

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/22/063895/381431 003

Documentnummer:

Datum: Vrijdag 19 januari 2024

Onderwerp: Toezeggingen n.a.v. behandeling raadsvoorstel BP en BKP Residentie Parkzicht in de commissie FLO van 15 januari 2024.

Bijlage(n):

Geachte Raad,

Op maandag 15 januari zijn het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan behandeld in de commissie Fysieke Leefomgeving. Tijdens de behandeling is een aantal vragen gesteld door uw commissie waarop de wethouder heeft toegezegd er schriftelijk op terug te komen. In deze informatiebrief worden de vragen beantwoord. Ook wordt ingegaan op het onderwerp participatie. Tot slot worden er enkele voorstellen gedaan die zouden kunnen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Toezeggingen

1. *"Te informeren over hoeveel groter het bouwvlak (footprint) is geworden".*

Hieronder ziet u een afbeelding waar het nieuwe bouwvlak over het bestaande bouwvlak wordt gelegd. Hierin is te zien dat het nieuwe bouwvlak grotendeels gelijk loopt aan het bestaande bouwvlak. Aan de zijde van de Van Alkemadelaan neemt het bouwvlak af ten opzichte van de bestaande situatie. Hier vervalt voor een belangrijk deel het bouwvlak van het gebouw dat parallel staat aan de Van Alkemadelaan. Hierdoor krijgt het bouwvolume een meer ontspannen karakter dan de huidige bouwmassa. Ook het bouwvlak van het gebouw de Rotonde neemt af doordat de later aangebouwde gedeeltes die geen onderdeel uitmaken van het monument verwijderd zullen worden. Aan de kant van Park Clingendael neemt het bouwvlak gelegen aan het parkeerterrein iets toe ten opzichte van het bestaande bouwvlak.

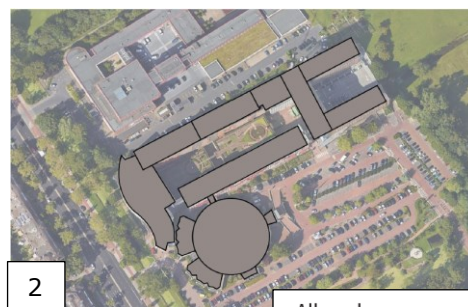
Hieronder ziet u vier afbeeldingen waarin wordt aangegeven hoe de nieuwe footprint zich verhoudt tot de huidige footprint.

In afbeelding 1 ziet u het nieuwe bouwvlak aangegeven over de bestaande bebouwing. De zwarte lijnen geven aan waar de gebouwen mogen komen te staan.

In afbeelding 2 staat de huidige footprint aangegeven van de bestaande gebouwen.

In afbeelding 3 wordt aangegeven wat de maximale footprint zou kunnen zijn op basis van het bestemmingsplan.

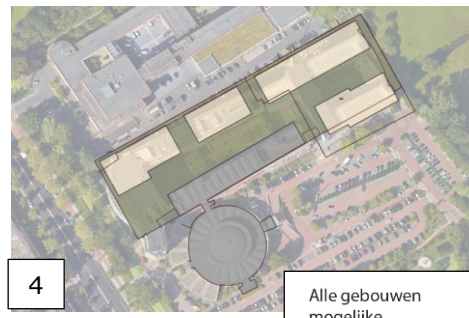
In afbeelding 4 is op basis van een mogelijke planuitwerking aangegeven wat de footprint zal zijn.



