

# Memo

Datum 6 juli 2021  
Betreft Participatietraject  
herontwikkeling ANWB-terrein

## Vertrekpunt

In opdracht van ABB Bouwgroep en in nauw overleg met de gemeenten Wassenaar en Den Haag organiseerde De Wijde Blik in 2020/2021 een participatietraject met belanghebbenden en belangstellenden over de voorgenomen woningbouw met voorzieningen ter plaatse van het ANWB hoofdkantoor.

Dit traject is zo feitelijk mogelijk beschreven in ons Participatierapport d.d. 11 mei 2021. Uit het rapport en de bijlagen (de verslagen van de bijeenkomsten) valt echter op te maken dat de mate van invloed door een aantal omwonenden en buurtorganisaties te beperkt werd gevonden. Dit ondanks de uitleg vooraf en de pogingen om de juiste verwachtingen te wekken (zie hoofdstuk 4 van het rapport). Ook na twee extra toegevoegde bijeenkomsten bleken de wensen en mogelijkheden ver uit elkaar te liggen. Per saldo zijn partijen elkaar wel genaderd (er zijn aanzienlijke concessies gedaan) maar niet op één lijn gekomen. Procesmatig is in het vorige traject door de belangenorganisaties voorgesteld om via een tender drie ontwerpen te laten opstellen. Van daaruit is het idee ontstaan om verschillende architecten van het huidige architectenbureau drie ontwerpen te laten maken en deze in het vervolgtraject voor te leggen aan omwonenden en toekomstige bewoners. Een tender was immers al uitgeschreven door de ANWB en gewonnen door ABB en het architectenbureau MLA+.

In het vorige traject hebben zich overigens ook veel mensen gemeld die interesse hebben om in dit project te gaan wonen, deels uit de directe omgeving. Maar liefst 55% van de woningzoekenden die begin dit jaar een peiling van ABB Bouwgroep invulden, woont in Benoordenhout.

Als communicatiebureau hebben wij ons best gedaan om de gezamenlijke én uiteenlopende standpunten van alle partijen zo goed mogelijk te verwoorden in onze verslaglegging. Omdat naast belangen van omwonenden ook andere belangen zwaar wegen, zoals de grote woningbouwopgave, heeft de gemeenteraad na lang beraad ingestemd met het Startdocument voor de herontwikkeling.

Vanuit deze – bepaald niet eenvoudige – uitgangssituatie staan we voor de uitdaging om de omwonenden en andere geïnteresseerden te betrekken bij de uitwerking richting een bestemmingsplan. Voor dit vervolg-participatietraject doen we voorliggend voorstel. Dit voorstel is opgesteld in overleg met ABB Bouwgroep, de gemeente Wassenaar en de gemeente Den Haag. Ook is gebruik gemaakt van een aantal

# Memo

bouwstenen die belanghebbenden aan ABB Bouwgroep hebben aangereikt.

## Uitgangspunten communicatie

We hanteren de volgende uitgangspunten in het komende traject.

- A. Heldere verwachtingen over mate van invloed
- B. Duidelijkheid vooraf over proces en eindproduct
- C. Brede betrokkenheid
- D. Zo open mogelijk c.q. te volgen door derden
- E. Maximale visualisatie

### **Ad A: Heldere verwachtingen over mate van invloed**

Dit gaat over de speelruimte in de discussie. Het gaat daarbij onvermijdelijk ook over definities. Participatie is een proces waarbij individuen, groepen en organisaties invloed uitoefenen op en controle delen over collectieve vraagstukken, beslissingen of diensten die hen aangaan. Deze invloed en controle verschilt per project, dit wordt het participatieniveau genoemd. Voor deze participatieniveaus bestaan verschillende indelingen. Wij volgen hier de indeling van de methode Factor C, de door de overheid beproefde en breed gehanteerde methode om op een omgevingsgerichte manier te werken. Deze wordt ook gehanteerd in de nieuwe *Verordening inwonerp participatie gemeente Wassenaar 2021* die momenteel ter inzage ligt. Het participatieniveau in dit traject is Meedenken:

*De gemeente denkt samen met betrokkenen na over problemen en oplossingen bij het ontwikkelen van beleid en de uitvoering ervan.*

*De gemeente inventariseert meningen, ervaringen en ideeën, maar uiteindelijk neemt het bestuur het besluit. Dit besluit kan afwijken van wat gesprekspartners hebben ingebracht. Een afwijkend besluit wordt altijd beargumenteerd en gecommuniceerd.*

Waar hier gemeente staat kan ook worden gelezen 'initiatiefnemer'.

Het Startdocument is uitgangspunt. Zaken die daarin reeds zijn vastgelegd, staan niet ter discussie in het komende participatietraject. We noemen hierbij bewust enkele precaire onderwerpen als de maximale bouwhoogte, de bandbreedte van het aantal woningen, het percentage sociale woningbouw en de parkeernormen. Verkeer & parkeren zullen wel langskomen, maar overwegend ter informatie. Deze onderwerpen zijn deels kaderstellend meegegeven vanuit de gemeente.

Binnen het participatietraject vragen we mensen actief mee te denken over de volgende onderwerpen:

- Verdeling van het bouwvolume
  - Denk aan de hoofdvorm, zoals rechte blokken of terrasachtige bebouwing. Ook kan de bouwhoogte nog enigszins variëren tussen de maximale hoogtes en het minimale bouwprogramma zoals genoemd in het Startdocument.

# Memo

- Architectuur
  - Denk aan materiaalgebruik en kleur.
- Mate van collectiviteit
  - Denk aan gedeelde ruimtes etc.
- Openbare ruimte
  - Denk aan mate van openheid, overgangen openbaar-privé en type beplanting. Zoals gezegd is hier de invloed relatief groot.
- Natuurinclusiviteit en duurzaamheid
  - Denk aan waterberging, energiebesparing, mobiliteitsconcepten etc.
- Voorzieningen
  - Hiervoor hebben we al veel wensen en suggesties doorgekregen van met name belangenorganisaties, in het komende traject zouden we meer input willen krijgen vanuit potentiële bewoners.
- Woningtypen
  - Veel wensen van potentiële kopers en huurders zijn reeds geïnventariseerd. Mogelijk geven de drie 'praatontwerpen' aanleiding om nog meer specifieke voorkeuren voor de woningtypen te inventariseren.

## **Ad B: Duidelijkheid vooraf over proces en eindproduct**

### **Doelstelling participatietraject:**

*Het doel van het participatietraject is te komen tot een ontwerp dat zoveel mogelijk verrijkt is met de kennis, ervaring en wensen van omwonenden en toekomstige bewoners.*

We hechten eraan om vooraf ook duidelijk mee te geven hoe het vervolgproces ná dit participatietraject er uitziet:

Het Schetsontwerp wordt met een heel team van constructeur, installatieadviseur en andere adviseurs uitgewerkt naar Voorlopig Ontwerp (VO) en vervolgens naar Definitief Ontwerp (DO). Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan worden de kaders van wat er gerealiseerd mag worden vastgelegd. De herziening Bestemmingsplan kan op zowel VO als DO worden aangevraagd. Indien mogelijk wordt de Herziening Bestemmingsplan (deels) gecoördineerd met de aanvraag Omgevingsvergunning. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het plan verder uitgewerkt tot een meer gedetailleerd ontwikkelplan, met naast het ontwerp van de bebouwing ook een beeldkwaliteitsplan en een schetsontwerp van de buitenruimte.

### **Ad C: Brede betrokkenheid**

Doelgroep van het participatietraject zijn omwonenden en hun belangenorganisaties, plus belangstellenden voor de nieuwbouwwoningen (deels zijn dit nu ook omwonenden). Waar we in het vorige traject een groot deel van de participatie met een beknopte werkgroep van vertegenwoordigers hebben gedaan, zetten

# Memo

we het traject nu breed op. Om te beginnen zetten we een online peiling uit onder zowel omwonenden als woningzoekenden. Vervolgens bieden we met fysieke halfuurgesprekken zoveel mogelijk mensen gelegenheid om één op één hun mening te geven en/of hun keuzes in de online peiling toe te lichten. Indien gewenst kunnen we dit half uur in individuele gevallen nog uitbreiden naar een uur. Zie verderop bij Aanpak & planning.

## **Ad D: Zo open mogelijk c.q. te volgen door derden**

Besloten werkgroepen hebben als voordeel dat je inhoudelijk diep op zaken kunt ingaan en herhaling kunt voorkomen doordat dezelfde groep mensen steeds beter is ingevoerd. Het nadeel dat dit zich aan de waarneming voltrekt, hebben we deels willen opheffen door de verslagen na elk overleg openbaar te maken. Toch klinkt de roep om een opener en breder proces, zo hebben meerdere raadsleden aangegeven het proces graag beter te kunnen volgen.

We nodigen raadsleden van zowel Wassenaarse als Haagse zijde uit om de genoemde halfuurgesprekken bij te wonen. Om de sessies in balans te houden, is er maximaal één raadslid per sessie welkom.

Het raadslid is toehoorder, het woord is aan de bewoners en geïnteresseerden.

Uiteraard worden raadsleden via de griffie ook uitgenodigd voor de andere procesmomenten, zie Aanpak & Planning.

## **Ad E: Maximale visualisatie**

Beelden zeggen meer dan duizend woorden. Lastig aan de opgave is dat het moeilijk is om je een nieuwe situatie voor te stellen. Dat is dan ook de reden dat we het participatietraject zullen starten met drie praatontwerpen. Deze worden alle drie aantrekkelijk uitgewerkt via meerdere impressies vanuit verschillende standpunten. Denk aan

- overzijde Van Alkemadelaan
- overzijde Wassenaarseweg
- kruising Van Alkemadelaan/Wassenaarseweg
- Park Clingendael (hoofdtoegangslaan)
- zicht vanaf de huidige slagboom ANWB-terrein
- zicht vanuit de openbare ruimte op het ANWB-terrein

Alle drie ontwerpen krijgen impressies vanuit dezelfde standpunten, zodat een goede vergelijking mogelijk wordt. De ontwerpen worden toegelicht in een filmpje van 6-7 minuten met impressies en voice-over/ondertiteling. Dit komt op de projectwebsite te staan bij de start van het traject.

## **Aanpak & planning**

### **Stap 0: voorbereiding, informeren belangenorganisaties, werving (zomer)**

Dit communicatieadvies wordt als bijlage van een raadsinformatiebrief naar de raad van Wassenaar gevoegd. Een



# Memo

afschrift gaat ter info naar de gemeenteraad en betrokken wethouders en ambtenaren van Den Haag.

Na de Wassenaarse raad informeren we de belangenorganisaties over dit traject. Een paar dagen later volgt een uitnodiging naar omwonenden en geïnteresseerde kopers/huurders.

## **Stap 1: Uitnodiging voor peiling en halfuorgesprekken + toelichting drie praatontwerpen (augustus/september)**

Via een mailing naar de database van geïnteresseerden nodigen we breed uit om deel te nemen aan dit participatietraject. Deze brief is duidelijk over de kaders, speelruimte, doel, proces en planning. Net als voorheen vragen we ook de belangenorganisaties of zij dit onder hun achterban willen verspreiden, zoals via de website en het wijkblad van de Wijkvereniging.

De brief verwijst naar de projectwebsite, waarin de drie ontwerpen worden toegelicht.

De 3 praatontwerpen dienen om te komen tot één ontwerp. Dankzij deze 3 ontwerpen praten we niet in het luchtledige en met verschillende verwachtingen, maar maken we het concreet en doelgericht. De ontwerpen vormen elk een combinatie van bouwmassa's en hoogte van bouwmassa's, oriëntatie van gebouwen, architectonische vormgeving, landschap etc. die drie sterk van elkaar verschillende concepten tot gevolg hebben. Alles uiteraard binnen de wettelijke normen en binnen het vastgestelde Startdocument.

Hiermee zijn alle drie ontwerpen haalbaar voor de ontwikkelaar en de gemeenten, zodat bewoners daadwerkelijk realistische ontwerpen zien en geen droombeelden die later afgewaardeerd moeten worden.

Het type voorzieningen is wel onderwerp van gesprek, maar komt mogelijk niet tot uiting in de verschillende ontwerpen. Naar verwachting zullen ook het verkeer en parkeren weinig of niet verschillen tussen de ontwerpen.

We vragen deelnemers om voorkeuren aan te geven tussen de drie ontwerpen als geheel én per deelthema. Zo kan het dus zijn dat iemand in algemene zin een voorkeur heeft voor ontwerp A, maar de openbare ruimte beter vindt in ontwerp B. Let wel: de *argumenten* achter deze voorkeuren zijn hierbij minstens zo belangrijk als de voorkeuren zelf, omdat niet altijd alle deelthema's inwisselbaar zijn. De architecten maken immers drie ontwerpen die zo integraal mogelijk zijn. Het staat dan ook niet van tevoren vast of het ontwerp een uitgewerkte variant van één van de drie gepresenteerde ontwerpen zal zijn, of dat het min of meer een combinatie van twee of drie ontwerpen zal zijn. De architect kan niet zonder de nodige ontwerprijheid op dit vlak om zijn vak goed te kunnen uitoefenen. Door deze werkwijze hebben omwonenden en toekomstige bewoners veel mogelijkheden hun visie te geven en valt er daadwerkelijk wat te kiezen.



# Memo

## **Stap 2: Peiling (september)**

In de uitnodiging vragen we omwonenden en woningzoekenden om in de komende week een beknopte online peiling in te vullen. Hierin vragen we mensen zoals gezegd om hun voorkeur voor de ontwerpen en we bevragen hen op de genoemde deelthema's. De peiling is zeer visueel ingesteld. Ter indicatie: aan de vorige peiling, die relatief sterk gericht was op de woningzoekenden, deden 163 mensen mee. De nieuwe peiling is bedoeld voor zowel woningzoekenden als omwonenden.

## **Stap 3: Halfuurgesprekken (september-oktober)**

In dezelfde uitnodiging geven we iedereen ook de gelegenheid om in te schrijven op een eigen halfuurgesprek. Deze gesprekken vinden in de week na de peiling plaats. In tijdsloten van 30 minuten kunnen deelnemers in kleine groepjes van maximaal 3 omwonenden / geïnteresseerden één op één in gesprek gaan met de projectontwikkelaar, één van de drie ingeschakelde architecten en een verslaglegger/gespreksleider. Mensen kunnen per persoon/groepje één tijdslot kiezen. Indien gewenst kunnen we dit half uur in individuele gevallen nog uitbreiden naar een uur. Uit praktische overwegingen kunnen de bewoners niet kiezen wie van de architecten en ontwikkelaar aan tafel zitten, elke architect kan ook prima reacties op de ontwerpen van zijn/haar collega's aanhoren en waar nodig hierop reageren. Bij een aantal sessies kan ook maximaal één raadslid als toehoorder aanwezig zijn. De gemeenteraad bepaalt zelf wie zij afvaardigen.

Vooraf geboekte tijden maken het mogelijk ook binnen eventuele coronabeperkingen op gepaste afstand in gesprek te gaan. We gaan voor een ruime locatie, naar verwachting in het ANWB-kantoor. Dat biedt de mogelijkheid om ook twee sessies tegelijkertijd in te plannen. Op die manier kunnen we in 4 uur tijd maximaal 48 personen zien. Met 4 dagdelen zitten we zo op 192 mensen. Voor het halfuurgesprek maken we een gesprekscript. Dit structureert het gesprek zodat alle thema's behandeld kunnen worden. Dit kan ook doordat we de ontwerpen zelf al hebben toegelicht. Het halfuurgesprek kan zo vooral worden benut om te *luisteren* naar de bewoners en geïnteresseerden.

## **Stap 4: Nieuwsbrief met tussenstand (oktober)**

Een maand na de uitnodiging versturen we een nieuwsbrief naar dezelfde groepen met daarin de tussenstand van de peiling en een beknopte samenvatting van wat we hebben meegekregen in de halfuurgesprekken. Ook bevat deze nieuwsbrief een uitnodiging voor de terugkoppeling.

## **Stap 5: Focussessie met experts, omwonenden, kopers/huurders (oktober)**

In een workshopsessie van circa drie uur worden de gebundelde uitkomsten van de peiling en de gesprekken zoveel mogelijk

# Memo

getrechterd en besproken. We starten met een korte presentatie van de resultaten, gevolgd door vrije reactie door allen. Met behulp van de opbrengst uit de peiling, de halfuurgesprekken en de eerder vastgestelde kaders wordt aan de deelnemers gevraagd om mee te denken over de uitwerking naar 1 ontwerp.

Deze focussessie is als volgt samengesteld:

- 3 omwonenden (binnen eerder gebruikt verspreidingsgebied van huis-aan-huis-brieven) of belangenorganisaties
- 3 aspirant kopers/huurders (voor de zuiverheid niet woonachtig binnen eerder gebruikt verspreidingsgebied)
- 3 nader te bepalen experts (niet woonachtig in eerder gebruikt verspreidingsgebied of lid van de belangenorganisaties in het gebied),
- 1 gespreksleider
- 1 verslaglegger
- 2 mensen van ABB Bouwgroep
- 1 projectleider gemeente Wassenaar
- 1 projectleider gemeente Den Haag
- 1 stedenbouwkundige van gemeente Wassenaar
- 1 stedenbouwkundige van gemeente Den Haag

Bij deze bijeenkomst kunnen 2 raadsleden als toehoorder aanwezig zijn (de gemeenteraad bepaalt zelf wie zij afvaardigen).

## **Stap 6: Terugkoppeling (november/december)**

In de afgelopen periode hebben de architecten hard gewerkt om met de uitkomsten van de peiling, de halfuurgesprekken en de focussessie de 3 praatontwerpen te trechteren naar één ontwerp. Dit koppelen we terug in een Livestream-sessie en/of filmpje. We informeren mensen dan ook over het vervolgtraject. Onderdeel van het vervolgtraject is het bestemmingsplan en/of Omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan worden de kaders van wat er gerealiseerd mag worden vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling ruimtelijk mogelijk en begrenst deze tegelijkertijd. Ook de procedure wordt tijdens deze bijeenkomst toegelicht.

## **Stap 7: Oplevering rapport (november/december)**

Ook dit participatietraject wordt afgesloten met een rapport, dat als bijlage dient ten behoeve van de bestemmingsplanherziening en/of Omgevingsvergunning.

## **Stap 8: Besluitvorming (december)**

Na de afronding van het participatietraject vindt er besluitvorming plaats over het bestemmingsplan.