

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

Stedenbouwkundig kader

ANWB locatie Wassenaar

30 augustus 2018

Inleiding

Het programma op de locatie van de ANWB voldoet niet meer aan de vraag van de huidige markt, waarbij een deel van de bebouwing met structurele leegstand kampt. De ANWB heeft de ambitie om het terrein te transformeren naar een levendig woon-, werk- en verblijfsgebied. Vanwege deze wens heeft BGSV, bureau voor stedenbouw en landschap in opdracht van de gemeente Wassenaar uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld voor de herontwikkeling. Het ruimtelijk raamwerk biedt een stedenbouwkundig kader voor de globale massa, bouwhoogte en oriëntatie. De sfeer en identiteit van de locatie bieden daarbij de handvatten voor het globale beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer:

In dit document wordt in het eerste hoofdstuk ingezoomd op de ligging van de locatie. Vervolgens is de complexiteit van de opgave beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat een beknopte ruimtelijke en programmatische analyse van de locatie en aangrenzende omgeving. Daaruit zijn conclusies getrokken, die de kansen, risico's en potenties bieden voor de ontwikkeling. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn in hoofdstuk 4 beschreven en vormen samen het stedenbouwkundig kader. In het laatste hoofdstuk is de beoogde sfeer in beeld gebracht.



1. Ligging

1. Ligging

Het terrein van de ANWB aan de Wassenaarseweg 220 in Wassenaar heeft een prachtige ligging.

De locatie vormt de overgangszone tussen de stad Den Haag en het landschap. Het terrein van de ANWB was van oudsher onderdeel van het aangrenzende landgoed Clingendael. Dit is in de 16e eeuw ontstaan in een vruchtbaar dal tussen de strandwallen.

In de loop van de 19e en begin 20ste eeuw groeide de stad Den Haag in de richting van het landgoed, waardoor het nu gelegen is aan de stadsrand. Aan de zuidzijde van het landgoed liggen de buurten Benoordenhout en Uilennest met zowel grondgebonden als gestapelde woningen daterend van vlak voor en net na de oorlog. Aan de noordzijde ligt het chique Duinzigt. Het landgoed Clingendael is een vrij toegankelijk stadspark dat volop gebruikt wordt om te recreëren. De aanwezigheid van verschillende prachtige gebouwen, open en dichte delen en waterpartijen maken het tot een zeer gevarieerd en gewaardeerd gebied. Aan de noordoostzijde gaat het landgoed geleidelijk over in een typische stadsrandzone met verschillende programma's zoals sport, volkstuinen en maneges.

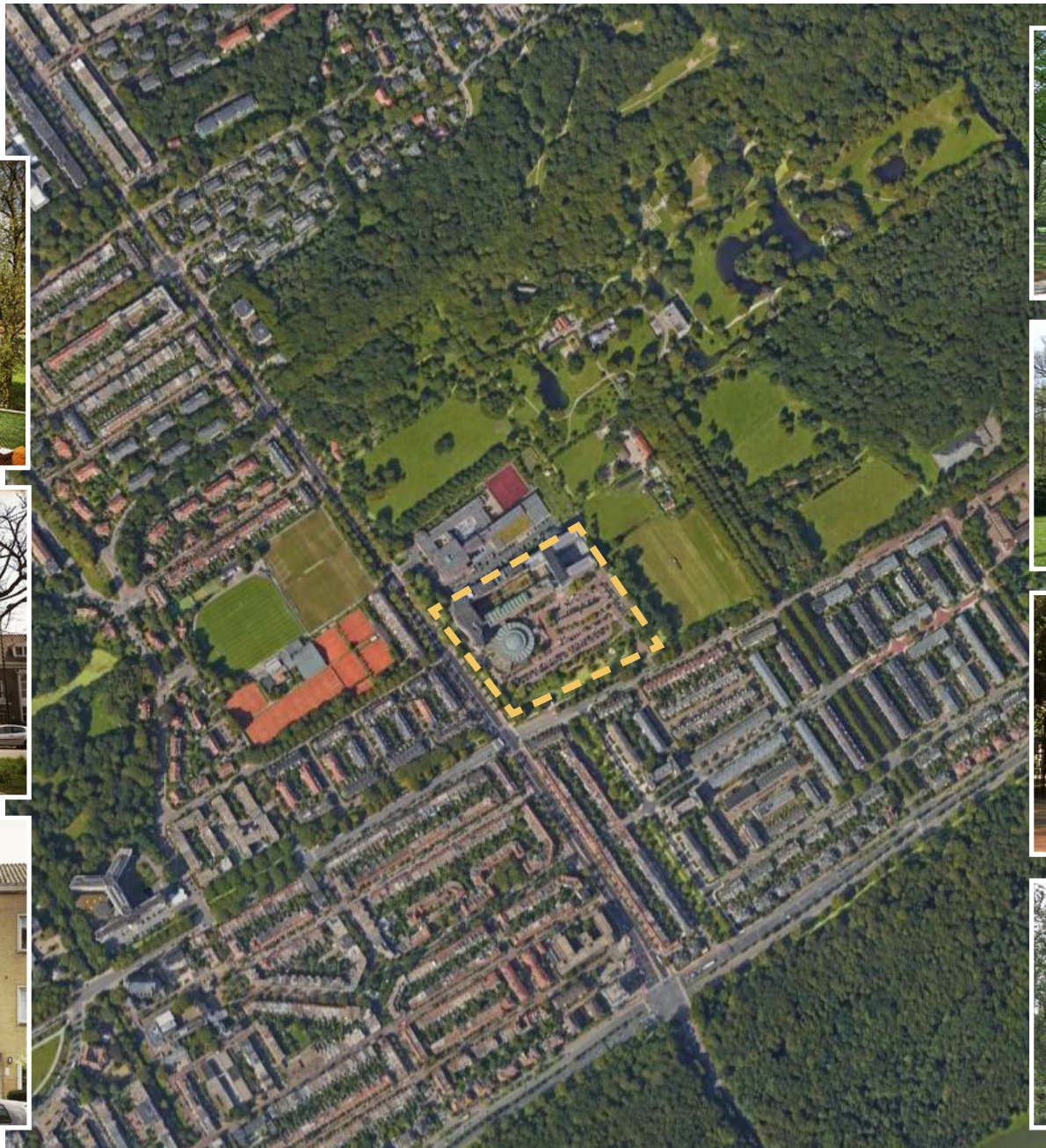
Rondom het landgoed bevonden zich twee kazernes. De Prinses Juliana Kazerne aan de oostzijde en de Koningin Beatrix kazerne aan de westzijde. Het terrein van de Juliana kazerne wordt momenteel getransformeerd naar woonbestemming. Op het terrein van de Koningin Beatrix kazerne heeft tussen 1960 en 1970 een transformatie plaatsgevonden waarbij het kazernedeel kleiner is geworden en nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Op het zuidelijke gedeelte is het kantoor voor de ANWB gerealiseerd.

De locatie sluit optimaal aan bij de sectoren waar de ANWB zich voor inzet.

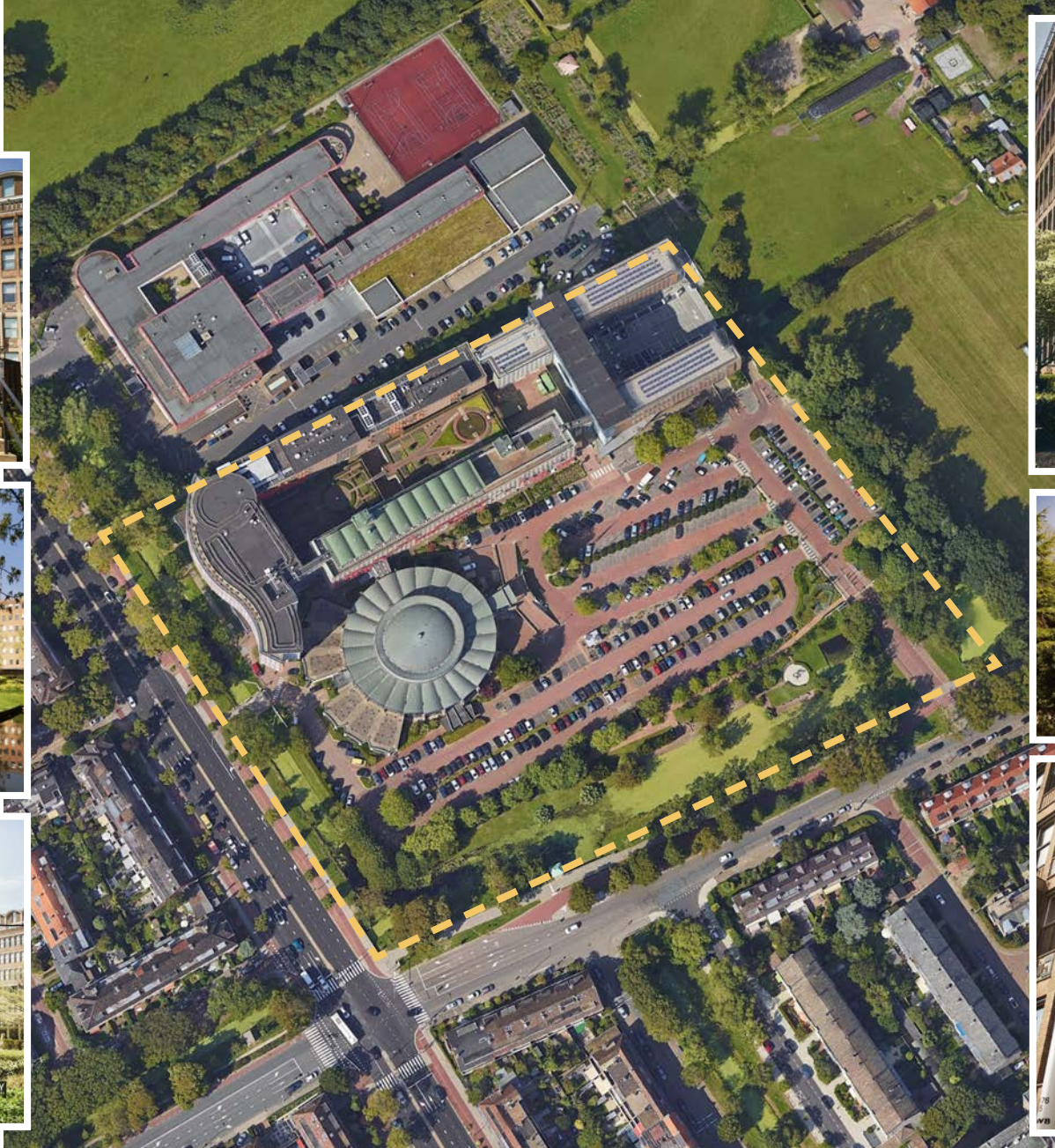
- Toerisme en vrije tijd: landgoed Clingendael als groene oase in de stad, intensief gebruikt voor ontspanning door een brede doelgroep.
- Verkeer en mobiliteit: gelegen langs een belangrijke verkeersader, zeer goed bereikbaar en zichtbaar.

Vanuit de stad bereikbaar door de ligging op het kruispunt van zowel de lange lijn loodrecht op de kust (Van Alkemadelaan/Laan van Nieuw Oost-Indië) als de lange lijn evenwijdig aan de kust (Laan van Meerdervoort/Wassenaarseweg). De Van Alkemadelaan aan de westzijde van het plangebied is een typische stadsstraat met veel verkeer en heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het noordoostelijk deel van Den Haag. De gebouwen zelf zijn prachtige voorbeelden van de traditionalistische stroming van de wederopbouw architectuur, ontworpen door J.F. Berghoef. Opvallend zijn de prefab betonnen schaaldaken, een prachtige luifel, een grote hoeveelheid baksteen ornamentiek en kunst als onderdeel van het gebouw. De gebouwdelen de Rotonde (het publieksdeel), en de oudste kantoorvleugel uit 1960 zijn sinds 2014 een rijksmonument. Het zijn echter niet alleen de gebouwen die monumentwaardig zijn. Juist het ensemble van gebouwen is samen met de terreininrichting en de markante ligging als landmark aan het landgoed Clingendael zeer bijzonder. Het parkeerterrein heeft een herkenbare inrichting zowel in opzet als materialisering als beplanting en de parkstrook met zitjes en beplanting aan de zijde van de Wassenaarseweg, deze ruimte heeft ook een monumentale status. Op het terrein zijn nadien verschillende gebouwen toegevoegd. Deze volgen echter de contouren zoals die al bij aanvang door J.F. Berghoef bedacht waren en doen geen afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble.

Omgeving



Locatie



Gemeentegrens

Het terrein van de ANWB grenst aan de zuid- en westzijde aan de gemeentegrens. De ANWB ligt op de gemeenteground van Wassenaar.

Het adres is Wassenaarseweg 220 en doet daarmee vermoeden dat het onderdeel is van de gemeente Den Haag.



2. Opgave



2. Opgave

De ANWB kampt al lange tijd met leegstand in een deel van de panden en is zich mede daarom aan het oriënteren op een herontwikkeling van een deel van het terrein. Daarbij wordt gedacht aan een combinatie van renovatie, transformatie en nieuwbouw toe te passen.

De ambitie van de ANWB is om het plangebied te transformeren naar een woon-, werk- en verblijfsgebied. Herindeling van de bestaande functies en voorzieningen, toevoegen van woonprogramma en introductie van een nieuw mobiliteitsprogramma kan het gebied nieuw leven inblazen en toekomstbestendig maken. Daarbij blijft een deel van de bebouwing (A, B, H en R) onderdeel van de ANWB en zal gerenoveerd worden. Het noordoostelijke gebouw (oostzijde B) zal getransformeerd worden van kantoorlocatie naar een woon- en verblijfsgebied. Verschuiving van het publieke programma zal plaatsvinden, waarbij de herinrichting van het Rotondegebouw (R) beter aansluit bij de omgeving en de huidige tijd. De nieuwbouw zal ingevuld worden met een woonprogramma in het sociale, middeldure en dure segment. Er wordt gedacht aan een toevoeging van circa 250 woningen.

De ANWB is tevens bezig met een mobiliteitsprogramma, waarbij het doel is de benutting van de parkeer ruimte te beïnvloeden en medewerkers aan te zetten tot alternatief en duurzamer vervoer. Daarbij worden onder andere de fietsvoorzieningen verbeterd en uitgebreid en zal een centrale sturing op toewijzing van parkeerplaatsen onontkoombaar zijn.

De locatie valt binnen het grondgebied van de gemeente Wassenaar. Gezien de prominente plek, de relatie met Park Clingendael en de status van beschermd stadsgezicht en rijksmonument wil de gemeente nauw betrokken zijn bij de herontwikkeling.

Zij heeft behoefte aan een stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden. De cultuurhistorie en de relaties en verbindingen met de omgeving vormen hiervoor belangrijke vertrekpunten. Deze ruimtelijk ambitie zal bestaan uit een maximale bouwvelop waarin de massastudie, bouwhoogten, rooilijn, oriëntatie en bandbreedte van het programma worden weergegeven.

Naast een ruimtelijk kader zal de identiteit van de plek, de samenhang met het rijksmonument, zowel architectonisch als stedenbouwkundig en de relaties tussen gebouw en buitenruimte en gebouw en landgoed worden samengevat in een beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast worden er harde programmatische uitgangspunten opgenomen zoals een sociaal woonprogramma van 25% van het totale woonprogramma en een sluitende parkeerbalans.



Bebouwing met jaartallen

A 1959-1962 (hoofdgebouw)
B 1973
C 1992-1993
D 1992-1993

E 1992-1993
F 1992-1993
G 2003 (parkeergarage)
H 2002-2003
R 1960-1962 (rotonde)

Opgave

Opgave en wens vanuit ANWB

- Transformatie van de kantoorlocatie naar een woon-, werk- en verblijfsgebied
- Combinatie van renovatie, transformatie en nieuwbouw
- Versterken van de mobiliteit
 - verbeteren en uitbreiden van fietsvoorzieningen
 - versterken van alternatief en duurzaam vervoer
 - centrale sturing op toewijzing van parkeerplaatsen

Opgave en wens vanuit gemeente Wassenaar

- respect voor cultuurhistorie en groen
- relaties met de omgeving
- programma en doelgroep
- 25% sociaal woonprogramma
- massa en bouwhoogte
- rooilijn en oriëntatie
- passende beeldkwaliteit
- sluitende parkeerbalans



3. Analyse



Het ANWB Hoofdkantoor en het bijbehorende terrein staan symbool voor het toenemende belang van toerisme en (auto)mobiliteit. De historie van de ANWB is duidelijk zichtbaar en komt tot uiting in de situering van het hoofdkantoor aan de rand van Den Haag, nabij snelwegen en de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De inrichting van het parkeerterrein en de buitenruimte heeft een ruimtelijke, verbindende en ondersteunende betekenis. Deze semi-openbare ruimte verbindt de verschillende elementen op het terrein. Bij de aanleg van het terrein toen de beplanting nog laag was vormde deze ruimte de visuele relatie met de directe en bredere omgeving.

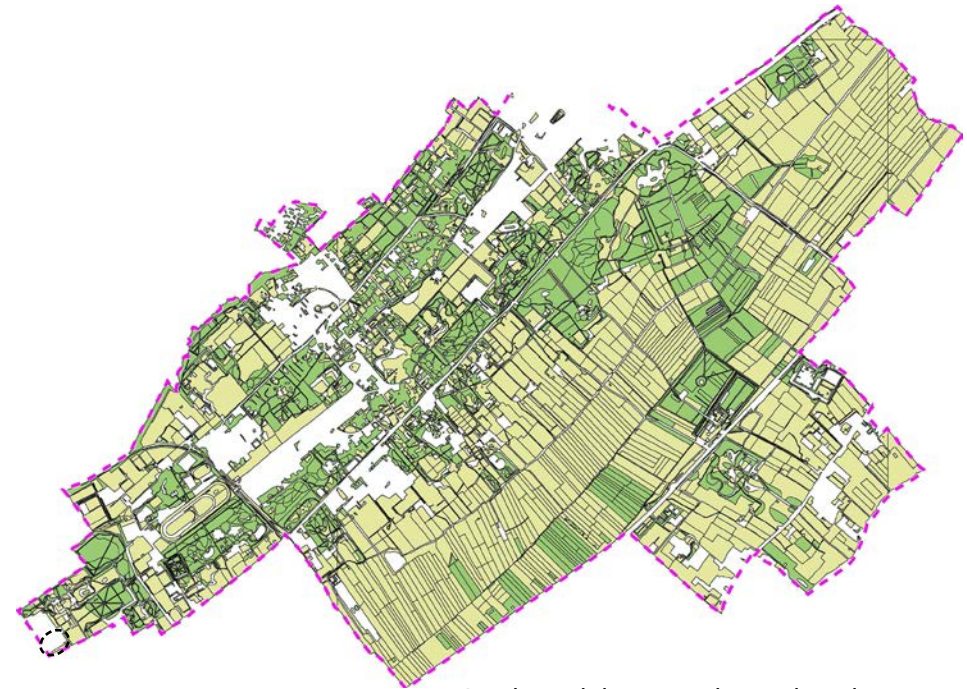
Het terrein van de ANWB is een locatie met een stapeling van hoge monumentwaarden. In het gebied hebben de twee oudste panden en de inrichting van het parkeerterrein een rijksmonumentale status. Het langgerekte hoofdgebouw met de kantine op het dak, het lage ronde publieksgebouw met bordes en hellingbanen (de rotonde), het parkeerterrein en groenaanleg met waterpartij en brug, die gebouwd en aangelegd zijn in de periode van 1958-1962, behoren hiertoe. De samenhang tussen de bebouwing en het omliggende terrein met ruime parkeervoorziening en Park Clingendael is nog in originele vorm aanwezig.

Bovendien maakt de locatie onderdeel uit van het rijks beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg en grenst aan het beschermd stadsgezicht Benoordenhout.

De omringende woonwijken zijn in de jaren '30 aangelegd en kenmerken zich door hun residentiële en groene karakter. De eenheid en de opzet van de wijken zijn grotendeels nog in hun pure vorm.