Alle gebouwen op de locatie huidige
Footprint 9.000 m²



Maximale footprint volgens bouwvelop
Footprint 9.300 m²



Alle gebouwen mogelijke uitwerking
Footprint 8.400 m²

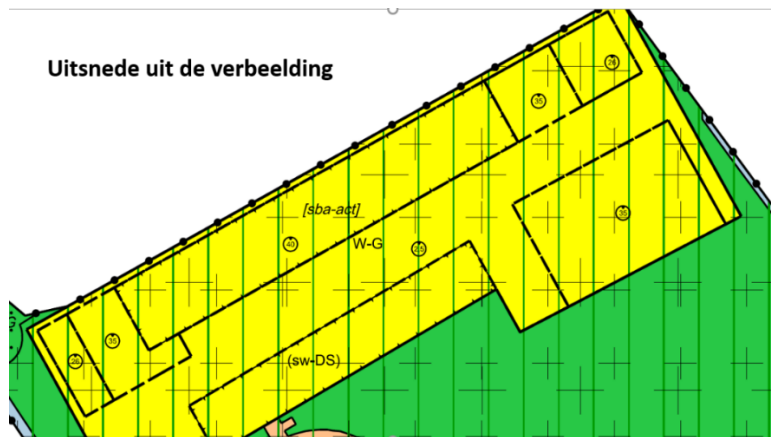
2. "Of een verbreding van enkele meters (en dus minder hoogte) acceptabel voor de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) zou kunnen zijn".

Een verbreding van het ingetekende bouwvlak (zie afbeelding hieronder) leidt voor het bouwvlak achter het bestaande Rijksmonument tot een versmalling van de open ruimte tussen dit bouwvlak en het Rijksmonument. Dit is voor de lichtinval en het creëren van een aangenaam woon- en leefklimaat niet wenselijk.

Voor het bouwvlak rechts van het Rijksmonument (gebouw de Schijf) zal een verbreding naar voren richting de parkeerplaats niet mogelijk zijn. Het bouwvlak zal dan overlap krijgen met het monumentale gedeelte van de parkeerplaats. Het bouwvlak verbreden in de andere richting leidt tot een versmalling van de open ruimte tussen dit bouwvlak en het achtergelegen bouwvlak. De gebouwen komen dan te dicht op elkaar.

Ook een verbreding richting het Park Clingendael is niet wenselijk gezien het hier aanwezige groen.

De bouwvlakken zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan kunnen gezamenlijk met het beeldkwaliteitsplan op instemming rekenen van zowel de Provincie Zuid-Holland als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Beide zijn intensief betrokken geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.





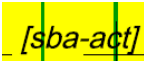

3. "Bestaat er het gevaar dat het gehele bouwvlak ingevuld kan worden gebouwen van 47 meter?"

Het gevaar dat het gehele bouwvlak met gebouwen van 47 meter ingevuld kan worden bestaat niet.

Regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Zij moeten in samenhang gelezen worden.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt getoetst aan deze regels en ook aan het beeldkwaliteitsplan. Het bouwplan moet voldoen aan zowel de regels van het bestemmingsplan als aan de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan.

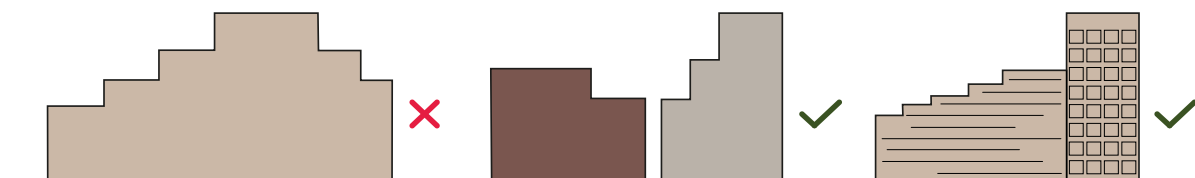
Artikel	Inhoud	Toelichting op de regel
6.2.1 sub b	de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' (op de verbeelding) is aangeduid;	<p>Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding zijn de verschillende maximale bouwhoogtes aangegeven in klein rondjes</p>  <p>De maximale bouwhoogtes zijn 26, 35, 40 meter daar waar de woongebouwen komen.</p> <p>En 2,5 meter daar waar alleen de half-verdiepte parkeerkelder komt.</p> 

6.2.1 sub c	in afwijking van het bepaalde sub b geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - accenten toegestaan' hoogteaccenten gerealiseerd mogen worden met een maximale hoogte van 47 m, met dien verstande dat de maximale hoogte van 47 m op maximaal twee plaatsen mag worden bereikt, waarbij de hogere bouwdelen van het gebouw zich duidelijk manifesteren als een accent, die zich onderscheiden van naastgelegen bouwdelen;	<p>Op de verbeelding staat de aanduiding '[sba-act]'.</p>  <p>Dit staat voor 'specifieke bouwaanduiding - accenten toegestaan'.</p> <p>De begrenzing daarvan is aangegeven met een 'kartelrand'.</p>  <p>Deze valt samen met het vlak, waar de maximale bouwhoogte 40 meter is. Alleen hier zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan.</p>
3.2.2 Gebouwen	Binnen de bestemming Gemengd en de bestemming Wonen - Gestapeld mag het totale maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van de gebouwen gezamenlijk niet meer bedragen dan 54.000 m2 exclusief bebouwde parkeervoorzieningen	Met dit artikel wordt het totale bruto vloeroppervlakte dat er gerealiseerd kan worden afgebakend.

