029-1.4

Stedenbouwkundig kader

ANWB locatie Wassenaar

16 maart 2021

Gemeente Wassenaar

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:
Gemeente Wassenaar

Rotterdam, 16 maart 2021

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www. bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

Inhoud

Inleiding 5

1. De locatie 7

2. Gebiedsanalyse 11
- 2.1. cultuurhistorie
- 2.2. relaties met omgeving
- 2.3. voorzieningen
- 2.4. bouwmassa

3. Programma 27
- 3.1. woningbouw
- 3.2. aanvullend programma
- 3.3. parkeren

4. Ruimtelijke ambities 31

5. De bouwenvelop 43

Bijlage

Inleiding en ambitie

Het terrein van de ANWB aan de Wassenaarseweg 220 zal een transformatie ondergaan.

In 2018 betrof de beoogde transformatie een deel van het terrein. Er is met het oog daarop een stedenbouwkundig kader en een startdocument opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Beide gelden als randvoorwaarden voor de transformatie. Met de vaststelling van dit nieuwe stedenbouwkundig kader en het nieuwe startdocument komen de eerdere kaders te vervallen.

De ANWB heeft aangegeven de gehele locatie te willen verlaten waarmee deze ontwikkeld kan worden tot een gebied voornamelijk bestemd voor wonen. Om dit verzoek te kunnen faciliteren en tegelijkertijd sturing te houden op de kwaliteit worden het startdocument en het kader geactualiseerd. Dit kader kent een drietal leidende principes waarmee de ambities die de gemeente Wassenaar heeft voor de locatie worden beschreven:

‘Stedelijkheid en verbinding met de omgeving’

Met de ontwikkeling van de ANWB-locatie wordt een stuk stedelijk gebied getransformeerd aan de rand van Den Haag, grenzend aan bestaand woongebied en een kazerne. Daarnaast grenst de locatie aan Park Clingendael en is het onderdeel van de groene landgoederenzone. De locatie ligt op ca. 10 minuten fietsen van Den Haag CS en minder dan een kwartier vanaf het Binnenhof. Voor de ontwikkeling van dit gebied wordt voor de ontwikkelstrategie en (parkeer) normen uitgegaan van een stedelijke ligging. Tegelijkertijd wordt ontwikkeld met respect voor en deels gebaseerd op, de ligging naast Park Clingendael. We willen een optimale ‘verbinding’ tussen de ANWB-locatie en de omgeving.

‘Kaders en Ruimte’

Dit stedenbouwkundig kader biedt aan de ene kant harde uitgangspunten om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en zekerheid te bieden richting alle belanghebbenden, maar biedt aan de andere kant ruimte om mede in overleg met de omgeving invulling te geven aan vraagstukken op het gebied van verdeling van de bouwmassa, architectuur, landschap, klimaatadaptie en duurzaamheid. We willen een duurzaam gebied ontwikkelen niet alleen voor de eerste bewoners en omwonenden, maar ook voor toekomstige generaties. Hier zal in het bestemmingsplan rekening mee gehouden worden door het (beperkt) vastleggen van flexibele of dubbelbestemmingen in delen van het gebied. Op deze wijze kan het gebied zich blijven ontwikkelen.

‘Verenigen en Ontmoeten’

De koninklijke ANWB heeft een grote traditie in het verenigingen van mensen omtrent het thema mobiliteit. De huidige monumenten: De Rotonde en het Schijfgebouw en de historische terreininrichting zijn cultureel erfgoed. In zekere zin geldt dit ook voor de Koninklijke ANWB als vereniging. Graag zien we elementen van deze cultuurhistorische waarde omtrent het thema ‘Verenigen en Ontmoeten’ terugkomen in de ontwikkeling van deze locatie. Dit kan worden vormgegeven in het woonprogramma, de inrichting en het beheer van de buitenruimte en door de functies die er naast het wonen gecreëerd worden.

Leeswijzer

In de startnotie staat het beleid beschreven waaraan de ontwikkeling zal worden getoetst. In het stedenbouwkundig kader worden de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden voor de ontwikkeling beschreven en verbeeld. Daarnaast dient het document ter inspiratie voor de initiatiefnemer en andere partijen die bij de uitwerking betrokken zijn. Zij geeft een idee van wat de gemeente Wassenaar als eindbeeld nastreeft.

In het kader worden de ruimtelijke ambities, de aanbevelingen en (harde) uitgangspunten verbeeld en beschreven. De uitgangspunten volgen ofwel uit de specifieke locatiekenmerken, ofwel uit het op de locatie beoogde programma ofwel uit in beleid vastgelegde ambities. De aanbevelingen komen voort uit ambities met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van leefgebieden.

In het eerste hoofdstuk van dit stedenbouwkundig kader wordt de locatie geduid, gelegen op de grens van Den Haag en Wassenaar.

In hoofdstuk 2 is een gebiedsanalyse opgenomen, waarbij per thema wordt omschreven op welke wijze dit van invloed is op de ontwikkeling van de locatie en welke uitgangspunten daaruit volgen.

In hoofdstuk 3 wordt het gewenste programma beschreven en vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden die daaruit voortkomen.

In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke ambities beschreven voor de eindsituatie van de ontwikkeling en daaruit volgende aanbevelingen.

Hoofdstuk 5 vormt een samenvatting van alle (harde) uitgangspunten uit de voorgaande hoofdstukken vertaald naar en verbeeld in een concrete bouwenvelop.

In de Bijlage is beknopt weergegeven wat de verschillen zijn tussen het in 2018 opgestelde kader en het huidige kader.

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)

1. De locatie

Het terrein van de ANWB aan de Wassenaarseweg 220 ligt in de gemeente Wassenaar, maar op de grens met de Gemeente Den Haag.
De Wassenaarse zijde bestaat uit het prachtige Landgoed Clingendael, een uit de 16e eeuw stammende buitenplaats, nu een vrij toegankelijk stadspark dat volop gebruikt wordt om te recreëren. Aan de Haagse zijde grenst de locatie aan de woonbuurten Benoordenhout en Uilennest, met een mix aan grondgebonden en gestapelde woningen, daterend van vlak voor en net na de oorlog. De wijken hebben een hoge ruimtelijke kwaliteit.
Landgoed Clingendael lag aanvankelijk op afstand van zowel het dorp Wassenaar als de stedelijke kern van Den Haag in de landgoederenzone, 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 de locatie van de ANWB nu gelegen is aan de stadsrand, in een zone met gemengde functies zoals sport, volkstuinen en maneges.

Vanuit de stad is de locatie 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. Het is een uitermate goede locatie om binnen het bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen, gezien de maatschappelijke relevantie en het woningtekort.

Bij transformatie van de locatie naar een gemengd gebied met voornamelijk wonen liggen de kwaliteiten besloten in diezelfde combinatie:

- een stedelijk karakter met de nabijheid van de grote stad met zijn veelheid aan functies en zijn levendig karakter.
- een groene uitstraling en landschappelijke setting met de nabijheid van recreatief programma.

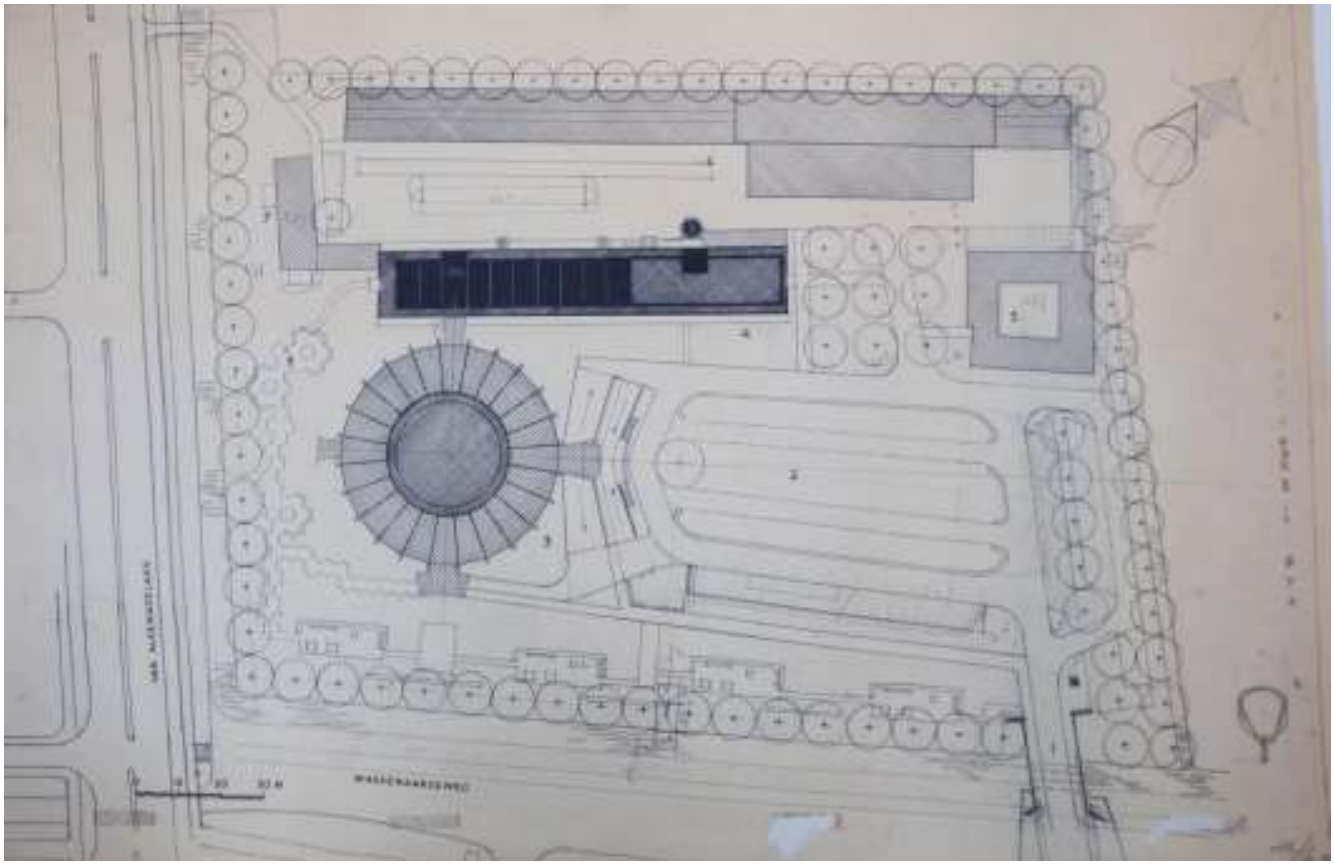
Het plangebied

Het plangebied zelf ligt tussen de Wassenaarseweg aan de zuidzijde, de Koningin Beatrixkazerne aan de noordzijde en tussen de Van Alkemadelaan en park Clingendael. De huidige bebouwing is geconcentreerd aan de noordzijde, tegen de kazerne aan en heeft grotendeels een kantoorfunctie. De open ruimte is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein voor deze functie. De oudste, oorspronkelijke bebouwing, bestaande uit de Rotonde, de Schijf en de bijbehorende terreininrichting, vormen een rijksmonument. De overige panden dateren uit verschillende tijdsperioden en zijn architectonisch niet waardevol.

Aangezien de ANWB al lange tijd kampt met leegstand en niet alle panden meer aan de functionele en energetische wensen en eisen van deze tijd voldoen heeft zij besloten te verhuizen naar een nieuwe locatie. De locatie en de gebouwen komen daarmee vrij voor transformatie tot een gemengd woongebied. In dit stedenbouwkundig kader wordt uitgegaan van behoud van de beide monumentale gebouwdelen en sloop van de overige gebouwen (kantoren en garages), aangezien zij zich slecht lenen voor hergebruik. Als plangebied voor de transformatie wordt het hele terrein beschouwd; zowel daar waar zich nu de bebouwing bevindt als de open ruimte. Een nieuw woongebied vraagt immers niet alleen bebouwing die is toegesneden op de woonfunctie, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

de gebouwen en inrichting vlak na de bouw

oorspronkelijke aanleg buitenterrein



Het ontwerp van de terreinindeling

2. Gebiedsanalyse

Uitgangspunt voor de ontwikkeling vormt het vertrek van de ANWB, de sloop van een deel van de panden en nieuwbouw van voornamelijk woningen. Hoe en waar deze gerealiseerd kunnen worden en met welke bouwhoogte, welke ontsluiting wenselijk is en hoe de openbaar toegankelijke ruimte optimaal aansluit op zijn omgeving, wordt in belangrijke mate bepaald door de context waarin de ontwikkeling plaats moet vinden. Op basis van een gebiedsanalyse worden in dit hoofdstuk daarvoor de uitgangspunten bepaald. Daarbij zijn de volgende aspecten bekeken: cultuurhistorie (o.a. het rijksmonument en beschermde dorpsgezicht), de groen en wegenstructuur, de voorzieningenstructuur en de bouwmassa en -hoogte. Aan het einde van ieder aspect bevindt zich een korte conclusie uit de analyse en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten voor de ontwikkeling, waarbij de **vet** gedrukte aspecten harde randvoorwaarden betreffen.

2.1 Cultuurhistorie

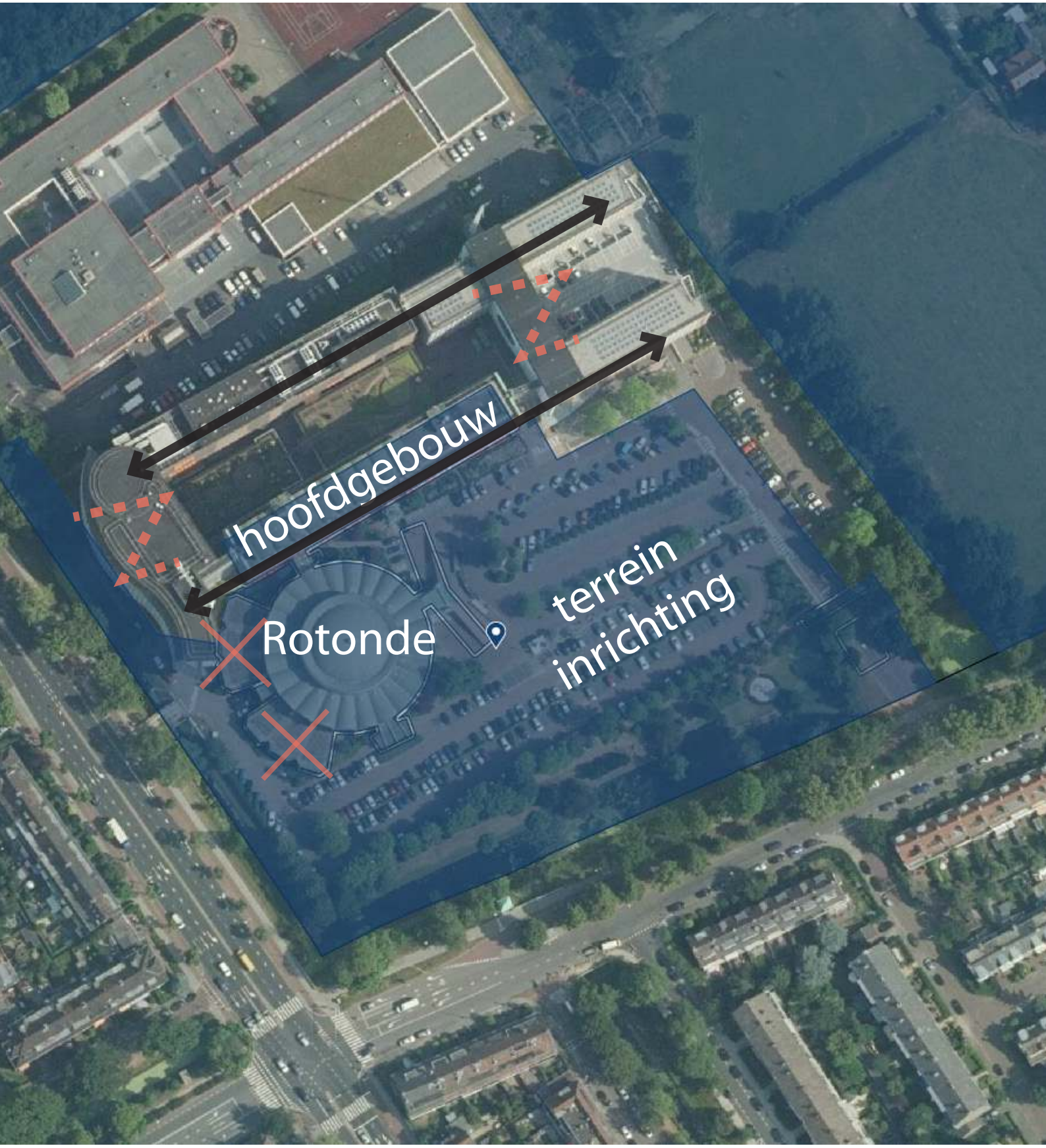
Het monument

Het ANWB Hoofdkantoor en het bijbehorende terrein staan symbool voor het toenemende belang van toerisme en (auto)mobiliteit. In de situering van het hoofdkantoor aan de rand van Den Haag, nabij snelwegen, met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en in de landgoederenzone, als recreatiegebied tussen Wassenaar en Den Haag, komt het werkgebied van de ANWB duidelijk tot uiting. De oorspronkelijke gebouwen Rotonde en Schijf zijn toonbeelden van de wederopbouw met een voor die tijd kenmerkende uitstraling en karakteristieke details. In het gebouw zijn verschillende bijzondere technieken en materialen toegepast die van hoge architectonische en cultuurhistorische waarde zijn.

