- Het situeren van de (hoofd) slaapkamer aan een andere gevel dan de westgevel. De piekniveaus in de avond- en nachtperiode zullen in bijvoorbeeld een woonkamer/keuken veel minder snel tot overlast leiden.
- Zorgen voor voldoende gevelisolatie zodat de piekgeluiden binnen (bij gesloten ramen) aanvaardbaar is.

In dit bestemmingsplan is, middels een voorwaardelijke verplichting, geborgd dat ter plaatse van de gewenste appartementen sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij wordt aangesloten bij het garanderen van een binnen niveau van maximaal 55, 50 en 45 dB(A) vanwege piekniveaus in de dag, avond- en nachtperiode.

Om naastgelegen inrichting niet in de belangen te schaden zullen (zeer waarschijnlijk) maatwerkvoorschriften nodig zijn voor het opentrekken en dichtslaan van portieren door licht verkeer. Daarbij wordt opgemerkt dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden. Een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) binnen in de appartementen is daarmee gewaarborgd met de standaard gevelwering volgend uit het Bouwbesluit. Daarmee wordt voldaan aan de eis uit Artikel 2.20 lid 2 uit het Activiteitenbesluit.

Het bevoegd gezag zal bepalen of maatwerkvoorschriften kunnen worden opgesteld en of deze, na het treffen van maatregelen, noodzakelijk zullen zijn.

Akoestisch onderzoek industrielawaai, parkeergarage

Onderdeel van het planvoornemen is het realiseren van een half verdiepte parkeergarage onder de gewenste woningen. De exacte invulling van deze parkeergarage is in dit stadium nog niet bekend. Door de gemeente is aangegeven dat het gewenst is om de te verwachten geluidbelastingen vanwege de parkeergarage in beeld te brengen. Derhalve is er een rapportage opgesteld waarin de te verwachten geluidniveaus vanwege de parkeergarage ter plaatse van de (bestaande en gewenste) woningen in de omgeving zijn ingeschat. Hierbij is uitgegaan van globale uitgangspunten, de nadere uitwerking volgt in een later stadium van het plan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage in bijlage 10, in deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Bestaande woningen in de omgeving

Ter plaatse van alle beoordelingspunten bij bestaande woningen in de omgeving wordt aan de richtwaarde(n) behorende bij het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

Het gewenste bouwplan (inclusief de parkeergarage) heeft voor het aspect geluid geen significant negatief effect op bestaande woningen in de omgeving. Ter plaatse van bestaande woningen is, ook na de gewenste ontwikkeling, sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Gewenste woningen binnen het plangebied

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van maatvoeringsvlak 6 (west en zuidgevel) en maatvoeringsvlak 7 (oostgevel) voldaan wordt aan de grenswaarden (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus) uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

De overige maatvoeringsvlakken voldoen (ruimschoots) aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de woningen binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar (op basis van stap 3) en/of goed (op basis van stap 2) woon- en leefklimaat.

In de rapportage zijn mogelijke maatregelen beschouwd die zouden kunnen zorgen voor een afname van de geluidbelastingen afkomstig van het verkeer van en naar de voorgenomen parkeergarage in combinatie met het geluid afkomstig uit de in/uitgangen van de voorgenomen parkeergarage. Bij de nadere uitwerking van de parkeergarage en de gewenste woongebouwen worden waar nodig maatregelen getroffen. Doel hierbij is het garanderen van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Maatregelen zijn niet nodig op alle verdiepingen/hoogten. Hieronder wordt kort ingegaan op de mogelijke maatregelen.

Bronmaatregelen

Bij maatregelen aan de bron kan gedacht worden aan het, waar nodig, hanteren van geluidarme ventilatiesystemen en een akoestisch gunstige uitvoering van de parkeergarage (zorgen voor voldoende absorptie). Daarnaast kan de route van en naar de in/uitgangen van de parkeergarage dermate worden vastgelegd dat hinder ter plaatse van beoogde woningen in de omgeving van de parkeergarage zoveel als mogelijk zal worden beperkt. In de geluidberekening is momenteel rekening gehouden dat de voertuigbewegingen op korte afstand zullen rijden van maatvoeringsvlak 6. Wanneer de afstand van de voertuigbewegingen tot maatvoeringsvlak 6 worden vergroot, dan zal een geluidreductie plaatsvinden.

Of een aangepaste routing en/of het hanteren van geluidsarme ventilatiesystemen inpasbaar is zal op een later moment nader worden uitgewerkt.

Overdrachtsmaatregelen

De overschrijdingen worden berekend op een hoogte van 4, meter tot en met 22 meter boven het maaiveld. Afscherpende voorzieningen zoals een geluidscherm zijn niet doelmatig en niet haalbaar voor een dergelijke hoogte. Een scherm van dermate afmetingen wordt zowel financieel als stedenbouwkundig niet doelmatig geacht.

De overschrijdingen van de normen in de dagperiode (stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieu-zonering) zullen ter plaatse van de appartementen niet zorgen voor een onaanvaardbare situatie. Het optrekken van personenwagens kan als gebiedseigen worden aangemerkt in een stedelijke situatie.

De overschrijdingen van piekniveaus in de avond- en nachtperiode kunnen over het algemeen als meer hinderlijk worden ervaren, aangezien in deze periode sprake kan zijn van tijden dat mensen slapen. Het optrekken van personenwagens kan als gebiedseigen worden aangemerkt in een stedelijke situatie, echter zal dit in de avond- en nachtperiode eerder als hinderlijk worden ervaren.

Een mogelijke maatregel om de geluidbelastingen vanuit de ingang van de parkeergarage terug te brengen is het gedeeltelijk overkappen van de ingang. Of dit praktisch mogelijk en/of wenselijk is zal op een later moment nader worden uitgewerkt.

Maatregelen bij de ontvanger

De invulling van het plangebied en de indeling van de gebouwen is op dit moment nog niet in detailniveau uitgewerkt. Een goede mogelijkheid is om de appartementen uit te voeren met een terrassenstructuur, eventueel in combinatie met een galerij. Door het creëren van terrassen in combinatie met borstweringen en absorberende plafonds kan de geluidbelasting op de daadwerkelijke gevels worden gereduceerd. Het realiseren van terrassen, terrasgevels of een galerij (open, deels open of dicht) kan voor een aanzienlijke geluidreductie zorgen op de daadwerkelijke gevels.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woongebouwen zullen waar nodig aanvullende maatregelen worden bekeken.

Conclusie

Op voorhand worden geen onoverkomelijke knelpunten geconstateerd. Industrielawaai is een aandachtspunt binnen de planontwikkeling, maar zal niet tot onoverkoombare knelpunten leiden voor de gewenste ontwikkeling.

Verder zijn in de omgeving van het plangebied een aantal kantoren, gemengde en maatschappelijke bestemmingen gelegen. Deze liggen altijd op een afstand van minstens 150 meter van het plangebied. Deze functies zijn omringd door bestaande woningen. Er zijn dus reeds bestaande woningen welke op een kortere afstand liggen dan de beoogde woningen die met onderhavige ontwikkeling worden gerealiseerd. Er zijn geen functies, bedrijven of instellingen die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig planvoornemen en vice versa. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Voor een klein gedeelte in het noordwesten van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen. De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gas- transportleiding (66,2 bar-leiding respectievelijk 40 bar-leiding). Deze dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Het projecteren van een gebouw (bouwvlak) binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is volgens de bestemmingsregels van de dubbelbestemming niet mogelijk. Binnen de bedoelde

gronden en binnen de belemmeringenstrook ter weerszijden van de buisleiding worden geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde opgericht. In paragraaf 4.6 Externe veiligheid wordt nader ingegaan op deze buisleiding.

Er zijn verder voor zover bekend geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. TenneT en Liander zijn op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen en hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

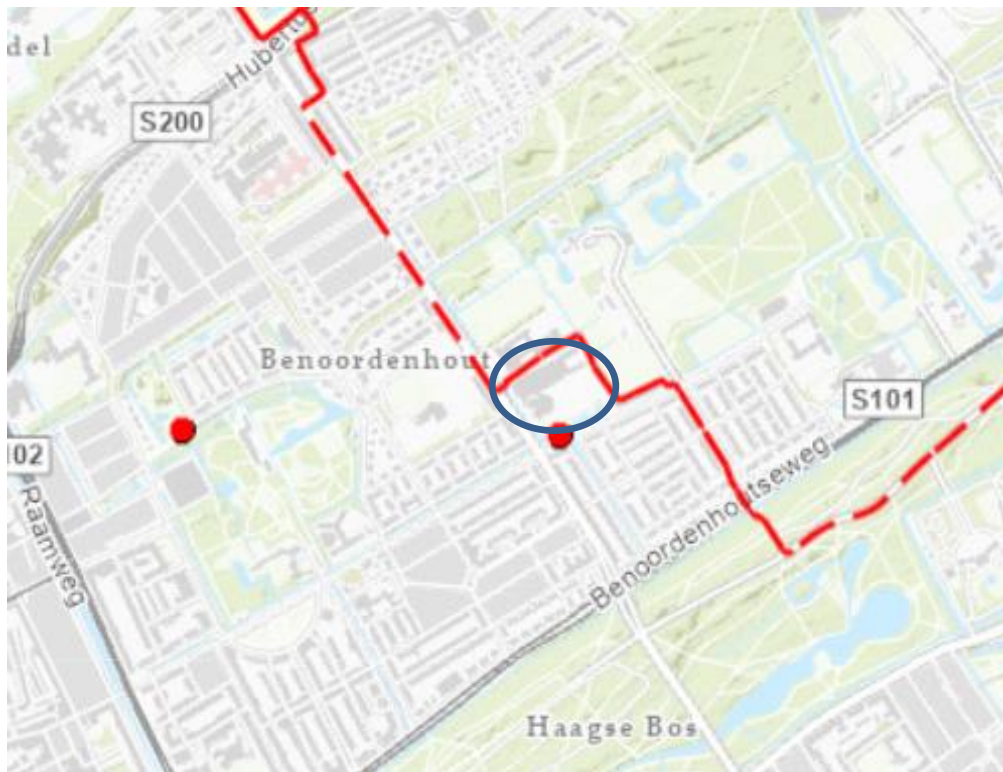
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Figuur 4.2 toont een uitsnede van de risicokaart, met het plangebied blauw omcirkeld en de risicobronnen in de omgeving.

Risicovolle inrichtingen

Ten zuiden van het plangebied en ten westen van het plangebied zijn Gasdrukregel- en meetstations-gelegen. In de risicokaart is hiervoor geen PR-contour opgenomen. Er wordt voldaan aan de risicoafstanden er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De aardgasbuisleiding wordt verderop in deze paragraaf behandeld.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

Buisleiding

Voor een klein gedeelte binnen het plangebied en aangrenzend aan het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Aangetoond dient te worden dat de buisleiding geen belemmering vormt voor het plangebied, derhalve is er onderzoek Externe veiligheid buisleidingen⁸ uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CA-ROLA.

⁸ Externe Veiligheid Buisleidingen, Residentie Parkzicht, Wassenaarseweg 220 te Wassenaar, Kragten (26 januari 2022)
20220126-BRO095-RAP-EXT-CAR 3.0

Het plangebied is gelegen binnen de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding W-514-deel-1, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekening met behulp van het programma CAROLA blijkt dat voor buisleiding W-514-deel-1 ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een 10-6-risicocontour. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen een plaatsgebonden 10-6-risicocontour van een buisleiding.

Berekening hoogte groepsrisico

Omdat het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand van de genoemde buisleiding, is met behulp van het programma CAROLA de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. De berekeningen zijn uitgevoerd voor zowel de huidige als voor de toekomstige situatie.

De populatie in de omgeving van het plangebied is gebaseerd op de populatieservice. Ook de populatie in de huidige situatie (kantoorfunctie) is gebaseerd op de populatieservice en gaat uit van 1.678 personen in de dagperiode (kantoorfunctie). In de nachtperiode zijn op basis van de populatieservice geen personen aanwezig.

In de toekomstige situatie biedt Residentie Parkzicht ruimte aan maximaal 425 wooneenheden en de ontwikkeling van 5.250 m² bvo aan commerciële ruimte. Voor de berekening is uitgegaan van het maximale aantal van 425 wooneenheden (worst-case). Voor de wooneenheden is het kental van 2,4 personen per woning met een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode gehanteerd. Voor de commerciële ruimte is uitgegaan van het kental van 1 persoon per 30 m² bvo met een aanwezigheid van 100% in de dagperiode en 20% in de nachtperiode.

In de toekomstige situatie is derhalve sprake van een aanwezigheid van 685 personen in de dagperiode en 1.055 in de nachtperiode. In de dagperiode is sprake van een afname van 993 aanwezigen, in de nachtperiode is sprake van een toename van 1.055 aanwezigen.

Voor de buisleiding is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van de buisleiding niet wordt overschreden. Het groepsrisico ligt wel boven 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planrealisatie leidt tot een rekenkundige afname van de hoogte van het groepsrisico voor buisleiding W-514-deel-1.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoording voor de betreffende buisleiding. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vastgelegd wanneer en op welke wijze de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. De in de bijlagen opgenomen notitie⁹ geeft invulling aan deze verantwoordingsplicht. In deze toelichting staan de belangrijkste bevindingen.

⁹ Verantwoording hoogte groepsrisico, Residentie Parkzicht, Wassenaarseweg 220 te Wassenaar, Kragten (31 januari 2022)
20220131-BRO095-NOT-EXT-VGR 4.0

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

Bevb - Transport door buisleidingen

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking. In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1. Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding W-514-deel-1. Als gevolg van de planontwikkeling neemt het aantal aanwezige personen in de dagperiode af met 993 personen. In de nachtperiode is sprake van een toename van 1.055 personen.

Ad 2)

Voor zowel de huidige als toekomstige situatie is de hoogte van het groepsrisico berekend middels een CAROLA-berekening. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van de buisleiding niet wordt overschreden. Het groepsrisico ligt wel boven 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planrealisatie leidt tot een rekenkundige afname van de hoogte van het groepsrisico voor buisleiding W-514-deel-1.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding in-blokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hitte-straling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Ad 4)

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Residentie Parkzicht biedt ruimte aan maximaal 425 wooneenheden voor verschillende doelgroepen en 5.250 m² bvo aan commerciële ruimte. Afhankelijk van de marktvraag kan een deel van de woningen in de categorie licht ondersteunende zorg worden ondergebracht. Binnen het plan is derhalve ruimte voor wooneenheden met verminderde zelfredzame personen. Uitgangspunt is dat de aanwezige personen bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig danwel met hulp van (zorg)personeel of overige aanwezigen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. In het vigerende bestemmingsplan is een belemmeringenstrook aan weerszijden van de buisleiding opgenomen, waarbinnen een bouwverbod geldt, deze belemmeringenstrook is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Het plangebied ligt deels binnen de 100% letaliteitsafstand van genoemde buisleiding. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Vluchtroutes dienen van de buisleidingen af te zijn.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. Hierbij zijn het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario, interne maatregelen voor de commerciële ruimten, die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering.

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Voor de werkzaamheden plaatsvinden in het kader van de beoogde ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht welke leidingen en liggen zodat er tijdens graaf- en heiwerkzaamheden geen ongelukken gebeuren.

4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Door Viridis is een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 14 van deze toelichting.

¹⁰ Quickscan Wet natuurbescherming, Residentie Parkzicht, Wassenaar. Viridis bv, 2021-035, d.d. 9 maart 2021

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide' ligt op een afstand van ca. 1,2 kilometer. Zuidwestelijk van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Westduinpark & Wapendal' op een afstand van ruim 4,2 kilometer. Beide gebieden hebben te maken met een overbelasting in de depositie van stikstof. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de volledige herontwikkeling van het perceel betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfases en gebruiksfases rekenresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar ontstaan. Daarom zijn er voor alle fases eveneens verschilberekeningen uitgevoerd. De Notitie Stikstof met de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfases, gebruiksfase en de verschilberekeningen is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat op basis van de interne verschilberekeningen bij de aanlegfases (+ gebruiksfase van de deelfases) én de totale gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming benodigd. Voorafgaand aan de uitvoering van het project dient t.z.t. opnieuw beoordeeld te worden of de beoogde activiteit op basis van de dan geldende regelgeving al dan niet vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Een 'Nee, tenzij'-toets dient te worden uitgevoerd wanneer ruimtelijke ontwikkelingen geheel of gedeeltelijk binnen de begrenzing van het NNN plaatsvinden en negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden en/of een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd.

Hierin wordt beoordeeld of er significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden als gevolg van de voorgenomen maatregelen.

Het dichtstbijzijnde NNN ligt op een afstand van circa 20 meter. Voor dit project is het uitvoeren van een 'Nee, Tenzij'-toets niet nodig omdat het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Binnen het plangebied zijn bomen aanwezig die mogelijk geveld zullen worden. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom in het kader van de Boswet / Wet natuurbescherming. Daardoor is de Boswet / Wet natuurbescherming van toepassing op deze situatie. Voor de bepaling van de ligging binnen of buiten de 'bebouwde kom Boswet/Wnb' is gebruikt gemaakt van de viewer van de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid. Hieruit wordt duidelijk dat het plangebied in het kader van de Boswet / Wnb net buiten de bebouwde kom is gelegen. De bebouwde kom Wnb hoeft overigens niet overeen te komen met de bebouwde kom Verkeerswet.

Binnen het plangebied zijn enkele houtopstanden aanwezig die voldoen aan de definitie van een houtopstand zoals vermeld in de Wet natuurbescherming, namelijk een rijbeplanting bestaande uit meer dan 20 bomen. Voor het geheel of gedeeltelijk vellen van deze houtopstanden geldt daarom een meldingsplicht bij de provincie Zuid-Holland (Omgevingsdienst Haaglanden). Daarmee geldt ook een herplantplicht op dezelfde locatie binnen drie jaar.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden.

Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Za-

ken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

In tabel 4.11 is schematisch weergegeven welke relevante fauna voorkomt in het plangebied. Beschermde soorten ondervinden mogelijk negatieve effecten van de werkzaamheden. In de gebouwen en in één boom zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Algemene broedvogels kunnen in het plangebied tot broeden komen en het is niet op voorhand uit te sluiten dat er een verblijfplaats van steenmarter aanwezig is.

Negatieve effecten op algemene broedvogels zijn te voorkomen door mitigerende maatregelen in acht te nemen, zoals het werken buiten de broedperiode. Ten behoeve van de sloop is aanvullend onderzoek nodig naar verblijfplaatsen van steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen, inclusief onderzoek naar (massa)winterverblijfplaatsen, meervleermuis, en tweekleurige vleermuis.

Soortgroep	Effecten	Vervolgstappen
Vaatplanten	Nee	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Mogelijk overtreding artikel 3.10	Aanvullend onderzoek
Vleermuizen	Mogelijk overtreding artikel 3.5	Aanvullend onderzoek
Vogels met jaarrond beschermd nest	Nee	Geen
Algemene vogels	Mogelijk overtreding artikel 3.1	Mitigerende maatregelen
Vissen	Nee	Geen
Amfibieën	Nee	Geen
Reptielen	Nee	Geen
Ongewervelden	Nee	Geen

Tabel 4.11 Relevante fauna in het plangebied (bron: Viridis)

Conclusie quickscan flora en fauna

Er zijn geen negatieve effecten op Natura2000-gebieden te verwachten. Tevens zijn er geen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) te verwachten. Ten behoeve van de sloop is aanvullend onderzoek nodig naar verblijfplaatsen van steenmarter en vleermuizen. Er wordt nader ecologisch onderzoek uitgevoerd in de geschikte onderzoeksperiodes. Als er met het aanvullend onderzoek niets wordt aangetroffen moet binnen 3 jaar worden gesloopt. Indien er wel beschermde verblijfplaatsen aanwezig zijn dient mogelijk een ontheffing aangevraagd te worden.

Nader ecologisch onderzoek

Ten behoeve van de sloop is aanvullend onderzoek¹¹ gedaan naar verblijfplaatsen van steenmarters en vleermuizen. Het onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden volgens het vleermuisprotocol 2021. Omdat er geen inventarisatieprotocol voor de steenmarter beschikbaar is, is hierbij rekening gehouden met de ecologie van de soort. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 15 bij deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van steenmarters zijn aangetroffen. Wel zijn er meerdere verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Het gaat om onderstaande aantallen en typen verblijfplaatsen in de onderzochte gebouwen:

- 30 zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 9 paarterritoria en 2 paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 2 kleine winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 1 zomerverblijfplaats van ruige dwergvleermuis.

¹¹ Vleermuis- en steenmarteronderzoek Wassenaarseweg 220 Den Haag, Viridis bv, 2021-095, d.d. 14 december 2021

Bij de herontwikkeling van Residentie Parkzicht te Wassenaar wordt een deel van de bebouwing gesloopt en de monumentale panden worden gerenoveerd. Bij deze werkzaamheden is de kans zeer groot dat er negatieve effecten zijn op vastgestelde verblijfplaatsen. Het is belangrijk tijdig mitigerende maatregelen te treffen die negatieve effecten voorkomen of verzachten. Er moet een ontheffing op verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Er dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin de effecten op beschermde soorten en vervolgstappen (mitigerende maatregelen) uitgewerkt worden. Voor het opstellen van het activiteitenplan is o.a. een specificering van de werkzaamheden en de planning noodzakelijk.

Aanbevelingen: Kansen voor natuur

Bij de herontwikkeling zijn veel kansen voor de natuur te benutten. Door natuurinclusief te (her)ontwikkelen wordt biodiversiteit in de stad versterkt, de gezondheid van mensen verbeterd en worden mens en natuur verbonden. Met kleine aanpassingen in het ontwerp is vaak grote te behalen voor zeer uiteenlopende soorten. Onderstaand worden enkele vrijblijvende adviezen vermeld. Voor het beste resultaat is maatwerk in samenwerking met een ecologisch deskundige aan te raden.

Natuurinclusief bouwen

Er liggen kansen om de nieuwe woningbouw geschikt te maken voor vleermuizen en broedvogels door natuurinclusief te bouwen. Bewoners ondervinden hier geen hinder van, deze soorten kunnen juist helpen om plaagdieren zoals muggen te onderdrukken.

Bijvoorbeeld wat ruimte achter het dakbeschot of onder de dakpannen kan al voldoende zijn om verblijfplaatsen te creëren voor vogels en vleermuizen. Het gaat dus ook niet ten koste van het woongenot of de isolatie van het huis. Voor vleermuizen is het plaatsen van (duurzame) inbouwkasten, het openlaten van holle delen van muren (spouw) waartoe een invliegopening leidt, of het plaatsen van afwerking zoals boeiboorden waar ruimte achter openblijft. In de regel is alle bebouwing hoger dan 3 meter geschikt. Voor gierzwaluwen is het plaatsen van nestkasten voldoende, omdat foerageer-locaties op grote afstand van nestplekken kunnen liggen. De nestkasten dienen op minimaal 3 meter hoogte te worden geplaatst en voldoende vrije ruimte te hebben om in- en uit te kunnen vliegen. Voor huismussen kunnen ook nestplekken worden gerealiseerd. Daarnaast moet in de nabije omgeving wel worden gezorgd voor voldoende schuilplekken in hagen of andere dichte groene structuren, en idealiter zijn er (kleine) waterpartijen aanwezig die voor drinkwater zorgen.

Natuurinclusieve inrichting

De parkeerplaats heeft in de huidige inrichting al redelijk veel groen in de vorm van heggen, bomen en andere vegetatie. Het advies is om in het nieuwe ontwerp zo veel als mogelijk ruimte te bieden aan vegetatie en met name oudere bomen en bosschages zo veel mogelijk te laten staan en bij het planten van nieuwe vegetatie zo veel mogelijk gebruik te maken van inheemse soorten bomen en planten. Door variatie in leeftijd, hoogte en soorten aan te brengen krijgen veel verschillende soorten de mogelijkheid om van de vegetatie gebruikt te maken als foerageer- of schuilmogelijkheid. Ook dood hout speelt hierin een rol. Jaarrond groene vegetatie biedt belangrijke schuil-mogelijkheden voor vogels en insecten. Kruidenruigtes die op de juiste manier worden aangelegd en beheerd bieden voedsel en waardplanten voor o.a. vlinders en wilde bijen. Tot slot bieden takkenrillen en groenstroken ecologische verbindingzones voor o.a. kleine zoogdieren.

Bij de watergangen is een grote biodiversiteitswinst te behalen door natuurvriendelijke oevers aan te leggen, of in ieder geval de oeverbeschoeiing weg te halen. Een flauw aflopend talud van een natuur-

vriendelijke oever biedt veel mogelijkheden voor een variatie aan oeervervegetatie, waar menig diersoort gebruik van zal maken. Indien mogelijk kan een afgesloten poel een waardevolle aanvulling zijn voor met name amfibieën en wellicht bijzondere soorten juffers en libellen.

4.8 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

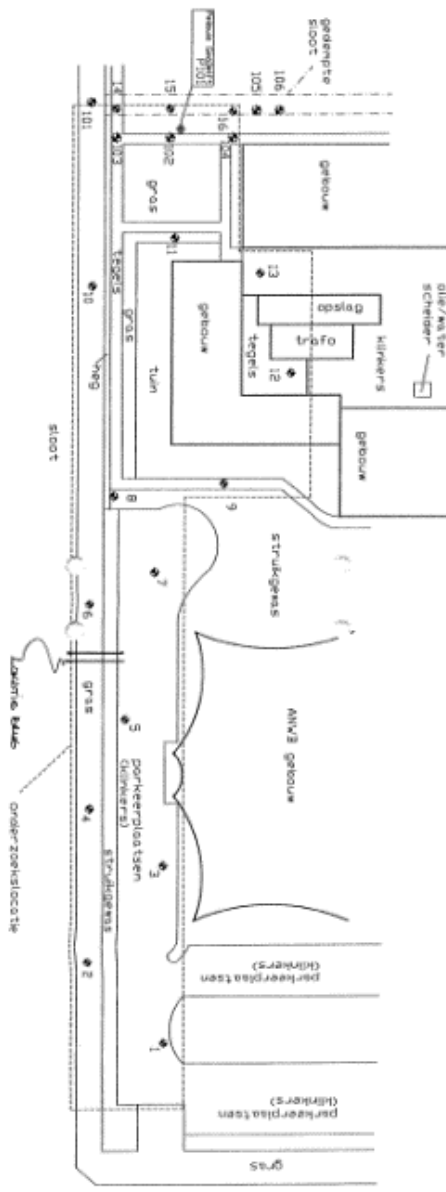
- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

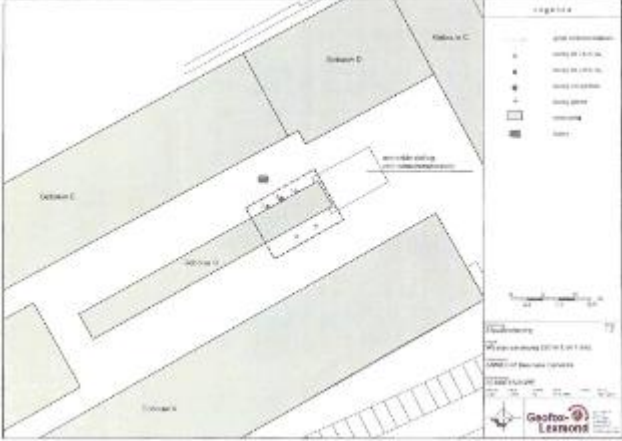
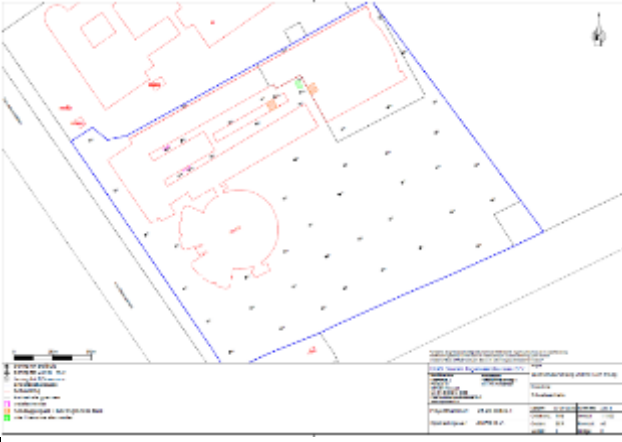
Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

4.8.1 Onderzoek

De locatie is opgenomen in de bodemkwaliteitskaart van twee gemeenten, die van Wassenaar en die van Den Haag. Op de bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Leidschendam-Voorburg/Wassenaar ligt de locatie in 'zone 1'. In deze zone is de bovengrond in het algemeen licht verontreinigd (klasse 'Wonen') met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond bevat in het algemeen geen verhoogde achtergrondgehalten (klasse 'AW2000'). Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Den Haag ligt het terrein in zone B2 'Bebouwd gebied op veen'. Hiervan is de kwalificatie voor zowel de boven-als ondergrond 'schoon tot verontreinigd'. Het plangebied is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, er kunnen aanvullende eisen worden gesteld aan de lozing vanuit andere wetgeving. Er zijn geen ondergrondse tanks bekend. Wel twee bovengrondse inclusief olie-waterafscheiders. De bodem ter plaatse is voldoende onderzocht en deze kunnen verwijderd worden.

Er zijn al de nodige bodemonderzoeken verricht. Deze staan in de volgende tabel opgesomd met daarbij in het kort de conclusies. De onderzoeken zelf zijn als bijlagen opgenomen bij de toelichting.

Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
1. Wassenaarseweg 220, oostzijde van het plangebied. VanderHelm Milieubeheer BV d.d. 23-08-2001 Bijlage 16a 	Aanvullend bodemonderzoek Aanleiding tot het uitvoeren van het aanvullend bodemonderzoek zijn de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek (projectcode GED10297, d.d. 28-06-2001) uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer BV. Doel is om te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of het terrein milieuhygiënisch gezien geschikt is voor voorgenomen bouw. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging binnen de locatiegrens. Op basis van het vorige en het onderhavige bodemonderzoek is er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmering voor de voorgenomen bouw (o.a. uitbreiding oostzijde rotonde-gebouw). Opgemerkt dient te worden dat voor de lichte verontreinigingen met puin- en koolasbijmengingen, ter plaatse van de gedempte sloot, geen saneringsnoodzaak bestaat in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).
2. Wassenaarseweg 220 (ter plaatse van gebouw G) Geofox-Lexmond BV, d.d. 01-07-2014 Bijlage 16b	Verkennend bodemonderzoek Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van een melding die is gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm). Op de locatie zullen twee noodstroomaggregaten met bovengrondse dieseltank (3000 l) vervangen worden. De locatie waar de aggregaten en dieseltank komen te staan heeft een oppervlakte van circa 50 m².

Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
	Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van een referentiekader, om in de toekomst vast te kunnen stellen of de bodembedreigende activiteiten waarvoor een milieuvergunning is verkregen, hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. Om dat vast te kunnen stellen wordt op de plaatsen waar volgens de milieuvergunning verontreinigende stoffen worden gebruikt, gevormd of opgeslagen, de concentratie van deze stoffen in de bodem vastgesteld. Uit de chemische analyses ter plaatse van gebouw G is gebleken dat er in de grond de onderzochte parameters niet verhoogd zijn aangetroffen. In het grondwater is de parameter naftaleen licht verhoogd aangetroffen. De gevonden resultaten komen overeen met de bodemkwaliteitskaart. Het referentiekader is met dit onderzoek voldoende vastgelegd.
3. Wassenaarseweg 220, gehele plangebied SGS Search Ingenieursbureau BV, d.d. 4-11-2020 Bijlage 16c 	Verkennd bodemonderzoek Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht gekregen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, koper en molybdeen gemeten. De grond ter plaatse van aanvullend onderzoek (verfafscheiders/opslagtanks) is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. De aangetroffen bodemverontreinigingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zowel bij het huidige- als toekomstige gebruik geen belemmering. Er is een visuele inspectie uitgevoerd naar eventuele aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodem. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen om de locatie als asbestverdacht te beschouwen.

Locatie, uitvoerder en datum		Type onderzoek en conclusie
4.	Wassenaarseweg 220, gehele plangebied Hofstede cs Milieuadviseurs BV, d.d. 8-12-2020 Bijlage 16d	Notitie beoordeling bodemkwaliteit
		Doel is duidelijk te krijgen of en in hoeverre de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de herontwikkeling voor woningbouw. Aangegeven wordt dat de (bovenstaande onderzoeken) niet geheel als representatief kunnen worden beschouwd. Bij de onderzoeksopzet zijn namelijk enkele 'verdachte deellocaties' niet gericht onderzocht. Ter plaatse van deze deellocaties en in de watergangen kan sprake zijn van (ernstige) bodemverontreiniging, die tot nu toe nog niet in beeld is gebracht. Geadviseerd wordt om aanvullend bodemonderzoek uit te voeren, om verrassingen tijdens de bouwwerkzaamheden uit te sluiten.
5.	Wassenaarseweg 220, gehele plangebied Hofstede cs Milieuadviseurs BV, 9-02-2021 Bijlage 16e	Aanvullend bodemonderzoek
		Doel van het aanvullend bodemonderzoek is het beter vastleggen van de bodemkwaliteit voor wat de aandachtspunten die uit de notitie beoordeling bodemkwaliteit naar voren zijn gekomen, betreffende: • De kwaliteit van de waterbodem in de watergangen aan de zuidwest- en zuidoostzijde; • De bodemkwaliteit ter plaatse van gedempte sloten en watergangen op het terrein; • Asbest in de bodem. In de bodem is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit is voor wat betreft de onderzochte aspecten op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik.

4.8.2 Conclusie

De locatie is onder de huidige bebouwing niet onderzocht (NEN 5740 en NEN 5707). Dit onderzoek zal worden uitgevoerd na de sloop van de bebouwing. Voor de huidige watergangen is het bevoegd gezag het Hoogheemraadschap. Indien deze gedempt worden, dient het slib afgevoerd te worden en de onderliggende bodem onder de watergangen onderzocht te worden. Voor het overige deel van het terrein is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

De gemeente heeft de stukken beoordeeld en geadviseerd om de grond onder de bestaande bebouwing te onderzoeken na de sloop. Dit kan gecombineerd worden met een eindonderzoek. Tevens is aangeraden om de grond met de kwaliteit industrie nabij de voormalige vetafscheiders tijdens of na de sloop te verwijderen, gezien er dan toch al gegraven wordt. De beoordeling vormt geen belemmering voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. De nadere bodemonderzoeken worden uitgevoerd na de vaststelling van het bestemmingsplan in het kader van de sloop.

De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is in voldoende mate vastgesteld. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Indien bij de herontwikkeling grond vrijkomt, dan kan deze elders op de locatie opnieuw worden toegepast. Overtollige grond kan waarschijnlijk ook elders worden hergebruikt. Bij toepassing binnen 's-Gravenhage moeten regels uit de Nota Bodembeheer Gemeente Den Haag 2013-2023 worden gevolgd. Bij toepassing buiten de gemeente Den Haag moeten de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit worden gevolgd. In dat geval moeten grondstromen mogelijk aanvullend worden gekeurd conform AP04.

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te (laten) voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. De wijzigingen zijn voornamelijk van toepassing op de regionale waterkeringen. Het Hoogheemraadschap Delfland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de riolering- en het grondwaterbeheer.

Het Hoogheemraadschap Delfland investeert de komende jaren volop in het klimaatbestendig maken van de steden, vergroten van de veiligheid tegen o.a. overstromingen, meer zelfvoorzienend omgaan met water, het verbeteren van de waterkwaliteit en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten afhankelijk van de mogelijkheden van de organisatie. In het waterbeheerplan 2016-2021 staan de doelen van het Hoogheemraadschap Delfland voor de komende 6 jaar opgesteld.

Het functioneren van het watersysteem mag als gevolg van een planontwikkeling niet verslechteren. Wijzigingen in het watersysteem en toename aan verharding dienen gecompenseerd te worden. Dit staat los van bestaande afspraken met betrekking tot ontwikkelingsnormen en lokale oplosbare knelpunten.

Het Delflands Algemeen Waterkeringenbeleid geeft op hoofdlijnen het algemene beleidskader aan voor het beheer van de waterkeringen. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst. De veiligheid is altijd een harde randvoorwaarde. Er zijn verder ook criteria gesteld voor medegebruik van de waterkeringen, bijvoorbeeld voor recreatie. Hoogheemraadschap Delfland participeert actief in toegepast onderzoek en stimuleert innovaties.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap Delfland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap Delfland zijn online raadpleegbaar.

Om een ontwikkelingsproces vlot te laten doorlopen, heeft het Hoogheemraadschap Delfland een Handreiking watertoets opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. In het waterhuishoudkundige onderzoek, (zie hoofdstuk 2 in de waterparagraaf), is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden om neerslag in de toekomstige situatie te verwerken.

Het plangebied valt binnen een door de provincie Zuid-Holland aangewezen grondwaterbeschermingsgebied namelijk het waterwingebied 'Meijndel'. Dit gebied bevindt zich in het centrale deel van het Nationale Park Hollandse Duinen. Voor deze beschermingszone gelden aanvullende milieuhygiënische randvoorwaarden die beschreven staan in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021 (Pmv2021).

De gemeente Wassenaar heeft een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2017-2021) opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De strategie van de gemeente is gericht op een goede uitvoering van de wettelijke taken en het beperken van risico's. Overlast wordt zoveel mogelijk voorkomen en de veiligheid wordt gewaarborgd. Daarbij worden de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk ingezet.

In april 2021 heeft de gemeente Wassenaar een hemelwaterverordening vastgesteld. Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating (oppervlakteverharding) via een regenpijp of bovengronds naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Via de regel om bij (ver)nieuwbouw te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Hiermee wordt uiteindelijk ook een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de waterkwaliteit doordat het aantal overstorten op termijn af zal nemen en de overstortvolumes lager worden.

De verplichting om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van hemelwater van 60 l per m² geldt alleen voor (ver)nieuwbouw. Nieuwbouw betreft bijvoorbeeld een volledig nieuw gebouw,

maar ook de uitbreiding van een bestaand gebouw met een aanbouw. De bergingseis heeft dan betrekking op het oppervlak van de aanbouw. Met vernieuwbouw wordt hier bedoeld het slopen en opnieuw bouwen van een gebouw. Vrijstelling van de verplichting tot het aanleggen van de vereiste hemelwaterberging (keur Hoogheemraadschap Delfland) geldt voor een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² indien voldaan wordt aan beide onderstaande voorwaarden:

- de aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem conform de vereisten van de keur ook de vereiste hemelwaterberging van 60 mm borgt en;
- de afstroming naar het bergend oppervlaktewater bij regenval zo ingericht wordt dat er geen wateroverlast ontstaat.

Indien hieraan niet voldaan wordt, dient naast de compensatie in het oppervlaktewatersysteem vanuit de Keur ook de vereiste hemelwaterberging in het kader van de verordening aangelegd te worden.

Bij (nieuw)bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen voor dak- en gevelbedekking, afvoer, leidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen. De aanleiding voor het opstellen van de waterparagraaf is de verplichting om aan te geven hoe er bij een ontwikkeling wordt omgegaan met de toekomstige (afval)waterstromen. Het huidige waterhuishoudkundige systeem mag geen negatieve gevolgen ondervinden van het planvoornemen. Hiervoor is het noodzakelijk om het bestaand en toekomstig watersysteem in beeld te brengen en de eventuele gevolgen van het planvoornemen rekening houdend met de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven. Door hiermee rekening te houden wordt eventuele toekomstige wateroverlast vermeden.

Het plangebied ligt zuidwestelijk binnen de gemeente Wassenaar, op de grens met het stedelijk gebied van Den Haag. Het terrein van de ANWB was van oudsher onderdeel van het aangrenzende landgoed Clingendael. Het groene, parkachtige karakter van park Clingendael met zijn monumentale gebouwen, waterpartijen en bijzondere tuinen maakt het tot een zeer gevarieerd en gewaardeerd gebied. Aan de westzijde grenst het ANWB terrein aan de stadsrand van Den Haag die in de loop van de 19^e en begin 20^e eeuw tot ontwikkeling is gekomen. Hier liggen de wijken Benoordenhout en Uilennest met zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Aan de zuidwestzijde ligt de Van Alkemadelaan, aan de zuidoostzijde de Wassenaarseweg en aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Koningin Beatrixkazerne.

Het plangebied ligt dichtbij de kust, waarbij de zee en het stedelijk gebied worden gescheiden door een relatief hoog gelegen duingebied. Het plangebied zelf ligt lager dan de directe omgeving. De gemiddelde hoogteligging van het terrein is circa 0,2 tot 0,7 m +NAP met lokaal enkele kleine hoogteverschillen. De Wassenaarseweg en Van Alkemadelaan liggen op circa 1,0 m +NAP en het terrein van de Koningin Beatrixkazerne op circa 0,5 m +NAP.

Grondwater

Het plangebied ligt geomorfologisch gezien op een strandwal. Dit is gevormd door de wisselwerking van de Noordzee en de wind en vormt een natuurlijke verhoging in het landschap. Echter door de intensieve bouw in en rond Den Haag is het landschap vaak reeds geëgaliseerd en zijn er nog weinig natuurlijke hoogteverschillen aanwezig in het bebouwd gebied.

De bodemopbouw betreft afwisselende zandlagen met (zeer) fijn zand, afgezet door de wind, en matig tot grof zand dat is afgezet door de zee. Tevens is er binnen het plangebied een lagunaire afzettingen aanwezig met zeer fijn zand. Op circa 16 meter diepte wordt de bodem hoofdzakelijk gevormd door afzetting van de rivieren (Formatie van Kreftenheye).

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vaste peil van -0,43 m NAP en een hoogteligging van circa +0,2 m NAP. Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Vanuit het Hoogheemraadschap Delfland wordt een minimale drooglegging van 1,2 meter tussen de oppervlaktepeil en bouwpeil geadviseerd. Om aan dit advies te voldoen dient het vloerpeil bij een nieuwbouw opgehoogd te worden naar circa +0,77 m NAP. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. De toekomstige halfverdiepte parkeerkelder dient waterdicht uitgevoerd te worden en bij het ontwerp dient instroom vanuit de omgeving voorkomen te worden. Dit kan eenvoudig door maaiveldprofilering gerealiseerd worden. Door de halfverdiepte garage is bij de nieuwbouw ook geen verhoogd risico op grondwateroverlast te verwachten. Gezien de beperkte diepte van de garage en het rondom aanwezige oppervlaktewater is geen significante negatieve invloed op het grondwater te verwachten door de nieuwe kelderconstructie. Voor een lozing van bronneringswater op het oppervlaktewater of de riolering dient te zijner tijd een melding/vergunning aangevraagd te worden.

Het plangebied valt in het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied 'Meijendal'. Voor deze beschermingszone gelden aanvullende milieuhygiënische randvoorwaarden die beschreven staan in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021 (Pmv 2021). In de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingszone' opgenomen. Over het algemeen is het noodzakelijk om niet-uitlogbare materialen te gebruiken bij de bouw om eventuele (grond)waterverontreiniging te voorkomen. Voor werkzaamheden die van invloed op het grondwater binnen de grondwaterbeschermingszone, dient afstemming plaats te vinden met het bevoegd gezag om te bepalen of een watervergunning vereist is.

Oppervlaktewater

Het landgoed Clingendael heeft van oudsher grote waterpartijen en wordt omringd door watergangen. Het plangebied was voorheen onderdeel van het landgoed en wordt afgeschermd van de stad (en gemeente) Den Haag door een brede watergang. De aan het plangebied grenzende watergangen betreffen secundaire wateren. Het gewone onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente Den Haag en het buitengewoon onderhoud door het Hoogheemraadschap Delfland. Deze secundaire watergang heeft een beschermingszone van 1 meter waarbinnen geen obstakels geplaatst mogen worden. Voor zover bekend worden er geen obstakels gerealiseerd binnen deze beschermingszone en blijft de watergang behouden. Rondom wordt wel meer groen voorzien. Onderhoud dient mogelijk te blijven. Hier wordt bij de nadere planuitwerking rekening gehouden.

Waterveiligheid

Circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied, parallel aan de Benoordenhoutseweg, is een primaire watergang en een regionale waterkering aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling binnen het

plangebied heeft gezien de afstand geen directe nadelige gevolgen hebben voor deze hoofdwatervallen.

Waterkwaliteit

Momenteel is het plangebied zover bekend aangesloten op een ondergronds stelsel. Het is niet bekend of dit reeds een gescheiden stelsel betreft. Bij nieuwbouw dient op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd te worden. Het afkoppelen en lokaal verwerken van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Het afgekoppeld hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak stroomt bij voorkeur af op eigen perceel of naar het nabijgelegen oppervlaktewater.

Om de waterkwaliteit binnen en rondom het plangebied te waarborgen dient gebouwd te worden met niet-uitloogbare materialen. Hemelwater vanaf vervuild verhard oppervlak, zoals drukke parkeerplaatsen (+100 stuks), mag niet direct op het oppervlaktewater worden geloosd of worden geïnfiltreerd. Hiervoor is een voorzuivering noodzakelijk. Dit kan bijvoorbeeld door middel van toepassing van een zand- en slibvang, een wadi of brede groenstroken.

Afval- en hemelwater

De bestaande bebouwing binnen en in de omgeving van het plangebied is zover bekend aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Insteek is om bij herontwikkelingen hemelwater af te koppelen en op eigen perceel een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Bij de renovatie en nieuwbouw op het perceel wordt het hemelwater afgekoppeld middels een op eigen terrein aan te leggen gescheiden stelsel. In het huidige planvoornemen zullen maximaal 425 woningen gerealiseerd worden. Door de verandering van de bestaande (kantoor)panden naar een woonbestemming zal de afvalwaterstroom toenemen naar in totaal ca. 13 m³/uur. Te zijner tijd wordt hierover overleg geadviseerd met het Hoogheemraadschap Delfland en de gemeentes Wassenaar en Den Haag om te verzekeren dat de toename verwerkt kan worden middels het huidige rioolstelsel. Door de afkoppeling van het hemelwater ontstaat wel ruimte waardoor de toename aan afvalwater naar verwachting geen overlast zal veroorzaken. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Wassenaar.

Momenteel is het plangebied nagenoeg geheel verhard en aangesloten op het aanwezige ondergrondse stelsel. Het Hoogheemraadschap Delfland hanteert de trits vasthouden-bergen-afvoeren om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Bij de aanleg van eventuele compensatievoorziening gaat de voorkeur uit naar nieuw oppervlaktewater. Dit ziet het Hoogheemraadschap Delfland als de meest betrouwbare en de best te beheren en te handhaven optie. Bovendien kan open water bijdragen aan een goede waterstructuur. Hoogheemraadschap Delfland geeft daarin de voorkeur aan compensatie door het graven van extra oppervlaktewater. Indien compensatie in oppervlaktewater aantoonbaar niet mogelijk is, kan als alternatief voor vasthoudmaatregelen gekozen worden.

Vanwege het belang voor de waterhuishouding hanteert het Hoogheemraadschap Delfland richtlijnen bij de beoordeling van vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding. Deze zijn te vinden op www.hhdelfland.nl/over-ons/beleid/beleid/. Indien van toepassing dient aangetoond te worden dat aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen voldaan wordt. Daarbij is het belangrijk, dat de gekozen maatregel goed functioneert, past binnen het gebied en ook op de lange termijn betrouwbaar is. De eigenaar van het perceel is immers zelf volledig verantwoordelijk voor de aanleg, het functioneren en het in standhouden van de voorziening.

Waterkwantiteit

De ontwikkeling naar een (gemengd) woongebied van maximaal 54.000 m² BVO is grotendeels op dezelfde footprint voorzien. De nieuwbouw zal niet exact dezelfde bebouwingsgrenzen kennen en de nieuwe bebouwing zal naar verwachting hoger worden dan de bestaande bebouwing. Onder de nieuwbouw zal een halfverdiepte parkeerkelder worden gerealiseerd. De bestaande parkeerruimte op de huidige parkeerplaats kan hierdoor gereduceerd worden ten behoeve van de aanleg van groen.

Momenteel is het plangebied bijna geheel verhard waardoor het hemelwater versneld terecht komt in het rioolstelsel en oppervlaktewater. Het is ons niet bekend in hoeverre de bestaande bebouwing reeds afgekoppeld is. Bij de herinrichting van het plangebied zal de hoeveelheid onverhard oppervlak toenemen doordat het parkeerterrein kleiner wordt. Op basis van de huidige planopzet zal ca. 4.000 m² minder overige verharding aangelegd worden voor meer groen. Voorts is de insteek om op het binnenterrein aanvullende waterberging op het parkeerdek aan te leggen (privé of collectieve tuinen). Op de nieuwbouw kan naar verwachting aanvullend ook een groen daken gerealiseerd worden.

Vanuit het Hoogheemraadschap Delfland is bij de verwachte afname aan verhard oppervlak geen verplichting tot extra berging op basis van verharding, zie hiervoor de watersleutel in de bijlage bij de waterparagraaf.

Bij verdere planuitwerking waarbij het inrichtingsplan wijzigt dient de watersleutel opnieuw berekend te worden. Als daaruit alsnog een opgave blijkt, dan dient de invulling van dat deel aan het beleid Hoogheemraadschap Delfland te voldoen.

Vanuit de gemeente is er de verplichting om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van hemelwater van 60 l per m² bij (ver)nieuwbouw. Dit (ver)nieuw(d) oppervlak bedraagt ca. 14.000 m² bebouwing waarvoor de benodigde waterretentie op het perceel circa 840 m³ bedraagt. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Momenteel wordt uitgezocht welke de randvoorwaarden zijn. Op het perceel is door het afnemen van het verhard oppervlak hiervoor bovengrondse ruimte beschikbaar. Tevens kan op het parkeerdek waterberging ingepast worden. Voor de huidige bestemmingsplanfase zijn de aandachtspunten afdoende in beeld gebracht. In de regels is nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor voldoende hemelwaterberging, zodat dit ook juridisch is geborgd.

Klimaatverandering

Hierbij kan het “Convenant Klimaatadaptief bouwen” als richtlijn dienen om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit, zie ook <https://bouwadaptief.nl/>. Uit de daarvoor opgestelde Minimale Eisen hebben de volgende hier onder benoemde aspecten een directe relatie met de waterhuishouding.

- Wateroverlast: Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving. Hiervoor dient een korte hevige bui van 50 mm op privaat terrein moet worden opgevangen en in 24-48 uur vertraagd worden afgevoerd (of neerslaggestuurd worden geleegd). In het plangebied mag geen schade optreden aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (90 mm 1/250 jaar).
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving. De inrichting van het gebied is op de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte afgestemd. Verder wordt ernaar gestreefd naar 50% van de jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied geïnfilteerd wordt.

De lokale infiltratiesnelheid is niet bekend. De benodigde waterverwerking valt deels samen met de vanuit de gemeente vereiste hemelwatercompensatie. Door in het groen bovengrondse, open hemelwaterverwerking van 50 mm toe te passen wordt invulling gegeven aan het Convenant klimaatadaptief bouwen.

Naast de vermindering van het verhard oppervlak is de insteek om het plangebied groener in te richten met diverse (collectieve) groen- en waterstructuren als herkenbare dragers van het ruimtelijk plan, zoals ook is aangegeven in het startdocument en het stedenbouwkundig kader (zie bijlage 1 en 2). Deze zullen een afgewogen combinatie bieden van gebruiks-, belevings- en ecologische waarde. Dit levert dan ook een bijdrage aan de klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en de vermindering van de hittestress.

Meer groen en water vermindert namelijk ook de hittestress en het risico op wateroverlast binnen een stedelijke ontwikkeling bij extreme situaties. Voorts zal zoveel mogelijk gebruikt gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen, zodat de milieuhygiënische condities van de ontvangende bodem of oppervlaktewater gewaarborgd blijven. De aanvullende mogelijkheden waar men aan denkt, zijn bijkomende bovengrondse waterretentie en groene daken. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het waarborgen van de werking en aanleg van de hemelwatervoorziening.

Bij de verdere planuitwerking wordt aangegeven hoe en waar de precieze waterberging ingepast zal worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de afname in verhard oppervlak, de insteek tot bijkomende waterretentie op het perceel van circa 840 m³ en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten in deze rapportage, wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

Voor de wateropgave 2050 is ca. 52 m³ bijkomende waterberging benodigd. Door het hogere bouwpeil dan het bestaand maaiveld is gezien de grootte van het plangebied geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten op of nabij het plangebied.