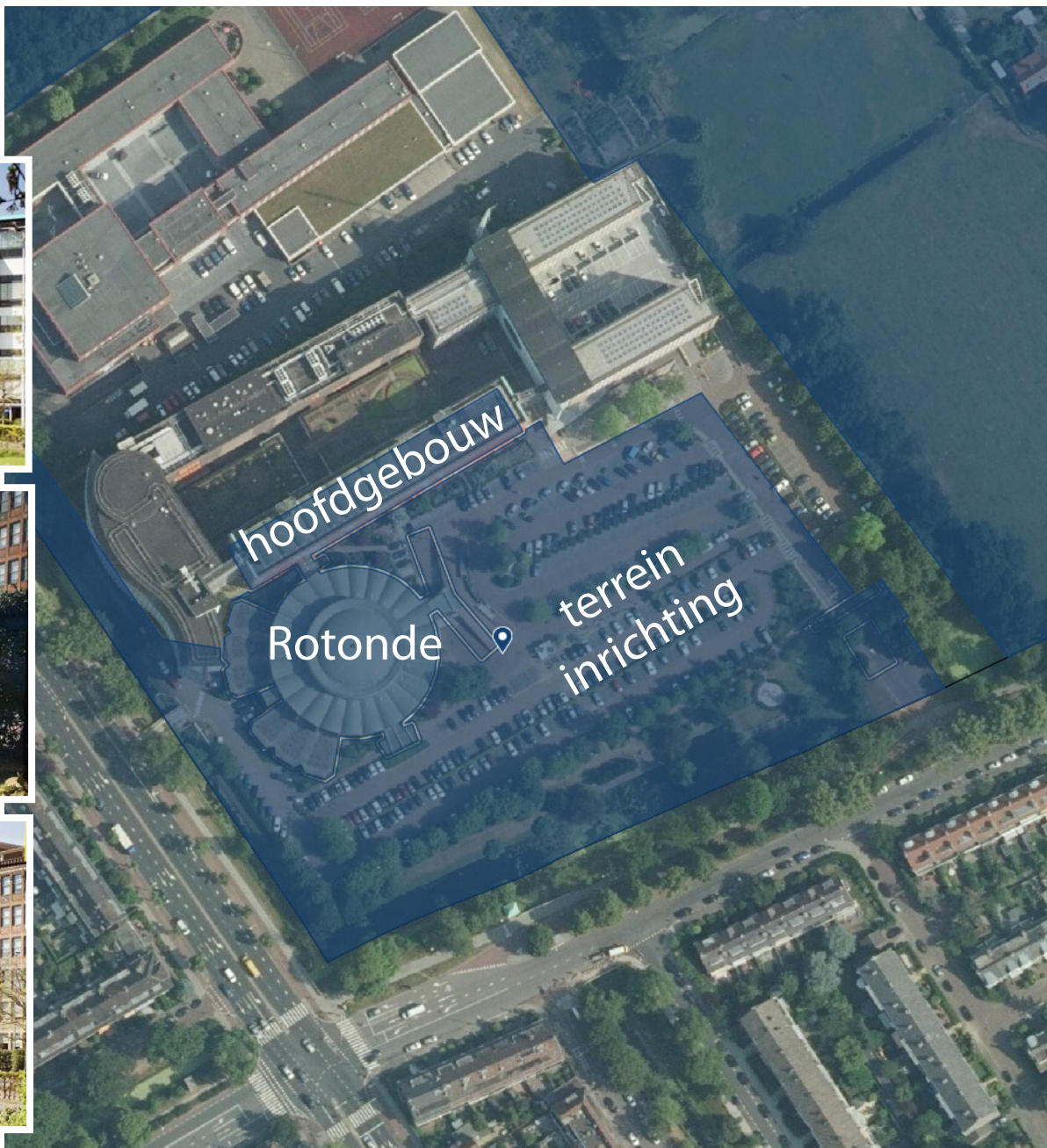
Samenvatting:

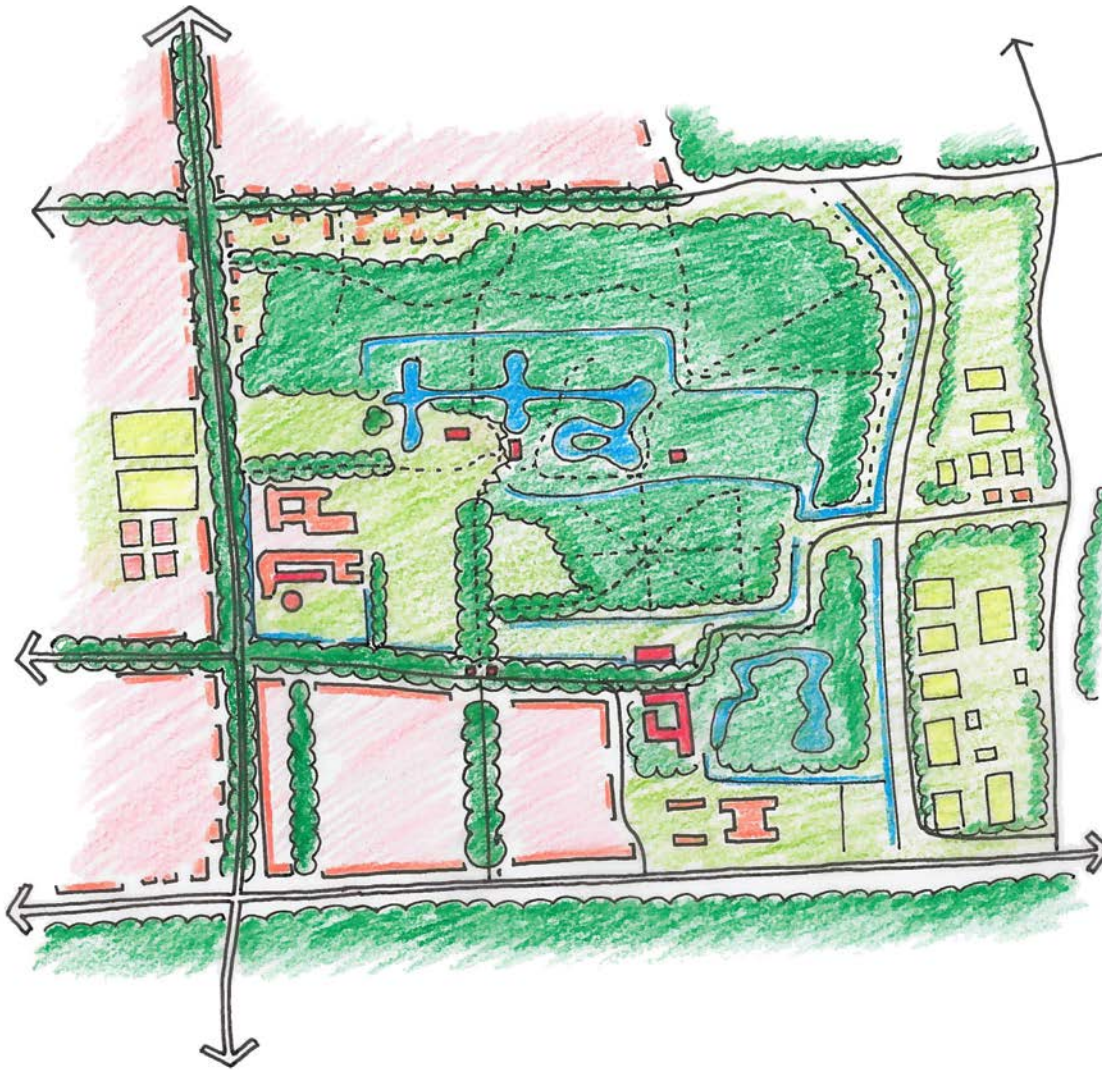
- Plangebied met een stapeling van hoge monumentwaarden
- De locatie is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht landgoederenzone Wassenaar
- Panden en terreininrichting met monumentale status op de locatie uit de jaren '60
- De locatie grenst aan de west- en zuidzijde aan het beschermd stadsgezicht Benoordenhout
- De locatie grenst aan de west- en zuidzijde aan de bebouwing uit de jaren '30-50



Beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone
bron: Rijksdienst voor cultureel erfgoed

Monumentaal





Het plangebied ligt op de overgang van stad naar parklandschap. Het stedelijk en landschappelijke weefsel volgen de structuur van de strandwallen waardoor er een orthogonaal raamwerk is ontstaan, van lange lijnen parallel aan en haaks op de strandwallen. Het bosrijke parklandschap komt tot uiting in landgoederen, parken en sportvoorzieningen. Kenmerkend daarvoor is de afwisseling van open en dicht beplante zones in combinatie met laanbeplanting. De bebouwing volgt de orthogonale structuur, waarbij de oriëntatie is gericht op de hoofdwegen en het park.

Relaties met de omgeving

Infrastructuur



Verkeersstructuur

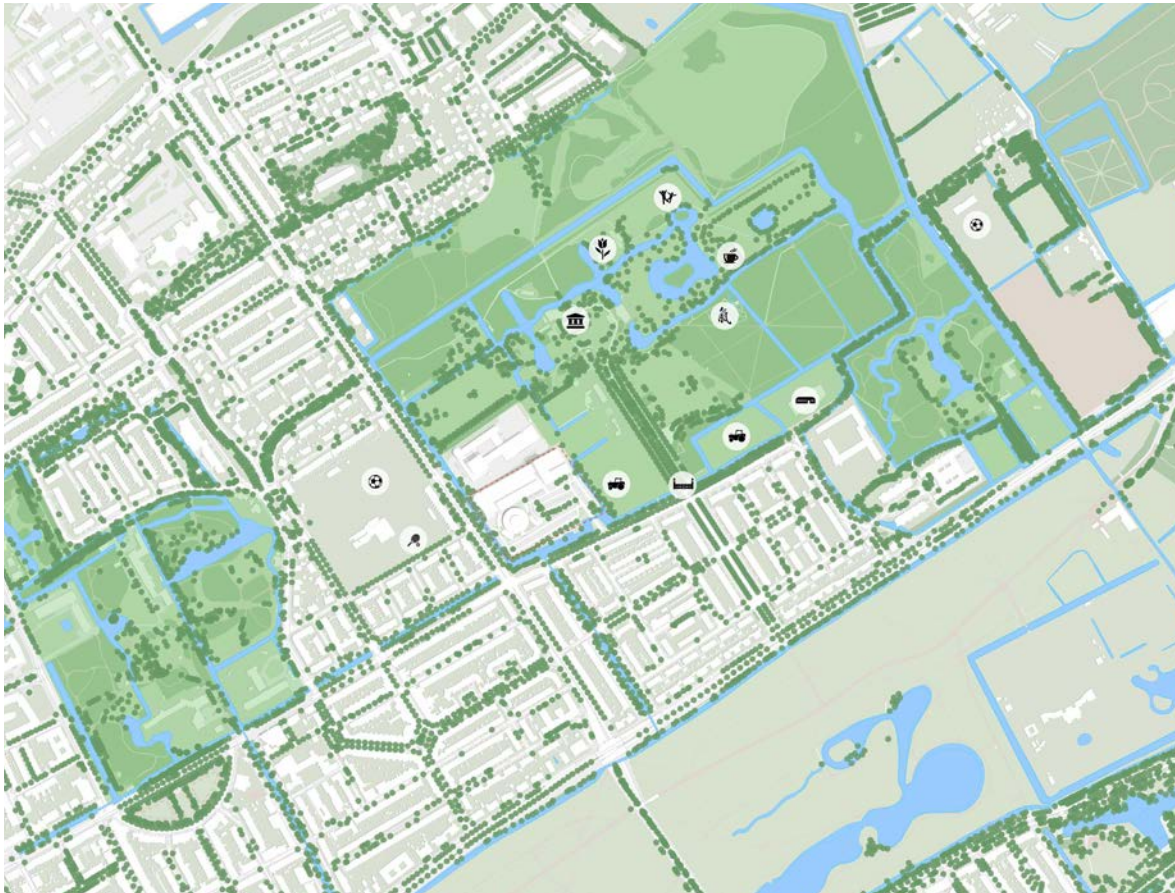
- hoofdverkeerswegen
- fietspaden
- voetpaden
- bushalte
- P parkeergelegenheid

Het terrein van de ANWB is goed bereikbaar met de auto, gelegen aan de kruising van twee belangrijke hoofdwegen: de Wassenaarseweg en de Van Alkemadelaan. Het oostelijke deel van de Wassenaarseweg, waaraan het plangebied zijn adres heeft, is een wijkontsluitingsweg en heeft minder verkeer te verwerken. Het terrein heeft twee toegangen: de hoofdontsluiting met formele toegangsbrug aan de Wassenaarseweg en een inrit aan de Van Alkemadelaan. Op het terrein zijn meerdere parkeergelegenheden aanwezig: het landschappelijk vormgegeven parkeerterrein, twee garages en een half verdiepte parkeergarage van twee lagen onder de oostelijke bouwvolumes. Het orthogonale stelsel van wegen is goed zichtbaar. Er zijn twee buslijnen die halteren bij de locatie, hiermee is de locatie aangesloten op het openbaar vervoersnetwerk, door de lage frequentie van de ritten en de bestemmingen is de invloed beperkt. Parallel aan de hoofdontsluitingswegen lopen fietsroutes, deze paden grenzen aan de zuid- en westzijde aan de locatie. De recreatieve routes lopen door Park Clingendael. Vanuit de locatie is er geen directe verbinding met het park. Kenmerkend is dat de paden door het park een organische opzet hebben, afgezonderd van de formele entreelaan vanaf de Wassenaarseweg. Aan de noord-, oost- en westzijde zijn informeel vormgegeven toegangswegen naar het park, maar deze maken onderdeel uit van een fijnmaziger netwerk.