4. "Wat houden de hoogteaccenten van 47 meter in"?

In het beeldkwaliteitsplan staat uitgelegd wat er met een accent wordt bedoeld: De maximale hoogte wordt op maximaal twee plaatsen bereikt, waarbij het zich duidelijk manifesteert als een accent dat zich onderscheidt van naastgelegen bouwdelen.

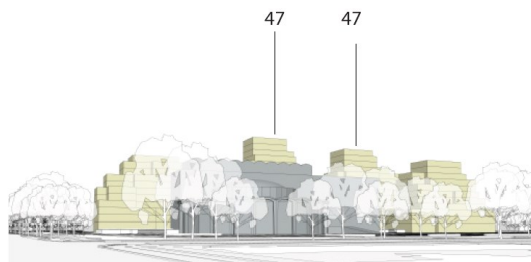
Uitgewerkt in vierkante meters gaat dit om een totale oppervlakte van circa 800 tot 900 m2 bvo. Hierdoor ontstaan er 2 accenten van circa 15X15 m2 bvo over maximaal 2 bouwlagen.



een hoogteaccent is verticaal, slank met substantieel hoogteverschil

De accenten zijn gebouwdelen die 47 meter hoog zijn terwijl de bebouwing daarnaast lager is (vanuit definitie bestemmingsplan maximaal 40 meter, 2 bouwlagen verschil). De maximale hoogte is een als zelfstandig gebouw(deel) te onderscheiden volume, met een verticale/slanke uitstraling, een onderscheidende materialisatie/gevelindeling/textuur en (half-) vrijstaand. Hiermee ontstaat een duidelijk beeld van wat bedoeld wordt met een (hoogte-)accent.

Door hoogte aan te brengen in het plan, kan er meer lucht en ruimte gecreëerd worden tussen de gebouwen. Dit heeft de voorkeur. Onderzocht is wat het zal betekenen om de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 40 meter. Met deze hoogte vervallen er 2 bouwlagen. Het plan wordt hiermee compacter.



Met hoogteaccenten



Zonder hoogteaccenten

5. *"Uit te zoeken of het aantal sociale huurwoningen 30% (i.p.v. 25%) kan worden".*

In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat er 25% sociale huur wordt gerealiseerd waarvan minimaal 60% sociale huur en maximaal 40% sociale koop. De ontwikkelende partij geeft aan dat de 25% sociaal volledig gebruikt zou kunnen worden voor sociale huur. De bestemmingsplanregel (artikel 6.1) wordt hierop dan aangepast. Daarnaast spreken partijen af dat 5% van de woningen wordt gerealiseerd voor een maximale verkoopprijs van de door het Rijk gehanteerde Betaalbaarheidsgrens (in 2024 - € 390.000,-). De ontwikkelende partij zal dit schriftelijk aan de gemeente bevestigen. Er worden dan ca. 106 sociale huurwoningen gerealiseerd en 21 koopwoningen tot aan de Betaalbaarheidsgrens.

6. *"Kan er lokaal maatwerk in de sociale huur worden toegepast voor inwoners vanuit Wassenaar en Den Haag"?*

Het college ondersteunt deze oproep en zal het prettig vinden als ook inwoners van Den Haag met voorrang een woning toegewezen kunnen krijgen op de ANWB-locatie. Het college kan hier helaas op dit moment geen harde toezeggingen over doen. Het zal nog enkele jaren duren voordat de woningen opgeleverd gaan worden. Er is dan een nieuwe huisvestingsverordening en er zullen nieuwe beleidsregels opgesteld gaan worden voor lokaal maatwerk. Het college zal bij de voorbereiding hiervan de wens om zowel lokaal maatwerk voor de inwoners van Wassenaar als Den Haag toe te passen voor de ANWB-locatie meenemen en onderzoeken wat hiervoor de (wettelijke) mogelijkheden zijn.

7. *"Een gesprek te hebben over het openbaar vervoer en het fietsers oversteekprobleem ter plaatse met de gemeente Den Haag".*

Maatregelen voor de kruising Wassenaarseweg en Van Alkemadeaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen ABB, De gemeente Den Haag en de gemeente Wassenaar. Deze hebben betrekking op het aanpassen van de voorsorteervakken voor auto's. Dit zijn relatief

eenvoudig te nemen maatregelen die niet leiden tot verdere aanpassing van de kruising. Er zijn geen afspraken gemaakt over maatregelen voor fietsers. Door de verkeerskundigen van de gemeente Den Haag is hiervoor geen aanleiding voor gezien. De wethouder is bereid om de zorgen aan te kaarten in het gesprek met wethouder Van Asten van de gemeente Den Haag. Ook zal hier gesproken worden over het openbaar vervoer. De aanname is dat extra vraag naar openbaar vervoer door de bouw van maximaal 425 appartementen, kan bijdragen aan de verbetering hiervan.

8. *"Te informeren wat de gevolgen zijn van uitstel van de besluitvorming".*

Uitstel betekent in eerste instantie dat na een voorbereidingstraject van ruim 3 jaar het langer zal duren voordat er woningen gebouwd gaan worden op deze locatie. Nu er ook concreet zicht is op de vertrekdatum van de ANWB kan ook met zekerheid gesteld worden dat uitstel in de planvorming leidt tot vertraging in het bouwen en opleveren van de woningen. Rekening houdend met beroepsmogelijkheden op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning is het nu al onzeker of de gewenste planning gehaald kan worden.

Vanuit cultuurhistorische overwegingen is ervoor gekozen om niet te bouwen op andere delen van de parkeerplaats. Dit mede op nadrukkelijk verzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De huidige bouwvlakken zijn daarom de basis voor het nu voorliggende bestemmingsplan. Deze keuze is uitgebreid onderbouwd en vormde reeds de basis voor de bouwveloppe uit het stedenbouwkundig kader van 2021.

Bewoners van de Wassenaarseweg hebben de gemeente schriftelijk laten weten het niet wenselijk te vinden dat er gebouwd gaat worden aan deze zijde van de Wassenaarseweg. Zij steunen de plannen van het actiecomité niet.

Zowel het college als de ontwikkelaar zien het niet als een reële mogelijkheid om het bouwvolume te verspreiden over de parkeerplaats langs de zijde van Park Clingendael en de Wassenaarseweg. Een verkenning hiertoe wordt afgeraden.

Aanvullende informatie

Parkeren, Groen en Natuurinclusief bouwen

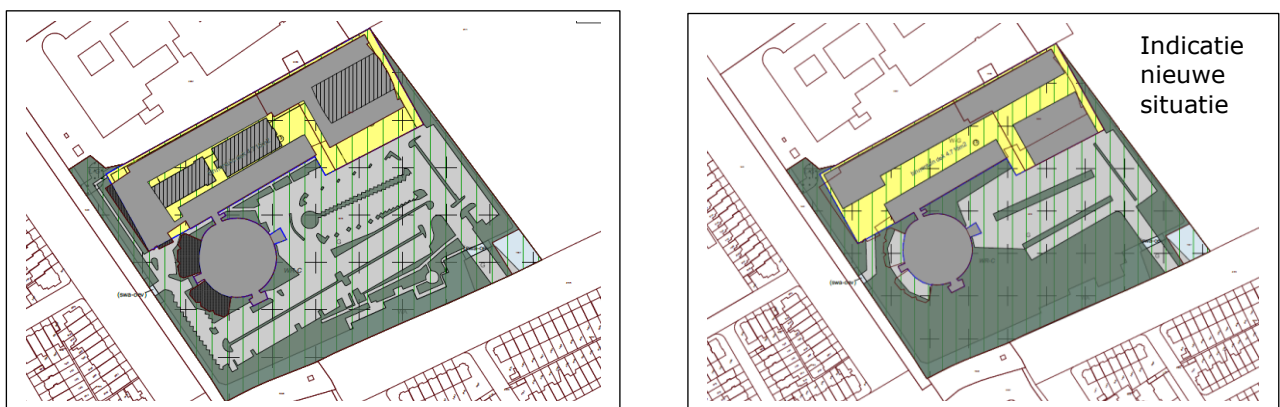
Er is een vraag gesteld over de hoeveelheid te realiseren groen in relatie tot het aantal parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan valt dit beide onder de bestemming groen. De zorg is uitgesproken dat een te groot gedeelte hiervan ingevuld zal worden met parkeerplaatsen.

In het bestemmingsplan is het maximaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen begrensd door artikel 15 lid c. Hier staat dat het niet is toegestaan, dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden, dan noodzakelijk volgens de parkeernormen. Op basis van de normen worden dit er ca. 232. Momenteel zijn er 461 parkeerplaatsen dit betekent dat er ca. 229 parkeerplaatsen komen te vervallen.

In onderstaande afbeelding is ten opzichte van de bestemmingsplankaart de huidige situatie en de nieuwe situatie in kaart gebracht

In de huidige situatie is er circa 9.451 m² groenoppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie, met het vervallen van een groot aantal parkeerplaatsen, wordt het groenoppervlak vergroot tot circa 13.925 m².

De onderstaande tekeningen laten indicatief zien wat dit betekent. De uiteindelijke plek van de parkeerplaatsen in het groen dient ontworpen te worden door een landschapsarchitect in samenwerking met welstand, stedenbouw Wassenaar en mogelijk Den Haag en de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.



In het startdocument uit mei 2021 is vastgelegd dat de gemeente Wassenaar het wenselijk vindt dat ter inspiratie er gebruik wordt gemaakt van het Puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen van de gemeente Den Haag. Het startdocument maakt als bijlage onderdeel uit van de afgesloten anterieure overeenkomst.

Samenwerking met de Gemeente Den Haag

Tijdens de behandeling in de commissie fysieke leegomgeving van 15 januari is gesproken over de samenwerking met de Gemeente Den Haag. Deze samenwerking is vanaf het begin goed geweest. Zowel ambtelijk als bestuurlijk is er prettig samengewerkt. Beide gemeenten hebben ook een overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst is de betaling vastgelegd van Wassenaar voor de inzet van Haagse ambtenaren vanuit verschillende disciplines.

Participatie

In de commissievergadering is veel gesproken over participatie. Het college geeft graag de volgende samenvatting.

Op 18 mei 2021 is het startdocument en het stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad vastgesteld. Ook toen was participatie een onderwerp in de discussie. Op dat moment waren de bezwaren van omwonenden, op de bouwhoogte, al geuit. In het raadsvoorstel bij het startdocument is dat vermeld.

Uit het RV d.d. 18 mei 2021:

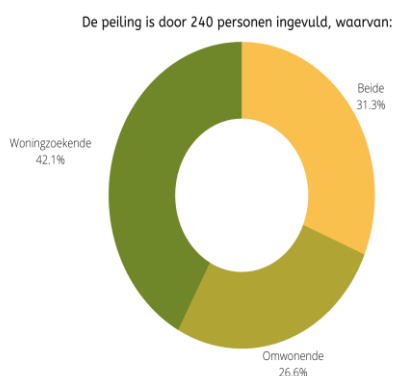
Helaas worden de resultaten uit de participatiebijeenkomsten door de participanten anders ervaren en liggen de wensen te ver van datgene wat haalbaar en maatschappelijk wenselijk is.

Ondanks dit gegeven heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders, inclusief de bouwhoogte van 47 meter.

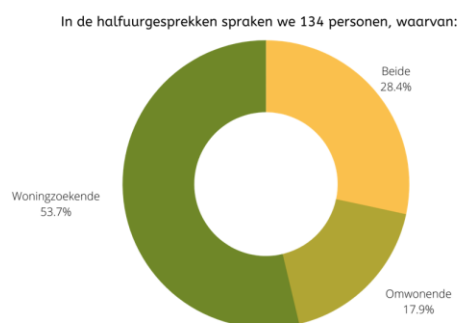
De 2^e fase van de participatie heeft plaatsgevonden op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Het is daarmee ook niet verwonderlijk dat er omwonenden zijn die in 2021 al bezwaar hadden bij de hoogte dit nu nog steeds hebben. Deze geluiden zijn ook geuit, door veelal dezelfde insprekers, op de hoorzitting die door de gemeenteraad is georganiseerd naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan (27 juni 2022).

De participatie was er ook niet op gericht om alle bezwaren weg te nemen. Wel is er veel aandacht besteed aan het verbeelden van de ontwikkeling, onder andere door het opstellen van 3 ontwerpen.

In de participatie heeft dit ertoe geleid dat omwonenden een beter beeld kregen bij de ontwikkeling. Bij een deel van de omwonenden zijn de zorgen hiermee weg- of afgenomen. Ook zijn er veel omwonenden die interesse hebben getoond om op de ANWB-locatie te komen wonen. Zij hebben in grotere aantallen meegedaan aan de peiling en de halfuurgesprekken dan de groep die alleen omwonende is. In een halfuurgesprek werd in groepjes van maximaal 3 omwonenden of toekomstige bewoners een gesprek gevoerd in aanwezigheid van de ontwikkelaar en architect om te vernemen wat zij belangrijk vonden. Deze bevindingen zijn vastgelegd in een rapportage en bij het bestemmingsplan gevoegd.



Halfuurgesprekken



De beeldvorming over de ANWB-locatie bij de omwonenden is meer divers en genuanceerder dan de indruk die tijdens de commissievergadering van 15 januari j.l. is gewekt. Het aantal zienswijzen op het bestemmingsplan, 34 waarvan 15 uniek, was voor een dergelijk plan op deze locatie zeer beperkt. Op het beeldkwaliteitsplan is slechts 1 zienswijze vanuit de omwonenden gekomen. Daarnaast is er een groep woningzoekende omwonenden die enthousiast is over de plannen.

Overwegingen tot aanpassingen in het Bestemmings- en beeldkwaliteitsplan

Het college stelt naar aanleiding van de behandeling in de commissie Fysieke Leefomgeving aan de gemeenteraad de volgende overwegingen voor:

1a. De maximale bouwhoogte vast te zetten op maximaal 2 accenten van 225 m² over 2 bouwlagen.

Door deze bepaling toe te voegen in het bestemmingsplan worden de accenten ook juridisch nader gedefinieerd, dit zonder dat de ontwerpmogelijkheden voor het bouwplan worden beperkt.

1b. Het schrappen van de hoogteaccenten (i.p.v. 1a)

Dit geldt voor het bestemmingsvlak dat nu de bouwhoogte 40 meter heeft met de mogelijkheid van twee accenten tot en met 47 meter. Hiermee worden de hoogste gebouwen 2 verdiepingen lager. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden hierop aangepast. Wanneer hiervoor wordt gekozen heeft dit invloed op het ontwerp. Het geheel aan gebouwen zal compacter worden. Deze mogelijkheid heeft niet de voorkeur van het college maar is wel uitvoerbaar.

2a. Te overwegen om het gehele aandeel sociaal als sociale huur op te nemen in het bestemmingsplan. Artikel 6.1

Hiermee wordt het totale aantal sociale woningen ingevuld met sociale huur. Het zal gaan om circa 106 woningen.

2b. 5% Van de woningen (ca. 21) te realiseren als koopwoning met een maximum van de betaalbaarheidsgrens (momenteel € 390.000,-).

Dit uitgangspunt zal schriftelijk door de ontwikkelende partij worden bevestigd.

Tot slot

De hierboven genoemde mogelijke aanpassingen zijn besproken met de ontwikkelaar. Voor de business case heeft dit financiële gevolgen. De luxe appartementen in de hoogteaccenten komen mogelijk te vervallen en er zal meer sociale huur worden gerealiseerd. Ook de 21 koopwoningen tot aan de betaalbaarheidsgrens hebben effect op de business case. Na de eerder gedane aanpassingen van 63.000 m² bvo naar 54.000 m² bvo en van 530 woningen naar maximaal 425 woningen is hiermee de grens van mogelijke aanpassingen bereikt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

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