Conclusie

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de afname in verhard oppervlak, de toepassing van groene daken en waterretentie op het perceel en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten in de rapportage, wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld. Hierbij is ook geen toekomstige wateroverlast te verwachten op of nabij het plangebied. Met het huidige stedenbouwkundige plan wordt door de afname aan verhard oppervlak geen watercompensatie verplicht en zijn er verder geen maatregelen noodzakelijk. Bij de stedenbouwkundige uitwerking dient de benodigde waterretentie voor nieuwbouw ingepast te worden maar gezien de bestaande waterstructuur, bijkomend groen en de aanleg van collectieve tuinen is dat goed inpasbaar geacht. In de planregels is er een voorwaardelijke verplichting voor de waterberging geregeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Voor een lozing van bronneringswater op het oppervlaktewater of de riolering of werkzaamheden in (de beschermingszone van) het oppervlaktewater is een vooroverleg met het waterschap geadviseerd om vast te stellen of een melding/vergunning aangevraagd dient te worden.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Gemeentelijk beleid

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar (herijking 2013) in de zone 3: hoge archeologische verwachting. De gemeente Wassenaar heeft haar archeologisch beleid vastgesteld in het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie’, vastgesteld op 12 april 2018. Op basis van dit paraplubestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’. De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag een bouwwerk groter dan 100 m² en dieper dan -30 cm-mv enkel worden gebouwd wanneer de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Middels deze kaarten heeft de gemeente aangegeven dat het terrein onderzoeksplichtig is. Er wordt uitgegaan van een archeologisch bureauonderzoek.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek wordt duidelijk dat het plangebied op een strandwal ligt waar bewoning vanaf het laatneolithicum mogelijk was. Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarden bekend. In de wijde omgeving van het plangebied bekende vindplaatsen wijzen op bewoning van het gebied vanaf het neolithicum. Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat er voor vuursteenvindplaatsen een onbekende archeologische verwachting geldt en voor nederzettingen uit de periode vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het plangebied maakt sinds de 17e eeuw deel uit van de landgoederen behorend bij het landgoed Clingendael.

Uit de bestudeerde bouwdoSSIers blijkt dat het plangebied voor een aanzienlijk deel tot grote diepte verstoord is geraakt als gevolg van de realisatie van de huidige bebouwing. De verstoringsdiepte be-

draagt tenminste 3,18 meter beneden maaiveld en ter plaatse van grote delen tot 5 - 5,67 meter beneden maaiveld. Ook is rondom de bebouwing sprake van verstoring als gevolg van de aanleg van diverse nutsvoorzieningen.

De diepte van de toekomstige bodemverstoring is ten tijde van het onderzoek niet bekend, maar gezien de beoogde aanleg van een (half verdiepte) parkeergarage, zal de bodemverstoring minimaal 2,0 meter beneden maaiveld bedragen.

In bijlage 8 bij het archeologisch bureauonderzoek is een verbeelding opgenomen waarbij de toekomstige situatie (blauwe zones en stippellijnen) is geprojecteerd op de huidige bebouwingszone (rode zones). Hieruit komt naar voren dat de nieuwe verstoringen zowel in diepte als in oppervlakte erg gering is. Daarbij blijkt tevens dat de aanlegdiepte van de parkeergarage in veel gevallen minder diep ligt dan de huidige funderingsdiepten.

Uit archeologische onderzoeken in de nabije omgeving van het plangebied blijkt dat ter plaatse vaak sprake is recente ophoogpakketten van circa 0,5 tot 1 meter dik. Er lijkt ter plaatse van het plangebied geen sprake van een ophoogpakket. De huidige maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert tussen de 0,05 en 0,59 meter +NAP en kort voor de bouw van de huidige bebouwing was dit 0,3 meter +NAP. Mogelijk is sprake van afvlakking/egalisatie van het oorspronkelijke reliëf.

Aangezien grote delen tot grote diepte zijn verstoord, wordt de kans klein geacht dat binnen het plangebied nog intacte archeologische niveaus aanwezig zijn. Enkel tussen de huidige bebouwing kunnen geringe zones nog intact zijn. Daarbij vallen de zones van de nieuwbouw nagenoeg samen met de huidige bebouwing.

Omwille van bovenstaande informatie wordt voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

De resultaten van het archeologisch onderzoek worden getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Wassenaar), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter, door de aard van het onderzoek kan, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Rijksbeleid

Beschermde dorpsgezicht

Het plangebied is gelegen in het als grootste beschermde dorpsgezicht van Nederland 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg'. De zone heeft een grootste lengte van meer dan 10 km en ligt in vier gemeenten: Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Den Haag. In dit gebied is de ontwikkelingsgeschiedenis van buitenplaatsen en landgoederen vanaf de late Middeleeuwen tot op het heden goed zichtbaar gebleven. Ten noordoosten van het plangebied liggen diverse landgoederen die voor het publiek toegankelijk zijn. Planontwikkelingen moeten rekening houden met de cultuurhistorische, historisch-geografische en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. Zo kunnen ook toekomstige generaties blijven genieten van dit belangrijke stuk Zuid-Hollandse cultuurgeschiedenis. Het plangebied valt onder de voormalige begrenzing van het landgoed Clingendael. De in de loop van de 20ste eeuw opgedeelde landgoederen zijn van groot belang voor de hoofdstructuur van het beschermde dorpsgezicht.

Daarnaast grenst de planlocatie aan het beschermde stadsgezicht Benoordenhout. Deze situering op de plek waar twee van rijkswege beschermde gezichten elkaar raken geeft aan dat de omgeving van het ANWB-terrein zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft. Bij nieuwe ontwikkelingen op het ANWB-terrein dient dan ook rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische karakteristieken en waarden van deze beschermde gezichten.

Rijksmonument

Een groot gedeelte van het plangebied heeft de status van Rijksmonument, nummer 532194. Onder de bescherming van het Rijksmonument vallen:

- het hoofdkantoor gebouwd in 1958-1962
- de rotonde met luifels en bordes gebouwd in 1958-1962
- een deel van het parkeerterrein
- de groenaanleg met vijver, brug en hek met zijvleugels/traliehek

Het ANWB-complex is aangewezen als topmonument uit de wederopbouwperiode 1940-1965. Uit de wederopbouwperiode is een selecte groep van 187 gebouwen als Rijksmonument aangewezen, waaronder dit complex van het ANWB hoofdkantoor.

Alle wijzigingen in het complex zullen moeten worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor advies in het kader van het bestemmingsplan artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro en de omgevingsvergunning.

In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de monumentale waarden van het rijksmonument en met de karakteristieke waarden van het beschermde dorpsgezicht Landgoederenzone. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert hierover. Daarnaast mag het (deels) slopen van gebouwen geen afbreuk doen aan de monumentale waarden van het Rijksmonument. Nieuwbouw moet zoveel mogelijk passen bij de karakteristieke waarden van het beschermde gezicht Landgoederenzone en de monumentale waarden van het rijksmonument.

Provinciaal beleid

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland omvat het historische culturele erfgoed van Zuid-Holland, waarvoor de provincie beleid ontwikkelt en uitvoert. De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie.

4.11.1 Onderzoek

Er is door BAAC een cultuurhistorische verkenning¹² van het complex opgesteld. Vervolgens is er nog een aanvullende notitie cultuurhistorische advies¹³ opgesteld waarin tevens een toetsingskader in is opgenomen voor de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Beide rapportages zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting (bijlage 5 en 6).

In verband met een voorgenomen ontwikkeling van het kantoorcomplex van de ANWB aan de Wassenarseweg 220 in Wassenaar, is er in 2019 door BAAC een document opgesteld waarin de cultuurschiedenis van het complex uiteen wordt gezet en waarin een waardering wordt gegeven van alle zaken die een rol van betekenis kunnen spelen bij de planvorming die aan de ontwikkeling vooraf gaat. De volledige rapportage Cultuurhistorische verkenning is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Dat het gebouw en het terrein van betekenis zijn, wordt duidelijk door de vrij recente (2014) aanwijzing van het hoofdgebouw (gebouw A), de parkeerplaats én de toegangsbrug als rijksmonument. In de redengevende omschrijving van het de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is de onderstaande waardering opgenomen. Het monumentale ensemble is geregistreerd onder het monumentnummer 532194. De redengevende omschrijving luidt: *Hoofdkantoor ANWB, rotonde met luifel en bordes, parkeerterrein, groenaanleg met vijver, brug, hek met zijvleugels/traliehekwerk.*

Door raadpleging van het archief van architect Johannes Berghoef en landschapsarchitect Wim Boer is veel informatie verzameld over de ontwerpgeschiedenis, de bouwgeschiedenis en de latere ontwikkeling van het complex van de ANWB. Er is hierdoor meer inzicht verkregen in o.a. het ontwerpproces, de samenwerking tussen architect en landschapsarchitect, de wensen van het toenmalige ANWB-bestuur en over het functioneren van het gebouw kort na oplevering. Met name de vensters en de verplaatsbare wanden zorgden voor de nodige bouwfysische en praktische problemen. Het zeer omvangrijke archief van Berghoef bood, mede met behulp van een aantal archiefphoto's, ook voldoende aanknopingspunten om de ontwikkeling van de parkeerplaats en de tuinaanleg inzichtelijk te maken. Dit heeft geresulteerd in een af en toe ontluisterend beeld van een tuin die eigenlijk vanaf het moment van voltooiing continue is aangepast waarbij gazons weken voor parkeerplekken en het terrein werd vol gezet met van 'alles en nog wat'. Het contrast met het oorspronkelijke karakter is uitermate groot. Op basis van de gegevens die in de rapportage zijn gepresenteerd, is een waardering gegeven van het complex. Daarbij is gestreefd om een zo volledig mogelijk beeld te geven van de waarden die in het complex vertegenwoordigd zijn. Goed is om daarbij op te merken dat een waardering bij uitstek subjectief is, maar dat door hantering van de criteria 'authenticiteit' en 'zeldzaamheid' gepoogd is om objectiviteit zoveel mogelijk te benaderen en waar nodig nuancerings aan te brengen. Doel van de uitgebreide waardering is vooral om de mogelijkheid te bieden de cultuurhistorische betekenis van het complex mee te laten wegen bij de ontwikkeling en toetsing van plannen voor ontwikkeling.

Vervolgens is er een aanvullend cultuurhistorisch advies opgesteld door Cuijpers Advies, dit advies is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

¹² BAAC, Wassenaar ANWB-kantoor, Cultuurhistorische verkenning, B-19.0107, d.d. 23 mei 2019

¹³ Cuijpers Advies, Aanvullend cultuurhistorisch advies ANWB-locatie Wassenaar, v 1-2, d.d. 11 december 2021

Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg

Het plangebied is gelegen het rijksbeschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Dit beschermd dorpsgezicht beslaat een groot oppervlakte, veel van de gestelde kenmerken voor dit dorpsgezicht zijn niet van toepassing op dit relatief kleine (maar belangrijke) onderdeel van het beschermde dorpsgezicht. Van belang zijn de volgende kenmerken:

Voor de typering van het hoofdkenmerk is van belang:

- de structuur en de visuele en historisch-functionele samenhang der gebouwen en de plaatsing in tuinen en parken;
- de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken;
- de (voormalige) buitenplaatsen Clingendael, (...), wegens de stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en eenheid van park en bebouwing;

Voor de typering van openbare ruimte en groenvoorziening is van belang:

- de oude en jongere (laan)beplantingen. De oude beplanting die gewoonlijk een voortzetting is van een eeuwenlange traditie en die soms ook teruggaat opzichten van landgoederen, bestaat uit soorten hoog opgaande bomen (kastanjes, beuken en eiken). (...). Jongere laanbeplanting is soms in samenhang met het betrokken villapark aangebracht en in een aantal gevallen daarna ook nog vernieuwd;
- het zeer groene en boomrijke karakter van Wassenaar, karakteristiek door de vele contrasten, en in deze omvang zeldzaam in het westen van het land.

Voor de typering van de relatie tussen landschappelijke structuur en bebouwing is van belang:

- het sterk lineaire karakter van de bebouwingsstructuur vormt een afspiegeling van de geologische structuur van het gebied en daarnaast ook van de verkeerstechnische ontwikkelingen die er plaatsvonden;

Beschermd Stadsgezicht Benoordenhout

Het plangebied grenst aan het beschermd stadsgezicht Benoordenhout. In de toelichting van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht worden onder andere de volgende kenmerken genoemd:

Nadere typering van de te beschermen waarden:

- Het ruimtelijk karakter van deze woonwijk wordt bepaald door de typische schaal en structuur van het vooroorlogse bebouwingsbeeld, gekenmerkt door de grote harmonie in de baksteen-woonhuisarchitectuur en de homogeniteit in verschillende straatwanden, wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.
- De groenstructuren en het landschappelijke karakter van de straten en lanen met hun zichtassen en groen bepalen voor een belangrijk deel de kwaliteit van de wijk. De herkenbaarheid van lanen van vroegere buitenplaatsen omringd door fraaie huizen geeft aan de wijk een extra dimensie en de fraaie openbare ruimte met veel groen herinnert aan het landschappelijk karakter van de 19de eeuwse situatie.

Typerend zijn:

- De hoogwaardige woonomgeving die in een kwetsbare harmonie verkeert met voornamelijk kantoorbebouwing.
- Een grote harmonie in baksteenarchitectuur van woonhuizen in verschillende straatwanden, wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.
- De aanwezigheid van veel gebouwen met een (nationaal gezien) hoge architectuurhistorische kwaliteit.

- De visuele en functioneel-historische relatie van de wijk met de landgoederen Clingendael/Groenendaal/Oosterbeek, het Haagse Bos en het Malieveld/de Koekamp.
- De fraaie openbare ruimte met veel groen die herinnert aan het landschappelijk karakter van de 19de-eeuwse situatie (...).

Opgemerkt wordt, dat het grootste deel van de bestaande bebouwing op het ANWB-terrein al aanwezig was op het moment dat het Beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg (2007) en het Beschermd stadsgezicht Benoordenhout (1994) werden aangewezen. Alle bebouwing was al aanwezig toen het eerste gebouw werd aangewezen als rijksmonument (2014).

Stedenbouwkundig kader

In het stedenbouwkundig kader worden verschillende uitgangspunten geformuleerd op basis van de ligging in de landgoederenzone:

- 1) Een nieuwe invulling sluit aan op de bestaande karakteristieke ruimtelijke structuur van de landgoederenzone doordat het:
 - een architectonisch en stedenbouwkundig ensemble vormt.
 - groene en openbare karakter versterkt wordt ten opzichte van de huidige situatie
 - landschapsarchitectonisch de oorspronkelijke kwaliteit van het landgoed versterkt.
- 2) Voor de nieuwe invulling van het ANWB-terrein is het belangrijk dat zich rekenschap wordt gegeven van de hoge (architectonische) kwaliteit van de omliggende buurten. De nieuwe bebouwing kan een eigen architectuur hebben, maar sluit in kwaliteit aan op de omgeving.

Aanvullend hierop worden in de rapportage '*Aanvullend cultuurhistorisch advies ANWB-locatie Wassenaar*' de volgende uitgangspunten gegeven:

1. Lineair karakter.

De bebouwingsstructuur in de landgoederenzone loopt parallel aan de oude strandwallen. De bestaande bebouwing van het ANWB-complex is in die richting gebouwd en ondersteunt daarmee de waardevolle bebouwingsstructuur. De te handhaven en de geprojecteerde bebouwing zijn binnen een envelop in dezelfde omkadering geplaatst, waardoor de waardevolle bebouwingsstructuur verder ondersteund wordt.

2. Visuele en historische relatie met de rest van het landgoed Clingendael.

Vanaf het moment dat het ANWB-gebouw hier verscheen, was de relatie met het landgoed Clingendael ambivalent. Enerzijds maakte het plangebied in het verleden deel uit van dit landgoed, anderzijds is er sindsdien een zelfstandige ontwikkeling geweest, die, blijkens de aanwijzing van een deel van de bebouwing als monument, ook eigenstandig cultuurhistorische waarde heeft gekregen.

De locatie behoorde in het verleden tot het landgoed Clingendael en was in gebruik voor agrarische doeleinden. De plek was omgeven door een houtsingel of houtwal van opgaand geboomte en vormde zo een van de agrarische "kamers" binnen het landgoed.

Bij de bouw van het ANWB-kantoor werd een inrichtingsplan opgesteld met aanvankelijk weinig groen: automobiliteit stond gelijk aan vooruitgang en een parkeerplaats bood zicht op al die mooie auto's. Beplanting stond maar in de weg. Al heel spoedig werd dit veranderd: er kwam een singel rondom het terrein en ook op de parkeerplaats werd groen toegevoegd.

In de wintermaanden ligt de bebouwing op het ANWB-terrein vol in het zicht vanaf het landgoed Clingendael. In de zomer wordt het zicht enigszins afgeschermd door de singel, maar de bebouwing blijft altijd boven het groen uitsteken. Uit landschappelijk oogpunt is behoud van de singelbeplanting op de grens van het terrein dan ook noodzakelijk.

In het stedenbouwkundig plan is de relatie van de nieuwe ontwikkeling met het landgoed Clingendael ten onrechte gezien vanuit het oogpunt van het ANWB-complex. Er is gekeken naar de decorwerking van het landgoed vanuit de blik van de toekomstige bewoners van het complex: zij hebben een mooi uitzicht op het landgoed. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dat een verkeerd uitgangspunt. Gekeken moet worden vanuit het landgoed Clingendael naar de ANWB-locatie. Dan blijkt dat er helemaal geen openingen in de groensingel moeten worden gemaakt, maar dat die juist versterkt moet worden. Het ANWB-terrein moet weer (figuurlijk) een “eiland” binnen het landgoed worden, omringd door stevige groene grenzen, in ieder geval aan de oostzijde.

3. Inrichting open ruimte

De inrichting van de open ruimte van de locatie kent eenzelfde ambivalente karakter. Enerzijds zijn delen van de (verharde) parkeerplaats van cultuurhistorische waarde in relatie tot het monumentale deel van het kantoorgebouw. Anderzijds is er het streven naar vergroening als onderdeel van de karakteristiek als deel van het landgoed Clingendael. Hier is geen vaste cijfermatige of juridische omschrijving voor te geven. De cultuurhistorisch waardevolle delen van de parkeerplaats dienen behouden te blijven en tegelijk is er buiten die delen veel ruimte om het gebied in te richten, waarbij wel rekening moet worden gehouden met waardevolle zichtlijnen in het gebied (bijvoorbeeld vanuit de entree aan de Wassenaarseweg).

In het landgoed Clingendael speelt water een belangrijke structurerende rol. In het oorspronkelijk ontwerp van de buitenruimte is vooral aan de zuid- en westkant een natte begrenzing gelegd, die thans cultuurhistorische waarde heeft. Of en in hoeverre er in de rest van de buitenruimte ruimte en (historische) behoefte aan water is, moet nader onderzoek uitwijzen.

4. Relatie met Benoordenhout

In de relatie met Benoordenhout zijn weer andere aspecten aan de orde. Hier gaat het vooral over het behoud en de versterking van stedenbouwkundige kwaliteiten. Een van de karakteristieken van Benoordenhout is de hoogwaardige woonomgeving die in een kwetsbare harmonie verkeert met voornamelijk kantoorbebouwing. Hoewel de locatie niet in het beschermd stadsgezicht ligt, moet deze zich wel verhouden tot dit gebied. De bebouwing op het terrein zou dus idealiter ook het karakter van “voornamelijk kantoorbebouwing” moeten krijgen. Behalve het monumentale deel van het complex kan voor de rest bezwaarlijk gesproken worden van “voornamelijk kantoorbebouwing”. De nieuwbouw zal niet langer kantoren bevatten, maar woningen. De uitstraling van de nieuwbouw zou “voornamelijk woonbebouwing” moeten zijn, waarbij materiaalgebruik, kleur en textuur zouden moeten harmoniëren met de nabijgelegen baksteen-woonhuisarchitectuur. Ook in de inrichting van de openbare ruimte, de groenstructuren en het landschappelijke karakter van ontsluitingswegen, pleinen en parkjes bij het complex, zou dit voornamelijk karakter naar voren moeten komen.

Op de kaart behorende bij de toelichting van het beschermd stadsgezicht Benoordenhout is het water langs de Van Alkemadelaan en de Wassenaarseweg aangegeven als “belangrijke waterstructuur”.

Bijzondere aandacht is vereist voor het wegprofiel – in dit geval van de Van Alkemadelaan. Nu heeft deze laan ter hoogte van het ANWB-kantoor een nogal onevenwichtig straatprofiel: de nieuwste vleugel van het kantoor steekt als een “kaap” de open ruimte van de laan in. Dat suggereert een bijzondere architectuur. Daarvan is echter niet of nauwelijks sprake. Het nieuwe plan oogt al evenwichtiger,

doordat de bebouwing teruggelegd is en daardoor het monumentale deel van het ANWB-complex meer in het zicht komt. Bij de nadere uitwerking moet het evenwichtig straatprofiel nader bepaald worden: er moet een goed evenwicht worden gecreëerd in de ruimtelijke compositie van woonbebouwing aan zuidwestkant (wijk Benoordenhout), de openbare ruimte met opgaand groen in het midden en de toekomstige bebouwing in relatie met de te handhaven Schijf en Ronde ten oosten daarvan.

4.11.2 Conclusie

De herontwikkeling van het terrein is een complexe opgave waarbij vele aspecten tegen elkaar afgewogen dienen te worden. De cultuurhistorische verkenning speelt een rol bij die belangenafweging en de verzamelde gegevens dragen bij aan een zorgvuldige besluitvorming.

Het complex van de ANWB omvat in eerste aanleg de rotonde (publieksgebouw), het hoofdkantoor en een parkeerterrein, in een groenaanleg met vijver en brug. Deze onderdelen zijn aangewezen als rijksmonument. En al deze onderdelen zijn in de daaropvolgende jaren echter nog voor de aanwijzing en registratie, verbouwd en uitgebreid. De onderdelen van het complex uit de periode van de eerste aanleg zijn van hoge monumentale waarde, zij het dat die waarden deels zijn aangetast. Met de beoogde ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden van de rijksmonumenten teruggebracht en versterkt, waarbij de later toegevoegde lobben aan het rotonde-gebouw worden verwijderd. Het oudste deel van het parkeerterrein blijft als monumentaal deel vrij van bebouwing. Ook blijft er een hechte relatie bestaan tussen gebouw, parkeerterrein en park Clingendael. Zichtrelaties worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De inrichting zoekt aansluiting met haar omgeving. Qua ontwerp van de nieuwe bebouwing is extra aandacht besteed aan hoe deze architectonisch passend is en wordt aangesloten bij de identiteit en authenticiteit van de omgeving en omliggende bebouwing.

Het plangebied is geheel gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Er is een toetsingskader opgesteld voor de cultuurhistorische en landschapswaarden, wat als bijlage 2 aan de regels is toegevoegd. Het uiteindelijke bouwplan zal hieraan getoetst worden. Hiermee zijn de cultuurhistorische waarden planologisch veiliggesteld.

Voor het gehele toetsingskader wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels 'Toetsingskaders Cultuurhistorisch en Landschappelijke waarden'. In dit toetsingskader is o.a. het volgende opgenomen:

Bestaande bebouwing binnen het plangebied

- Het ruimtelijk plan dient gericht te zijn op behoud en/of herstel van de monumentale waarde van het ANWB-hoofdkantoor (de Schijf en de Ronde met luifel en bordes). Constructies, materialen, kleuren en details zijn essentieel voor het gebouw als afspiegeling van tijd, plaats, functie, opdrachtgever en architect en daarom ook essentieel voor de monumentale waarde van de te handhaven bebouwing.

Nieuwbouw binnen het plangebied

- Voor de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de structuur van het oorspronkelijke ontwerp, waarbij gebouwen en inrichting als een totaalcompositie werden opgevat.
- Voor de beeldkwaliteit zijn verschillende richtingen denkbaar binnen het principe van een 'samenhangend' ensemble. Er dient onderzoek te worden ingesteld naar de verschillende mogelijkheden, zowel aansluitend op, als contrasterend met, het monument.
- Bij de nieuwbouw moet in ieder geval aansluiting worden gezocht bij de richting en de rooilijn van het hoofdgebouw; massa, kleur, textuur e.d. moeten daarmee een 'samenhangend ensemble' vormen; hoe dit samenhangend ensemble vorm kan worden gegeven is onderwerp van nader onderzoek.

4.12 Duurzaamheid

Regionale Energietransitie (RES)

In het kader van het Klimaatakkoord dienden regio's vóór juli 2021 hun RES aan te bieden. Met een RES levert de regio Rotterdam Den Haag een bijdrage aan het doel van 49% CO₂-reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Tevens rekent het Planbureau voor de Leefomgeving de ambities van alle RES-regio's door om vast te stellen of een regio voldoende bijdraagt aan de landelijke doelstelling.

Lokale Energietransitie (LES)

De focus binnen de LES ligt op het afronden van de Transitievisie Warmte. De visie om van het aardgas af te gaan hangt in Wassenaar nauw samen met de doelstellingen omtrent CO₂-reductie. Daarnaast worden de bestaande en nieuwe lokale initiatieven gestimuleerd via de Klimaattafels en wordt ingezet op communicatie in relatie tot bovengenoemde aanpak. De Regionale Energiestrategie wordt gereed gemaakt voor besluitvorming in de raad. Binnen de LES worden tevens kleinschalige projecten uitgevoerd zoals energiemonitoring, incidentele zonnepanelenprojecten en aparte besparingsacties voor bewoners zoals de RRE (Regeling Reductie Energiegebruik). De gemeentelijke inspanningen op het gebied van CO₂-reductie worden gemonitord.

Transitievisie warmte

De Transitievisie Warmte geeft een tijdspad en de mogelijke wijze waarop de bebouwde omgeving aardgasvrij kan worden verwarmd naar 2050. Op basis van de resultaten van een technisch-economische analyse van alternatieve warmtetechnieken en een participatieproces met belanghebbenden wordt eind 2021 de gemeentelijke transitievisie warmte ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op moment van schrijven is de Transitievisie Warmte nog niet vastgesteld.

De aanleiding voor het opstellen van deze transitievisie warmte is een opdracht vanuit het Rijk. Internationaal is namelijk afgesproken om de temperatuurstijging door klimaatverandering niet verder te laten stijgen dan 2 °C, met inspanningen om die stijging verder te beperken tot 1,5 °C. Dit moet worden bereikt door de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂ te verminderen. Om de doelstellingen van het Rijk te realiseren heeft de gemeente de regierol gekregen voor de transitie naar duurzame verduurzaming van de Gebouwde omgeving.