Een deel van de gebouwen en het terrein hebben een rijksmonumentale status. Het langgerekte hoofdgebouw met de kantine op het dak (de schijf), het lage ronde publieksgebouw met bordes en hellingbanen (de rotonde), het oudste parkeerterrein (met de schuine parkeervakken) de groenaanleg met waterpartij aan de zuidzijde en de brug, die gebouwd en aangelegd zijn in de periode van 1958-1962 behoren tot het monument. Het complex is aangewezen als representatief voorbeeld binnen het thema Mobiliteit en infrastructuur. Juist de samenhang van de gebouwen met de terreininrichting en zijn ligging in de stedelijk-landschappelijke context zijn bepalend voor de waarde ervan.

Voor de ontwikkeling heeft de architect Berghoef verschillende schetsen gemaakt voor de opzet van het terrein, waarbij hij nadrukkelijk aandacht besteedde aan de compositie van gebouwen, parkeerterrein en beplantingsstructuur, de routing vanaf de openbare weg naar het gebouw en de groene overgangen naar park Clingendael en de Van Alkemadelaan. In het uiteindelijke ontwerp vormt de schijf een coulisse voor de rotonde en het parkeerterrein een voorplein voor de monumentale entree van de rotonde. Naast de schijf en de rotonde maakte een gebouw voor de wegenwacht en een gebouw voor de technische dienst deel uit van het ensemble. De gebouwen vormden gezamenlijk een ruimtelijke compositie waarbij het parkeerterrein een lege ruimte was waaraan de gebouwen zich optimaal konden presenteren. De afstand tot de Wassenaarseweg was bewust zo groot mogelijk; de gemeente had een minimale afstand van 50 meter bedongen om langs de Wassenaarseweg een landelijk en groen karakter te kunnen garanderen.

Voor de landschappelijke inrichting van het terrein is uiteindelijk gekozen voor een groene omzooming van het terrein met bomenrijen. Tussen de stammen en onder de boomkronen door blijft het aangrenzende landschap zichtbaar en voelbaar. Waar in eerdere schetsen van de landschapsarchitect (Wim Boer) op verschillende manieren werd gereageerd op de omgeving, met naast bomenrijen ook



Rijksmonumenten bron: Monumentenregister

meer losse beplantingstructuren, vormt het terrein in het uiteindelijke gerealiseerde ontwerp een kamer binnen het landgoed. Onderdeel van het landschapsontwerp waren de bomenrijen, een carré van 9 bomen en aan de zuidzijde rechthoekige terrassen aan de tot vijver verbrede watergang. Op het terrein zelf is weinig beplanting toegepast, zoals typisch is voor de jaren '60. Daardoor bleven er weidse zichten open.

De tuinaanleg is al snel aangetast ten behoeve van meer parkeerruimte. De hiervoor benodigde ruimte ging ten koste van water en de parkzone met terrassen. De positie van het oorspronkelijke parkeerterrein als voorplein voor de gebouwen is minder sterk geworden door het oprekken van de open ruimte en het verstenen van de zone tussen dit parkeerterrein en de watergang, ook voor de rotonde langs. Het toevoegen van groen heeft de van oorsprong open ruimte versnipperd. Door het toevoegen van een entree het terrein op aan de westzijde (Van Alkemadelaan) is de routing in combinatie met nieuwe entrees diffuus geworden. De heldere terreinindeling en compositie van gebouwen open ruimten en routing is daarmee deels verloren gegaan.

Aan de oorspronkelijke bebouwing werden eveneens al snel toevoegingen gedaan. Berghoef zelf schetste een uitbreiding van het complex, waarbij de schijf verlengd werd richting het Park Clingendael en aan de Van Alkemadelaan een iets hoger accent uit de rooilijn werd geplaatst. De daadwerkelijk gerealiseerde latere uitbreidingen volgen deze oorspronkelijk beoogde lineaire bebouwingsrichting, waarbij in plaats van één schijf er twee schijven met een tussenruimte ontstonden. De gebouwen van de technische dienst en de wegenwacht werden daarvoor gesloopt. Ten opzichte van de oorspronkelijke compositie met verschillende losse gebouwen, is er nu sprake van een samengesteld gebouwencomplex, waarbij met name de schijf zijn prominente plek heeft verloren en weg valt ten opzichte van de andere in afmeting bijna gelijke gebouwen. De meest recente uitbreiding aan de Van Alkemadelaan doorbreekt, net als het tussenlid aan de parkzijde, ook nog de lineaire structuur. Bij de Rotonde zijn aanbouwen gerealiseerd waardoor het beeld aan de Van Alkemadelaan is aangetast.

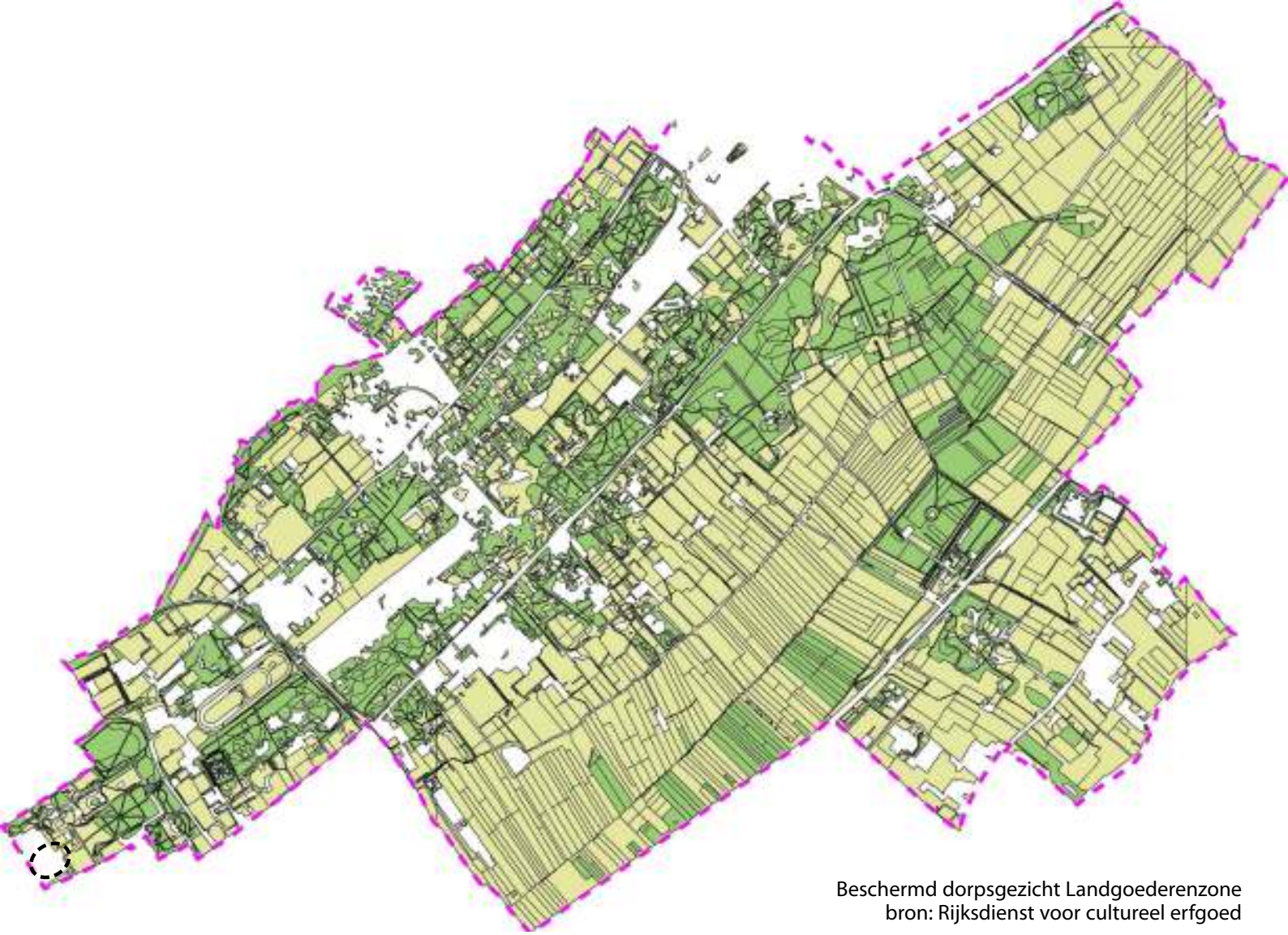
Met de voorgenomen sloop van alle latere uitbreidingen ontstaat de kans om de heldere structuur van de schijven en de lineaire structuur terug te brengen. Daarbij ontstaat er meer lucht en doorzicht aan de Van Alkemadelaan en kan de nieuwe bebouwing een nieuwe coulisse vormen voor het monumentale hoofdgebouw. Door nieuwe toevoegingen op afstand van de twee monumentale gebouwen te positioneren en meer te variëren in hoogte en bouwmassa kan, net als in het oorspronkelijke ontwerp, een compositie van gebouwen gemaakt worden, waarin de monumentale gebouwen meer tot hun recht komen. Hetzelfde geldt voor de terreininrichting. Bij transformatie zal de inrichting meer recht moeten doen aan de oorspronkelijke opzet van een landgoed binnen een landgoed. Daarbij is het oorspronkelijke parkeerterrein een duidelijk gedefinieerde open voorruimte voor de bebouwing en zijn de randen groen, breed en geschikt om te recreëren.

Conclusies:

- De oorspronkelijke heldere compositie van gebouwen en buitenruimte is door latere toevoegingen, zowel bebouwd als in de onbebouwde ruimte, verloren gegaan.

Uitgangspunten:

- Het zoveel mogelijk aansluiten bij de structuur van het oorspronkelijke ontwerp, waarbij gebouwen en inrichting als een totaalcompositie wordt opgevat.
- Zoveel mogelijk terugbrengen van de monumentale gebouwen, het centrale, voor de Rotonde gelegen, parkeerterrein en de groene rand in hun oorspronkelijke staat en ze beter zichtbaar maken.



Beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone
bron: Rijksdienst voor cultureel erfgoed

De landgoederenzone

Naast de monumentale waarde van het terrein en de bebouwing zelf, maakt de locatie onderdeel uit van het rijksbeschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Het te beschermen dorpsgezicht landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg is een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de- en 19de-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden en vroeg-20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang.

De ANWB locatie ligt in het uiterste zuidwestelijke puntje van de landgoederenzone en hoewel het qua bebouwing en gebruik afwijkend is, voegt het zich tot op zekere hoogte in de karakteristieke ruimtelijke structuur van de landgoederenzone:

- De hoofdstructuur binnen de landgoederenzone bestaat uit het meerassige, van oorsprong middeleeuwse wegennet, dat zich uitstrekt langs de flanken van de strandwallen en dwarsverbindingen tussen die wegen. Het stelsel van parallelle weteringen en de grotendeels midden-19de-eeuwse structuur van zichtassen en wegen van voormalige landgoederen hebben nog steeds een visuele, verbindende functie tussen onderdelen van het gebied. In de weidegebieden tussen de strandwallen bevinden zich regelmatige blokverkavelingen.

Het terrein van de ANWB bevindt zich, tussen twee strandwallen, binnen een blok van het veenweidegebied.

- Voor de typering van de relatie tussen landschappelijke structuur en bebouwing is het sterk lineaire karakter van de bebouwingsstructuur van belang. Deze vormt een afspiegeling van de geologische structuur van het gebied en daarnaast ook van de verkeerstechnische ontwikkelingen die er plaatsvonden.

De bebouwingsrichting van de bebouwing op het ANWB terrein sluit aan op dit lineaire karakter.

- Voor de typering van de bebouwing in dit gebied zijn van belang de reeks (grotendeels) intacte 18de-, 19de- en vroeg- 20ste-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, enige ensembles van 19de- en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's en een aantal vroeg-20ste-eeuwse villaparken en woonwijken voor de gegoede middenstand. Bij allen is er sprake van een heldere structuur en een visuele en historisch-functionele samenhang tussen gebouwen, tuinen en parken. Er is samenhang in de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken.

In het oorspronkelijk ontwerp voor de ANWB is eveneens zorgvuldig nagedacht over de compositie van het gebouw in relatie tot zichtlijnen en open ruimte en zijn de overgangen naar de omliggende openbare gebieden zorgvuldig ontworpen met brug, poort, bomenlanen en plantsoen.

- Voor de typering van openbare ruimte en groenvoorziening is van belang dat veel van de oorspronkelijk particuliere parken en tuinen als openbaar groen voor het publiek toegankelijk, dan wel zichtbaar zijn.

Dit geldt ook voor het ANWB terrein, dat nadrukkelijk een openbaar toegankelijk terrein wil zijn en daarmee een bijdrage levert aan het netwerk van verblijfsplekken en wandelroutes in de wijk.

In het oorspronkelijke ontwerp van Berghoef gedraagt het terrein zich als een landgoed binnen de landgoederenzone, met een sterke interne compositie en uitgesproken relaties met de randen. In de loop der tijd is dit deels verloren gegaan, zijn de relaties met de omgeving minder sterk zichtbaar geworden en is de openbaarheid van het terrein beperkt.

Aan de zijde van Den Haag grenst de locatie aan het beschermd stadsgezicht van het Benoordenhout. De omringende woonwijken zijn tussen 1900 en 1940 aangelegd en kenmerken zich door hun

REUVER
BELFELD
TEGELEN
VENLO
SWALMEN
ROERMOND
KESSEL

Personeel

residentiële en groene karakter. De functionele en zichtrelaties met omliggende landgoederen en het landschappelijk karakter met een formele groenstructuur zijn karakteristiek. De bebouwing bestaat uit diverse stijlen en is afkomstig uit verschillende tijdsperioden. Het meest in het oog springt de harmonie in baksteenarchitectuur van woonhuizen en straten wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles. De eenheid en de opzet van de wijken zijn grotendeels nog in hun pure vorm aanwezig. Het terrein maakt geen onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht maar is straks (functioneel) gezien wel onderdeel van dit stadsdeel. Wel kan het creëren van een bepaalde vorm van ruimtelijke samenhang bijdragen aan een goede inpassing. De huidige (niet monumentale) bebouwing wijkt qua beeld en kwaliteit af van de karakteristiek van Benoordenhout, wel sluit de groene uitstraling goed aan. Hierin liggen belangrijke kansen besloten voor het creëren van samenhang.

Conclusies:
- Het plangebied is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht landgoederenzone Wassenaar.
- Het grenst aan de west- en zuidzijde aan het beschermd stadsgezicht Benoordenhout.

Uitgangspunten:
- Een nieuwe invulling sluit aan op de bestaande karakteristieke ruimtelijke structuur van de landgoederenzone doordat het:
    - o een architectonisch en stedenbouwkundig ensemble vormt.
    - o groene en openbare karakter versterkt wordt ten opzichte van de huidige situatie
    - o landschapsarchitectonisch de oorspronkelijke kwaliteit van het landgoed versterkt.
- Voor de nieuwe invulling van het ANWB terrein is het belangrijk dat zich rekenschap wordt gegeven van de hoge (architectonische) kwaliteit van de omliggende buurten. De nieuwe bebouwing kan een eigen architectuur hebben, maar sluit in kwaliteit aan op de omgeving.

De ANWB

De ANWB is niet zomaar een bedrijf. Het is een vereniging met een enorme hoeveelheid leden, uniek in Nederland. Een vereniging met een grote maatschappelijke betrokkenheid, een voorbeeldfunctie en met een vooruitstrevend karakter. In het monumentale ontwerp komen al deze zaken samen. Een moderne bouwstijl met experimentele bouwwijze, de rotonde met een uitnodigend karakter en een bruisend hart waar allerlei activiteiten plaatsvonden. In de buitenruimte alle plek voor de nieuwe mobiliteitsvormen, de auto, maar ook voor ontmoeten en recreëren.
Veel inwoners van Den Haag maar ook daarbuiten, kennen de plek van een bezoek aan de ANWB winkel, vakantiebeurzen en de verkeersinformatie.

De ANWB als vereniging is sterk verbonden met de locatie en vormt in die zin ook een onderdeel van de kwaliteiten en monumentale waarden van het complex. De vereniging heeft samen met de fysieke omgeving een plek in het collectieve geheugen. Het feit dat het gebied publiek toegankelijk is, de terreininrichting uitnodigt tot een wandeling en de Rotonde een levendige publieksaantrekkende functie huisvest geven de plek een betekenis voor de samenleving.

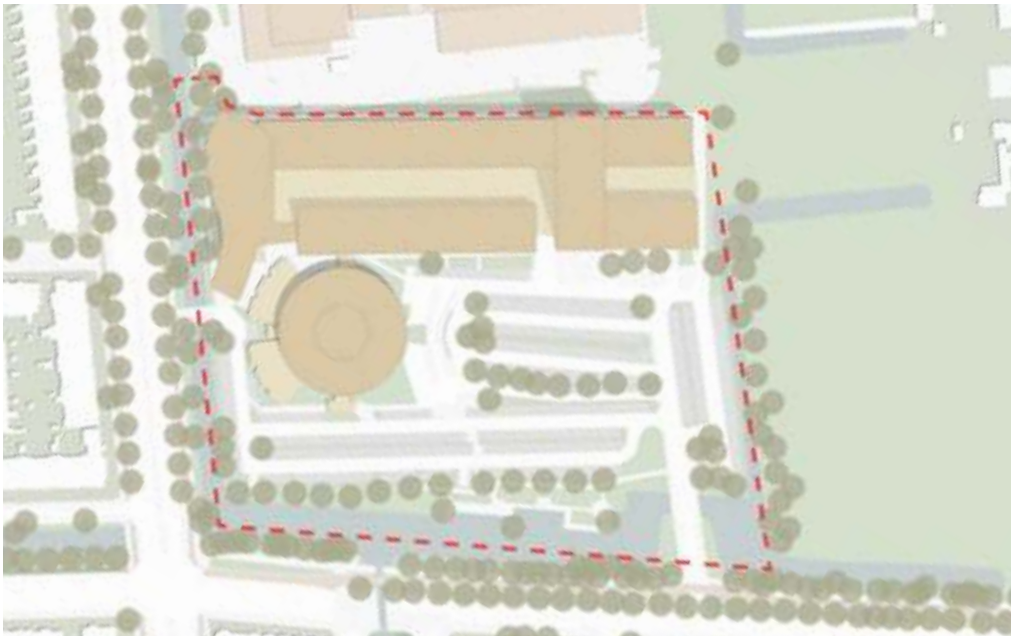
Een volledige functiewisseling naar wonen doet hieraan geen recht. Met een combinatie van functies, waardoor het ook in de toekomst een onderscheidend karakter en deels publieke functie behoudt, sluit de transformatie aan op het cultureel erfgoed van de vereniging ANWB.

Conclusie:
- De ANWB levert als vereniging met een publieke functie een belangrijke bijdrage aan de waarde van de plek.

Uitgangspunt:
- Het in stand houden van de publieke waarde voor de samenleving, middels openbare toegankelijkheid en publieke functies.

Groen- en waterstructuur

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



2.2 Relaties met de omgeving

Groen- en waterstructuur

Het plangebied ligt op de overgang van stad naar de landgoederenzone. Kenmerkend voor de hele zone en met name het naastgelegen park Clingendael, is de afwisseling van open en dicht beplante zones, laanbeplanting en verschillende deelgebieden met een eigen karakter. In het park liggen verschillende publiek toegankelijke programma's. Het vormt een belangrijke recreatieve uitloopzone voor de aangrenzende Haagse stadswijken en wordt op mooie dagen volop gebruikt. Naast het Park Clingendael, is er veel bos in de omgeving, zijn er veel sportvoorzieningen en de hoofdverkeersaders worden begeleid met bomen(lanen).

De Wassenaarseweg en de Van Alkemadelaan zijn twee belangrijke groene ontsluitingswegen. Op de kruising van beide begint de landgoederenzone. Het samenkomen van recreatie en mobiliteit op deze plek maakte het de uitgelezen locatie voor de ANWB. Momenteel is echter vanaf het kruispunt het landgoed nauwelijks zichtbaar en ervaarbaar.

Op het parkeerterrein behorende bij de ANWB zijn kleine bomen en hagen aanwezig tussen de parkeervakken en langs de bebouwing. Aan de zijde van de Wassenaarseweg is er een groen plantsoen met terrassen, als restant van de oorspronkelijke brede terrassen met een hoge verblijfskwaliteit. Vanaf het centrale open terrein ligt zij echter verstopt achter een grote hoeveelheid geparkeerde auto's. Verder kent de terreininrichting nauwelijks verblijfsplekken. De beplantingsstructuur is vrij rommelig en versnipperd, grote gebaren of een duidelijke typologie ontbreken. De oorspronkelijke omkadering met bomenrijen is op meerdere plekken onderbroken en aangetast. Met name aan de randen van het gebied is het groen volwassen geworden met veel volgroeide bomen en uitgegroeide hagen. Het zicht op de locatie is daardoor in de maanden waarbij de bomen vol in blad staan behoorlijk beperkt. Door hagen en 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 is net zo goed het zicht op de omgeving beperkt, waardoor gevoelsmatig het terrein geen onderdeel is van het landgoed. Wat de belangrijkste troef is van de locatie: de ligging in de directe nabijheid van het landgoed, wordt op deze manier onvoldoende benut.

Conclusies:

- Het terrein heeft groenblauwe randen naar de omgeving.
- Op het gebied van de maaiveldinrichting is de hoeveelheid groen dat is ingericht als verblijfsgebied beperkt.
- Bomen aan de randen van het terrein onttrekken de bebouwing grotendeels aan het zicht. Daarmee is de invloed van de bebouwing op het beeld beperkt vanuit de centrale laan van park Clingendael.
- De zichtrelaties vanaf het terrein naar het omliggend gebied hierdoor eveneens zijn beperkt

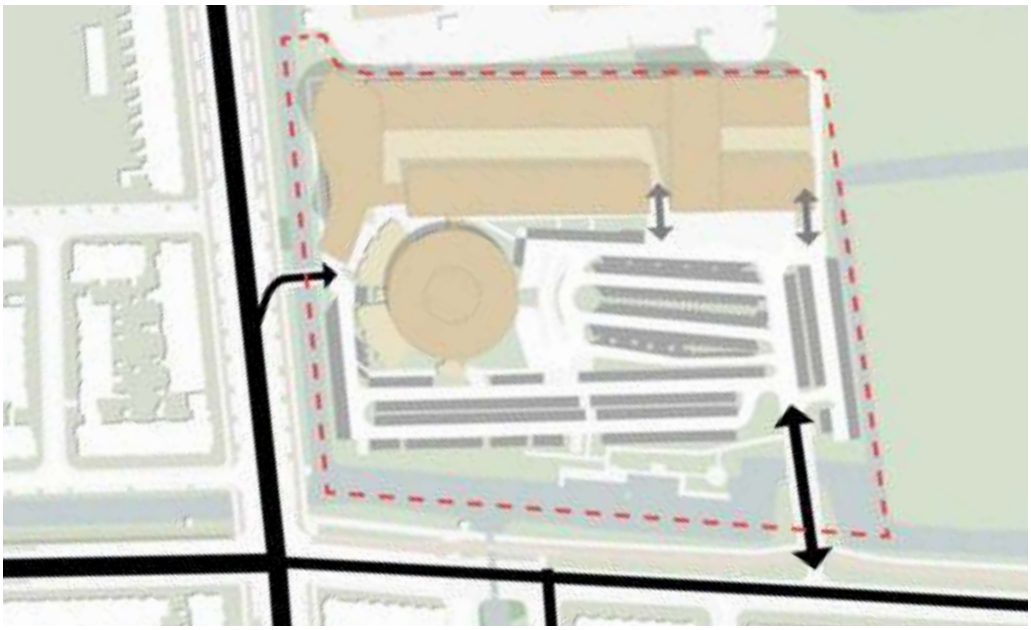
Uitgangspunten:

- Vergroten hoeveelheid groen en verblijfsgebied op de locatie en het aanbrengen van structuur.
- Vergroten zichtrelatie vanaf de locatie naar het park, maar in stand houden van de beperkte zichtbaarheid van de bebouwing vanuit het park.

Verkeersstructuur

Twee toegangen, auto en langzaamverkeer
Een enkele uitgang voor autoverkeer
Totaal ca 460 parkeerplaatsen op maaiveld
Twee entrees naar parkeer garages

hoofdverkeerswegen
fietspaden
voetpaden
bushalte
P parkeergelegenheid



Infrastructuur

Het terrein van de ANWB ligt goed bereikbaar aan de Wassenaarseweg en de Van Alkemadelaan. Beide wegen zijn lange lijnen die de stad met het buitengebied (landgoederen en zee) verbinden. Het terrein heeft zijn hoofdentree aan de Wassenaarseweg en een tweede (onvolledige) ontsluiting op de van Alkemadelaan.

De locatie ligt op fietsafstand van het centrum van Den Haag en beide wegen kennen goede fietsvoorzieningen. Vanuit het perspectief van de fietser betreft het een toplocatie. De fietser komt op dezelfde plekken als de auto het terrein op, waarna hij zich via het parkeerterrein een weg moet zoeken. Ook voor de voetganger zijn op het terrein nauwelijks voorzieningen opgenomen. Vanuit de omgeving lopen smalle trottoirs over de beide bruggen mee het terrein op en eindigen op het parkeerterrein. Park Clingendael ligt op loopafstand. Door park Clingendael lopen recreatieve routes. Aan de noord-, oost- en westzijde zijn informeel vormgegeven toegangsroutes naar het park, die onderdeel uitmaken van een fijnmazig netwerk. Net ten oosten van de ANWB locatie ligt de formele hoofdentree van Clingendael. Vanuit de locatie is er geen directe verbinding met het park. Behalve de visuele relatie bestaan er in de huidige situatie geen fysieke relaties. De voetganger moet vanuit de bebouwing via het parkeerterrein, buitenom het park bereiken.

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.

Het terrein is voor de auto vanaf twee plekken bereikbaar. De hoofdontsluiting met formele toegangsbrug ligt aan de Wassenaarseweg, een wijkontsluitingsweg. De tweede inrit ligt aan de Van Alkemadelaan. Deze inrit is exclusief voor werknemers en zo vormgegeven dat het zo min mogelijk de doorstroming op de Van Alkemadelaan hindert. Het aantal verkeersbewegingen op de Van Alkemadelaan kan een extra of een volledige aansluiting niet aan. De verkeerbewegingen van de werknemers van de kantoren zorgen in de huidige situatie voor een piekbelasting in de ochtend en avond die aan haar grens zit. Bij transformatie zal rekening gehouden moeten worden met de maximale verkeersbelasting. De Wassenaarseweg moet een woonstraat blijven. Functies anders dan wonen met een verkeersaantrekkende werking die de belasting op de Wassenaarseweg te veel vergroten, zijn daarom onwenselijk.

Op het terrein zijn meerdere parkeergelegenheden aanwezig: het parkeerterrein voor de gebouwen, twee garages tussen de bebouwing en een half verdiepte parkeergarage van twee lagen onder de oostelijke bouwmassa's. Daarnaast heeft de ANWB behoorlijk wat parkeervergunningen voor de omliggende straten. Momenteel is het aanbod voldoende om tegemoet te komen aan de parkeervraag van zowel werknemers als bezoekers.