Relaties met de omgeving

Groen- en waterstructuur

BGSV



Groen- en waterstructuur

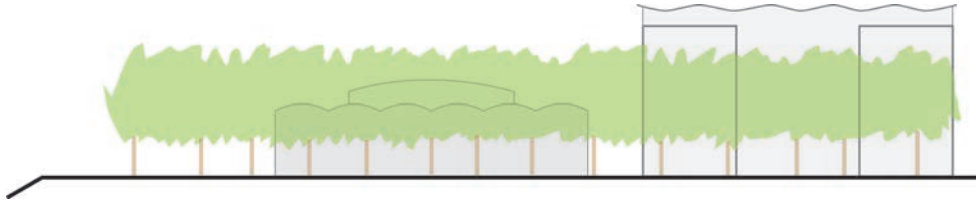
- | | |
|---|---|
|  toegangspoort |  theehuis |
|  agrarisch |  bunker |
|  Hollandse tuin |  speeltuin |
|  Japanse tuin |  voetbalvelden |
|  landhuis |  tennis |

Het gebied heeft een groen karakter. Dat komt enerzijds omdat het onderdeel uitmaakt van de landgoederenzone en anderzijds door de ruime opzet van de woonbuurten met bomenlanen en brede profielen. In de omgeving zijn veel grootschalige groenvoorzieningen aanwezig, zoals het landschappelijk opgezette Park Clingendael, met veel verschillende deelgebieden met ieder een eigen karakter. Daarnaast is er veel bos in de omgeving en zijn er veel sportvoorzieningen. De hoofdverkeersaders worden begeleid met bomenlanen.

Bij de aanleg van het parkeerterrein is de terreininrichting zorgvuldig mee ontworpen. Met zitplekken langs de brede watergang aan de zuid- en westzijde van het plangebied en bomen en hagen tussen de parkeervakken. In de loop van de jaren is het groen volwassen geworden en is met name de rand van het plangebied volgroeid met bomen. Het zicht op de locatie wordt daardoor in de maanden waarbij de bomen vol in blad staan behoorlijk beperkt. Door de dichte onderbeplanting wordt het doorzicht op ooghoogte weggenomen en door de grootte van de bomen zijn slechts delen van de bovenste verdiepingen zichtbaar. Vanaf de locatie wordt het zicht op de omgeving ook belemmerd. Hierdoor is de relatie met de omgeving beperkt. De dichte wand van beplanting naast de open agrarische weide zorgt ervoor dat het park visueel niet wordt doorgezet.

Relaties met de omgeving

Zicht op de locatie



Vanaf Park Clingendael is zicht op het Rotondegebouw mogelijk, als bomen het toelaten.

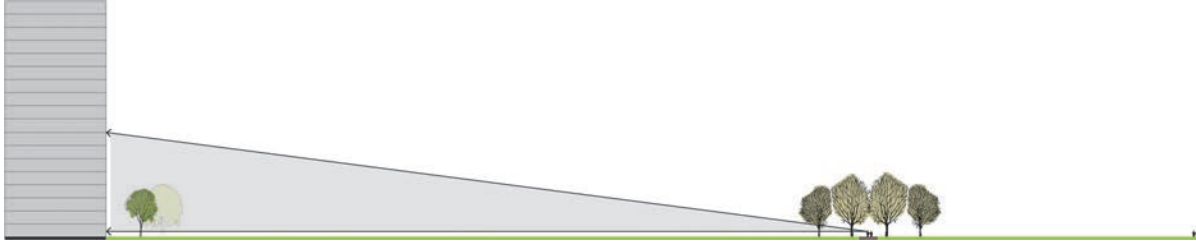


Vanaf Wassenaarseweg

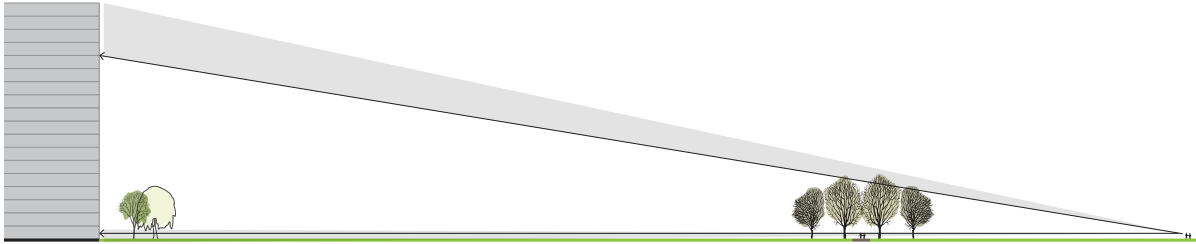


Relaties met de omgeving

Zicht op de locatie vanuit Park Clingendael



Vanuit de laan beperkt de laanbeplanting het zicht in de hoogte: +/- tot 25 m



Vanuit het park wordt het zicht belemmerd. Torens steken er boven uit: +/- vanaf 40 m



Relaties met de omgeving

Zicht op en vanaf de locatie

BGSV



Zicht vanaf de locatie op Park Clingendael



Zicht vanaf de kruising op de ANWB-locatie

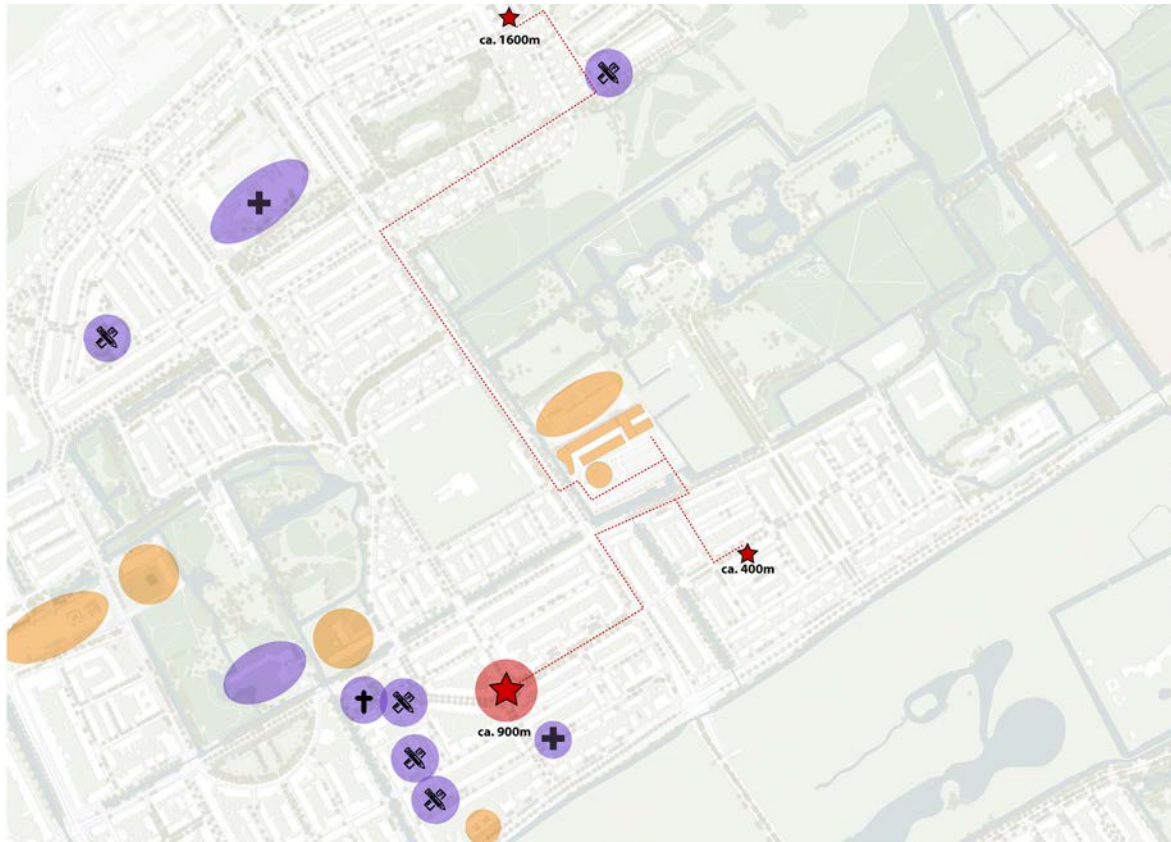
Samenvatting:

- De ANWB-locatie staat op zichzelf
 - weinig interactie met de omgeving
 - slechts twee aansluitingen
 - visuele relatie is in de zomermaanden minimaal
 - De locatie grenst aan twee belangrijke verkeersaders (van Alkemadelaan en de Wassenaarseweg)
 - Het gebied is goed bereikbaar met de auto, per fiets en te voet.
 - Het gebied is beperkt aangesloten op het ov-netwerk
- De visuele relatie met Park Clingendael is beperkt
 - Vanuit het plangebied is Park Clingendael niet toegankelijk
 - De randen van de locatie zijn vormgegeven met beplanting
 - Volwassen bomen en onderbeplanting beperken (in de maanden waarin de bomen vol in blad staan) het zicht
 - beperkt zicht op de locatie
 - beperkt zicht op de omgeving vanaf de locatie

Programma en doelgroep

Voorzieningen

BGSV



Voorzieningen in de omgeving

- winkels
- kantoren
- maatschappelijke voorzieningen
- ✚ school
- ✚ apotheek/zorg
- ✚ kerk

De ANWB-locatie is een op zichzelf staande kantoorlocatie. Aan de noordzijde ligt de Koningin Beatrix kazerne die geïsoleerd is ten opzichte van de omgeving. De directe woonbuurten kenmerken zich als monofunctionele buurten. In de Breitnerstraat (op circa 400m van de ontwikkellocatie) bevinden zich enkele kleinschalige voorzieningen, waaronder een buurtsuper. Rondom het plein aan de Hoytemastraat (op circa 900 m van de ontwikkellocatie) zijn verschillende kleinschalige winkels, horeca, apotheek en een huisarts gevestigd. Onderwijsinstellingen voor lagere en middelbare scholen liggen op ongeveer 1 km afstand.