Op basis van de route naar 2050 zijn de volgende hoofddoelstellingen in de transitievisie warmte beschreven:

- De gemeente Wassenaar is in 2050 CO₂-neutraal.
- Doelstelling van de gemeente Wassenaar is om de warmtetransitie tegen de laagste nationale kosten te laten plaatsvinden en voor de eindgebruiker zal dit minimaal woonlastenneutraal zijn. Woonlastenneutraal zal bepaald worden volgens een nog te bepalen definitie van het Rijk. Als subsidies of andere maatregelen nodig zijn voor woonlastenneutraliteit zal dit uitsluitend via Rijksregelingen kunnen.
- Voor 2030 worden geen woningen of gebouwen verplicht van het aardgas afgesloten met uitzondering van nieuwbouwwoningen. Voor nieuwbouw geldt al een plicht om aardgasvrij te bouwen. Daarnaast wordt de buurt Verspreide huizen Meijendel (ca. 10 gebouwen) gezien als startbuurt. Voor Meijendel wordt een traject gestart om met de gebouweigenaren op zoek te gaan naar woonlasten neutrale warmtealternatieven. Dit wordt gezien in relatie tot de leeftijd van het gasnet aldaar.
- Wassenaar gaat tot aan 2030 vol inzetten op energiebesparing om daarmee de CO₂-uitstoot te reduceren. Deze maatregelen gaan bijdragen aan de CO₂-reductiedoelstelling van het Rijk. Ook dragen ze bij aan de haalbaarheid van meerdere warmtealternatieven. Dit zijn maatregelen waar

woningeigenaren achteraf geen spijt van zullen krijgen. Dit zijn maatregelen die zorgen voor minder energieverbruik, eventueel comfortverhoging en ook haalbaar en betaalbaar zijn. Dit kan door isolatiemaatregelen en lage temperatuurverwarming te nemen die aansluiten bij de Standaard. De Standaard is afkomstig van het Rijk.

- Gebouweigenaren die zelf wel de ambitie hebben om het gebouw aardgasloos te verwarmen kunnen dit via individuele oplossingen doen. De gemeente faciliteert bewoners via het Duurzaam Bouwloket.
- In buurten waar nu al duidelijk is dat collectieve systemen niet de oplossing zijn (het buitengebied en de breder uitgelegde buurten) en waar een individueel systeem dus de uitkomst is, kunnen als tussenoplossing kiezen voor een hybride warmtepomp.
- Het doel aardgasvrij vanuit het Klimaatakkoord wordt omgezet naar de doelstelling CO₂-neutrale verwarming met CO₂-reductie als route. Op korte termijn valt er veel aardgas en daarmee ook CO₂-uitstoot te besparen door isolatie, lage temperatuurverwarming en energiezuinige installaties. Tot aan 2030 wordt hier dan ook volop op ingezet en zal aardgas nog als energiedrager gebruikt worden. Om verwarring te vermijden met de logische gedachte dat aardgasvrij te plotseling is laten we de term aardgasvrij los en richten we ons op CO₂-neutraliteit via de route van CO₂-reductie. Als gemeente Wassenaar hebben we de doelstelling om in 2050 alle gebouwen CO₂-neutraal te verwarmen door CO₂-neutrale warmtetechnieken. Compensatie van uitstoot via CO₂-handel, aanplant bossen etc. wordt uitgesloten als oplossing.

Doorwerking plangebied

De gebouwen zullen (minimaal) gerealiseerd worden conform de BENG-norm. Voor de nieuwe gebouwen komt er geen aansluiting op het aardgasnetwerk.

Tevens kan worden onderzocht hoe de bestaande rijksmonumenten aardgasloos kunnen worden verwarmd. Voor de nieuwbouw gelden ambities met betrekking tot circulariteit, hergebruik van bouwmaterialen en nieuwe bouwmaterialen. Op het gebied van circulariteit wordt er gekeken of er gebruik gemaakt kan worden van een materialenpaspoort of gehandeld kan worden in lijn met de achterliggende filosofie. Het hergebruiken van materialen van de gebouwen en inrichtingselementen uit de buitenruimte kan bijdragen aan het creëren van de eigen identiteit van het woongebied met een sterke verwijzing naar zijn historie als bruisend hart van de ANWB.

De ambitie is om met de ontwikkeling een gezond leefklimaat te realiseren dat bij alle weersomstandigheden aantrekkelijk is. Het gaat om het windklimaat, de bezonning, het voorkomen van hittestress en wateroverlast.

De ambitie is om met de nieuwe bebouwing en het aanpassen van de terreininrichting hittestress en wateroverlast te voorkomen. Het vergroenen van het terrein en verwijderen van verharding (t.b.v. parkeren) kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren en zijn tevens belangrijk voor het realiseren van een gezonde leefomgeving. Daarbij leveren enkele grote bomen meer winst op dan meerdere kleine. Hoewel het de ambitie is om voor het terrein deels terug te gaan naar de oorspronkelijke inrichting (indeling), geldt dit niet voor de toegepaste materialisering en beplanting. Deze was in de jaren '60 namelijk vrij stenig met spaarzaam groen in bakken en potten. Voor een klimaatbestendig woongebied is het substantieel toevoegen van groen essentieel. Met het vervangen van bestaande verharding door waterpasserende bestrating en uitvoeren van daken als groen en/ of waterbergende daken wordt een bijdrage geleverd aan het langer vasthouden van water in het gebied. Dit heeft ook een verkoelend effect.

4.13 Bezinning

In Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. Bezinning (schaduwwerking) en windhinder zijn bij verdichting belangrijke randvoorwaarden waaraan moet worden getoetst. De gemeente Wassenaar heeft geen beleid omtrent bezinning, de gemeente Den Haag wel, derhalve is aangesloten bij het beleid van gemeente Den Haag. In januari 1996 stemde de toenmalige raadscommissies voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting en voor Verkeer en Vervoer, Binnenstad en Monumenten in met normen voor bezinning en windhinder. In 2010 zijn de normen ten aanzien van bezinning en windhinder geactualiseerd.

Er bestaan zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezinning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezinning bij tenminste 2 mogelijke bezinningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Volgens de strenge TNO-norm is er sprake van een goede bezinning bij tenminste 3 mogelijke bezinningsuren per dag in de periode 21 januari t/m 22 november (gedurende 10 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

De bezinningsnorm van de gemeente Den Haag is gebaseerd op de lichte TNO-norm waarbij de norm van bezinning van gevels maatgevend is, onafhankelijk van de plaats van de ramen. Daarnaast heeft de bezinningsnorm van de gemeente Den Haag de volgende specifieke kenmerken:

- Toetsingsdatum 19 februari (overeenkomend met 21 oktober).
- Minimale zonshoogte 10°.
- Minimale potentiële bezinningsduur 2 uur.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen/actualisatie:

- Meetpunt op 0,75 meter hoogte in het midden van de gevel van de onderste woonlaag.
- Bij het stellen van de norm mag de bezinning op voor- en achtergevels bij elkaar worden opgeteld;
- Geen verdere verslechtering in situaties met minder dan 2 mogelijke zonuren.
- Bij dakopbouwen: maximale afname bezinningsduur 50% (excessenregeling).
- Weergave bezinningsduur en afname in tabelvorm.
- De norm is alleen van toepassing op de omgeving van het te realiseren project en niet op de nieuwbouw zelf;
- De norm is ook van toepassing op openbare en semi-openbare ruimten met een recreatieve functie, buitenruimten bij scholen en kindercentra, maar niet op de openbare weg.
- De norm is niet van toepassing op buitenruimten, bijgebouwen of ondergeschikte aan- en uitbouwen van woningen;
- Voorts is de norm van toepassing op openbare en semi-openbare ruimten met een recreatieve functie alsmede bij buitenruimten bij scholen en kindercentra. Er is hier in de berekening van de bezinningsduur sprake van voldoende bezinning indien meer dan 50% van de oppervlakte in de zon ligt.

De Haagse bezinningsnorm geldt voor bouwwerken vanaf een hoogte van 25 meter of indien de nieuwbouw ten minste 1,5 maal hoger is dan de gemiddelde hoogte van de omgeving.

Doorwerking plangebied

Voor het in stand houden van en het creëren van een aantrekkelijk woonklimaat is een bezonningsstudie uitgevoerd met betrekking tot de bebouwing zoals die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Onderstaand volgen de belangrijkste conclusies, voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 19 bij deze toelichting.

Het doel van het onderzoek is de beoordeling van de invloed van de maximaal mogelijke bouwmassa die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt op de bezonning van de omliggende woongebouwen en (semi)openbare ruimte met een recreatieve functie.

Voor de bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de volgende scenario's:

- De bestaande bebouwing
- De max. bouwvelop
- De 3 voorbeelduitwerkingen van het participatietraject (stand oktober 2021)

Binnen de bouwvelop mag een maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak worden bereikt. Daardoor zal de maximale hoogte slechts op een deel van het bouwvlak worden bereikt en zijn derhalve drie voorbeelduitwerkingen in de bezonningsstudie opgenomen. De bezonning wordt beoordeeld op basis van de bezonningsduur ter plaatse van meetpunten en de schaduwwerking op maai-veld.

De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat alleen op enkele plekken een verlaging van de bezonning plaatsvindt. Bij alle onderzochte scenario's is de afname van de bezonningsduur nergens meer dan 13%. In plaats van de toetsingsdatum van 19 februari (conform de bezonningsnorm van de gemeente Den Haag), is bij de volkstuinen het toets moment van 21 maart (start voorjaar) gebruikt. Dit omdat de start van het voorjaar een meer realistisch moment is voor het gebruik van de volkstuinen dan 19 februari (winter).

4.14 Windklimaat

De normstelling betreffende het windklimaat in de openbare ruimte vindt haar oorsprong in NEN 8100:2006. In de norm wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. Dit zal bij een gemiddeld persoon gebeuren wanneer de lokale uurgemiddelde windsnelheid meer dan 5 m/s bedraagt. Windgevaar is het optreden van een dergelijk hoge windsnelheid waarbij in ernstige mate problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies, waardoor het onmogelijk wordt zich staande te houden of zich lopend voort te bewegen. Windgevaar vindt vooral tijdens vlagen plaats. Dit fenomeen wordt vanwege de benodigde rekenkracht en conform de norm, niet gemodelleerd in een tijdsafhankelijke berekening, maar in een aanvulling op de statistische windhinderanalyse. Hier wordt aangenomen dat windgevaar optreedt als de uurgemiddelde lokale windsnelheid meer dan 15 m/s bedraagt.

NEN 8100:2006 geeft een indeling voor windhinder naar kwaliteitsklassen. Aan de hand van de kans op overschrijding van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van de locatie wordt een bepaalde klasse gekarakteriseerd als goed, matig of slecht.

Bezonning (schaduwwerking) en windhinder zijn bij verdichting belangrijke randvoorwaarden waaraan moet worden getoetst. De gemeente Wassenaar heeft geen beleid omtrent windhinder, de gemeente Den Haag wel, derhalve is aangesloten bij het beleid van gemeente Den Haag. In januari 1996

stemde de toenmalige raadscommissies voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting en voor Verkeer en Vervoer, Binnenstad en Monumenten in met normen voor bezonning en windhinder. In 2010 zijn de normen ten aanzien van bezonning en windhinder geactualiseerd.

Het Haags beleid vermeldt:

- Als ondergrens moet minimaal een ‘matig’ (zoals gekwalificeerd in NEN 8100) windklimaat worden nagestreefd. Een ‘slecht’ windklimaat wordt slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toegestaan.
- Bij windgevaar worden twee kwalificaties gegeven: ‘beperkt risico’ en ‘gevaarlijk’. Het spreekt voor zich dat de kwalificatie ‘gevaarlijk’ in beginsel moet worden voorkomen.

Doorwerking plangebied

Voor zowel de bestaande als de toekomstige situatie is een windstudie uitgevoerd. Voor beide situaties, is het windklimaat met en zonder vegetatie berekend. Vervolgens zijn de gemiddelde resultaten vergeleken om te begrijpen hoe en waar het projectgebouw het windklimaat op voetgangersniveau in de directe omgeving van het gebouw zal beïnvloeden. Daarnaast vraagt de functie van de gebouwen en het te verwachten gebruik van de openbare buitenruimte om een acceptabel windcomfortniveau gebaseerd op het Haags beleid. Het is dan ook noodzakelijk het windklimaat inzichtelijk te maken, zodat mogelijke knelpunten kunnen worden aangepakt.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw is door Actiflow het windklimaat inzichtelijk gemaakt met behulp van berekeningen op basis van Computational Fluid Dynamics (CFD). De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 20 bij deze toelichting.

Voor de analyse is de Nederlandse norm “NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving” gebruikt en is het windklimaat volgens de Haags beleid beoordeeld. Hierbij zijn geometrische modellen van de bestaande en toekomstige situaties opgesteld. Een rekengrid met hoge resolutie is rond deze geometrie opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming.

De resultaten tonen aan dat rondom de bestaande situatie voornamelijk windhinderklassen A t/m B aanwezig zijn. Windhinderklasse C werd gevonden ten westen en ten oosten van de bestaande gebouwen, terwijl ook kleine zones met windhinderklasse D werden gevonden ten noordwesten. In de bestaande situatie is er geen beperkt risico op windgevaar, zie figuur 4.2.

Met de projectgebouwen wordt het gebied over het algemeen meer windrijk. Figuur 4.2 toont de resultaten en geeft aan hoe de nieuwe gebouwen genummerd zijn. De resultaten tonen aan dat rondom de projectgebouwen voornamelijk windhinderklassen A t/m C aanwezig zijn. Windhinderklasse D werd gevonden aan de noordwestelijke hoek van gebouw 3, aan de zuidwestelijke hoek van gebouw 3 tussen gebouw 3 en 4 en tussen de gebouwen 4 en 5. Beperkt risico op windgevaar ontstaat aan de noordwestzijde van gebouw 3.



Figuur 4.2 Windhinder op voetgangersniveau voor de bestaande situatie (boven) en de toekomstige situatie (onder)

Windhinder - Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid

	A	B	C	D	E
%	2.5	5	10	20	73
dagen	9	18	36.5		



Na afronding van het windonderzoek is besloten om gebouw 5 (het paviljoen) uit het ontwerpplan te halen. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken welke gevolgen op het windklimaat deze verandering zal hebben. Gezien die ligging van gebouw 5 (het paviljoen) is te verwachten dat deze verandering voornamelijk invloed op het windklimaat rondom gebouw 5 (het paviljoen) en tussen gebouwen 4 en 5 zal hebben. In het gebied waar het paviljoen zich bevindt wordt een rustig windklimaat verwacht. Daarentegen zou het hoekeffect rondom de zuidoosthoek van gebouw 4 versterkt kunnen worden. Bijgevolg kan het windklimaat op dit punt verslechteren. Het plaatsen van vegetatie langs de zuidoostkant van het gebouw zal het hoekeffect echter helpen verminderen en het windklimaat verbeteren. Wanneer het paviljoen niet wordt gerealiseerd is er een kleine kans dat de wind iets makkelijker ten zuidoosten van gebouw 4 stroomt en daarmee minder door de straat tussen gebouwen 3 en 4. Hiermee kan een lichte verbetering ontstaan tussen gebouwen 3 en 4, met een lichte verslechtering ten zuidoosten van gebouw 4. Het zal de zone met windhinderklasse D tussen gebouw 3 en 4 echter niet doen verdwijnen, hooguit zal deze zone iets kleiner worden.

Concluderend wordt het windklimaat meer windrijk vergeleken met de huidige situatie. Voor het gehele plangebied kan worden gezien als comfortabel voor wandelen en in sommige gevallen voor slenteren. Het grootste gedeelte rondom de nieuwbouw geschikt is voor de activiteiten slenteren en doorlopen. Enkele maatregelen zijn benodigd voor zones waar een beter windklimaat gewenst is, zoals in gebieden waar mensen kunnen slenteren of langdurig kunnen zitten. Dit geldt ook voor entrees waar windhinderklassen A en B gewenst zijn. In de rapportage zijn daarom verschillende ontwerpaanpassingen aangedragen, voor deze aanbevelingen wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de rapportage (bijlage 19 bij deze toelichting).

4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling zorgt voor realiseren van maximaal 425 woningen, aanvullend zijn er plannen om binnen de ontwikkeling ca. 5.250 m² bvo aan commerciële ruimte te realiseren, dit is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen).” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De aanmeldingsnotitie is separaat bij deze toelichting toegevoegd als bijlage 21. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Als basis is de standaardregeling van de gemeente gebruikt. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- Algemene aanduidingsregels: op de verbeelding is de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingszone' opgenomen met een regeling ter bescherming van het grondwater.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van bouwwerken van algemeen nut.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van o.a. kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
 - overige regels: deze hebben betrekking op andere regelgeving, waar in de regels naar verwezen wordt en voorrangstelling dubbelbestemmingen. Ook zijn er vier voorwaardelijke ver-

plichtingen opgenomen voor parkeren, de verkeersontsluiting van het plangebied, hemelwaterberging en het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen. Gelegen direct naast de Beatrixkazerne.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Gemengd

De Rotonde heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hier worden de volgende niet-woonfuncties toegestaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen met of zonder een baliefunctie;
- b. ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven met of zonder baliefunctie;
- c. lichte horeca: categorie 1;
- d. informele werklocaties;
- e. centraal ontmoetingsplein tot een maximaal oppervlakte van 500 m² bvo;
- f. detailhandel met een maximale oppervlakte van 600 m² bvo ondergeschikt en ondersteunend aan de functies genoemd onder a, b, c, d en e;

De verschillende functies kennen een maximale oppervlakte bvo, mede gebaseerd op de uitgevoerde ladder voor duurzame verstedelijking. Ook binnen de bestemming 'Wonen- Gestapeld' zijn binnen De Schijf niet-woonfuncties toegestaan. De maximale oppervlaktes gelden voor beide bestemmingen samen.

Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Binnen deze bestemming en de bestemming Wonen - Gestapeld mag het totale maximale bruto vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen gezamenlijk niet meer bedragen dan 54.000 m² exclusief bebouwde parkeervoorzieningen. Het totaal aan oppervlakte van de niet-woonfuncties en de woningen mag nooit groter zijn dan deze 54.000 m² bvo.

Groen

Het niet bebouwde gebied heeft grotendeels de bestemming 'Groen' gekregen om aan te geven dat dit gebied een groene uitstraling krijgt en houdt. Het parkeren zal in het groen worden ingepast. Dit geldt ook voor de wegen ter ontsluiting van de gebouwen en de parkeervoorzieningen. Waar deze precies komen te lopen wordt nog uitgewerkt. Het enige wat wel is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting is de afspraak dat de ontsluiting per (vracht)auto plaats vindt via de Wassenaarseweg (in- en uitrit). De in- en uitrit naar de Van Alkemadelaan is alleen bedoeld voor langzaam verkeer en calamiteiten. Dit is geregeld in artikel 15.4.

De bestemming laat ook een ontsluitingsweg ten behoeve van de naastgelegen Beatrixkazerne toe. Deze mag alleen gebruikt worden bij calamiteiten.

In de bestemmingsomschrijving is expliciet de monumentale entree benoemd van de Rotonde.

Water

De watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken geen, gebouwen zijnde, zoals oeververbindingen, bruggen, palen en (licht)masten. De oeververbindingen zijn alleen toegestaan binnen de betreffende aanduiding op de verbeelding.

Wonen – Gestapeld

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn allereerst bestemd voor wonen in de vorm van maximaal 425 gestapelde woningen al dan niet in combinatie met een beroep en/of bedrijf aan huis en de daarbij behorende voorzieningen. In de plint van het Schijf-gebouw zijn die niet-woonfuncties toegestaan, die ook mogelijk zijn gemaakt in de bestemming 'Gemengd', tot een maximum van 750 m² bvo

Onder de nieuwbouw is een gebouwde halfverdiepte parkeervoorziening toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen deze bestemming en de bestemming Gemengd mag het totale maximale bruto vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen gezamenlijk niet meer bedragen dan 54.000 m² exclusief bebouwde parkeervoorzieningen. Het totaal aan oppervlakte van de woningen en de niet-woonfuncties mag nooit groter zijn dan deze 54.000 m² bvo

De maximale bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangeduid. Er geldt een afwijkingsbevoegdheid van maximaal 3 meter voor ondergeschikte bouwonderdelen, die noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Balkons, dakterrassen en daktuinen zijn toegestaan. In de regels is maximale diepte van balkons vastgesteld en de maximale hoogtes van balkonafscheidings, hekwerken, dakranden en gebouwde voorzieningen ten behoeve van de daktoegang.

De bestemming laat ook een ontsluitingsweg ten behoeve van de naastgelegen Beatrixkazerne toe. Deze mag alleen gebruikt worden bij calamiteiten.

Leiding - Gas

In het noordwesten van het plangebied ligt een gasleiding. Deze is als zodanig bestemd en heeft een beschermingszone van 4 meter. Slechts als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden mag hier gebouwd worden en mogen andere werken en werkzaamheden plaatsvinden.

Waarde – Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de ter plaatse van deze gronden voorkomende cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Zie voor een toelichting hierop paragraaf 4.11.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 425 woningen en inrichting van openbaar terrein, aanvullend zijn er plannen om binnen de ontwikkeling ca. 5.250 m² bvo aan commerciële ruimte te realiseren. Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Participatie;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De nota vooroverleg is opgenomen als bijlage 26 bij deze toelichting.

6.2.2 Participatietraject

Participatiefase 1

Voor het plangebied is er aanvankelijk ingezet op een gedeeltelijke herontwikkeling. Op 27 november 2018 heeft de gemeenteraad van Wassenaar daarvoor het startdocument herontwikkeling Wassenaarseweg 220 (ANWB-locatie) vastgesteld, waarin de kaders staan waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden. Bij het startdocument is ook een stedenbouwkundig kader vastgesteld. Met het vaststellen van het startdocument heeft de gemeenteraad het startschot gegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie. In beide documenten werd ervan uitgegaan dat de ANWB gevestigd zou blijven op de huidige locatie en er gedeeltelijke herontwikkeling zal plaatsvinden.

In 2019 heeft er bij de ANWB een heroverweging plaatsgevonden van de huisvestingbehoefte. Dit heeft er toe geleid dat de ANWB een nieuw hoofdkantoor gaat betrekken en de gehele locatie aan de Wassenaarseweg 220 te Wassenaar gaat verlaten. Daardoor komt het terrein aan de Wassenaarseweg, inclusief de bebouwing, beschikbaar voor herontwikkeling. Dit geeft een nieuw perspectief op de ontwikkeling van de locatie en vraagt om een herzien startdocument en stedenbouwkundig kader. Voor het opstellen/herzien van het startdocument is een participatietraject doorlopen, de inbreng van de omgeving meegenomen.

Deze fase 1 van het participatietraject bestond uit de volgende onderdelen.

1. Werving en informatievoorziening tussentijds en aan het slot;
2. Vier besloten bijeenkomsten met een werkgroep (de verslagen zijn opgenomen in bijlage 23 bij deze toelichting);
3. Peiling woonwensen;
4. Openbare informatieavond

In bijlage 22 is het participatierapport van fase 1 opgenomen. Naar aanleiding van de participatie zijn er belangrijke tegemoetkomingen gedaan aan de omgeving vanuit de ontwikkelaar en de gemeente. Voor de volledige belangrijke tegemoetkomingen wordt verwezen naar het participatierapport in de bijlagen, hieronder worden er drie genoemd:

- Het aantal te ontwikkelen m² is met 9.000 bvo gedaald van ca. 63.000 m² naar 54.000 m² bvo.
- Het aantal woningen is teruggebracht van circa 530 naar maximaal 425.
- De hoogteaccenten zijn van de randen naar het middengebied achter het schijfgebouw verschoven. Hierdoor komt er een meer ontspannen aansluiting aan de zijden van de Van Alkemadelaan en park Clingendael.

Het nieuwe startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar op 18 mei 2021.

Participatiefase 2

Voor het vervolg van het participatietraject is er een memo opgesteld met het plan van aanpak. Dit plan van aanpak is door het college goedgekeurd en middels een raadsinformatiebrief is de gemeenteraad actief geïnformeerd over het vervolg van het participatietraject. Dit vervolgtraject heeft in 2021 plaatsgevonden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten m.b.t. communicatie gehanteerd:

- A. Heldere verwachtingen over mate van invloed
- B. Duidelijkheid vooraf over proces en eindproduct
- C. Brede betrokkenheid
- D. Zo open mogelijk c.q. te volgen door derden
- E. Maximale visualisatie

Bovengenoemde uitgangspunten, de aanpak en planning van het participatietraject zijn in de memo Plan van aanpak Participatietraject uitgewerkt, de memo is opgenomen als bijlage 24 bij deze toelichting. Dit Plan van aanpak is vooraf gedeeld met de gemeenteraad, belangenorganisaties en overige geïnteresseerden.

Het participatietraject heeft parallel gelopen aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het participatierapport zoals opgenomen in bijlage 25 bij deze toelichting doet verslag van het participatieproces dat na de vaststelling van het startdocument is doorlopen. De participatie is nadrukkelijk gericht op zowel omwonenden als woningzoekenden.

Centraal in de aanpak stonden drie realistische praatontwerpen om zo de opgave voorstelbaar te maken voor alle gesprekspartners en hen te prikkelen te reageren op de diverse uitwerkingen. De praatontwerpen pasten alle drie binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders, maar verschilden onderling qua opbouw, uitstraling, kleur- en materiaalgebruik etc. Ook het ontwerp van de tuin cq. openbare ruimte verschilden behoorlijk, evenals de invulling van De Rotonde.

Het participatietraject bestond uit de volgende onderdelen.

1. Werving en informatievoorziening tussentijds en aan het slot
2. Peiling onder omwonenden en woningzoekenden
3. Halfuurgesprekken
4. Focussessie

In november zijn belangstellenden via de digitale nieuwsbrief geïnformeerd over de uitkomsten op hoofdlijnen van zowel de peiling als de halfuurgesprekken. Met de publicatie van het participatierapport in januari 2022 zijn belangstellenden meer in detail geïnformeerd over de uitkomsten. Ter afsluiting is een filmpje gemaakt met de architecten en ontwikkelaar, waarin is aangegeven hoe de inbreng op hoofdlijnen zal worden verwerkt.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijze.

