

Informatiebrief aan de Raad

038

Zaaknummer: Z/19/028284
Documentnummer: 290082
Datum: 22 februari 2022
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Residentie Parkzicht
Bijlage(n): <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0629.BPParkzicht-ON01>

Geachte Raad,

Inleiding

Met het vertrek van de ANWB naar de gemeente Den Haag komt de huidige locatie aan de Wassenaarsweg 220 beschikbaar voor de ontwikkeling van woningbouw en in beperkte mate voor voorzieningen. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op 18 mei 2021 heeft uw raad hiertoe het startdocument bestemmingsplan "Herontwikkeling bestemmingsplan ANWB-locatie, Wassenaarseweg 220" vastgesteld. Daarbij heeft u als volgt besloten:

- a. het aantal m² BVO maximaal 54.000 m² BVO (exclusief half verdiepte parkeergarage) zal bedragen;
- b. er 400 t/m 425 woningen gerealiseerd zullen worden waarvan 25% sociaal;
- c. de maximale bouwhoogte van de nieuwe gebouwen varieert van 26 t/m 47 meter conform de bouwvelop in het stedenbouwkundig kader;
- d. er naast woningen ook ruimte is voor (commerciële) voorzieningen;
- e. er bij de planuitwerking ruim aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid, klimaat adaptie o.a. door de aanleg van groen, en natuurinclusief bouwen;
- f. het nemen van een voorbereidingsbesluit niet noodzakelijk is;
- g. de procedure aanvangt met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. dat met de vaststelling van dit startdocument en stedenbouwkundig kader de op 27 november 2018 door de raad vastgestelde startnotitie herontwikkeling ANWB-locatie Wassenaarseweg 220 + stedenbouwkundig kader komen te vervallen.

Conform de uitgangspunten uit het startdocument is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en gereed voor terinzagelegging.

Proces en communicatie

Na vaststelling van het startdocument hebben er 2 parallelle trajecten gelopen.

1. Het opstellen van een concept ontwerp bestemmingsplan en overleg met overlegpartners.

Aangezien het startdocument al veel relevante informatie bevatte voor het komen tot een ontwerp bestemmingsplan kon deze relatief snel opgesteld worden. Het concept ontwerp bestemmingsplan

is voorgelegd bij de overlegpartners en de reacties zijn zoveel mogelijk verwerkt. De verschillende reacties hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen. Later worden deze beschreven.

2. Het participatieproces

Het participatietraject heeft vorm gekregen conform het participatieplan dat met de raad is gedeeld op 14 juli jl. 2021. Het door de raad vastgestelde startdocument en stedenbouwkundig kader vormden de uitgangspunten voor het traject.

Het proces bestond uit de volgende onderdelen:

1. Een online enquête
2. Halfuurgesprekken
3. Focussessie
4. Terugkoppeling middels het participatierapport, een filmpje en een nieuwsbrief.

Voorafgaand aan het proces is er een mailing gestuurd op basis van een database van 876 geïnteresseerden (omwonenden en woningzoekenden). De geadresseerden van de mailing zijn gevraagd om deel te nemen aan een peiling. De deelnemers aan de peiling zijn gevraagd om hun mening te geven over drie verschillende praatontwerpen.

Tevens is er een huis aan huis folder verspreid onder 1865 adressen in Uilennest en Van Zaeckstraat e.o. De peiling is door 240 personen ingevuld. Daarvan was 42,1% woningzoekende, 26,6% omwonende en 31,3% zowel omwonende als woningzoekende. Vervolgens heeft de ontwikkelaar met 134 personen individueel verder gesproken over de plannen. Daarvan was ruim 80% woningzoekend danwel woningzoekend en omwonende. Een kleine 20% bestond uit geïnteresseerde omwonenden.

Het participatietraject geeft het beeld dat er onder de deelgenomen omwonenden zowel tegenstanders van het project zijn als een groep die interesse heeft in de locatie als woningzoekende. Daarnaast is er een omvangrijke groep geïnteresseerde woningzoekenden die niet uit de directe omgeving van de locatie komt.

Aanpassingen

Naar aanleiding van het 1^e participatieproces ter voorbereiding op het startdocument zijn er belangrijke aanpassingen gedaan aan het plan:

- Het aantal m² is met 9.000 BVO gedaald van ca. 63.000 m² naar 54.000 m² BVO ten opzichte van de mogelijkheid die de startnotitie en stedenbouwkundig kader uit 2018 boden en in eerste instantie ook het uitgangspunt was voor de herziening.
- Het aantal woningen is daarmee teruggebracht van circa 530 naar 400 t/m 425.
- De hoogteaccenten zijn van de randen naar het middengebied achter het monumentale schijfgebouw verschoven. Hierdoor komt er een meer ontspannen aansluiting aan de zijden van de Van Alkemadeaan en park Clingendael.
- Er wordt aan de kant van de Van Alkemadeaan groen toegevoegd en de bebouwing krijgt een meer ontspannen karakter.

Op basis van het startdocument en stedenbouwkundig kader is het concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld en voorgelegd bij de overlegpartners. Dit heeft geleid tot 2 grotere aanpassingen in het plan.

- I. Afhankelijk was er nog een zoekgebied opgenomen op het huidige parkeerterrein voor woningbouw. Dit zoekgebied was opgenomen om te kijken of dit kwaliteit kon toevoegen aan het plan. Het aantal m² BVO kon dan over een grotere footprint / oppervlakte verdeeld worden. Invulling geven aan dit onderzoekgebied leidde niet tot een wezenlijk verschil in aanzicht van de bebouwing maar wel tot een vermindering van het doorzicht richting park

Clingendael en de groene invulling van het huidige parkeerterrein. Vanuit de overlegpartners De Gemeente Den Haag en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is verzocht om het zoekgebied uit de plannen te halen. Dit vanuit cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen.

- II. De gehanteerde parkeernorm is omlaaggegaan op verzoek van de Gemeente Den Haag. Den Haag heeft haar parkeerbeleid na de besluitvorming over het startdocument op 18 mei 2021 bijgesteld. Deze bijstelling heeft geleid tot lagere parkeernormen voor nieuwbouw. Insteek is niet langer het hanteren van een minimumnorm, maar een maximumnorm voor parkeren. Dit om het aantal auto's te beperken. Door een verdere reductie van het aantal parkeerplaatsen ontstaat er meer ruimte voor een aantrekkelijk landschapsonwerp op wat nu de parkeerplaats is.

De 2^e fase van het participatietraject is met name gegaan over de 3 praatontwerpen. Deze bestonden zowel uit een ontwerp voor de gebouwen als een ontwerp voor de buitenruimte.

Het ontwerp Duinlandschap kon op de meeste steun rekenen.



Ontwerp Duinlandschap



De basis van dit ontwerp, met zijn ronde vormen en grote buitenruimtes, gaat gebruikt worden voor de verdere planontwikkeling. Kritiek was er ook op dit ontwerp. De naam Duinlandschap vond men gelegen naast Park Clingendael niet passend. Ook het landschapsonwerp zal verder doorontwikkeld worden op basis van de sterke punten van de 3 ontwerpen die er gemaakt zijn.

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een nota beantwoording zienswijzen.

Naar alle waarschijnlijkheid zal het bestemmingsplan nog net voor de zomer of net hierna aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Tevens wordt er een ontwikkelplan opgesteld waarin zijn opgenomen:

- Een beeldkwaliteitsplan;
- Schetsontwerp van de buitenruimte;
- Schetsontwerp van de bebouwing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Opatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.