De grotere winkels en supermarkten liggen op ruim 1,5 kilometer van de locatie en liggen daarmee niet op loopafstand.

Op de locatie is het niet gewenst om extra voorzieningen te realiseren. De ontwikkeling mag geen verkeersaantrekkende werking hebben. Met de renovatie van het Rotondegebouw kunnen de openbare functies wellicht beter op de omgeving afgestemd worden om een toevoeging voor de wijk te zijn.

De woonvisie van de gemeenten Wassenaar en Den Haag sluiten deels op elkaar aan. De gemeente Wassenaar heeft behoefte aan betaalbare woningen voor zowel starters, jonge gezinnen als voor ouderen. Voor ouderen is daarbij de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer gewenst.

De gemeente Den Haag heeft met name in dit gebied behoefte aan woningen voor ouderen in combinatie met zorg. Omdat het plangebied grenst aan Den Haag zou de vraag naar woonruimte voor ouderen wellicht een goede invulling kunnen zijn. Hiermee kan doorstroming op gang worden gebracht van ouderen vanuit de wijk, die hun grote eengezinswoning achterlaten voor een appartement. De wijkvereniging heeft aangegeven dat deze senioren graag willen verhuizen naar een andere woning als ze in de wijk kunnen blijven wonen. Deze woningen moeten betaalbaar zijn en veel kwaliteit hebben, zoals een groot privaat balkon. Deze doorstroming biedt ruimte aan gezinnen die graag in de eengezinswoningen nabij de stad willen wonen. De buurt kan hierdoor verjongen.

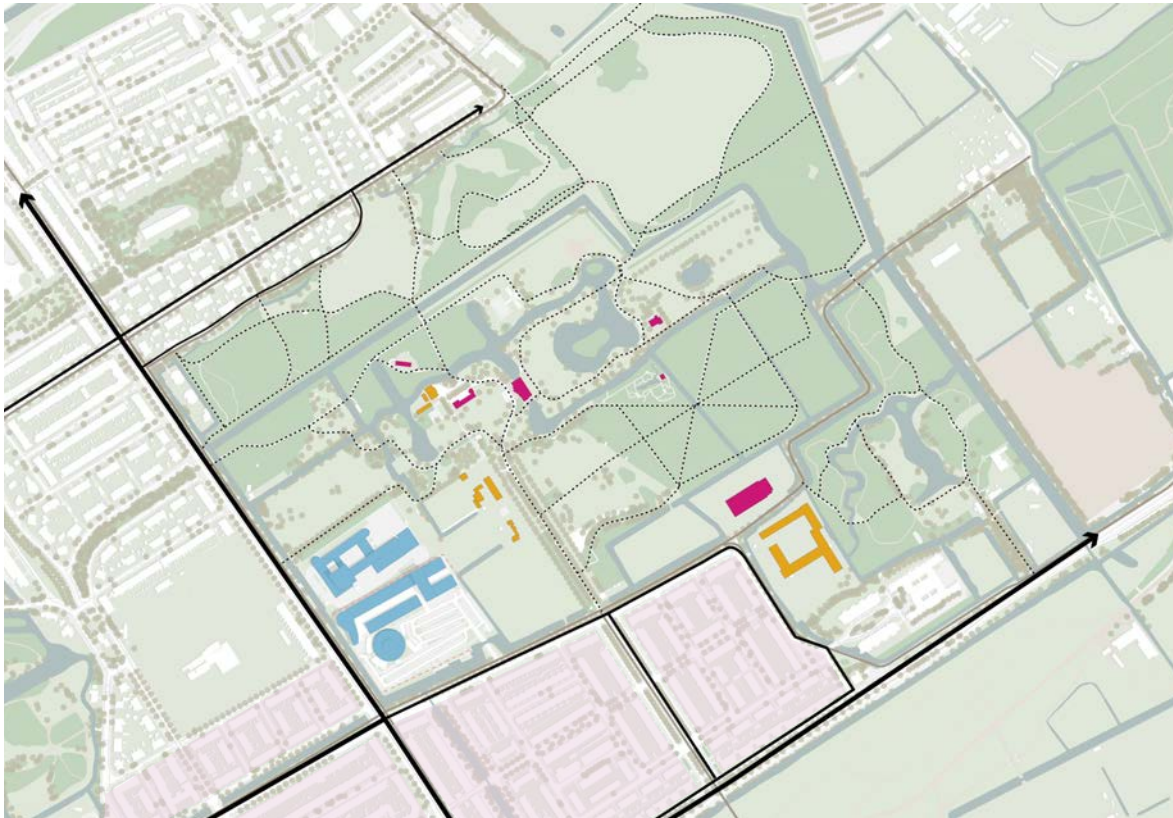
Samenvatting:

- Voorzieningen liggen op relatief grote afstand
- Typologie kan een toevoeging zijn voor de omgeving
 - doorstroom van ouderen vanuit de wijk van eengezinswoningen naar appartementen
 - waardoor omliggende wijk kan verjongen
- Toe te voegen programma mag geen trekkersfunctie hebben
 - geen extra verkeer genereren
 - behouden rustige woonbuurt

Massa en oriëntatie

Bebouwingstypen

BGSV



- alzijdige bebouwing
- ensembles
- clusters
- buurten

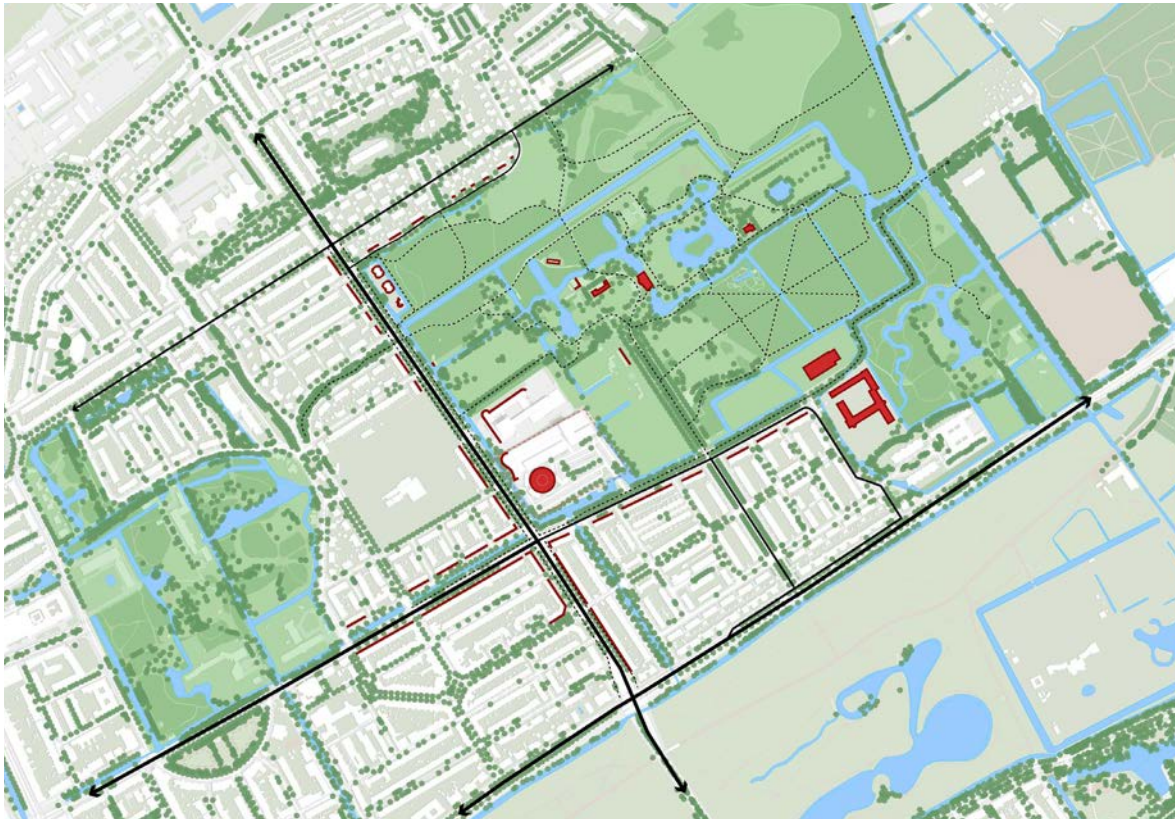
In Park Clingendael en de directe omgeving onderscheiden zich verschillende typen van bebouwing. De bebouwing in het park bestaat deels uit landhuizen met een alzijdige oriëntatie. Daarnaast komen er ensembles voor, die bestaan uit meerdere bouwvolumes met een duidelijke ruimtelijke en architectonische samenhang. De aangrenzende woonbuurten vormen qua opzet, structuur en architectuur samenhangende ruimtelijke eenheden. De panden van de kazerne en de bouwvolumes op de locatie van de ANWB vormen twee verschillende clusters van verschillende samengestelde bouwblokken. Van origine vormde het hoofdgebouw, samen met het Rtondegebouw en het parkeerterrein een ensemble. Door de toevoeging van bouwvolumes met verschillende architectuur en oriëntatie is de interactie tussen de bouwvolumes en de omgeving grotendeels verloren gegaan. Met name de oostelijke bouwvolumes uit begin jaren'90 hebben afbreuk gedaan aan de luchtige opzet van het oorspronkelijke plan. De schijven benadrukken wellicht de orthogonale structuur, maar blokkeren tevens de visuele relatie met het park.

Door de transformatie van het oostelijk deel van de bebouwing is het mogelijk om de ANWB-locatie vorm te geven als een ensemble, waarbij de bebouwing een duidelijke ruimtelijke samenhang met elkaar en de omgeving heeft.

Massa en oriëntatie

Oriëntatie

BGSV



- alzijdige oriëntatie
- voorgevel

De oriëntatie van de bebouwing in de omgeving is hoofdzakelijk gericht op de hoofdwegen en op het groen. In het park heeft de bebouwing veelal een alzijdige oriëntatie, tenzij de bebouwing als ensemble is vormgegeven.

De bebouwing op de ANWB-locatie bestaat uit bebouwing die georiënteerd is op de hoofdwegen (van Alkemadelaan en Wassenaarseweg) en het Rotondegebouw. Het Rotondegebouw is ontworpen als een alzijdig rond gebouw, met een hoofdentree met bordes aan de parkzijde. Met de aanbouwen is de pure vorm minder goed waar te nemen en is de oriëntatie op de omgeving ingeperkt. De relatie tussen de bestaande bebouwing en Park Clingendael is minimaal.