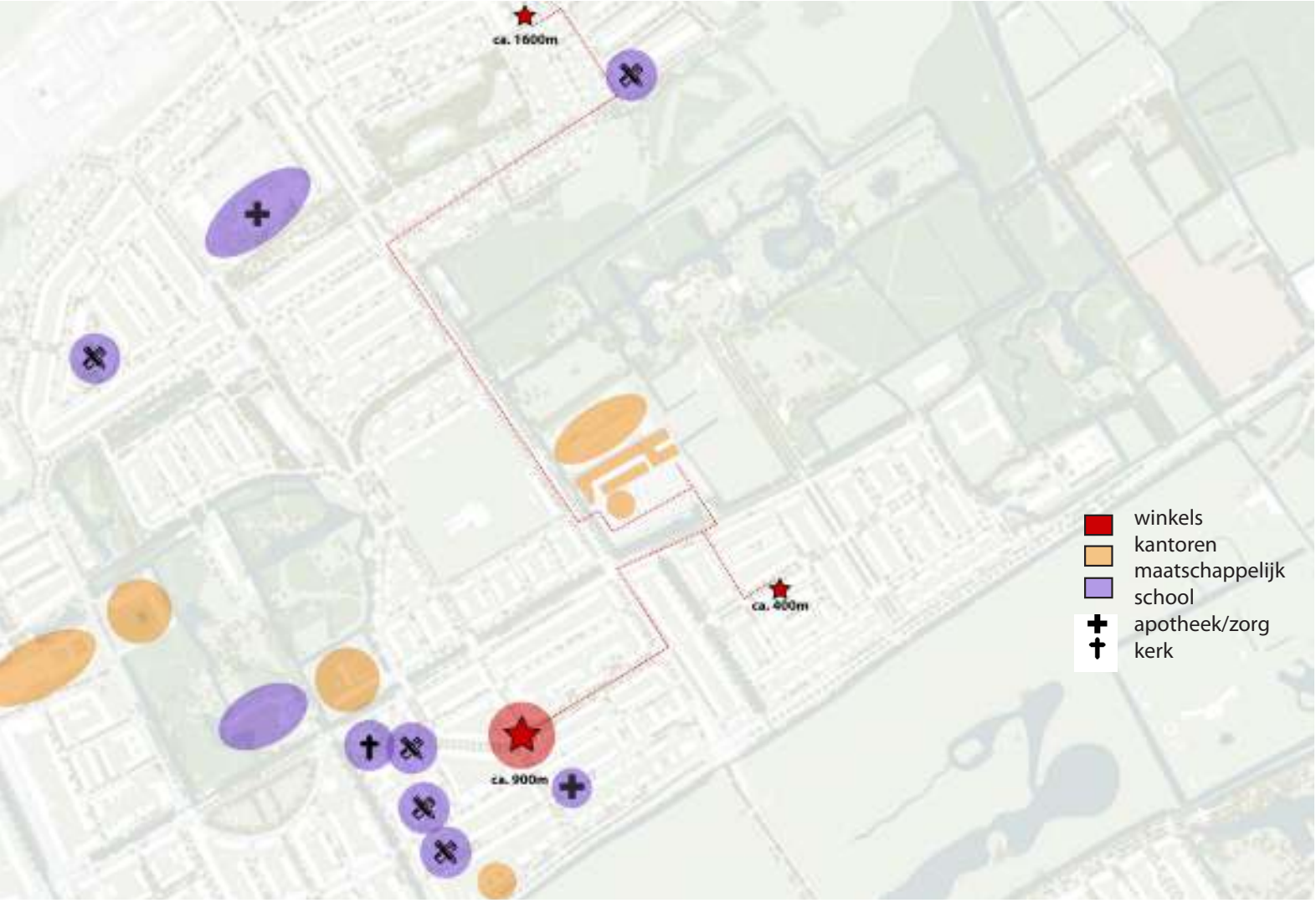
Conclusie:

- De locatie is goed bereikbaar per fiets en voet, maar op de locatie zelf zijn de voorzieningen voor fiets en voet zeer beperkt.
- Het gebied is goed bereikbaar met de auto en het aanbod aan parkeren is ruim voldoende.
- In de spits kan op beide aansluitingen overlast ontstaan door grote hoeveelheden verkeersbewegingen.

Uitgangspunten:

- Behouden van de huidige aansluitingen op de omgeving.
- Verhogen van de kwaliteit voor langzaamverkeer op de locatie.
- De richting van de verkeerbewegingen op piektijden zal bij transformatie veranderen. Dit levert mogelijk meer overlast op. Het opstellen van een goed mobiliteitsplan kan dit voorkomen.

de Internationale zone



Voorzieningen in de omgeving

2.3 Analyse voorzieningen

De ANWB-locatie is nu een op zichzelf staande kantoorlocatie. Het terrein ligt ruimtelijk enigszins geïsoleerd ten opzichte van de omgeving, maar wel aan een stedelijke ontsluitingsweg. Aan de noordzijde ligt de Koningin Beatrixkazerne. Verderop aan de Van Alkemadelaan liggen grootstedelijke programma's als het Internationaal Strafhof. De omgeving betreft een stadsrandzone waarin wonen, werken, recreëren en maatschappelijke functies elkaar afwisselen. Het plangebied ligt niet binnen de Haagse internationale zone, zoals gedefinieerd in de gebiedsvisie, maar ligt wel in de invloedssfeer daarvan. Dit wordt gezien als kans voor mogelijke ontwikkelingen. De ligging is uitermate stedelijk, met het centrum van Den Haag op fietsafstand en via de typisch Haagse lange lijnen aan de stad verbonden. Een stedelijk milieu met een mix van functies op de locatie zou vanuit dit perspectief kansrijk zijn.

Ondanks de stedelijke context is de direct aanliggende woonbuurt Uilennest behoorlijk monofunctioneel. Het Benoordenhout is meer gemengd, met naast wonen, sportvoorzieningen, kantoren, zorg en welzijn. In de Breitnerstraat (op circa 400m van de ontwikkellocatie) bevinden zich enkele kleinschalige dagelijkse voorzieningen, waaronder een buurtsuper. Rondom het plein aan de Van Hoytemastraat (op circa 900 m van de ontwikkellocatie) zijn verschillende kleinschalige winkels, horeca, apotheek en een huisarts gevestigd. Basis 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. De directe leefomgeving is daarmee te karakteriseren als rustig en vooral heel groen. Voorzieningen zijn nabij, maar niet op loopafstand.

Conclusie:

- De ligging is stedelijk. De directe omgeving bestaat echter uit monofunctionele woongebieden waarbij voorzieningen niet voor iedereen op loopafstand liggen.

Uitgangspunt:

- De stedelijke context maakt de locatie geschikt voor meerdere functies.

2.4 Bouwmassa

In de omgeving van het ANWB terrein komen verschillende bebouwingstypen voor. Landhuizen met een alzijdige oriëntatie, ensembles die bestaan uit meerdere bouwmassa's met een ruimtelijke en architectonische samenhang en woonbuurten die qua opzet, structuur en architectuur samenhangende eenheden vormen. De panden van de kazerne en bouwmassa's op de locatie van de ANWB vormen beide een bebouwingscluster. Zij bestaan uit een samengesteld bouwblok waarbij er, anders dan bij een ensemble, nauwelijks sprake is van een compositie van bouwmassa's . De oriëntatie van de bebouwing in de landgoederenzone is hoofdzakelijk gericht op de hoofdwegen en op het groen, vaak middels een alzijdige oriëntatie. De bebouwing op de ANWB-locatie bestaat uit bebouwing die georiënteerd is op de hoofdwegen en op het park. De Rotonde is ontworpen als een alzijdig rond gebouw, met een hoofdentree met bordes aan het parkeerterrein en de parkzijde. Met de aanbouwen is de oriëntatie meer ambivalent geworden. De relatie tussen de bestaande bebouwing en Park Clingendael is beperkt. De zijde die grenst aan de kazerne voelt als de achterkant.

Rondom het plangebied ligt voornamelijk laagbouw met een hoogte tot vier bouwlagen. In Uilennest staan aan de Breitnerlaan enkele hogere massa's tot 26 meter hoog. Aan de Van Alkemadelaan zijn de Nirwana flat en het voormalig Octrooibureau bescheiden (hoogte) accenten van 20-25 meter. De panden van de ANWB wijken met een bouwhoogte tot acht bouwlagen en een hoogte van ca 27 tot 29 meter af van de laagbouw, maar zijn beperkt hoger dan deze rondom gelegen (hoogte) accenten. De afstand tussen de panden en de aangrenzende woonbuurt én de aanwezigheid van het park met volwassen groen, zorgen ervoor dat ondanks zijn grotere bouwmassa en hoogte, de bebouwing in de omgeving wordt opgenomen. De maat en schaal van de bebouwing is in overeenstemming met de maat en schaal van de omliggende open ruimtes, maar fors ten opzichte van de omliggende laagbouw. Ook is de bebouwingsdichtheid hoog door dicht op elkaar staande massa's met weinig afwisseling in hoogte. Daardoor oogt de bouwmassa nogal massief en is er weinig licht en lucht rondom de bebouwing.
Het golf-vormige gebouw aan de Van Alkemadelaan en het tussenlid halverwege het bouwblok, vormen door hun afwijkende richtingen bouwmassa's die in de totaalcompositie detoneren. Het golf gebouw neemt daarnaast een dominante positie in, in relatie tot de aanliggende woonbebouwing.
De bebouwingsstrook aan de noordzijde van het perceel zorgt voor schaduw op het kazerneterrein. Gezien het gebruik van het terrein levert dit geen overlast op. In de middag valt de schaduw over park Clingendael en het terrein van tuinvereniging Clingendael. Hier wordt wel overlast van ondervonden.

De locatie ligt in een stedelijke omgeving. Kenmerk van een stedelijke omgeving is dat er variatie is in typologie, massa en hoogte van de bebouwing. Naast laagbouw komen er ook grotere complexen voor, markeren hogere bouwmassa's bijzondere of markante plekken en/of afwijkende functies. Zo is er in de omgeving het voormalige Shell gebouw en zorgcomplex Arendsdorp, van beide ca 32 meter hoog en Oosterduin van 60 meter hoog. Een grotere schaal en korrel is te zien bij grootstedelijke functies als het huidige Bronovo Ziekenhuis, het strafhof en de Frederikskazerne. Juist de combinatie van de kleine en de grote schaal geeft het gebied een stadse identiteit en maakt het ruimtelijk beeld van de stad interessant. Hoogteaccenten in een stedelijke woonomgeving zoals het Burgemeester Monchiplein of in Mariahoeve vormen onderdeel van de compositie van wijken en buurten en zijn veelal omringd door groen. Zij spelen een belangrijke rol in het markeren van plekken en vormen oriëntatiepunten binnen een wijk en maken de wijk afwisselend en leesbaar. Hoogte accenten binnen de wijk in een stedelijke omgeving zijn doorgaans maximaal ca 50 meter hoog. Gezien de stedelijke omgeving van de ANWB locatie is het plaatselijk mogelijk maken van een hoogte tot maximaal 50 meter denkbaar.

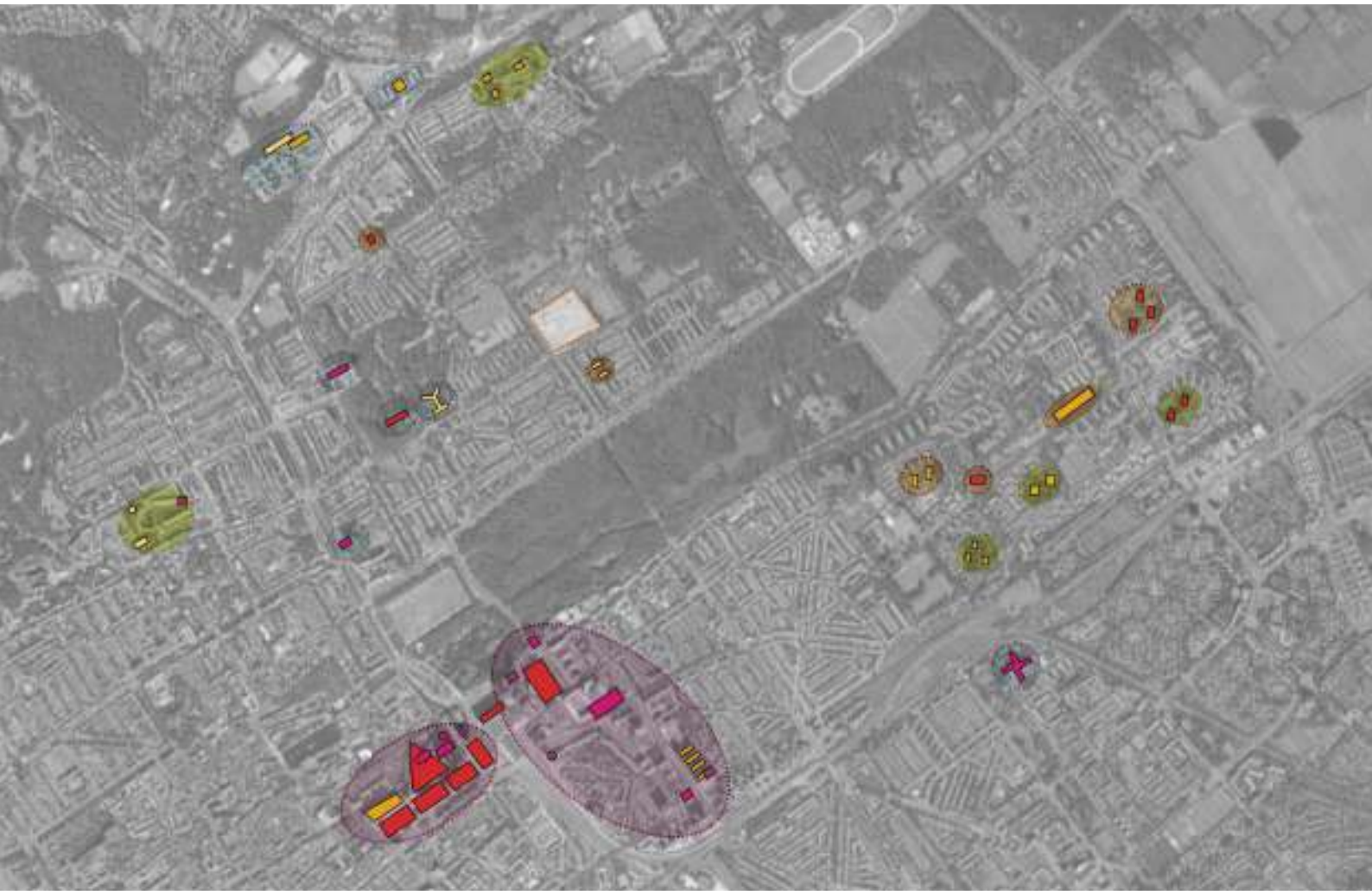
Bebouwing hoger dan 50 meter valt aan te merken als hoogbouw. Daarvoor zijn de nabijheid van grootschalige infrastructuur en grootstedelijke voorzieningen een must. De locatie voldoet hier niet aan en hoogbouw is hier daarom niet op zijn plaats.

Conclusies:

- De bebouwing op de ANWB-locatie vormt een bebouwingscluster die afwijkend is ten opzichte van de omgeving, maar passend bij de maat en schaal van de omliggende buitenruimte.
- Het oorspronkelijke cluster was gericht op zowel de omliggende wegen, als het park. In de loop der tijd is de oriëntatie op het park verminderd.

Uitgangspunt:

- Het aanbrengen van meer variatie in de hoogte van de bebouwing en een grotere maat is denkbaar, mits de 47 meter (exclusief een afwijkingsbevoegdheid van 3 meter voor ondergeschikte bouwdelen) niet overschreden wordt.
- Een grotere bouwhoogte kan als het samen gaat met meer kwaliteit, ruimte en lucht op het perceel als geheel, als er voldoende aandacht is voor de bezonning én er een goede aansluiting plaatsvindt op de tegenoverliggende bebouwing.
- Toevoegen van (bovengrondse) bouwmassa ten opzichte van de huidige situatie is niet wenselijk.



20-30 m
30-40 m
40-50 m
50-75 m
>75 m

woontorens in stedelijke setting
woontorens in het groen
woontorens nabij voorzieningen
voorzieningen in het groen
voorzieningen in stedelijke setting

Bouwmassa en hoogte in de omgeving

Twee voorbeelden Haags woonhotel: Nirwana en Boszicht

Haagse hoogbouw: transformatie Shell gebouw

Voorbeeld van moderne interpretaties van het 'woonhotel'
Linck in de Binckhorst en Lumen Scheveningen

3. Programma

Door het vertrek van de ANWB zullen de huidige kantoorfuncties in zijn geheel van het terrein verdwijnen om plaats te maken voor voornamelijk wonen. De gemeente Wassenaar heeft verschillende uitgangspunten voor het te realiseren programma op deze locatie. Hieronder worden deze beschreven. Aan het einde van ieder aspect worden deze uitgangspunten samengevat.

3.1 Woningbouw

In Nederland wordt het tekort aan woningen anno 2021 geschat op 330.000 woningen. Ook binnen de woningmarktregio Haaglanden is er een grote druk op de woningmarkt. De regio staat voor een forse opgave waarbij het balanceren is tussen bijbouwen, het behoud van groen en bereikbaarheid. De transformatie van werkgebied grenzend aan de stad Den Haag naar woongebied kan een grote bijdrage leveren aan het realiseren van deze opgave. De locatie biedt kansen voor het realiseren van een zeer aantrekkelijk woongebied voor verschillende doelgroepen.

De ligging aan de landgoederenzone, waardoor woningen bijna letterlijk met hun voeten in het groen staan en er vanaf de verdiepingen vrij zicht is op park Clingendael is een belangrijke troef bij de transformatie naar woongebied. Tegelijkertijd zijn het centrum van Den Haag en de bijbehorende voorzieningen goed bereikbaar waardoor de locatie aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen. In plaats van een monofunctioneel woongebied is juist een combinatie van wonen en werken of wonen en voorzieningen hier denkbaar. In combinatie met een doelgroep die ook luxe en verzorging vraagt kan inspiratie geput worden uit het concept van het 'Haagse woonhotel'. Een woongebouw waarin bewoners voorzieningen (en in vroegere tijden personeel) delen en gebruik maken van verschillende gezamenlijke ruimten; een bibliotheek of biljartzaal, passend bij de huidige tijd misschien eerder een fitnesszaal, daktuin of spa. Binnen het concept van het Haagse woonhotel is wonen met kleinschalige, al dan niet met de woning verbonden werkruimten eveneens mogelijk. Door inspiratie te putten uit het woonhotel als typisch Haags woonconcept bijvoorbeeld in combinatie met het gebruik van de monumentale gebouwen kan een woonmilieu worden gecreëerd met een unieke en onderscheidende identiteit.

Als gevolg van het hoge aantal woningen dat op de locatie te realiseren is, zal de ontwikkeling een buurt op zich vormen. Een buurt met een brede variatie aan woningtypen en grootten, met woningen in verschillende prijscategorieën en voor verschillende doelgroepen. Het nieuw te maken woongebied is vóór alle bewoners en ván alle bewoners. Door bij het gebruik en inrichting van gebouwen en openbare ruimte invulling te geven aan het principe van 'verenigen en ontmoeten' zullen er makkelijker sociale netwerken en onderlinge verbondenheid ontstaan.

De initiatiefnemer wordt uitgedaagd om aandacht te schenken aan het creëren van plekken en kleinere clusters binnen het geheel waar bewoners elkaar ontmoeten, leren kennen en waar betrokkenheid ontstaat. Dat kan in de buitenruimte, maar ook ín het gebouw, door ruimtes te maken die collectief gebruikt kunnen worden en waar ontmoeting plaatsvindt. Dit kunnen brede hallen en gangen zijn, maar ook half open buurtkamers en terrassen. Door het mengen van de verschillende beoogde doelgroepen, jong en oud en prijscategorieën wordt bijgedragen aan een inclusieve samenleving.

Leidend voor het woningbouwprogramma is het beleid van de gemeente Wassenaar. In de woonvisie staat beschreven dat er binnen de gemeente vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor zowel starters, jonge gezinnen als voor ouderen. Daarbij moet minimaal 25% worden gerealiseerd in de sociale categorie. Het aantal woningen wordt gemaximaliseerd op, afhankelijk van de woninggrootte, tussen de 400 en 425 woningen (zie ook startdocument).

Uitgangspunten:
- 400-425 woningen waarvan 25% in het sociale segment.
- Het realiseren van een gemengd programma voor verschillende doelgroepen.
- Het leveren van een bijdrage aan een inclusieve samenleving en het stimuleren van ontmoeting en collectiviteit.
- Differentiatie in grootte en woningtypen.

3.2 Aanvullend programma

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. In ieder geval het Rotonde gebouw en mogelijk (een deel van) het schijfgebouw lenen zich voor andere functies dan alleen wonen. In het Rotonde gebouw komen functies die ten dienste staan van de bewoners, maar mogelijk ook een meer publiek karakter hebben. Te denken valt aan bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte, flexplekken, lichte horeca, fitness en/of maatschappelijke voorzieningen.
Voor het schijfgebouw lenen de onderste lagen zich voor een werkprogramma en is de kantine op het dak een bijzondere plek die benut kan worden voor een, al dan niet publiek programma aanvullend op het wonen. Te denken valt aan specifieke Haagse functies, zoals NGO's, of een verzamelgebouw voor bijvoorbeeld creatieve bedrijven. Tevens lijkt hier de combinatie wonen en zorg passend met aan gezondheid gerelateerde functies, of juist dienstverlening (fysiotherapie, tandarts, kapper, pedicure, makelaar, accounting etc.).
Op basis van de vraag die volgt uit het woningbouwprogramma en vragen uit de markt, kan hier in de uitwerking verder aan worden vormgegeven. Mogelijk ontstaat er ook nog beperkt ruimte in de plinten van de nieuwbouw voor andere functies.

Met het toevoegen van programma's ontstaat een levendig stedelijk gebied passend bij en als onderdeel van het stadsdeel. De verbreding van het programma draagt daarnaast bij aan het realiseren van de ambities van verenigen en ontmoeten. Daarbij speelt de inrichting van de openbaar toegankelijke buitenruimte evenzo een belangrijke rol. Gezien de in de huidige situatie aanwezige verkeersbelasting mogen extra functies die naast wonen worden toegevoegd een beperkt verkeersaantrekkende werking hebben.

Uitgangspunt:
- Voorzieningen of een maatschappelijk programma in de Rotonde.
- Het creëren van een gemengd stedelijk gebied met meer dan alleen woningbouw.

3.3 Parkeren

Voor de woningbouw, overig programma en bezoekers moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd, zowel voor auto's als voor fietsen. Voor de ontwikkeling wordt gezien de stedelijke context de onderkant van de Wassenaarse parkeernorm gehanteerd, zoals vastgelegd in de startnotitie. Het uitgangspunt is dat een deel van de bewoners parkeren in een half verdiepte parkeergarage onder de nieuwbouw. In de parkeergarage worden 200 tot 250 parkeerplaatsen aangelegd. Deze wordt ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast zonder dat dit onprettige, onveilige of gesloten gevels als gevolg heeft.

Het overige parkeren vind op maaiveld plaats. Het oudste deel van het parkeerterrein, voor de Rotonde zal volgens de oorspronkelijke inrichting opnieuw gebruikt worden om te parkeren. Daarnaast zal een deel van het huidige parkeerterrein opnieuw gebruikt worden om te parkeren. Hierbij wordt gekeken naar aansluiting bij de oorspronkelijke inrichting en een kwalitatief goede 'groene inpassing'. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een deel van de parkeerplaatsen een groene overgang vormt naar de aangrenzende groenzone. Een nieuwe terreininrichting voldoet aan de uitgangspunten en aanbevelingen (vergroenen, terugbrengen naar oorspronkelijk inrichting, veilig en aantrekkelijk) genoemd in o.a. paragraaf 2.1, 2.2 en hoofdstuk 4.

Voor fietsen worden goede stallingsmogelijkheden aangeboden. Daarbij kan de CROW handleiding fietsparkeren bij grootschalige wooncomplexen gehanteerd worden, net als de Amsterdamse bouwbrief. Goede fietsenstallingen dragen bij aan een gezonde leefstijl én het beperken van de automobiliteit voor een beter leefmilieu. Voorwaarde is wel dat fietsenstallingen ruim gedimensioneerd zijn en kwalitatief hoogwaardig, met voldoende licht en lucht, worden uitgevoerd. Een goede positionering van (collectieve) fietsenstallingen nabij entrees, met comfortabele routes en drempelloze routes daar naartoe, zijn van doorslaggevend belang. Fietsenstallingen zullen daarom vanaf het begin worden meegenomen in de uitwerking van de bouwplannen.

Ten opzichte van de huidige situatie is het de ambitie het aantal parkeerplekken op maaiveld sterk te reduceren. Reductie is mogelijk doordat de parkeerdruk voor de woningen lager is dan de parkeerdruk voor kantoorruimte. Daarnaast kan gezien de stedelijke ligging de minimale parkeernorm worden gehanteerd. Door het optuigen van een mobiliteitsplan, het aanbieden van andere vormen van vervoer, zoals deelmobiliteit en het maximaal faciliteren van bijvoorbeeld de fiets kan het autobezit mogelijk nog verder worden teruggedrongen. De ontwikkelende partij krijgt hier de mogelijkheid om met behulp van een slim mobiliteitsconcept, na instemming van de gemeente, af te wijken van de afgesproken norm. Mogelijk zijn daardoor minder vaste parkeerplaatsen nodig. Het aandeel parkeerplaatsen in de garage blijft daarbij gelijk, de winst zal ingezet worden om het terrein nog verder te vergroenen.

Voor de bewoners is het niet mogelijk parkeervergunningen voor de omliggende straten te verkrijgen. Daardoor zal in de omliggende wijk ten opzichte van de huidige situatie de parkeerdruk iets afnemen. Het niet-woonprogramma zal met name een functie hebben voor de buurt of gericht zijn op een werkprogramma dat beperkt mobiliteit genereert gedurende reguliere werkuren. Bezoekers zullen veelal lopend of op de fiets komen. Er wordt daarom vanuit gegaan dat het parkeren voor het niet-woonprogramma op de locatie kan plaatsvinden in dubbelgebruik met bezoekers parkeren. Het mag geen parkeerdruk opleveren in de wijk.

Uitgangspunten:

- Het realiseren van het aantal parkeerplaatsen volgens de onderkant van de Wassenaarse norm
- Het realiseren van een halfverdiepte parkeergarage voor 200-250 auto's
- Het reduceren van de hoeveelheid maaiveld parkeren
- Het handhaven van het oudste parkeerterrein volgens oorspronkelijk ontwerp
- Het creëren van uitstekende fietsvoorzieningen
- Innovatie mobiliteitsconcepen zijn mogelijk, maar dienen goedgekeurd te worden door de gemeente.

4. Ruimtelijke ambities

Het ANWB terrein transformeert naar een groen stedelijk woongebied. Bij deze transformatie wordt het mogelijk gemaakt aanzienlijke woningaantallen te realiseren. Kwantiteit kan op deze locatie echter alleen gerealiseerd worden als het samengaat met een hoge kwaliteit. Voor de nieuwe identiteit van het woongebied spelen de aanwezigheid van het monument (gebouwd en onbebouwd) en ligging in de landgoederenzone een cruciale rol. De uiteindelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de manier waarop beide een plek hebben gekregen binnen het ontwerp van het woongebied.

Om kwaliteit te hebben als woongebied zal er een aantrekkelijke en veilige woonomgeving gecreëerd moeten worden. Sociaal veilig en met ruimte voor ontmoeten en verblijven in een aantrekkelijke (groene) omgeving. Met het realiseren van een buurt van ca 400 t/m 425 woningen in één complex is het van essentieel belang dat er invulling wordt gegeven aan het principe van 'verenigen en ontmoeten'. Dit draagt bij aan het creëren van een duurzame gemeenschap

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. Tenslotte heeft de gemeente de ambitie hier een hoogwaardige architectonische kwaliteit te realiseren die recht doet aan de monumenten en het omliggend beschermd dorpsgezicht.

De ambities die de gemeente aan de ontwikkeling mee wil geven worden hieronder beschreven. Zij worden geïllustreerd door beelden die dienen ter inspiratie. Waar relevant worden aanbevelingen gedaan voor ingrepen en oplossingen (ruimtelijk) en worden aandachtspunten benoemd.

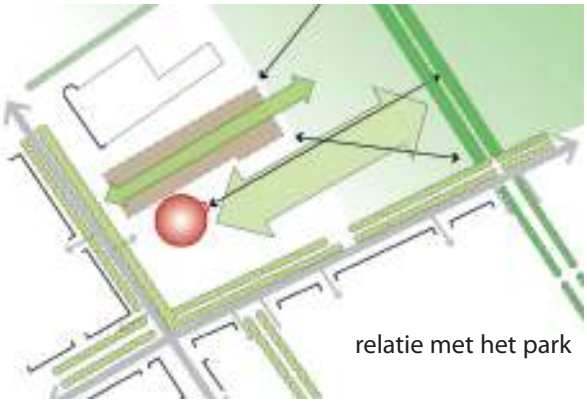
beplanting en verblijfsplekken
in op en aan de voet van de bebouwing

4.1 Een aantrekkelijke groene woonomgeving

Na transformatie zal het ANWB terrein de uitstraling hebben van een woongebied. Een woongebied dat duidelijk voelbaar aansluit bij park Clingendael met een overwegend groene uitstraling. De woonomgeving heeft een hoge verblijfskwaliteit met veel plek voor ontmoeten en voldoende ruimte om te spelen. Het aanbieden van verschillende plekken voor ontmoeting, zowel in gebouwen, als op daktuinen, terrassen en in de buitenruimte is essentieel voor het creëren van sociale samenhang. Voor het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving is het nodig de terreininrichting daarop aan te passen. Het dak van de parkeergarage wordt daarbij een vanzelfsprekend onderdeel van de buitenruimte die in kwaliteit en groene uitstraling vergelijkbaar is met het omliggende maaiveld.
Een aantrekkelijke woonomgeving draagt bij aan een gezonde leefomgeving en daagt uit tot bewegen (fietsen en wandelen). De ambitie van de gemeente Wassenaar is het stimuleren van gezonde mobiliteit door het geven van ruimte aan voetgangers en fietsers, door trappenhuizen die in het zicht staan en logisch aan sluiten op de wandel- en fietsroutes. Doordat de fiets sneller en makkelijker is te bereiken dan de auto en comfortabel gestald kan worden. Goede verbindingen op het terrein zelf en naar de omgeving zijn daarbij een belangrijke voorwaarde. Met name voor de voetganger zijn deze in de huidige situatie nog onvoldoende aanwezig en van onvoldoende kwaliteit.
Een aantrekkelijke woonomgeving creëert ruimte aan de jongste bewoners om te spelen en te ontdekken. Plekken die veilig te bereiken zijn en waar voldoende sociale controle mogelijk is. De combinatie tussen spelen en parkeerterrein vraagt hier extra aandacht; ruimte voor spelen dicht bij de nieuwbouw ligt het meest voor de hand. In een fijne woonomgeving is er, meer dan in de huidige situatie, ruimte voor groen en beplanting. Bij de ontwikkeling moet niet alleen het nieuwe woongebied profiteren van het omliggend groen, maar ook zelf een groen karakter hebben. Daarbij profiteert de omgeving net zo goed van het groene karakter van de locatie zelf als andersom. Met name aan de Van Alkemadelaan is de bebouwing dominant aanwezig. Het is de ambitie om na de ontwikkeling aan deze zijde het woongebied zichtbaar aan te laten sluiten bij park Clingendael, middels een brede groen rand. Een nieuwe inrichting van het terrein kan tenslotte een belangrijke bijdrage leveren aan het terugbrengen van de oorspronkelijke (monumentale) kwaliteit van de maaiveldinrichting.

Aanbevelingen:

- Aan de zuidzijde het plantsoen met de terrassen en zitgelegenheden aan de watergang te herstellen als bruikbare verblijfsruimte.
- Aan de oostzijde een groene rand met een meer open structuur, transparante beplanting en zicht op park Clingendael te creëren.
- Aan de westzijde langs de Van Alkemadelaan ruimte te maken voor een brede doorgaande groenzone met water en een losse groenstructuur. (Deze ruimte ontstaat door het terugleggen van de bebouwing en het verwijderen van de aanbouwen van de Rotonde.)
- Het dak van de parkeergarage vormgeven als volwaardig tweede maaiveld niveau.
- Het creëren van meerdere goede langzaam verkeersroutes over het terrein, een prettige verbinding met de Van Alkemadelaan en mogelijk een aansluiting op park Clingendael.



relatie met het park

groene verblijfsplekken

ruimte voor ontmoeting en het creëren van een gemeenschap

goede aansluiting op de collectieve buitenruimten
veilige, schone en goed vormgegeven plekken

4.2 Een (sociaal) veilige woonomgeving

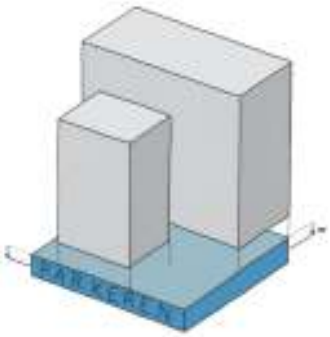
Na de transformatie zien we hier een sociaal veilig woongebied voor ons met voldoende levendigheid en ogen op het omliggend openbaar gebied. In een prettig en sociaal veilig woongebied zijn plinten en de begane grond van de appartementengebouwen zorgvuldig ontworpen. Bergingen en parkeergarages worden aan het zicht onttrokken en dichte gevels worden voorkomen. De uitwerking van een half verdiepte parkeerkeergarage is van cruciaal belang bij het realiseren van de ambitie van een sociaal veilige woonomgeving. Verkeersveiligheid is een tweede belangrijk aspect. Het terrein wordt zodanig ingericht dat de voetganger alle ruimte krijgt en het terrein verkeersveilig is voor langzaam verkeer en kinderen. Dat betekent dat de auto niet overal welkom is en dat met de inrichting van het maaiveld parkeren en met de keuze voor de positie van de autoroute (bijvoorbeeld naar een garage) hier rekening mee gehouden wordt. Het terrein is primair een verblijfsgebied, dat (delen) zijn ingericht als parkeerterrein, is secundair.

Een sociaal veilige omgeving ontstaat door het positioneren van adressen aan het toegankelijk gebied. Het dak van de parkeergarage maakt hier onderdeel van uit. Het dak heeft dus niet alleen een aantrekkelijke en groene inrichting, maar ook zijn hier entrees en toegangen van woningen gepositioneerd, waardoor levendigheid ontstaat en spontane ontmoetingen plaatsvinden. Door de concentratie van bebouwing aan de achterzijde van het terrein, is de hoeveelheid adressen aan het 'voorplein' (en de historische parkeerplaats) beperkt. Het kan interessant zijn om te onderzoeken of er aan de rand van het parkeerterrein, gelegen aan de centrale toegangsweg vanaf de Wassenaarseweg, adressen kunnen worden toegevoegd om de sociale veiligheid en het toezicht op het parkeer terrein te vergroten. Dit staat echter op gespannen voet met de wens hier een groene overgangszone te maken.

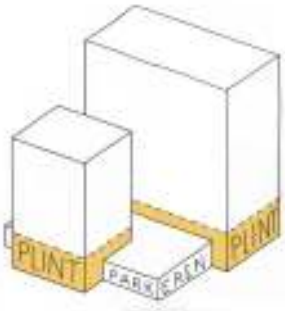
Sociale samenhang en een sterk gemeenschapsgevoel dragen bij aan de veiligheid van een gebied. Sociale veiligheid geldt niet alleen voor de buitenruimte, ook voor het gebouw. Door behalve de tuin op de parkeergarage ook binnen het gebouw op verschillende plekken collectieve tuinen, dakterrassen en binnenstraten te realiseren ontstaat er een netwerk van verblijfsruimten en ontmoetingsplekken. Individuele buitenruimten en daktuinen bieden zicht op de omgeving en vergroten de samenhang en het veiligheidsgevoel.

Aanbevelingen:

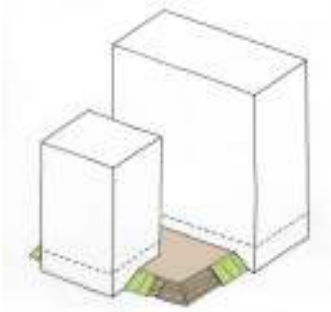
- Positioneer bouwmassa's deels op de garage, deels met een plint op het maaiveld, waarbij de plint een open en vriendelijke uitstraling heeft.
- Maak een geleidelijke en uitnodigende (zachte) overgang tussen maaiveld en parkeergaragedak, zodat de buitenruimte doorloopt.
- Realiseer op de garage een binnentuin met voldoende dekking voor beplanting. Zorg dat aan de randen van de garage trappen en hellingbanen aanwezig zijn zodat het mogelijk is via het dek een rondje te lopen over het terrein.
- Organiseer woningentrees en collectieve fietsenstallingen op maaiveldniveau en dekniveau.
- Zorg voor voldoende plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, in en buiten de bebouwing.
- Maak in de inrichting van de buitenruimte ruim baan voor de voetganger.



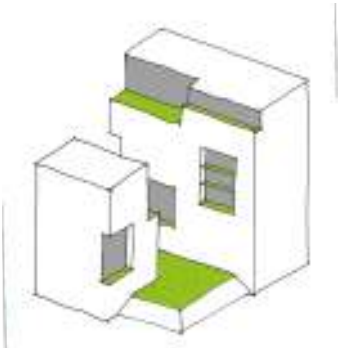
Parkeren uit het zicht



Aantrekkelijke plint



Toegankelijkheid van het dek



Daktuinen en terassen

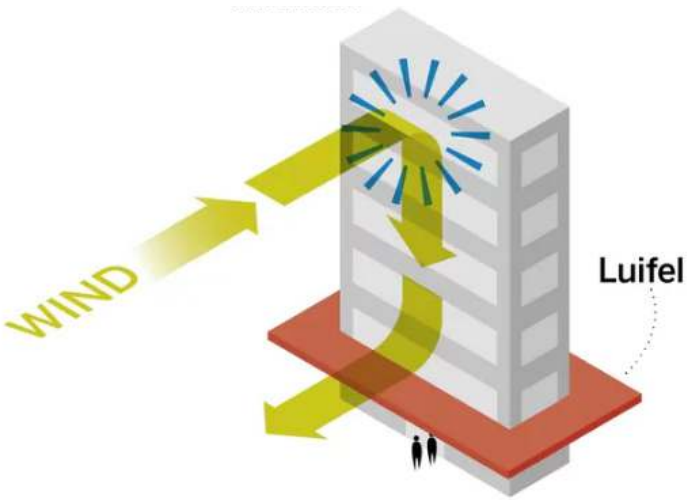
maatregelen voor flora en fauna rondom het gebouw

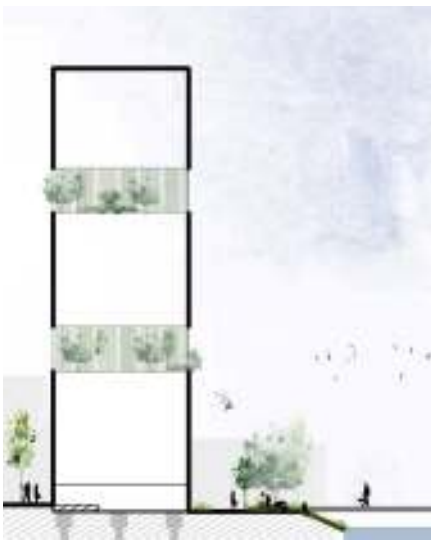
4.3 Een natuurinclusieve ontwikkeling

Door zijn ligging in de landgoederenzone zijn de ambities op het gebied van een groene en natuurinclusieve ontwikkeling hoog. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing staat centraal, waarbij niet alleen het toevoegen van groen maar vooral ook het vergroten van de biodiversiteit nagestreefd wordt. Naast opgaande beplanting (bomen) zijn het vooral heesters en onderbeplanting die bescherming bieden voor kleinere dieren en nestgelegenheid voor vogels.
Wij willen de initiatiefnemer uitdagen om met een integraal plan te komen waarbij aandacht wordt besteed aan zowel de buitenruimte, het dek van de parkeergarage (met voldoende dekking voor beplanting en heesters), als het gebouw en verschillende aan het gebouw verbonden buitenruimten, (dak)terrassen pergola's, groene gevels, etc. etc. De voorzieningen die worden getroffen staan ten dienste aan de soorten die op die plek en die hoogte aangetroffen worden. De ambitie is om de ontwikkeling een significante bijdrage te laten leveren aan het verhogen van het leefgebied van in de omgeving voorkomende soorten en het vergoten van de biodiversiteit. De gemeente Den Haag heeft hier een beleidskader voor opgesteld.

Aanbevelingen:

- Maak een integraal plan waarbij het landschapsontwerp en de architectuur in samenhang worden ontworpen.
- Aanbevolen wordt om de maatregelen uit het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Den Haag als inspiratie te gebruiken bij het opstellen van een natuurinclusief plan.





maatregelen om overlast van zon en wind te voorkomen

doorlatende verharding en buffers op maaiveld en op daken

inpassen en hergebruiken bebouwing

4.4 Een circulair en klimaatadaptief leefmilieu

Het is de ambitie een leefklimaat te realiseren dat bij alle weersomstandigheden aantrekkelijk is. Het gaat om het windklimaat, de bezonning, het voorkomen van hittestress en wateroverlast.
In de huidige situatie, maar ook na herontwikkeling staat relatief (ten opzichte van de omgeving) hoge bebouwing dicht op elkaar. Wassenaar en Den Haag kennen door hun ligging aan de kust een ruiger windklimaat. Daarom is het verstandig om in een vroeg stadium (schetsontwerp) een windklimaatonderzoek uit te voeren, zodat het ontwerp desgewenst verbeterd kan worden. Datzelfde geld voor een bezonningsonderzoek; geadviseerd wordt om ook dat tijdig uit te voeren.

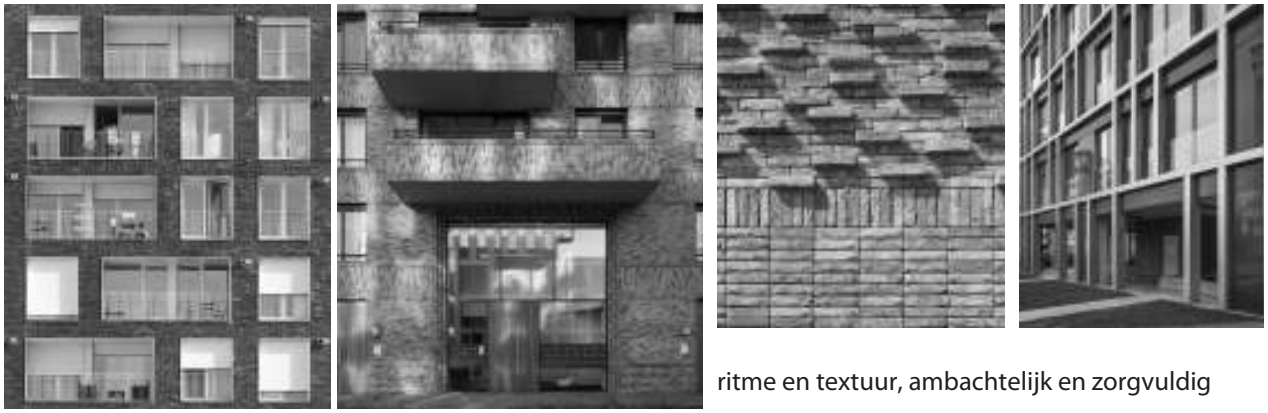
De ambitie is om met de nieuwe bebouwing en het aanpassen van de terreininrichting hittestress en wateroverlast te voorkomen. Het vergroenen van het terrein en verwijderen van verharding (tbv parkeren) kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Daarbij leveren enkele grote bomen meer winst op dan meerdere kleine. Hoewel het de ambitie is om voor het terrein deels terug te gaan naar de oorspronkelijke inrichting (indeling), geldt dit niet voor de toegepaste materialisering en beplanting. Deze was in de jaren '60 namelijk vrij stenig met spaarzaam groen in bakken en potten. Voor een klimaatbestendig woongebied is het substantieel toevoegen van groen essentieel. Met het vervangen van bestaande verharding door waterpasserende bestrating en uitvoeren van daken als groen en/ of waterbergende daken wordt een bijdrage geleverd aan het langer vasthouden van water in het gebied. Dit heeft ook een verkoelend effect. Een belangrijke onderzoeksvraag bij de uitwerking is hoe de hedendaagse klimaatdoelstellingen gecombineerd kunnen worden met het historische beeld van het rijksmonument.

Voor de nieuwbouw gelden ambities met betrekking tot circulariteit, hergebruik van bouwmaterialen en nieuwe bouwmaterialen. Op het gebied van circulariteit wordt er gekeken of er gebruik gemaakt kan worden van een materialenpaspoort of gehandeld kan worden in lijn met de achterliggende filosofie. Het hergebruiken van materialen van de gebouwen en inrichtingselementen uit de buitenruimte kan bijdragen aan het creëren van de eigen identiteit van het woongebied met een sterke verwijzing naar zijn historie als bruisend hart van de ANWB.

Aanbevelingen:

- Voeg substantieel groen toe ten koste van verharding.
- Voor het windklimaat en bezonning kan gebruik worden gemaakt van de normen die de gemeente Den Haag heeft opgesteld: 'Actualisering van de normen ten aanzien van bezonning en windhinder', RIS170509, februari 2010.
- Sluit aan op het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de Provincie Zuid-Holland voor het beoordelen van maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.
- Zet hergebruik in om de identiteit van het gebied te versterken.

licht, luchtig
en vriendelijk
kleur en materiaal
gebruik



ritme en textuur, ambachtelijk en zorgvuldig

4.5 Een samenhangende beeldkwaliteit

Gezien de omvang van het programma zal het te transformeren gebied straks een buurt op zich worden, met een herkenbare eigen identiteit. Een identiteit die nauw samenhangt met de cultuurhistorie van de plek, het monument en met zijn groene context. Het is de ambitie hier een nieuw stedenbouwkundig en architectonisch ensemble te laten ontstaan, dat zich voegt in de landgoederenzone. De totaalcompositie bestaat uit de gebouwen reeks of het complex, de omliggende (compositie van) buitenruimten én de route van de openbare weg naar de gebouwen.

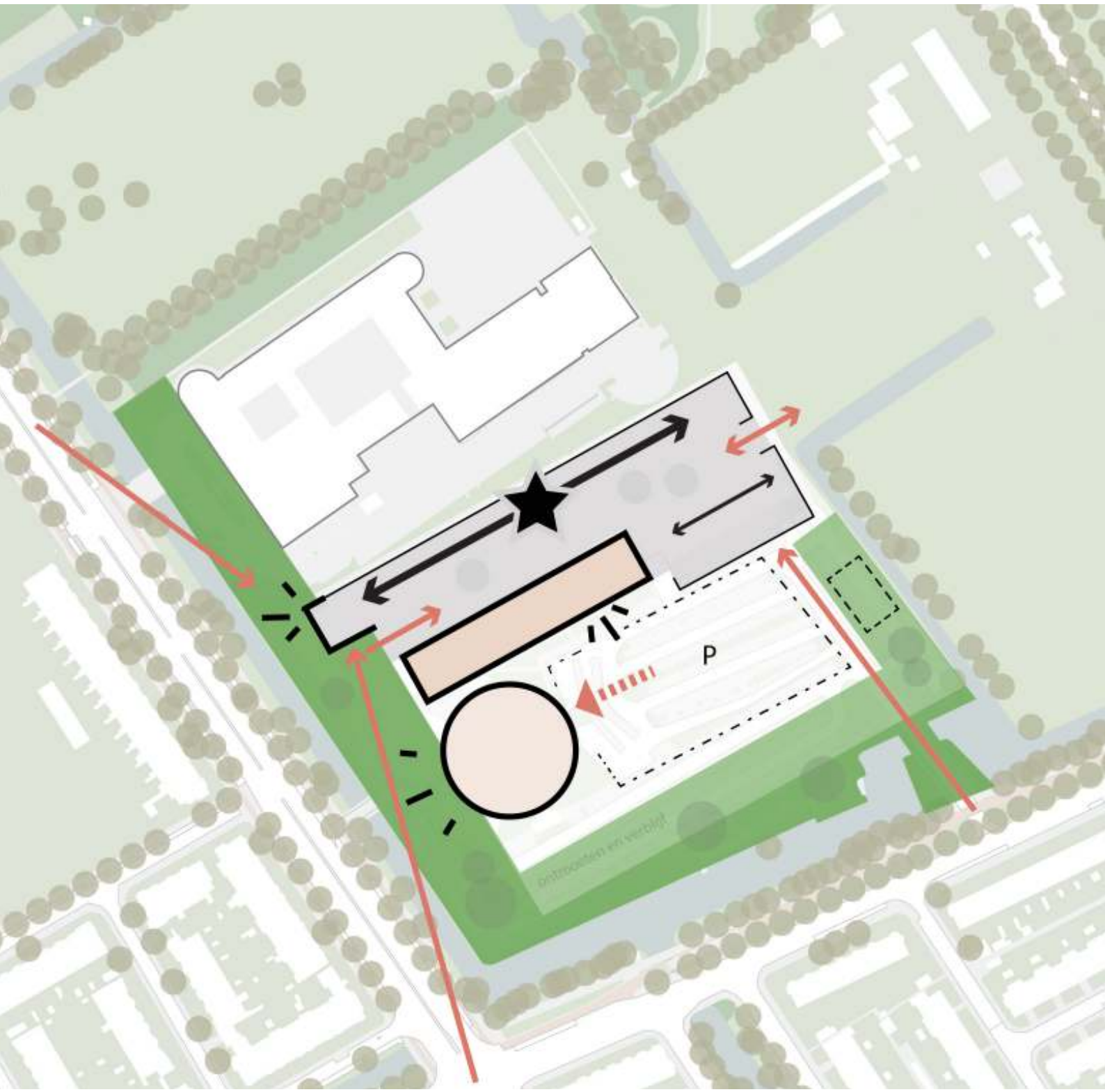
In de totaal compositie is aandacht voor de architectonische samenhang tussen de gebouwen op het perceel. Er is samenhang in materiaalgebruik, opbouw van de bouwmassa, gevelindeling en detaillering. Dit betekent niet dat alle gebouwen of gebouwonderdelen hetzelfde zijn, maar zij maken overduidelijk deel uit van dezelfde familie. De architectuur van het nieuwe ensemble verhoudt zich daarnaast goed tot het reeds bestaande. Dat betekent dat het zich op een uitgesproken manier verhoudt tot het rijksmonument en de daarbij horende baksteenarchitectuur. Daarbij kunnen karakteristieke elementen en onderdelen op een moderne manier in de nieuwbouw worden vertaald. Ook kan worden aangesloten op het gedachtegoed van het ontwerp van Berghoef door het toepassen van vernieuwende en experimentele bouwmethoden en technieken. Gedacht kan worden aan circulair bouwen. Altijd zal worden aangesloten bij de zorgvuldige, ranke en ambachtelijke detaillering van het monument, met aandacht voor ritmiek, textuur en kunst.

Het is de ambitie om in de beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte (zowel maaiveld als op daken) aan te sluiten op de groene omgeving en om klimaatadaptie en natuurinclusiviteit een integraal en zichtbaar onderdeel te laten zijn van het ontwerp. Bij voorkeur wordt de natuur als het ware vanuit het landgoed via het terrein de gebouwen ingezogen. Dit kan tot uiting komen in een materialisering die natuurlijk, zacht en vriendelijk is en grote gevelopeningen en buitenruimten heeft zodat voor alle woningen de landschappelijke ligging ervaarbaar is.

De nieuwe ontwikkeling past bij de sfeer van het Benoordenhout. De maatschappelijke waarden van de ANWB ‘verenigen en ontmoeten’ en de herinterpretatie van het Haags woonhotel, met zijn collectieve en sociaal maatschappelijk karakter vormen hiervoor de inspiratie. Het toevoegen van programma dat ook voor bewoners van buiten het complex van waarde is, helpt bij het inbedden van de nieuwbouw in de bestaande wijk.

Aanbevelingen:

- Voor de beeldkwaliteit zijn verschillende richtingen denkbaar binnen het principe van een ‘samenhangend’ ensemble. Onderzoek de verschillende mogelijkheden, zowel aansluitend op, als contrasterend met, het monument .
- Maak de thema’s klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair zichtbaar in de bebouwing.
- Kies voor een heldere identiteit en werk dat zorgvuldig uit.



De ruimtelijke randvoorwaarden schematisch opgetekend

- zichtbaarheid gebouwen
- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- hoge bouwdelen / zoekgebied hoogte accent
- zoeklocatie bouwmassa
- versterken groene rand
- groen toevoegen
- zichtverbinding
- historisch parkeerterrein

5. Ruimtelijke randvoorwaarden en bouwenvelop

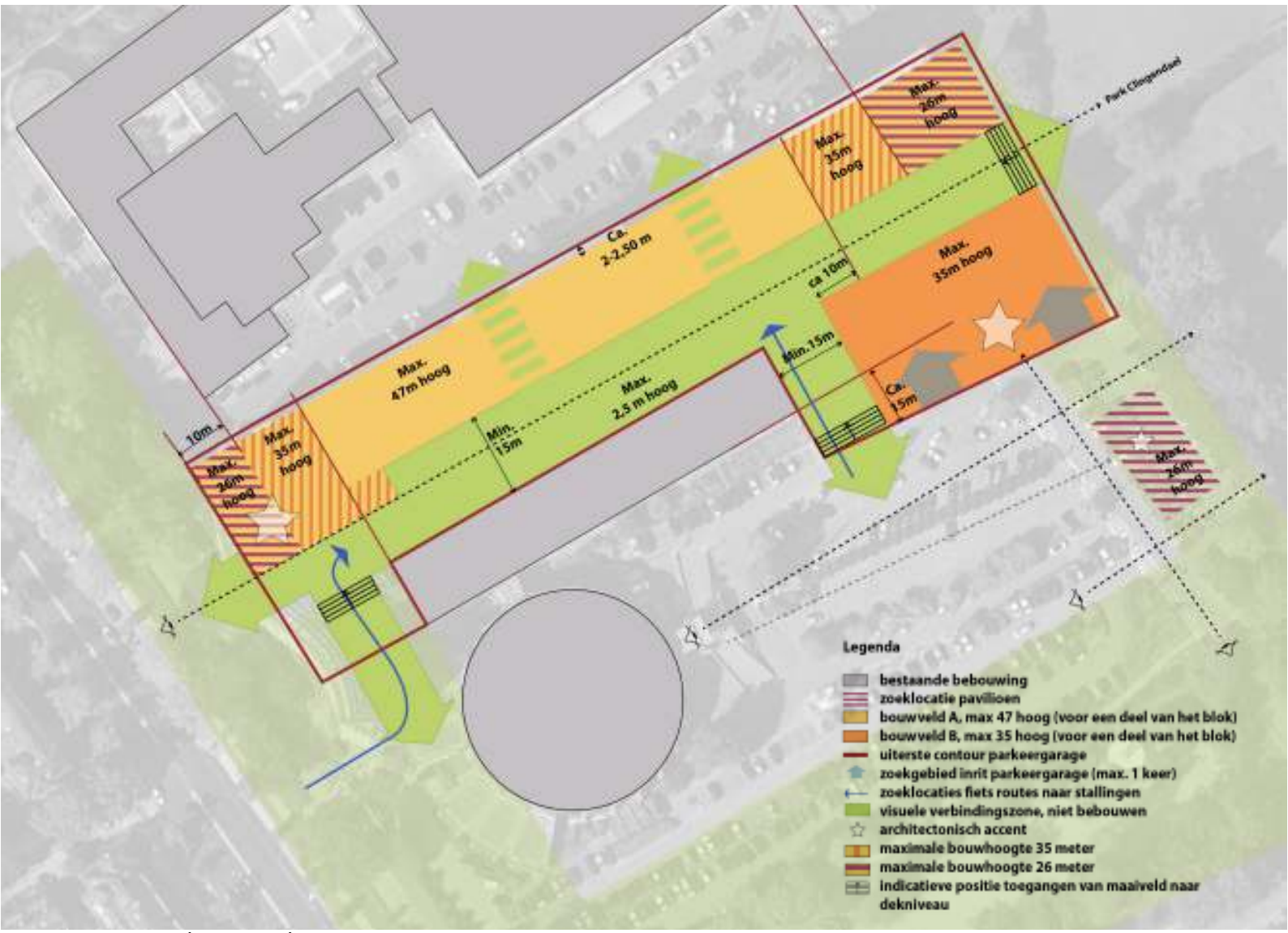
De herontwikkeling van de bebouwing levert kansen op voor het realiseren van verschillende ambities. Door transformatie van het terrein van een kantoorlocatie naar een (gemengd) woongebied kan het gebied een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van de woningvraag. Minstens zo belangrijk is echter dat met een nieuwe invulling een ruimtelijk sterker gebied kan worden gerealiseerd dat meer recht doet aan het aanwezige monument én aan de groene omgeving. Het uitgangspunt dat centraal staat bij de ontwikkeling is dat het realiseren van kwantiteit in vierkante meters, woningen en overige functies, hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit in bebouwing en buitenruimte.

Op basis van alle in de voorgaande hoofdstukken beschreven uitgangspunten en aanbevelingen worden in dit hoofdstuk de ruimtelijke uitgangspunten opgetekend waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Daarbij zijn op drie schaalniveaus de uitgangspunten weergegeven. Overkoepelend gelden echter de volgende harde randvoorwaarden:

De bebouwing moet gerealiseerd worden binnen de aangegeven bouwenvelop. Binnen de aangegeven bouwenvelop kan de bebouwing worden vormgegeven als een ensemble van verschillende gebouwen of als één schijf met een afwisseling in hoogte en diepte. De tussenruimte tussen beide gebouwzones moet echter voldoende zijn om licht, lucht en zicht naar het park en de Van Alkemadelaan te kunnen garanderen.
De maximale bouwmassa is gelijk aan de huidige bouwmassa . Door het omzetten van kantoor naar voornamelijk wonen betekent dit dat **maximaal 54.000 m2 brutovloeroppervlak** wordt gerealiseerd (exclusief halfverdiepte parkeergarage). Binnen deze massa kunnen verschillende woningtypen worden gerealiseerd. De maximale bouwmassa in combinatie met de gewenste differentiatie en het aantal verkeersbewegingen dat het omliggend wegennet kan verwerken, maximaliseert het aantal woningen op **400 t/m 425 woningen.**
Binnen de bouwenvelop kan de gewenste 54.000m2 brutovloeroppervlak op verschillende manieren worden gerealiseerd. De envelop is met opzet zo gedefinieerd dat er in de uitwerking verschillende modellen en composities kunnen worden gemaakt. Tegelijkertijd biedt zij zekerheid over de bouwhoogtes en de bouwmassa's.

Op het schaalniveau van de locatie als geheel zijn de geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten als volgt samen te vatten:

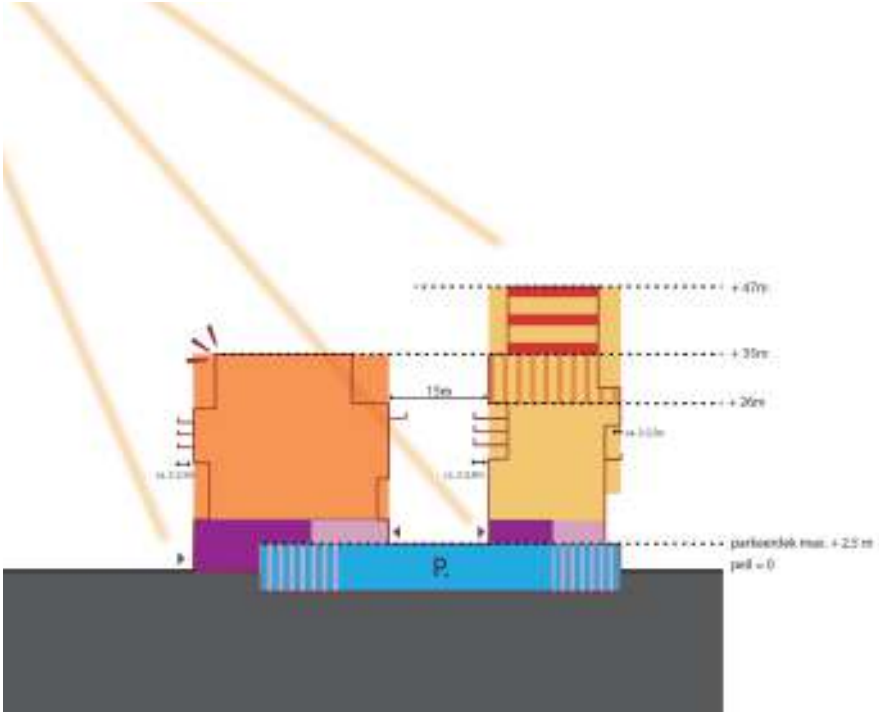
- Het opnieuw herkenbaar maken van de compositie van gebouwen, parkeren en verblijven volgens het ontwerp van Berghoef en Boer. Het herkenbaar maken van de groene randen en het parkeerterrein als voorruimte voor de gebouwen.
- De relatie tussen de openbare ruimte van park Clingendael en de ANWB-locatie versterken, door zowel ter plekke van het parkeerterrein als binnen de bebouwde zone doorzichten mogelijk te maken en zo het park visueel (en zo mogelijk fysiek) te verbinden met de Van Alkemadelaan.
- Versterken van de landschappelijke inpassing door het creëren van een continue groene rand. Het verbreden van het groene profiel aan de Van Alkemadelaan ten koste van bebouwing. Aan de zijde van de watergang/Wassenaarseweg het groener inrichten van de brede zone, bijvoorbeeld door andere verharding, het toevoegen van beplanting of verminderen van de hoeveelheid parkeerplekken. Met een brede groene rand wordt het terrein (vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners) gevoelmatig een onderdeel van het park.
- Goede fysieke verbindingen maken tussen de locatie en zijn omgeving.
- Voor de buitenruimte, het parkeerterrein, de groene randen en het binnenterrein wordt een integraal landschapsplan gemaakt.



De bouwenvelop

maximale bouwhoogte
uiterste rooilijnen
maximaal volume

Max 54.000 m2 BVO
exclusief halfverdiepte parkeergarage

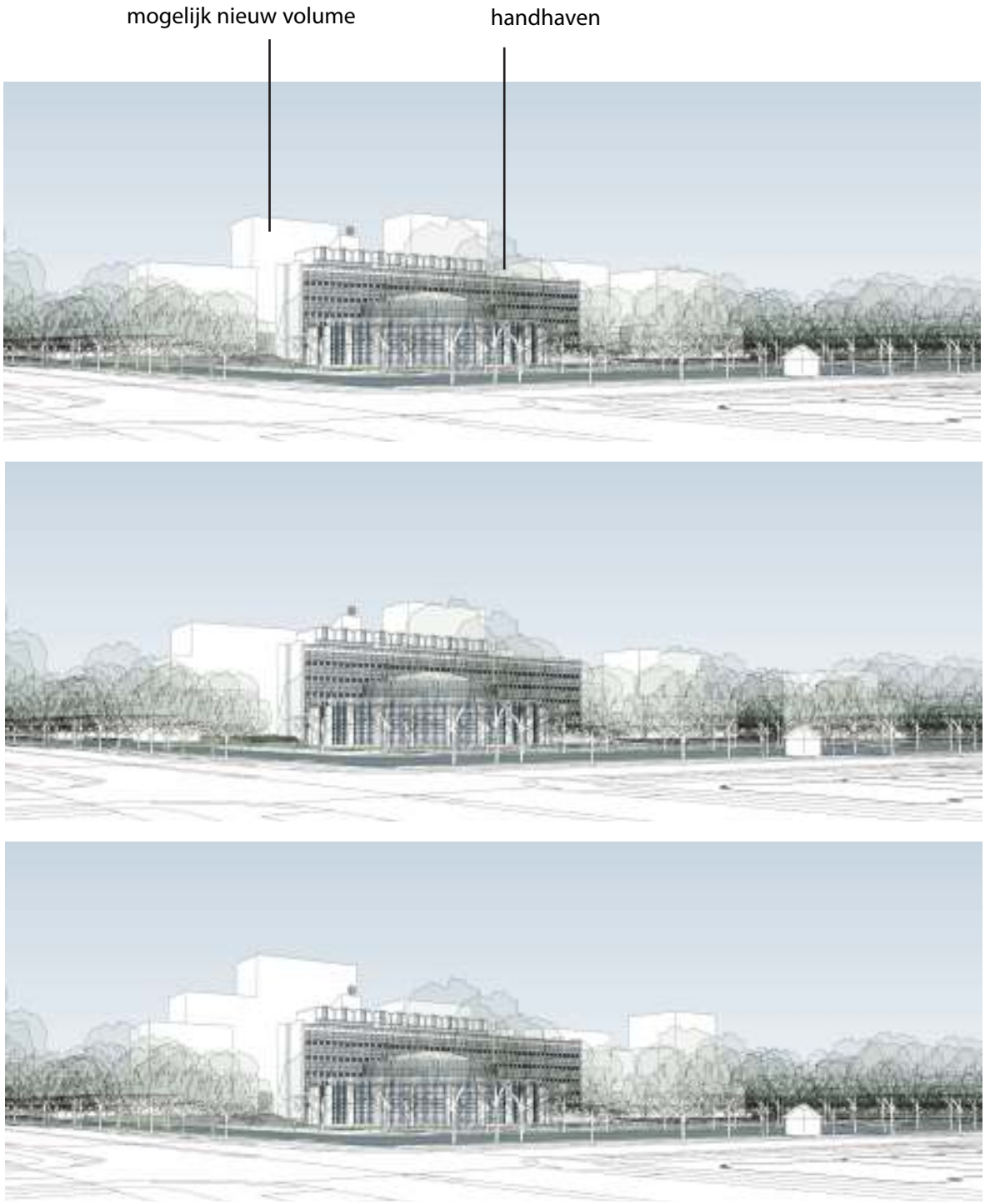


Legenda

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

Op het schaalniveau van de bebouwing ontstaat op basis van de ruimtelijke uitgangspunten de volgende zonering voor de bebouwing:

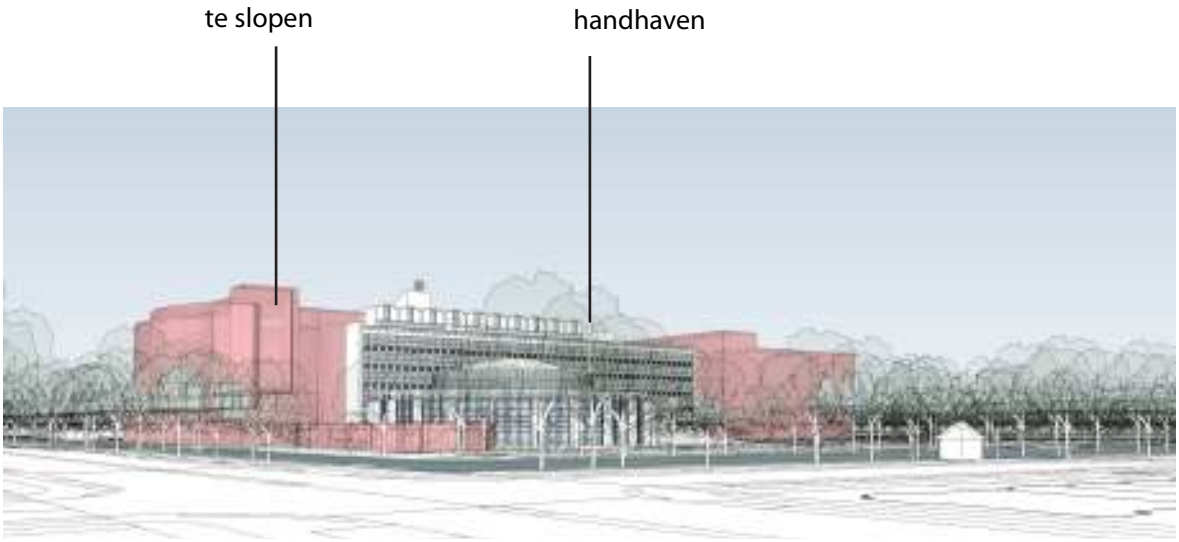
- De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het terrein, binnen de twee aangegeven bebouwingsstroken; een langgerekte strook aan de noordzijde en een rechthoekige plot aan de oostzijde.
- Aan de zijde van de Van Alkemadelaan ligt de bebouwing ten opzichte van de huidige bebouwing naar achter en de hoofdmassa is in plaats van evenwijdig aan de laan haaks op de laan gepositioneerd. Zo komen schijf en rotonde prominent in het zicht te staan.
- De maximale bouwhoogte van de achterste/noordelijke bouwzone is 47 meter. Daarmee blijft het inclusief dakranden en technische ruimten op het dak onder de grens van 50 meter die passend is voor hoogteaccenten. Vanaf beide zijden, de Van Alkemadelaan en park Clingendael loopt de hoogte getrapt op tot deze maximale hoogte. Dit ten behoeve van een zorgvuldige aansluiting op de aanliggende bebouwing en met het oog op zicht en bezonning van het aanliggende tuinderscomplex. Binnen de bouwenveloppe mag er exclusief de parkeergarage 54.000 m2 BVO worden gerealiseerd, hierdoor zal de maximale hoogte slechts op een deel van het bouwvlak worden bereikt.
- Ten opzichte van de monumentale bebouwing wordt de nieuwbouw op enige afstand geplaatst, minimaal 15 meter. Hierbij worden balkons niet meegerekend.
- Aan de noordzijde fungeert de bebouwing als een decor achter de bestaande schijf, volgens het door Berghoef bedachte principe.
- In de zuidelijke bebouwingsstrook ligt het bouwvlak aan de oostzijde tegen park Clingendael aan. Bebouwing vindt plaats in het verlengde van de monumentale schijf, maar kan uit de rooilijn naar voren worden geplaatst tot op de grens van het (monumentale parkeerterrein). Hierdoor wordt de opening tussen beide geaccentueerd en daarmee de relatie tussen de binnentuin en het (monumentale) parkeerterrein versterkt.
- Deze oostelijke bouwmassa, naast het bestaande schijfgebouw mag hoger worden dan de huidige bebouwing. Dit om aan te sluiten bij de grote schaal van de omgeving, het parkeerterrein en het park. Ook kan het zich daardoor beter onderscheiden en los maken van de schijf waardoor het meer een compositie van bouwmassa's wordt in plaats van het huidige, aan elkaar gebouwde en vrij dichte, gebouwencomplex. De maximale hoogte is echter minder dan de bebouwingszone aan de noordkant, namelijk maximaal 35 meter.
- De minimale afstand tussen de bebouwing binnen deze oostelijke bouwenvelop en het bestaande schijfgebouw is minimaal 15 meter. De afstand tussen de oostelijke en de noordelijke bouwenvelop is eveneens minimaal 15 meter. Hierbij worden balkons niet meegerekend.
- Onderzocht wordt of het plaatsen van een woonblok in de vorm van een pavilioen op de kop van het parkeerterrein en te gast in de groene rand een ruimtelijk wenselijke invulling kan zijn. Randvoorwaarde is wel dat er doorzichten naar park Clingendael mogelijk blijven, dat er rondom voldoende ruimte is voor voetgangers en dat het historische parkeerterrein onaangetast blijft.
- Eén of enkele hoogte accenten tot 47 meter zijn mogelijk in het middelste deel van de noordelijke bouwzone. Onafhankelijk daarvan wordt op drie plekken een extra hoge ambitie gesteld aan de uitstraling door de ligging in prominente zichtlijnen. Hier is een architectonisch accent en een hoge kwaliteit wenselijk. De kwaliteit zit hem in de uitwerking van de gevel, in plasticiteit, materialisatie, plattegrond etc en niet in de bouwhoogte.



Drie mogelijk invullingen binnen de kaders van de bouwenvelop

Voor het gebouwd parkeren en parkeren in de omliggende buitenruimte zijn de uitgangspunten als volgt samen te vatten:

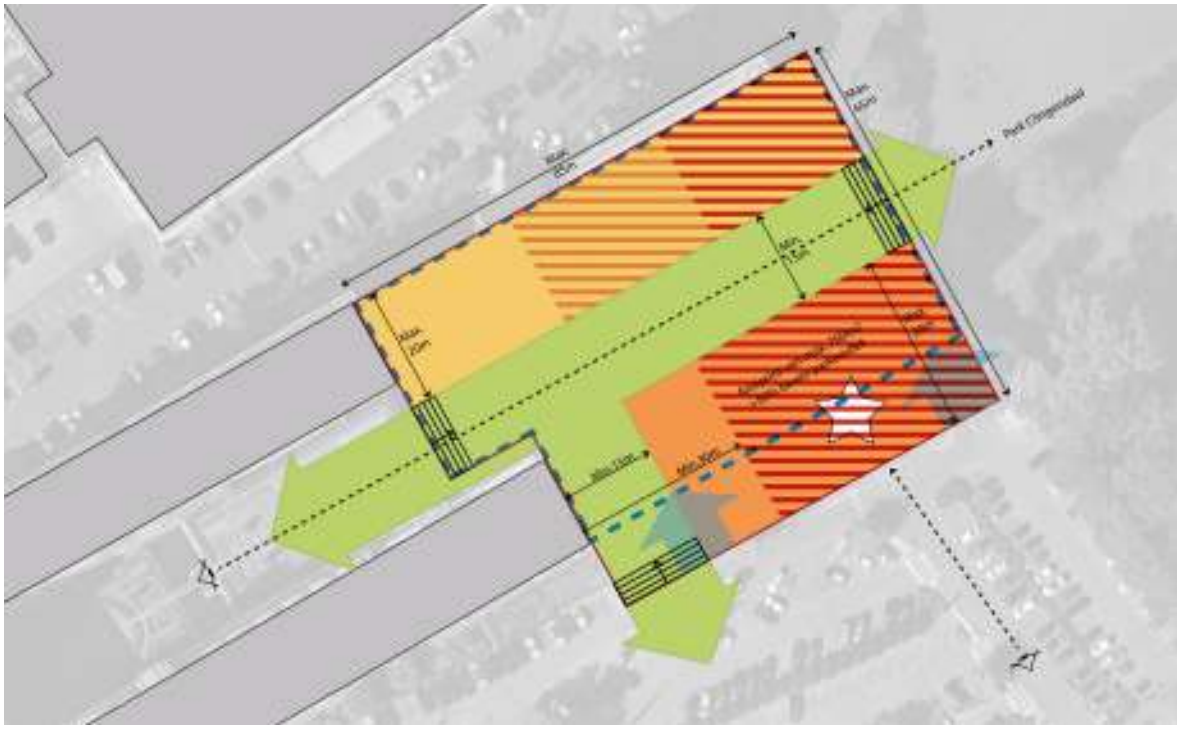
- Onder de bouwmassa is plaats voor een parkeergarage, fietsenstalling en bergingen. De garage is bereikbaar vanaf het parkeerterrein.
- De garage kan aan de noord- en oostzijde tot aan de erfgrens worden gerealiseerd. De
- bovenliggende bouwmassa's houden minimaal 2 á 2,5 meter afstand ten opzichte van die grens. Buiten de aangegeven bouwvlakken voor de op de garage geplaatste massa's mogen uitkragende delen als balkons, terrassen en erkers worden gerealiseerd.
- Het realiseren van een halfverdiepte parkeergarage voor 200-250 auto's
- Parkeren op maaiveld wordt sterk gereduceerd ten gunste van vergroening, creëren van ruimte voor verblijf en ten behoeve van klimaatadaptie.
- Op het terrein neemt de hoeveelheid parkeren en verharding aanzienlijk af.



Huidige bebouwing gezien vanaf kruising Wassenaarseweg- Van Alkemadelaan

Bijlage

De gebouwdelen die in 2018 zouden worden gesloopt: D, C, E en F



de bouwenvelopt uit het kader van 2018

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 getrapt bouwvolume in bouwveld A)
- toegang van maaiveld naar dekniveau

Bijlage

Voorgeschiedenis Kader 2018

In 2018 heeft de gemeente Wassenaar een stedenbouwkundig kader en startnotitie opgesteld voor de gedeeltelijke transformatie van het ANWB terrein (de meest oostelijke gebouwen, zie afbeelding hiernaast). De aanleiding hiervoor was het initiatief van de ANWB dat toen op tafel lag. De gemeente had behoefte aan een afwegingskader om dit initiatief te kunnen beoordelen.

Op basis van de startnotie is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en ABB voor de herontwikkeling. Daarin is een maximaal bouwmassa vastgelegd. Binnen deze bouwmassa is het mogelijk een prettig gemengd woonmilieu te maken met voldoende aantallen woningen om het als woongebied te kunnen ervaren, en voldoende vierkante meters kantoor om ook als kantoorgebied succesvol te kunnen zijn. Door dubbelgebruik in parkeren zou tegelijkertijd een substantiële reductie van parkeerplaatsen kunnen plaatsvinden, waardoor het terrein groener kan worden met meer ruimte voor ontmoeten en verblijf.

De maximale bouwmassa is destijds bepaald op basis van de ruimtelijke inpassing;

- het aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur van twee schijven,
- het maken van een onderscheidend en herkenbare massa voor de woonbestemming (een of meerdere verticale accenten),
- het benutten van het uitzicht en de ligging aan park Clingendael voor de meerderheid van de woningen,
- het opzoeken van het contrast tussen een groen terrein (een groenere terreininrichting) en een stenig, fors gebouw
- het concentreren van bebouwing zodat er een open relatie blijft tussen monument, parkeerterrein en Clingendael

De maximale bouwmassa is bepaald aan de hand van de hiernaast weergegeven bouwenvelop. Deze massa levert meer m2 brutovloeroppervlak op dan het huidige aanwezige aantal m2 BVO. Dit is hieronder getalsmatig uiteengezet:

Oorspronkelijke bebouwing betreft: 51803 m2 BVO
Hiervan zouden de gebouwen D, C, E en F worden gesloopt. Het gebouw B zou deels worden getransformeerd naar woningbouw. Ten behoeve van woningbouw past binnen de aangegeven bouwenvelop maximaal:22050m2 BVO (ca 250 woningen)

Daarmee komt het totaal aantal BVO op 64000m2 Een toename van ca 12.000m2

Tegelijkertijd kan door dubbelgebruik in parkeren een reductie plaatsvinden van ca 150 parkeerplaatsen op maaiveld en ca 3000m2 groen worden toegevoegd.

Ondanks het veranderde programma met een groter deel sloop, is met ABB afgesproken dat een toename van het aantal m2 BVO ten opzichte van het huidige aantal aanvaardbaar is, mits het eindresultaat in dezelfde mate levendigheid, ruimte voor ontmoeting en groen tot stand gebracht kunnen worden.

In het kader van 2018 was het behoud van verschillende andere gebouwdelen uitgangspunt. Daardoor was het wenselijk voor de nieuwbouw aan te sluiten bij het bestaande monument om zo voldoende architectonische samenhang te bereiken. De beschreven baksteenarchitectuur hing dus nauw samen met de mate van ingrijpen op de locatie en is in het huidige voorstel niet meer relevant.

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap