

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/19/028284/235326
Datum collegebesluit: dinsdag 30 maart 2021
Datum commissievergadering: maandag 19 april 2021
Datum raadsvergadering: dinsdag 18 mei 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Start voorbereiding van het bestemmingsplan Wassenaarseweg 220 (ANWB-locatie).
Portefeuillehouder: Wethouder Kees Wassenaar
Programma: 8. Bouwen en Wonen

Kernboodschap: De locatie aan de Wassenaarsweg 220 komt beschikbaar voor de ontwikkeling van woningbouw en in beperkte mate voor voorzieningen. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Daarvoor moet de door de raad vastgestelde procedure worden gevolgd. De procedure begint met het vaststellen van een startdocument. In dit document worden de uitgangspunten van het plan en de te volgen procedure omschreven. Bij het voor het bestemmingsplan ANWB-locatie, Wassenaarsweg 220 opgestelde startdocument is tevens een stedenbouwkundig kader opgesteld dat hier onderdeel van uitmaakt.

Bijlagen: Ja
Bijlage 1: Startdocument bestemmingsplan herontwikkeling ANWB-Locatie, Wassenaarseweg 220
Bijlage 2: Stedenbouwkundig kader ANWB-locatie Wassenaar
Bijlage 3: Participatierapport Herontwikkeling ANWB-locatie
Bijlage 3a: Verslagen participatie
Bijlage 3b: Presentaties participatie

Stukken ter inzage: Nee
Beslispunten: 1. Het startdocument bestemmingsplan herontwikkeling ANWB Locatie, Wassenaarseweg 220 vast te stellen, conform de door de raad op 23 september 2013 vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan, inhoudende onder meer dat:

- 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.
- h. 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.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Start bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling Wassenaarseweg 220

Samenvatting

Met het vertrek van de ANWB van de Wassenaarseweg 220 komt het gebied vrij voor de ontwikkeling van voornamelijk woningen. Naast woningen is er ook beperkt ruimte voor andere ontwikkelingen. In totaal zullen er 400 t/m 425 woningen gerealiseerd worden waarvan 25% in het sociale segment (107 woningen). Hiervan is minimaal 60% sociale huur en 40% sociale koop (allen doelgroepvoorraad conform Regionale Woningmarktafspraken).

Met de bouw van 400 t/m 425 woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de lokale en regionale woningbouwopgave. De locatie gaat echter meer bieden dan alleen woningen. Het is de ambitie om een levendig en dynamisch gebied te creëren dat aansluit op de stedelijke context. Een gemengd gebied doet daarnaast recht aan de historie van de plek met de publieke en maatschappelijke functie van de ANWB. Met ruim aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen is er de nadrukkelijk ambitie om te werken aan een toekomstbestendig gebied. Hiermee heeft er een belangrijke verrijking plaatsgevonden ten opzicht van de kaders die in 2018 zijn gesteld. Deze waren voornamelijk gericht op het inpassen van woningen op een locatie voor kantoren. De nu voorliggende kaders zijn opgesteld voor een integrale ontwikkeling van het gehele gebied.

Belangrijke verschillen zijn:

Kader 2018	Kader 2021
Toevoegen woningbouw aan kantoren. Ruimte voor ca. 63.000 m2 BVO.	Gehele transformatie naar voornamelijk wonen. Ruimte voor maximaal 54.000 m2 BVO.
Maximaal 250 woningen	Maximaal 400 t/m 425 woningen + aanvullend programma.
Maximale hoogte van 47 meter aan de zijde van Park Clingendael grenzend aan de Tuinvereniging.	Maximale hoogte van 47 meter meer naar het middengebied. Aan de zijde van park Clingendael is de maximale hoogte 35 meter en grenzend aan de Tuinvereniging 26 meter.
	Een hogere ambitie op het gebied van duurzaamheid, klimaat adaptie o.a. door de aanleg van groen, en natuurinclusief bouwen
Een kader gericht op het inpassen van woningen op een locatie voor kantoren.	Een kader gericht op een integrale ontwikkeling van het gebied.

De ontwikkeling kent kansen en waarden die leidend zijn. De sloop van de niet monumentale gebouwen biedt de kans om tot een meer samenhangende ontwikkeling te komen zowel wat betreft stedenbouw als architectonisch. De positionering van de monumenten en het monumentale parkeerterrein geeft unieke kwaliteiten en is daarmee een waarde die leidend is voor de

positionering van nieuwbouw. De nieuwbouw zal grotendeels op de huidige footprint plaatsvinden. De maximale bouwhoogte is 47 meter. Dit hoogteaccent valt stedenbouwkundig goed in te passen en levert kwaliteitswinst op elders in het gebied. De maximale hoogte kan binnen een afgebakend gedeelte van de ontwikkeling behaald worden. In totaal wordt er 54.000 m² BVO (her)ontwikkeld wat ongeveer overeenkomt met het bestaande bouwvolume.

Door het opnieuw verdelen van volumes wordt er een kwaliteitssprong gemaakt. Met de huidige bebouwing is er veel wandvorming en zit er weinig lucht in het gebied. Het boogvormige gebouw aan de Van Alkemadelaan vormt bijvoorbeeld een harde dominant aanwezige wand die het zicht op het gebied ontnemt. Door op enkele plekken hoger te bouwen dan de huidige bebouwing ontstaat er meer ruimte op maaiveldniveau en kan deze kwalitatief beter worden vormgegeven en ingericht. De harde wand aan de Van Alkemadelaan komt te vervallen.

Binnen het plan is ook ruim aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Er wordt een energieconcept ontwikkeld waarmee de locatie in haar warmtebehoefte kan voorzien en er vindt geen aansluiting plaats op het aardgasnetwerk. Er zal minimaal conform de BENG normen, voor bijna energie neutrale gebouwen gerealiseerd worden. Voor klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen wordt inspiratie gehaald uit het Convenant Klimaat Adaptief Bouwen dat de provincie Zuid-Holland met verschillende gemeenten heeft afgesloten en het puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen dat door Arcadis in 2018 voor de Gemeente Den Haag is ontwikkeld.



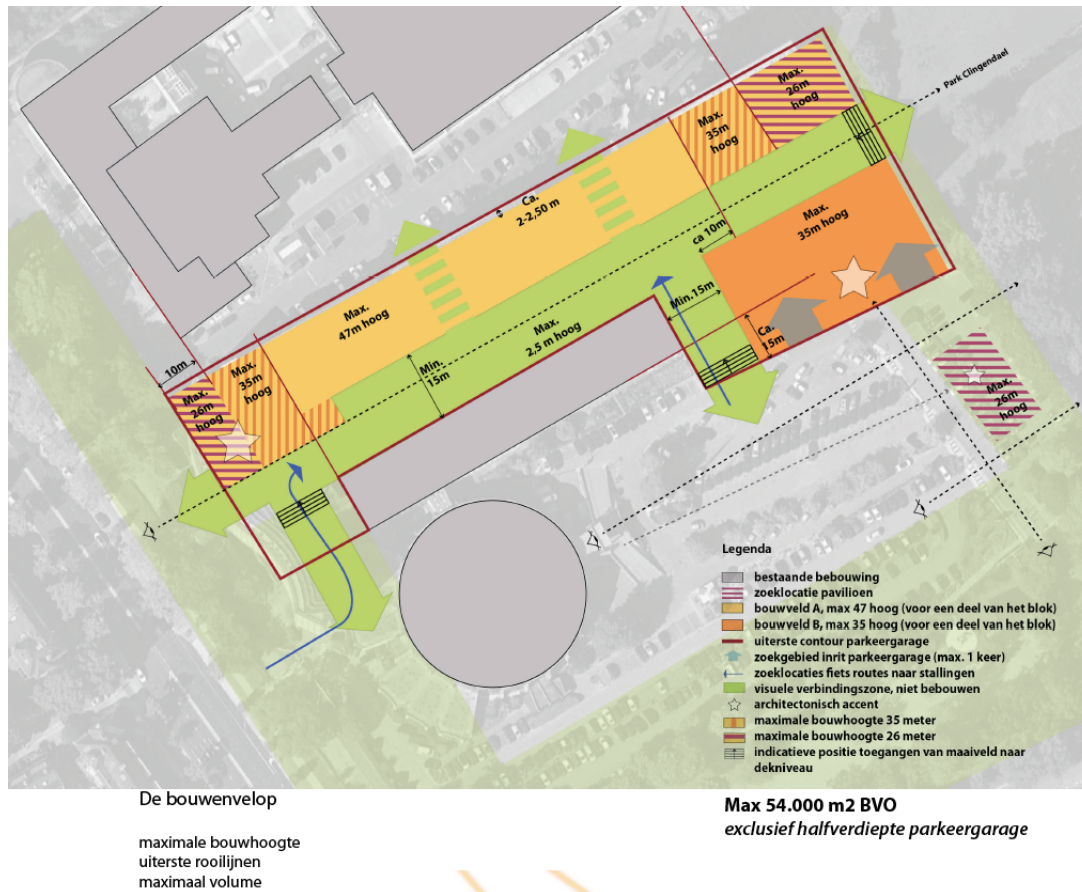
Ruimte voor klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen

Uitgaande van 400 t/m 425 woningen worden er 200 t/m 250 parkeerplaatsen gerealiseerd in een half verdiepte parkeergarage. De bestaande parkeerruimte op de huidige parkeerplaats kan hierdoor gereduceerd worden ten behoeve van de aanleg van groen. Uitgegaan wordt van de onderkant van de Wassenaarse parkeernorm, die passend is bij stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkelende partij krijgt daarbij de mogelijkheid om hier met behulp van een slim mobiliteitsconcept, na instemming van het college, van af te wijken. Het buiten parkeren zal zoveel mogelijk groen worden vormgegeven door de aanplant van bomen en struiken en het (gedeeltelijk) aanleggen van groene parkeerplaatsen.

Verschillende kaders komen samen in een bouwenvelophe. Deze wordt hieronder weergegeven en staat in het stedenbouwkundig kader opgenomen, hierin worden de kaders met betrekking tot de footprint en maximale hoogte van gebouwen visueel weergegeven. De vlakken die dit oplevert kunnen gezien worden als de zones waarbinnen de maximale hoogte behaald mag worden en waarbinnen het bouwvolume verdeeld wordt. De mate waarin dit gebeurt, wordt begrensd door het maximaal aantal te ontwikkelen m² BVO. De maximale hoogte van 47 meter, mogelijk in het licht oranje vlak grenzend aan de Koningin Beatrixkazerne, zal daarom maar op een beperkt deel van dit vlak behaald worden. Onderdeel van de Bouwenvelophe vormt een extra zoekgebied gelegen naast de parkeerplaats grenzend aan Park Clingendael. Deze variant, buiten de huidige footprint, is

in overleg met de omgeving toegevoegd. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om de bebouwing te verdelen over een grotere footprint waardoor deze in hoogte af kan nemen. Het zicht op Park Clingendael vanaf de locatie wordt hierdoor minder en er ontstaat minder ruimte voor de aanleg van groen. Ondanks dat deze variant op voorhand niet de voorkeur van de professionals heeft wil het college deze wel onderzoeken.

In het stedenbouwkundig kader zijn enkele impressies opgenomen van hoe de bouwmassa verdeeld zou kunnen worden.



Beoogd effect

Een transformatie van deze locatie naar een levendig woon- en verblijfsgebied met 400 t/m 425 woningen en diverse voorzieningen.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd gezag en beslist met de vaststelling van dit startdocument over de te volgen procedure;

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ligt het primaat van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeenteraad. Met de vaststelling van dit startdocument besluit de raad om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen en deze ter inzage te leggen. Er wordt geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Gezien het traject dat heeft plaatsgevonden om tot het nu voorliggende startdocument en stedenbouwkundig kader te komen heeft de fase van een voorontwerp bestemmingsplan geen toegevoegde waarde.

1.a. het aantal m² BVO zal maximaal 54.000 m² BVO (exclusief half verdiepte parkeergarage) bedragen

Binnen dit aantal m² BVO kan er een haalbaar en kwalitatief goede ontwikkeling plaatsvinden. Door het aantal vierkante meters te maximaliseren worden onwenselijke ontwikkelingen voorkomen en zekerheid geboden richting de omgeving en de ontwikkelende partij.

1.b. er zullen 400 t/m 425 woningen worden gerealiseerd waarvan 25% sociaal.

Door het toevoegen van 400 t/m 425 woningen waarvan 25% sociaal (in koop en huur) levert deze locatie een belangrijke bijdrage aan de lokale en regionale woningbouwopgave.

1.c. de maximale bouwhoogte van de nieuwe gebouwen varieert van 26 t/m 47 meter conform de bouwenvelop in het stedenbouwkundig kader.

Door ruimte te bieden voor hoogteaccenten kan er meer kwaliteit gerealiseerd worden op het maaiveld niveau. In het stedenbouwkundig kader is nauwkeurig aangegeven in de bouwenvelop wat de bouwhoogtes mogen zijn binnen het gebied. Het maximale aantal m² BVO zorgt ervoor dat de totale bouwmassa ongeveer gelijk zal zijn aan de huidige bouwmassa en de maximaal toegestane bouwhoogte beperkt gerealiseerd hoeft te worden. In het stedenbouwkundig kader zijn enkele impressies opgenomen van hoe de bouwmassa verdeeld zou kunnen worden.

1.d. er is naast woningen ook ruimte voor (commerciële) voorzieningen

Met 400 t/m 425 woningen zal er ook behoefte zijn aan voorzieningen, denk bijvoorbeeld aan fitness, zorgvoorzieningen, horeca, etc. Door hier ruimte voor te reserveren kan hierin voorzien worden. Op dit moment valt nog niet aan te geven welke voorzieningen er precies zullen komen. Er gaat daarom met brede bestemmingen gewerkt worden.

1.e. er bij de planuitwerking ruim aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid, klimaat adaptie o.a. door de aanleg van groen, en natuurinclusief bouwen

Het ANWB-terrein transformeert naar een groen stedelijk woongebied. De gemeente Wassenaar vindt het ook belangrijk om te werken aan een toekomstbestendig gebied waar naast aandacht voor de mens ook aandacht is voor flora en fauna, voor een klimaatadaptieve omgeving en dat een bijdrage levert aan een energiezuinige en circulaire wereld.

1.f. het nemen van een voorbereidingsbesluit is niet noodzakelijk

De gebouwen en de gronden zijn in eigendom van de ANWB en zullen met dat doel verkocht worden aan de beoogd ontwikkelaar.

1.g. de procedure aanvangt met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan

Om tot het voorliggende startdocument en stedenbouwkundig kader te komen hebben er veel voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden en is er een participatietraject doorlopen. De gemeente Den Haag is betrokken bij de planvorming en er vindt afstemming plaats met de provincie Zuid-Holland. Het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan heeft daarmee geen toegevoegde waarde. Ook tijdens het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en de verdere voorbereiding van deze ontwikkeling vindt er opnieuw participatie plaats.

1.h. 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.

Eerdere vastgestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Wassenaarseweg 220 kunnen met de vaststelling van de herziene kaders komen te vervallen.

Kanttekeningen

Participatie

Met de omgeving van de locatie is een intensief participatietraject doorlopen om te komen tot een startdocument en stedenbouwkundig kader waarbinnen een kwalitatief goed plan ontwikkeld kan worden. Er zijn belangrijke tegemoetkomingen gedaan aan de omgeving vanuit de ontwikkelaar en de gemeente.

De belangrijkste zijn:

- 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 Alkemadelaan en park Clingendael.
- Er is een extra zoekgebied toegevoegd buiten de huidige footprint om te kijken of dit kwaliteit toevoegt aan het plan. Het aantal m² BVO stijgt niet maar wordt over een grotere footprint verdeeld. Dit zal wel ten koste gaan van de gewenste groene uitstraling en doorzichten naar park Clingendael. Deze variant heeft niet de voorkeur van de professionals.
- Er wordt aan de kant van de Van Alkemadelaan groen toegevoegd en de bebouwing krijgt een meer ontspannen karakter.
- Er zullen binnen het nieuwe stedenbouwkundig kader 3 varianten worden uitgewerkt waarover met de buurt in gesprek wordt gegaan.

In het startdocument wordt uitgegaan van een lage stedelijke parkeernorm waardoor het autobezit lager zal zijn dan bij de veel ruimere normen die Wassenaar gebruikelijk hanteert. Door de reductie van het aantal woningen en de parkeernorm wordt het aantal vervoersbewegingen gereduceerd.

Helaas worden de resultaten uit de participatiebijeenkomsten door de participanten anders ervaren en liggen de wensen te ver van datgene wat haalbaar en maatschappelijk wenselijk is. Het is wenselijk om voldoende woningen te ontwikkelen, maar tegelijkertijd ook een plan waarmee er een grote kwaliteitssprong wordt gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. Het voorliggende startdocument en stedenbouwkundig kader maken dit mogelijk.

Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking zou treden is één jaar uitgesteld. Bij het schrijven van dit startdocument is nog onzeker of de nieuwe implementatiedatum van 1 januari 2022 wel gehaald gaat worden.

De planning gaat ervan uit dat er nog dit jaar, voor invoering van de omgevingswet een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In dat geval zou ingevolge het overgangsrecht de gehele planologische procedure onder de huidige Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Van het doorlopen participatieproces is een verslag bijgevoegd. Na besluitvorming over het startdocument wordt de omgeving opnieuw betrokken bij de planvorming. Er zullen meerdere bijeenkomsten georganiseerd worden om o.a. verschillende architectonische varianten te bespreken. De varianten zullen verschillen met betrekking tot de verdeling van de bouwvolumes, architectuur, inrichting van de parkeerplaats en het groen. Het participatieniveau zal net als het reeds doorlopen traject adviserend / consulterend zijn. Er zal geen sprake zijn van co-productie.

Naast het participatietraject dat doorlopen is met de omgeving wordt er ook samengewerkt met de gemeente Den Haag en vindt er met regelmaat overleg plaats met de provincie Zuid-Holland over deze ontwikkeling.

Financiën

Met ABB Bouwgroep B.V. is een intentieovereenkomst gesloten waaruit de personele kosten tot aan de afronding van het startdocument worden gedekt. Voor het vervolg zal opnieuw kostenverhaal plaatsvinden bij de ontwikkelaar.

Risico's

Op dit moment zijn er geen specifieke risico's bekend voor de gemeente.

Duurzaamheid

Met de ontwikkeling van deze locatie worden er 400 t/m 425 duurzame woningen toegevoegd. Bij de planuitwerking wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Er zal minimaal gerealiseerd worden conform de BENG-norm voor Bijna Energieneutrale Gebouwen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester