

Informatiebrief aan de Raad

043

Zaaknummer: Z/19/028284
Documentnummer: 244388
Datum: Dinsdag 11 mei 2021/verzonden 12 mei 2021
Onderwerp: Ontwikkeling ANWB-locatie – Wassenaarseweg 220
Bijlage(n): Geen

Geachte Raad,

Tijdens en naar aanleiding van de behandeling van het startdocument en het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie zijn aan het college diverse vragen gesteld. Het leek het college daarom nuttig om u alvorens de behandeling van deze ontwikkeling in de raad van 18 mei deze informatiebrief te sturen waarin antwoord wordt gegeven op een aantal vragen.

Waarom komt er woningbouw op de ANWB locatie?

Met het vertrek van de ANWB komt er een locatie vrij grenzend aan de bebouwde omgeving van Den Haag op 10 minuten fietsen van Den Haag CS en het centrum van Den Haag. Deze locatie biedt hiermee een unieke mogelijkheid om woningen toe te voegen op een zeer centraal gelegen locatie. Het gaat hierbij niet om de vraag of hiermee invulling wordt gegeven aan de woningbouwbehoefte van Wassenaar of die van Den Haag. Er bestaat een grote vraag naar woningen binnen de regio Haaglanden en deze locatie kan hierin voorzien. Naast de maatschappelijke behoefte aan woningen maakt de ANWB ook kosten voor het betrekken van een nieuwe locatie. Voor de ANWB is daarom een sluitende business case van belang.

Wanneer is de participatie gestart voor het huidige plan?

De participatie voor het huidige plan is gestart op 26 oktober 2020. Hiervoor is een werkgroep geformeerd bestaande uit 10 personen. Hierbij is gelet op een zo evenwichtig mogelijke verhouding tussen buurtorganisaties, omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners. De deelnemende belangenorganisaties zijn de Wijkvereniging Benoordenhout, Stichting Wijkbelangen Uilennest, Tuinvereniging Clingendael en Algemene Vereniging voor Natuurbescherming Den Haag. Verder zijn meerdere omwonenden vertegenwoordigd door een aantal buurtgenoten, zoals bewoners van de Wassenaarseweg, Hart Nibbrigkade en Van Alkemadelaan (onder meer via VvE's). Daarnaast namen twee woningzoekenden als mogelijk toekomstige bewoners deel aan de bijeenkomst.

In totaal hebben er 4 bijeenkomsten met de werkgroep plaatsgevonden. Aanvankelijk waren er 2 bijeenkomsten gepland, op verzoek van de werkgroep zijn hier 2 bijeenkomsten aan toegevoegd. Naast de bijeenkomsten met de werkgroep is er een peiling geweest onder belangstellenden die in de toekomst mogelijk op de ANWB-locatie willen wonen. De peiling is door 163 mensen ingevuld. Van de woningzoekenden die de peiling invulden, woont 55% nu in de omliggende wijk Benoordenhout. Het participatietraject is voor deze fase afgesloten met een afsluitende informatieavond. Deze vond plaats via een livestream. De bijeenkomst is door 103 mensen live gevolgd. Tijdens de bijeenkomst konden vragen ingestuurd worden. Hier is door 48 aanwezigen gebruik van gemaakt.

En wat hebben zij ingebracht?

Vanuit een deel van de werkgroep werd vroeg in het participatieproces aangegeven dat de ontwikkeling uit maximaal 250 woningen mocht bestaan, het bouwvolume op de locatie omlaag moet en de bebouwing lager moet zijn dan het huidige Rijksmonumentale ANWB-kantoor. Aan de zijde van de van Alkemadelaan zou de nieuwbouw niet hoger mogen zijn dan de naastgelegen Beatrix kazerne. Ook was er bezwaar tegen de bouw van sociale huur. Verzocht is om het aandeel sociale huur plaats te laten maken voor sociale koop dat in de beleving van de opstellers van deze uitgangspunten meer gericht is op middeninkomens. E.e.a is aan ABB, de ANWB de gemeenten Wassenaar en Den Haag en de Provincie Zuid Holland meegegeven in een notitie 'Uitgangspunten van belanghebbenden'.

En waarom geen co-creatie met de buurt?

Het is helaas niet mogelijk gebleken om tot een constructieve samenwerking te komen met de werkgroep. De meningen lagen daarvoor te ver uiteen. De uitgangspunten die de buurt zelf had opgesteld bleken niet bespreekbaar. Dat wil niet zeggen dat er niet geluisterd is. Er zijn naar aanleiding van de participatie belangrijke aanpassingen gedaan in het plan.

1. Het aantal te ontwikkelen vierkante meters is omlaag gegaan van 63.000 m² naar maximaal 54.000 m². Hiermee ontstaat een bouwvolume dat nagenoeg gelijk is aan het huidige volume.
2. Het aantal woningen is omlaag gegaan van ca. 530 woningen naar 400 t/m 425 woningen.
3. Binnen het segment sociaal, 25% van het aantal te realiseren woningen, is in het startdocument opgenomen dat 40% hiervan sociale koop mag zijn.
4. Het hoogte accent of accenten zijn verschoven van de randen aan Park Clingendael en de Van Alkemadelaan naar het midden gebied achter het huidige ANWB-kantoor. Aan randen bedraagt de maximale hoogte nu 26 meter.
5. Het bouwoppervlak direct grenzend aan de Van Alkemadelaan is omlaag gebracht. Hierdoor ontstaat er hier meer ruimte om groen toe te voegen en kunnen beide monumentale gebouwen vanaf de Van Alkemadelaan gezien worden. De monumenten komen hierdoor meer tot hun recht.
6. Op verzoek van de werkgroep worden er na de vaststelling van het startdocument en het stedenbouwkundig kader 3 varianten stedenbouwkundig en architectonisch uitgewerkt als basis voor de verdere planuitwerking. Het participatieproces krijgt hiermee een vervolg in de fase van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Er zullen opnieuw bijeenkomsten worden gehouden. Gelijktijdig met het bestemmingsplan worden ook een beeldkwaliteitsplan, schetsontwerp van de buitenruimte en schetsontwerp van de bebouwing opgesteld. Met de 3 op te stellen stedenbouwkundige en architectonische varianten wordt hiervoor een belangrijke stap gezet.

Wat vindt de gemeente Den Haag van de voorgestelde plannen?

Gedurende het hele traject heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente Den Haag, zowel ambtelijk als bestuurlijk. De gemeente Den Haag staat achter de plannen. Het percentage sociaal is echter lager dan beleidsmatig gewenst in Den Haag. In plaats van 30% gaat Wassenaar uit van 25%.

Hoeveel woningen waren er origineel gepland?

In de eerste schetsen is uitgegaan van 63.000 m² te ontwikkelen bruto vloeroppervlak. Afhankelijk van het gemiddelde woonoppervlak per woning zou dit gegaan zijn om ca. 530 t/m. ca. 600 woningen.

En hoe komt het nu dat dit aantal minder groot is?

Als onderdeel van het participatietraject en de geuite bezwaren heeft de ontwikkelaar besloten om minder oppervlakte en ruim 100 woningen minder te realiseren. Hiermee is de omgeving tegemoet gekomen.

Hoe hoog was de hoogbouw in eerste instantie?

Bij de start van de planvorming is uitgegaan van een hoogteaccent of meerder accenten van 47m. Dit is ook in het nu voorliggende kader mogelijk. De locatie hiervan is echter verschoven van de randen naar het middengebied achter het ANWB-kantoor. Door het toevoegen van hoogte ontstaat er meer ruimte op maaiveld waardoor hier meer ruimte en lucht ervaren zal worden. Ook ontstaat er meer ruimte voor groen.

Hoeveel mensen kunnen er maximaal wonen?

De gemiddelde woningbezetting in Den Haag is ca. 2,06 personen per woning. Het is realistisch om van dit bezettingscijfer uit te gaan. Over het algemeen ligt de bezetting in appartementen iets lager dan bij eengezinswoningen. Geschat wordt dat het aantal inwoners dat op deze locatie komt te wonen ergens tussen de 700 en 800 personen zal bedragen.

Komen er nog voorzieningen?

Ja er is ruimte voor enkele voorzieningen in met name het Ronde gebouw denk bijvoorbeeld aan fitness, zorgvoorzieningen, horeca, etc. Het gaat hier om voorzieningen die bijdragen aan de ontwikkeling van de locatie en de buurt. Er zullen geen voorzieningen komen die overlast veroorzaken voor de omgeving of veel automobilliteit genereren.

Wat voor een woningen komen er en voor wie?

Uitgegaan wordt van 25% sociaal, 25% in het middensegment en 50% duur. Van de sociale woningbouw mag 40% sociale koop zijn. Er worden daarmee ca. 107 sociale woningen gebouwd, waarvan 64 sociale huur en mogelijk 43 sociale koop.

Aansluiting bij de woonvisie

In de indicatieve woningbouwprogrammering die bijgesloten zit bij de recent vastgestelde woonvisie staat voor de ANWB-locatie nog geen sociale koop genoemd. Er werd toen vanuit gegaan dat het aandeel sociaal, particulier verhuurd zou gaan worden. Voorgesteld wordt nu om het aandeel sociale huur onder te brengen bij een woningcorporatie en daarnaast binnen het segment sociaal, dus ook sociale koop te ontwikkelen.

- De sociale koop sluit o.a. aan bij de wens van jongvolwassenen die nog thuis wonen. Voor deze groep is een appartement, studio, tiny house of kamer interessant. Dit is gebleken uit het gehouden woonwensen onderzoek onder jong volwassen dat ter voorbereiding op de woonvisie is uitgevoerd.
- Het deels realiseren van sociale koop sluit tevens aan bij de wensen vanuit de omgeving. De omvang van de locatie en het sociale programma maakt differentiatie tussen sociale huur en sociale koop mogelijk.

- Het bouwen van sociale koop past binnen de gangbare definities voor de realisatie van woningen in het sociale segment. De definitie die gehanteerd wordt voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken is voor deze ontwikkeling leidend. Ook in het bestemmingsplan kunnen sociale huur en sociale koop vastgelegd worden.

Waar gaan alle auto's worden geparkeerd?

Uitgaande van 400 t/m 425 woningen worden er 200 t/m 250 parkeerplaatsen gerealiseerd in een half verdiepte parkeergarage. De bestaande parkeerruimte op de huidige parkeerplaats kan hierdoor gereduceerd worden ten behoeve van de aanleg van groen. Uitgegaan wordt van de onderkant van de Wassenaarse parkeernorm, die passend is bij stedelijke ontwikkelingen. Deze sluit aan, maar ligt nog boven de normen die Den Haag hanteert voor dit type ontwikkelingen.

Parkeernorm:

	Bewoners	Bezoekers	Totaal
Woning etage sociaal	0,7	0,3	1
Woning etage koop (midden)	0,9	0,3	1,2
Woning etage koop (duur)	1,1	0,3	1,4

De ontwikkelende partij krijgt daarbij de mogelijkheid om met behulp van een slim mobiliteitsconcept, na instemming van het college, van de norm af te wijken. Deze mogelijkheid is in lijn met wat momenteel in stedelijke gebieden gebruikelijk is, het stimuleren van deelmobiliteit.

Waarom staat Wassenaar positief t.o.v. de plannen van de ANWB?

Wassenaar gaat er vanuit dat met de ontwikkeling van de ANWB-locatie een bijdrage wordt gegeven aan het verlichten van de druk op de woningmarkt en bijgedragen wordt aan het voorzien in de omvangrijke vraag naar sociale huurwoningen. Door alle bestaande gebouwen, behalve de monumenten te slopen, ontstaat er ruimte voor het ontwikkelen van een samenhangend ensemble van gebouwen en wordt er een grote kwaliteitswinst geboekt in het gebied. Er komt meer ruimte voor groen, ruimte voor natuurinclusief bouwen en er komt meer lucht op maaiveldniveau. Aan de Van Alkemadeaan verdwijnt de bestaande bebouwing die hier een wand vormt. Hiervoor in de plaats komt er ruimte voor groen, ontstaat er een zichtlijn het gebied in en worden de monumenten beter zichtbaar.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Opatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

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

