

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/19/028284
Documentnummer: 213653
Datum: 10 november 2020
Onderwerp: Ontwikkeling ANWB-locatie
Bijlage(n): 1

Geachte Raad,

Via deze informatiebrief wil het college u informeren over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de ANWB-locatie.

Aanleiding

Op 27 november 2018 heeft de raad van Wassenaar de startnotitie herontwikkeling Wassenaarseweg 220 (ANWB-locatie) vastgesteld. In dit stuk zijn de kaders meegegeven waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden. De startnotitie ging vergezeld van een stedenbouwkundig kader dat tevens is 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.

Uitgangspunten voor de ontwikkelingen en afspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Deze is afgesloten in juli 2019. Aan de afspraken uit deze overeenkomst heeft slecht beperkt uitvoering plaatsgevonden doordat de ANWB aangaf te overwegen om de gehele locatie te verlaten.

Heroverwegen

De heroverweging van de ANWB met betrekking tot haar toekomst op de huidige locatie heeft er toe geleid dat er in de afgelopen periode gesproken is over de contouren van een eventueel nieuw plan. Tegelijkertijd was de ANWB aan het onderzoeken waar zij zich zou gaan vestigen.

Bij de vaststelling van de startnotitie in 2018 is ervan uitgegaan dat de gebouwen A, H en R in gebruik zouden blijven bij de ANWB (zie afbeelding hieronder). Door het verduurzamen van de kantoren, een verschuiving van publieksfuncties en een herinrichting van het Rotondegebouw (R) zouden deze beter aan gaan sluiten bij de omgeving en de huidige tijd. Het gebouw B zou in stand blijven en gedeeltelijk worden getransformeerd naar wonen en verblijfsgebied.



Op 29 september 2020 heeft de ANWB het college laten weten dat de directie van de ANWB, met instemming van de RvC, op maandag 28 september 2020 het besluit heeft genomen om de locatie aan de Wassenaarseweg te gaan verlaten. Hiermee is de weg geopend voor het komen tot een nieuw plan. Omdat voorafgaand aan de definitieve besluitvorming de gesprekken hierover inmiddels opgestart waren heeft het college op 7 september 2020 een intentieovereenkomst afgesloten met de beoogt ontwikkelaar ABB Ontwikkeling B.V. Deze intentieovereenkomst legt anders dan de eerder afgesloten anterieure grondexploitatieovereenkomst geen kaders vast. De overeenkomst heeft tot doelstelling om een nieuw plan voor de gehele locatie gezamenlijk te verkennen. Deze verkenning leidt tot nieuwe kaders die opnieuw vastgelegd moeten worden zowel in een startnotitie, stedenbouwkundig kader als in een nieuw op te stellen, dan wel aangepast anterieur contract. De huidige anterieure grondexploitatieovereenkomst is voorsnog opgeschort.

Naar een nieuw perspectief

Een nieuw perspectief vraagt om een aanvulling op het huidig stedenbouwkundig kader en biedt kansen om tot een meer integrale en samenhangende ontwikkeling te komen van het complex aan gebouwen. Tegelijkertijd is er al veel werk gedaan en wordt gekeken welke uitgangspunten ook voor de nieuwe ontwikkeling meegenomen kunnen worden. De monumentale waarden in het gebied zullen ook in de nieuwe ontwikkeling een prominente plek krijgen. Dit zijn de gebouw A en R maar ook de parkeerplaats. Hiermee zijn belangrijke contouren al vastgelegd en zal de nieuwbouw zich voornamelijk concentreren op dezelfde locaties als de huidige bebouwing.

Programma en bouwmassa

In het oude plan werd uitgegaan van een ontwikkeling waar zowel gewoond als gewerkt zal worden met ca. 250 woningen. Met het vertrek van de ANWB komt er ruimte voor ca. 450 t/m 600 woningen bij een ontwikkeling van ca. 64.000 BVO. Hiermee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden het schaarse aanbod van nieuwe woningen in de regio en Wassenaar. Het uitgangspunt van 25% sociaal blijft gehandhaafd. Ondanks de behoefte aan woningen staat een kwalitatief goede ontwikkeling voorop. Het college heeft ABB daarom meegegeven om ook te kijken naar andere functies dan alleen wonen zodat er een meer divers en levendig gebied ontstaat. Denk hierbij naast werken ook aan lichte horeca en restaurantvoorzieningen, een sportschool, zorgaanbod zoals een huisartsenpraktijk en buurtvoorzieningen.

Cultuurhistorie

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

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

Een functiewijziging van de monumentale gebouwen naar (mogelijk) wonen zal een forse ingreep betekenen in beide gebouwen en mogelijk aanpassingen vragen aan de buitenkant. Alle wijzigingen in het complex zullen moeten worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor advies in het kader van de omgevingsvergunning. Voor het Rotonde gebouw (R) wordt gekeken naar een publieke functie en in het schijfgebouw(A) zal mogelijk een woon- & zorgprogramma gerealiseerd kunnen worden. De uiteindelijke invulling hangt voor een belangrijk deel af van de vraag naar functies vanuit de markt.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

Het college vindt het belangrijk dat de ANWB-locatie op duurzame wijze ontwikkeld wordt. Binnen de ontwikkeling gaat gekeken worden naar lokale opwek van energie en zal er geen gebruik worden gemaakt van aardgas. Het college vindt het ook belangrijk dat er aandacht is voor natuur inclusiviteit bouwen, voldoende groen en waterretentie in het kader van klimaatadaptie.

Parkeren

Bij het vaststellen van de startnotitie in 2018 is ervan uitgegaan dat wonen en kantoren optimaal gebruik kunnen maken van elkaars parkeerplaatsen op basis van aanwezigheidspercentages aangezien kantoorgebruikers en bewoners op andere momenten parkeergelegenheid nodig hebben. Met een wijziging naar een ontwikkeling met overwegend wonen zal er slechts in beperkte zin sprake zijn van mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit vraagt een heroriëntatie op het parkeervraagstuk. Gezien de ligging van de locatie met een ontsluiting op Haags grondgebied en aansluitend aan Haagse wijken, wordt dit in overleg met de gemeente Den Haag gedaan. Door ABB is op verzoek van de gemeente Wassenaar Goudappel Coffeng gevraagd om de uitgangspunten voor de te hanteren parkeernorm te onderzoeken. Goudappel Coffeng is hierover in gesprek met beide gemeenten en kijkt naar het parkeerregime in omliggende wijken en bij min of meer vergelijkbare ontwikkelingen.

Kaders en Flexibiliteit

De verhuizing van de ANWB naar een nieuwe locatie gaat waarschijnlijk niet eerder dan in 2024 plaatsvinden. De ontwikkeling vanaf vaststelling van een nieuwe startnotitie tot aan afronding van de bouw zal daarom een lange doorlooptijd kennen. Behoeften in het wonen en de vraag naar functies in het gebied zullen met de tijd veranderen. Tegelijkertijd is er behoefte aan heldere kaders, zowel voor de ontwikkelaar als de omgeving van deze locatie. In de voorbereiding op de nieuwe startnotitie en het stedenbouwkundig kader wordt daarom gekeken hoe met deze behoefte aan zekerheid en flexibiliteit omgegaan kan worden. Te denken valt aan heldere kaders met betrekking tot o.a. bouwmassa, hoogte, parkeernormen en het aandeel sociale huur en meer flexibiliteit in bestemming van enkele gebouwen of gebouwlagen met betrekking tot de precieze invulling. Dit kan gedaan worden door het opleggen van dubbelbestemmingen. Hiermee wordt ook ruimte geboden aan het gebied om zich door de tijd heen te ontwikkelen.

Proces en Participatie

Om tot een nieuwe startnotitie en een stedenbouwkundig kader te komen is inmiddels een participatietraject gestart met de omgeving van de ANWB-locatie. Het college vindt het belangrijk dat goed overleg plaatsvindt met de omgeving. Er wordt gewerkt met een brede groep bewoners die geïnformeerd worden en een kleinere werkgroep die actief betrokken is. Ten behoeve van het participatietraject is een planvisie opgesteld die zich de komende tijd verder zal ontwikkelen. Deze planvisie zit als bijlage bijgesloten.

In december vindt er een bredere publiekbijeenkomst plaats waarin de resultaten van het participatietraject en de uitgangspunten voor het vervolg worden besproken.

Naast de afstemming met de omwonenden hecht het college veel waarde aan een goed overleg met de gemeente Den Haag. Medewerkers van de gemeente Den Haag participeren bij de planvoorbereiding en ook bestuurlijk vindt er afstemming plaats.

Ter voorbereiding op de vaststelling van een nieuwe startnotitie en stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad zal er op initiatief van ABB een informatiesessie voor de gemeenteraad worden georganiseerd.

Globaal ziet de planning tot aan de vaststelling van de nieuwe kaders er als volgt uit*.

Allonge en intentieovereenkomst (afgerond)	7 september 2020 (afgerond)
Besluit van de ANWB over vertrek van de locatie	28 september (afgerond)
Besluitvorming startnotitie + stedenbouwkundig kader uitgangspunten	december 2020 / januari 2021 door het college
Presentatie van de planvisie voor de gemeenteraad (op initiatief van ABB)	q1 2021
Besluitvorming programmatische uitgangspunten + stedenbouwkundig kader	q1 2021 door de raad

De haalbaarheid van deze planning is onder andere afhankelijk van de uitkomsten van het participatietraject en van de overleggen met de gemeente Den Haag.

Na afronding van dit traject wordt er een planning opgesteld voor het vervolg en wordt de bestaande anterieure grondexploitatieovereenkomst herzien. De inschatting op dit moment is dat er niet eerder dan in 2024 begonnen gaat worden met de bouwwerkzaamheden.

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.