Massa en oriëntatie

Bouwhoogte

BGSV



- | | |
|---------|-------------------------------------|
| 20-30 m | woontorens in stedelijke setting |
| 30-40 m | woontorens in het groen |
| 40-50 m | woontorens nabij voorzieningen |
| 50-75 m | voorzieningen in het groen |
| >75 m | voorzieningen in stedelijke setting |

Rondom het plangebied bestaat de bebouwing voornamelijk uit laagbouw met een hoogte tot vier bouwlagen. De panden van de ANWB wijken daarbij af met een bouwhoogte tot acht bouwlagen. De afstand tussen de panden en de aangrenzende woonbuurt en de aanwezigheid van het park zorgen ervoor dat de bebouwing in de omgeving wordt opgenomen.

In de buurten rondom de locatie zijn verschillende hoogteaccenten aanwezig, met een hoogte tot maximaal 50 m. Deze accenten op buurtniveau worden omringd door groen en maken onderdeel uit van een ensemble. De nabijheid van voorzieningen, hoofdwegen en openbaar vervoer zijn niet altijd aanwezig. Een hoogteaccent vraagt om de nodige ruimte rondom, veelal wordt dit ingevuld door groen. Een bebouwingsaccent hoger dan 50 m, vormt een landmark voor de omgeving op wijk- of zelfs stadsniveau. Daarvoor is de nabijheid van grootschalige infrastructuur en voorzieningen een must. Op deze locatie is dat niet mogelijk en ook niet gewenst.

Op de onderzoekslocatie gelegen aan het park is een hoogteaccent voorstelbaar, indien het passend is in de omgeving en er respect is voor de monumentale bebouwing. Om de hoogte van het accent te bepalen is er gekeken naar bebouwing in de omgeving.

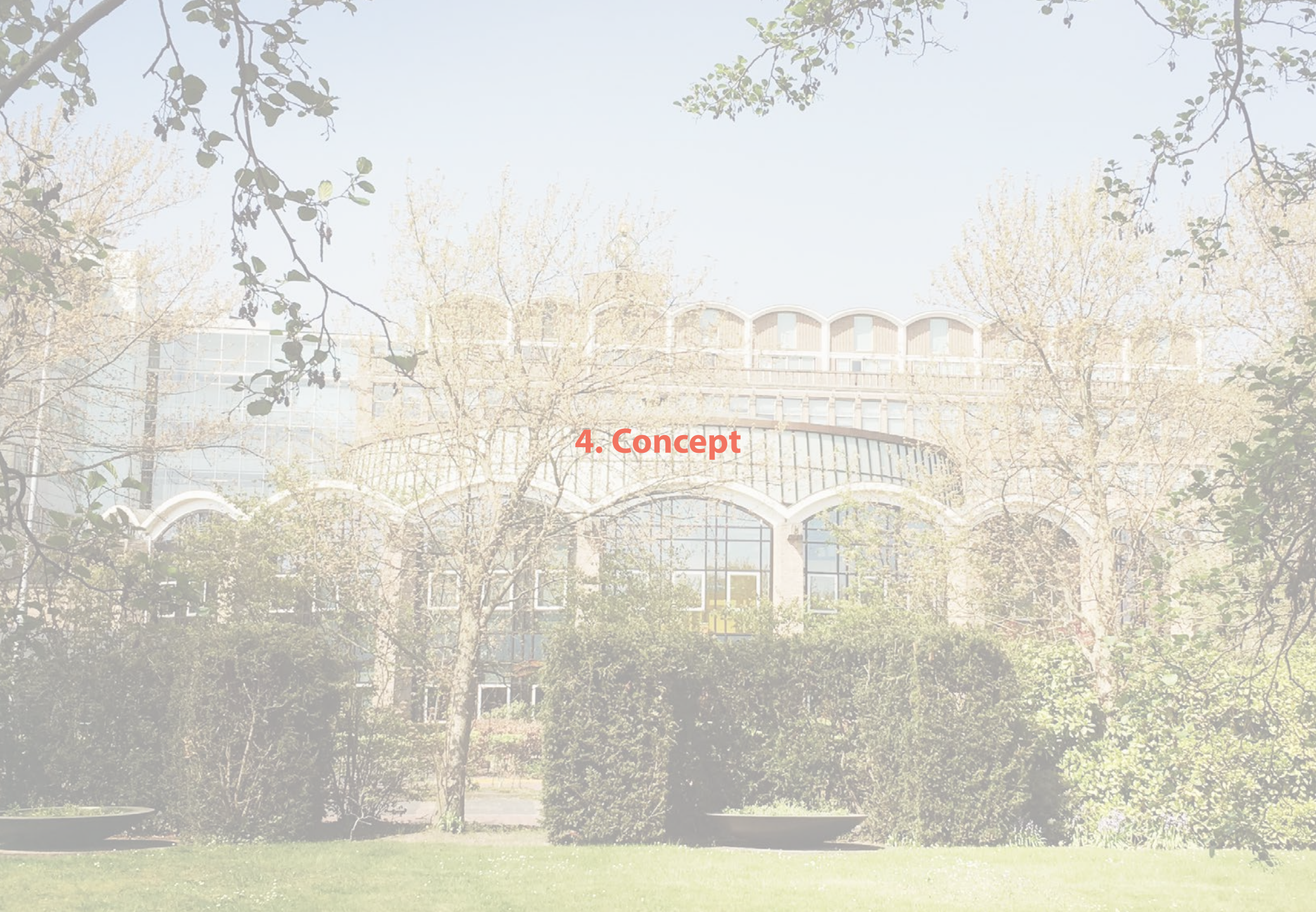
Massa en oriëntatie

Samenvatting:

- De bebouwing op de ANWB-locatie vormt een cluster
- Cluster zal getransformeerd worden naar een ensemble
 - samenhang met elkaar en met de omgeving
 - alzijdige oriëntatie
- Op de locatie past een bebouwingsaccent met een hoogte tot 47 m mits:
 - er aansluiting met de omgeving is
 - zichtrelaties worden behouden en versterkt
 - er respect is voor de monumentale bebouwing



4. Concept



De ANWB-locatie ligt los van het stedelijk weefsel, ondanks dat het zich aan drie zijden aan de omgeving presenteert: aan de oost-, zuid-, en westzijde. De positie van de bebouwing, de afstand ten opzichte van de woonbuurten en de landschappelijke inrichting van de buitenruimte en de oorspronkelijke zichtrelaties met het park tonen dat het plangebied voorheen onderdeel was van Park Clingendael. Met de uitbreiding van de ANWB door de jaren heen, heeft de bebouwing de vorm van een cluster gekregen. De oostelijke ontwikkeling heeft een andere architectuurstijl dan de monumentale panden en beperkt met de massale, gesloten schijven de relatie met Park Clingendael.

De transformatie van het oostelijke deel van de bouwvolumes biedt een unieke kans om de interactie tussen de stad en het park te versterken en de locatie beter te laten aansluiten op het stedelijk weefsel.

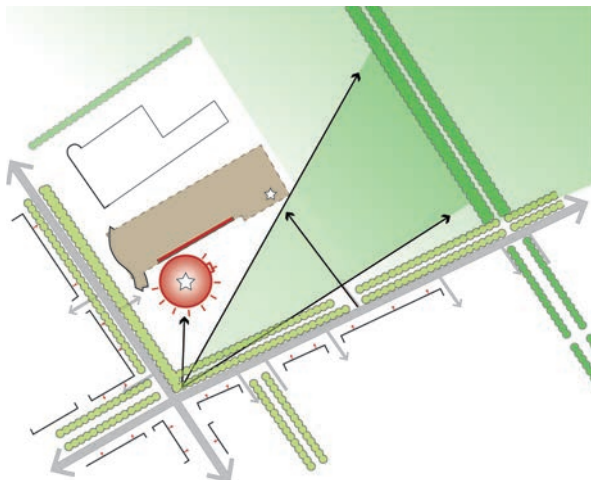
De ruimtelijke uitgangspunten zijn op twee niveaus in kaart gebracht:

- Op het niveau van de buurt
- Op het niveau van de ontwikkelplot

Uitgangspunten voor ontwikkeling:

- Behoud en renovatie van monumenten
- Bebouwing als losse eenheden behandelen die gezamenlijk een ensemble vormen (van cluster transformeren naar ensemble)
- Monumentale panden visueel loskoppelen en een markante positie geven
- Locatie integreren in stedelijk weefsel en Park Clingendael (middels zichtrelaties en het opheffen van blokkades)
- ANWB markeert de kruising Van Alkemadelaan en Wassenaarseweg
- Functies ANWB afstemmen op de huidige markt
- Wonen aan/in het park
- Wonen met uitzicht
- Overgang tussen binnenterrein en openbare ruimte vloeien in elkaar over

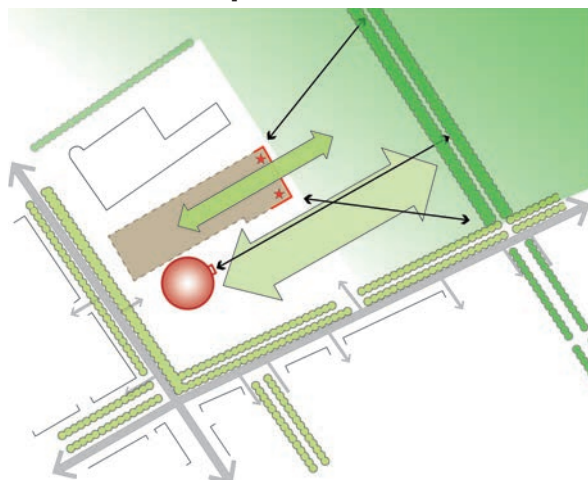
Zicht op de locatie en het park



Vanaf de kruising van Alkemadelaan/Wassenaarseweg is zicht op de monumentale panden van de ANWB, Park Clingendael en de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor is het van belang dat de lage beplanting en obstakels als hekwerken en slagbomen het zicht niet belemmeren en dat de bebouwing zo gepositioneerd wordt dat ze de toegang naar het terrein markeren.

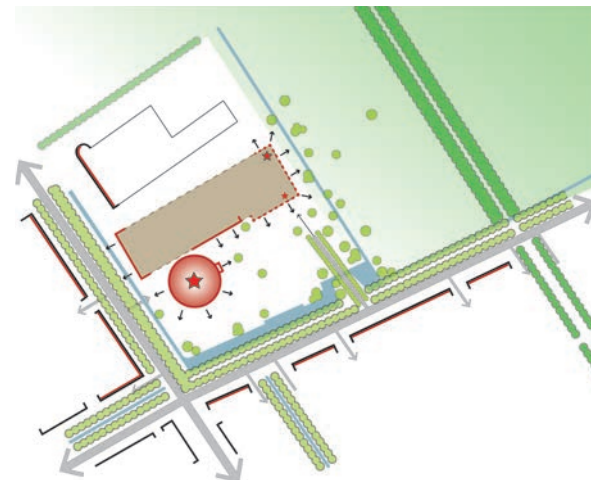
De panden in de omgeving zijn allemaal op de hoofdwegen en het park georiënteerd. De toe te voegen bebouwing sluit daarbij aan, met een duidelijke voorkant aan de Wassenaarseweg en een aantrekkelijke gevel aan de parkzijde.

Relatie met het park



De relatie tussen de openbare ruimte van het park en de ANWB-locatie zal versterkt worden als de inrichting van de ruimten in elkaar overlopen. Daarbij is het van belang dat de groene wand aan de oostelijke rand van de locatie transparanter wordt waardoor er een zichtrelatie ontstaat tussen de plot van de ANWB en Park Clingendael. Het monumentale Rotondegebouw komt hierdoor visueel aan het park te liggen. De nieuwe ontwikkeling krijgt een gezicht aan het park. De positie van de bebouwing, de bouwhoogte en het volume van de ontwikkeling zijn dusdanig vormgegeven dat ze een duidelijk ensemble vormen dat aansluit bij de maat en schaal van het gebied.

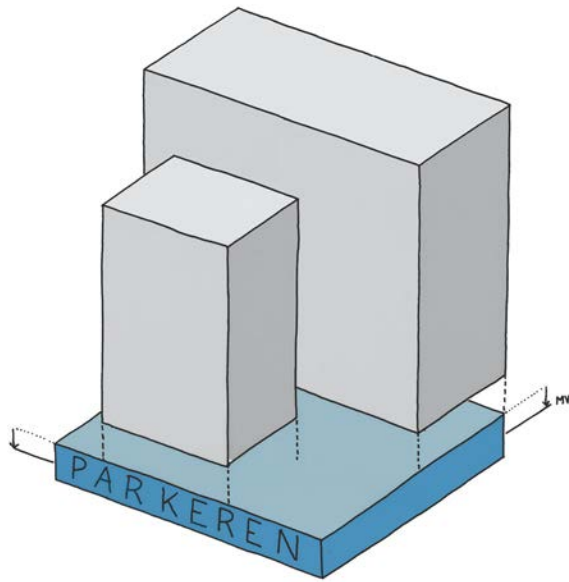
Totaalcompositie



Met respect voor het beschermd stadsgezicht en grenzend aan de monumentale panden, terreininrichting en waardevolle bomen zal de ontwikkeling zorgvuldig worden vormgegeven om een totaalcompositie te vormen. De buitenruimte, positie en massa van de toe te voegen bebouwing en de bestaande elementen vormen samen een ensemble. Deze compositie bestaat uit losse bouwvolumes die zowel de relatie met het park als met de omringende bebouwing versterken. Hierdoor krijgt de noordelijke bebouwing ook een duidelijk adres.

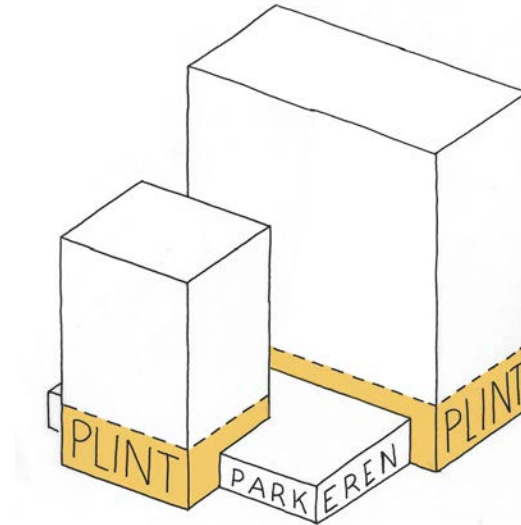
De locatie wordt aan drie zijden omringd door water met één kenmerkende hoofdentree, een statige oprijlaan waaraan de panden en de buitenruimte zich presenteren. De bebouwing is alzijdig, door de losse opzet zal de nieuwe ontwikkeling opgenomen worden in de omgeving.

Parkeren uit het zicht



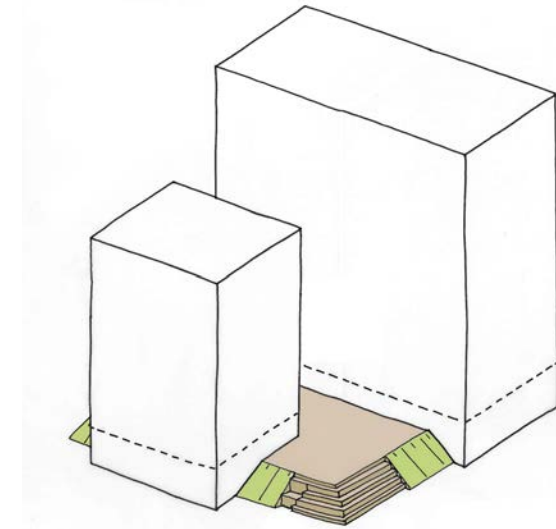
Op de plot van de ontwikkeling zal het parkeerprogramma (van 1 pp/woning) in een parkeergarage worden opgelost. Het is wenselijk om de parkeerbak zoveel mogelijk te verdiepen, waardoor het niveau van dek lager komt te liggen wat ten gunste komt aan de relatie met het binnenhof, het parkeerterrein en het park. Vanuit de garage zullen directe verbindingen met het bovengelige woonmilieu mogelijk zijn.

Aantrekkelijke plint



Door de bebouwing om de garage heen te vouwen ontstaat er ruimte voor een aantrekkelijke plint. De vormgeving van deze plint is essentieel om de ontwikkeling op een aangename en ontspannen wijze te laten aansluiten op de omgeving. De plint vormt de relatie tussen maaiveld en het niveau van het dek, door op beide niveaus entrees te maken. Bijzonder programma in de plint als lobby, kleinschalige voorzieningen en bijzondere woningen, zorgen voor een aantrekkelijk gevelbeeld op ooghoogte.

Toegankelijkheid van het dek



Het dek vormt het adres van de woningen en het hart van de buurt. De overgang van het maaiveld naar het dek zal daarom aantrekkelijk vormgeven moeten worden en zorgen voor een goede toegankelijkheid. Deze relatie met het dek zal gevormd worden door trappartijen, hellingbanen en taluds. Inpandig worden parkeergarage, maaiveld en dek ook met elkaar verbonden.

5. Ruimtelijk kader



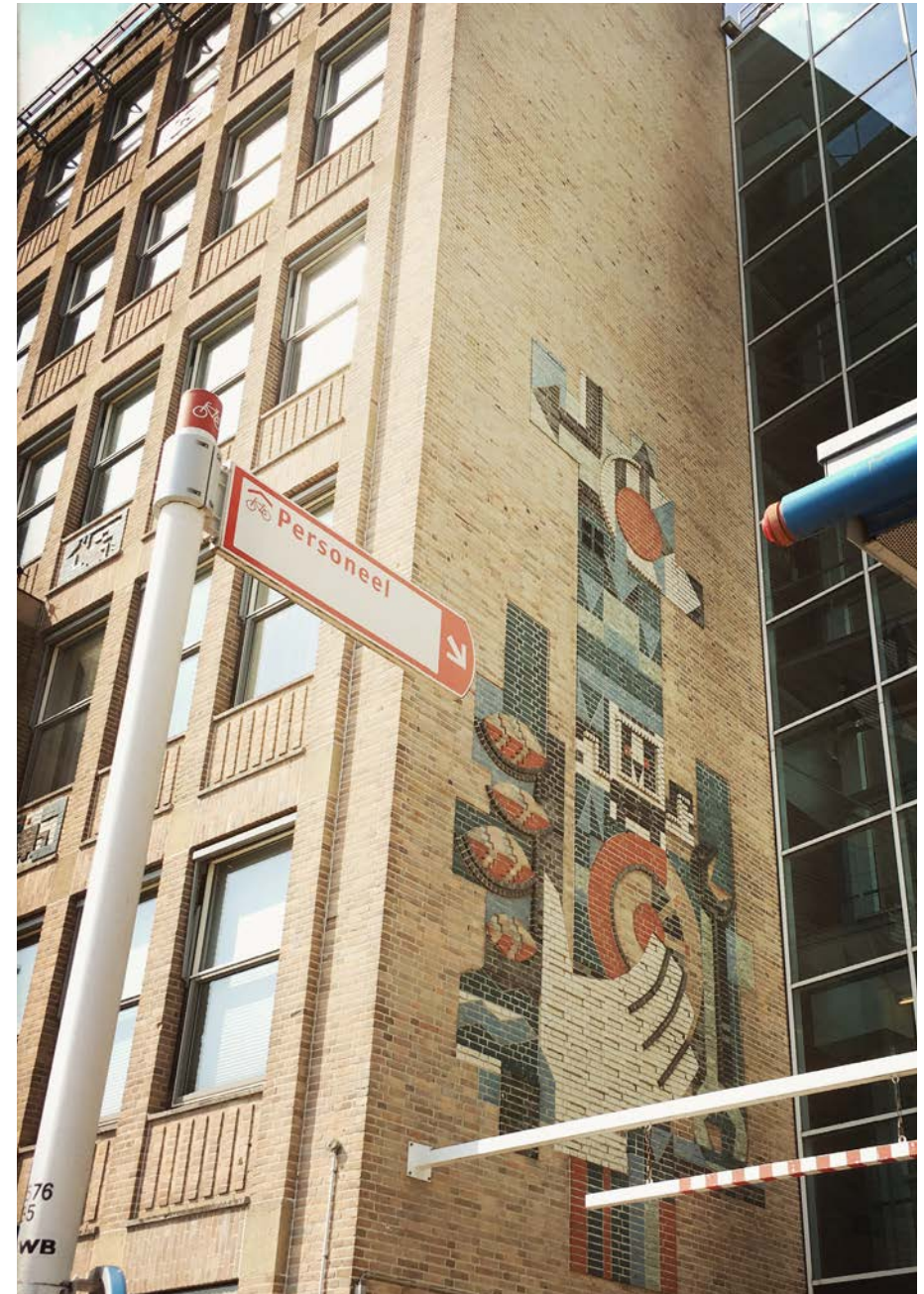
Ruimtelijke randvoorwaarden

Algemeen

Voor de ontwikkeling van de vrijkomende plot op de ANWB-locatie is de visie vertaald naar concrete uitgangspunten en randvoorwaarden in de vorm van een ruimtelijk ontwikkelingskader.

Deze randvoorwaarden hebben betrekking op:

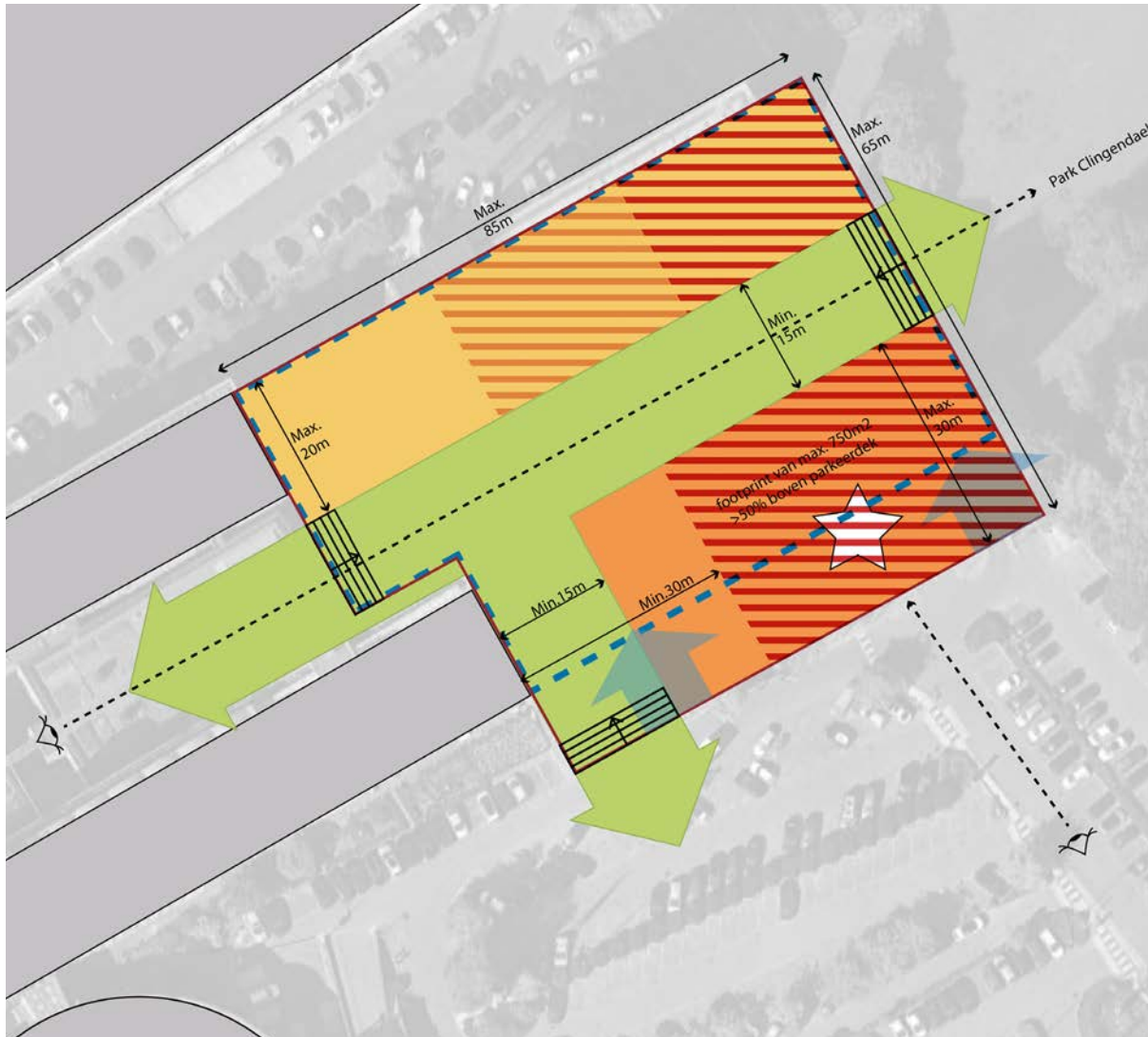
- de aansluiting op de omgeving
- het ruimtebeslag, de massa en de toegestane bouwhoogte
- de ligging van de entrees, invulling van de plint, oriëntatie, alzijdigheid en bezonning
- de beeldkwaliteit



Randvoorwaarden

Randvoorwaardenkaart

BGSV



Legenda

- bestaande bebouwing
- uiterste rooilijn
- bouwveld A, aansluiten bij bestaande bebouwing
- bouwveld B, ruimte voor bebouwingsaccent
- uiterste contour parkeergarage
- inrit parkeergarage (max. 1 keer)
- visuele verbindingszone
- architectonisch accent
- mogelijke locatie hoogteaccent tot 47m (max. 1 maal)
vloeroppervlak max. 500 m2
- maximale bouwhoogte tot 40 m
(bij getrappt bouwvolume in bouwveld A)
- toegang van maaiveld naar dekniveau

Legenda

-  maximale bebouwingscontour
-  bouwveld A (appartementen)
-  bouwveld B (appartementen)
-  parkeergarage zoekgebied
-  bergingen zoekgebied
-  lobby / voorziening / appartement
-  hoogteaccent zoekgebied (max. 1 keer)
-  bouwhoogte tot max. 41m
-  entree
-  voorgevel
-  architectonisch accent

Ruimtelijke randvoorwaarden

Bebouwing

Bebouwing

De massa van de bebouwing zal samen een ensemble vormen die qua maat en schaal aansluit bij de omgeving. De positionering van de volumes zorgt voor een visuele en fysieke relatie met de aangrenzende bebouwing en het omliggende landschap, waardoor er een totaalcompositie ontstaat. Vanuit respect voor de bestaande monumentale panden, wordt de nieuwbouw op enige afstand geplaatst.

- De nieuwe ontwikkeling is opgebouwd uit twee bouwvolumes
- Bebouwing staat op minimaal 15 m afstand ten opzichte van het monumentale hoofdgebouw
- De bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie
- De bouwvolumes zijn opgebouwd uit een plint en een torso met eventueel een daklijst
- De plint van de bebouwing is aantrekkelijk en transparant vormgegeven
- De buitenruimten van de appartementen zijn hoofdzakelijk zongeorienteerde (min. 80%)
- Bouwhoogte is maximaal 35 m
- Maximaal één hoogteaccent tot maximaal 47 m, waarbij het vloeroppervlak maximaal 500 m² is
- Hoogteaccent staat op minimaal 30 m afstand ten opzichte van het monumentale hoofdgebouw

Noordelijke zone (bouwveld A)

- Bestaat uit één bouwvolume
- Footprint van het volume is maximaal 85 m x 20 m
- De oostelijke zone leent zich voor een hoogteaccent
- Bij een getrappt schijfvormig bouwvolume, loopt de hoogte geleidelijk op (max. 35 m aan westzijde, max. 41 m in het midden en max. 47 m aan oostzijde)
- De hoofdentree van de appartementen bevindt zich op dekniveau

Zuidelijke zone (bouwveld B)

- Bestaat uit één bouwvolume
- Footprint is maximaal 750 m², waarvan $\geq 50\%$ boven het parkeerdek
- Indien een hoogteaccent in bouwveld B, zal de toren slank worden vormgegeven
- De hoofdentrees van de appartementen bevinden zich zowel op maaiveld als op dekniveau
- De plint heeft een aantrekkelijke uitstraling, georiënteerd op de buitenruimte

Ruimtelijke randvoorwaarden

Plint, parkeren en openbare ruimte

Plint

De plint van het gebouw vormt samen met de afwerking van de parkeergarage de overgang van maaiveld naar dekniveau en daarmee het adres van het woonmilieu.

- Markante entrees
- Ruimte voor lobby, mogelijke kleinschalige voorzieningen en appartementen
- Transparant en uitnodigend gevelbeeld, op plaatsen waar de plint aan de openbare toegankelijke ruimte grenst
- Bergingen zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken

Parkeren

Voor het parkeervraagstuk geldt dat het moet voldoen aan een sluitende parkeerbalans conform de parkeernormen van de gemeente Wassenaar.

- De parkeervraag wordt opgelost in een verdiepte en overkapte parkeergarage
- Minimaal één parkeerplaats per woning in de garage
- Het dekniveau van de parkeergarage ligt op max. 4,5 m (bij transformatie van bestaande garage)
- Het dekniveau van de parkeergarage ligt op max. 1,5 m (bij een nieuwe garage)
- De entree van de parkeergarage ligt aan de zuidzijde, aan de rand van de bouwmassa
- De parkeergarage vormt een onderdeel van het architectonische ensemble
- De zijkanten van de parkeergarage zijn vormgegeven in de vorm van bebouwing, talud, trappartijen en hellingbanen

Openbare buitenruimte

De openbare buitenruimte wordt gevormd door het dek van de parkeergarage.

- Het parkeerdek wordt ingericht als buitenruimte met verblijfskwaliteit
- Het dek is minimaal aan drie zijden (oost, zuid en west) verbonden met het maaiveld
- De verbindingen met de omgeving (oost, zuid en west) zijn minimaal 15m breed
- Het dekniveau is toegankelijk via trappartijen, hellingbanen voor mindervaliden en inpandige stijgpunten

6. Beeldkwaliteit



Beeldkwaliteit

Uitgangspunten

De verschillende bouwvolumes vormen samen een ensemble. De bebouwing is wat architectuur betreft familie van elkaar, maar verschillen van uitstraling. Bouwveld A is rationeel en een doorzetting van de bestaande strokenverkaveling. Bouwveld B is vrijer van vorm en heeft een transparante uitstraling.

Noordelijke zone (bouwveld A)

- Sluit aan bij de architectuur van de bestaande bouwblokken
- De architectuur is rationeel en ingetogen met ritmiek in het gevelbeeld
- Het materiaalgebruik is van baksteen of een materiaal met soortgelijke uitstraling
- Het kleurgebruik is sober, licht, warm, zandkleurig en eventueel gemêleerd
- Het gevelbeeld bestaat uit een helder raster
- De private buitenruimten zijn opgenomen binnen het bouwvolume (inpandig)
- De appartementen in de plint hebben mogelijk hun buitenruimte op het dek
- Het dak kan ingericht worden als buitenruimte
- De entrees bevinden zich aan de dekzijde
- Vanuit het bouwvolume is er inpandig een directe relatie met de parkeergarage

Zuidelijke zone (bouwveld B)

- De architectuur is speels en uitgesproken (maar nog steeds rustig en familie van de aangrenzende bebouwing)
- Het materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout en beton in combinatie met glas
- Het kleurgebruik is rustig en afwijkend van de aangrenzende bebouwing
- De gevelopeningen zijn groot
- De private buitenruimten mogen zowel uitpandig als inpandig zijn
- De zuidelijke plint is transparant met een markante hoofdentree
- Zowel op maaiveld als op dekniveau zijn entrees
- Vanuit het bouwvolume is er intern een directe relatie met de parkeergarage

Sfeerbeelden

Bouwveld A

BGSV



Sfeerbeelden

Bouwveld B

BGSV





aantrekkelijke
plint



private buitenruimte op
dekniveau



entrees op dekniveau



entree parkeer-
garage onderdeel
van de
architectuur

Sfeerbeelden

Openbare ruimte

BGSV



**collectieve
buitenruimte**



**private buitenruimte
op dekniveau**



