



Participatierapport

Herontwikkeling
ANWB-locatie

Versie 11 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
2	Opbouw participatietraject.....	3
3	Werving en informatievoorziening	3
4	Bijeenkomsten met de werkgroep	5
5	Peiling woonwensen	7
6	Afsluitende informatieavond.....	7
7	Inhoudelijk resultaat.....	8
8	Bijlagen	8

• Zocherstraat 42-1 •
1054 LZ Amsterdam
• 020 523 50 90 •

• Louis Couperusplein 2 •
2514 HP Den Haag
• 070 762 04 06 •

• info@dewijdeblik.com •
www.dewijdeblik.com

1 Aanleiding

De ANWB vertrekt op termijn van haar huidige locatie in Wassenaar, tegen de grens met Den Haag. ABB Bouwgroep is geselecteerd een plan te maken om het gehele terrein te herontwikkelen en vroeg De Wijde Blik om het participatietraject te verzorgen in de opmaat naar een herzien Startdocument van de gemeente Wassenaar.

De in 2018 vastgestelde Startnotitie was nog gebaseerd op een situatie waarin de ANWB op de locatie gehuisvest blijft, een deel van de kantoorgebouwen wordt gerenoveerd en de rest plaats zou maken voor woningbouw. Met het beschikbaar komen van de totale locatie voor herontwikkeling, is een nieuw Startdocument met als bijlage een nieuw Stedenbouwkundig Kader nodig. De gemeente Wassenaar neemt hierbij graag de inbreng van de omgeving mee in haar overwegingen. ABB Bouwgroep organiseert dit participatieproces, in afstemming met de ANWB en de gemeenten Wassenaar en Den Haag.

2 Opbouw participatietraject

Het participatietraject bestond uit de volgende onderdelen.

1. Werving en informatievoorziening tussentijds en aan het slot
2. Vier besloten bijeenkomsten met een werkgroep
3. Peiling woonwensen
4. Openbare informatieavond

3 Werving en informatievoorziening

De werving vond plaats met een lange aanloop, omdat er bij aanvang nog sprake was van een gedeeltelijke huisvestingsopgave van de ANWB.

Aanvankelijk zijn er in Juni 2019 brieven huis aan huis in de wijk verspreid, in een breed gebied rond de locatie, zie kaartje, plus rechtstreekse e-mails aan een aantal geïnteresseerde (bewoners)organisaties uit Wassenaar en Den Haag, plus een mailing aan de inmiddels opgestarte database van geïnteresseerden via de website www.residentieparkzicht.nl.

Via deze middelen zijn mensen opgeroepen om zich aan te melden voor een werkgroep van maximaal 10 personen. Enkele tientallen hebben dit toen ook gedaan.

In de huis aan huis brieven is gemeld dat vervolggcommunicatie voortaan voornamelijk per email zal verlopen en is de lezers opgeroepen om zich hiervoor aan te melden en zo op de hoogte te blijven.



Kort na verzending van deze brieven bleek intern dat volledig vertrek van de ANWB tot de mogelijkheden behoorde. Uiteraard was er wel de nodige tijd en onderzoek nodig om daadwerkelijk tot dit besluit te komen. In Augustus 2019 zijn belangstellenden daarom kort geïnformeerd dat ANWB meer tijd dan voorzien nodig heeft voor de uitwerking van haar eigen huisvestingsplannen en dat het participatieproces daarom uitgesteld werd. In December 2019 volgde nog een kort bericht dat er meer tijd nodig was. In April 2020 werd de mogelijkheid van vertrek van de ANWB genoemd en eind September/begin Oktober 2020 werd dit besluit genomen en gecommuniceerd. Vanwege de verstreken tijd en vanwege de nieuwe situatie is nogmaals de gelegenheid geboden om zich aan te melden voor de werkgroep. Wie zich reeds in 2019 had aangemeld, kreeg expliciet de vraag of die interesse er nog steeds was.

Terugkoppeling

Tussen de bijeenkomsten van de werkgroep door bleven belangstellenden (zowel omwonenden als woningzoekenden dus) op de hoogte van de vorderingen, via nieuwsbrieven met links naar de verslagen van de besloten werkgroepen. Met de geselecteerde werkgroep is uiteraard ook afzonderlijk mailcontact geweest. Aan het slot zijn alle belangstellenden geïnformeerd via de openbare informatieavond en de verslaglegging daarvan.

Voor de openbare slotavond is naast de genoemde mailing aan de opgebouwde database als extra inspanning ook nog een advertentie geplaatst in de AD/Haagsche Courant.

De pers

ABB Bouwgroep heeft ervoor gekozen niet tussentijds de pers te benaderen, om het proces niet te verstoren. Belangenorganisaties en omwonenden hebben overigens wel de pers opgezocht, waarna de pers geen hoor en wederhoor heeft toegepast bij ABB Bouwgroep.

4 Bijeenkomsten met de werkgroep

Samenstelling

Uit de aanmeldingen is een werkgroep van 10 personen geselecteerd. Hierbij is gelet op een zo evenwichtig mogelijke verhouding tussen buurtorganisaties, omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners. Er waren in totaal 16 aanmeldingen voor de werkgroep, waarvan er uiteindelijk 10 geselecteerd zijn. 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. Verder waren er vertegenwoordigers van ABB Bouwgroep (met hun adviseurs architectenbureau MLA+, landschapsarchitect BoschSlabbers en uiteraard De Wijde Blik), gemeente Wassenaar (met stedenbouwkundige), gemeente Den Haag en de ANWB. In de meeste bijeenkomsten namen ook de betrokken wethouders van beide gemeenten een half uur deel, hetzij bij aanvang hetzij aan het slot. De verslagen waren geanonimiseerd, met uitzondering van de betrokken wethouders en de gespreksleider.

Frequentie

De werkgroep is 4 keer bijeengekomen:

- 26 oktober 2020
- 23 november 2020
- 14 januari 2021
- 11 februari 2021

Aanvankelijk waren er 2 bijeenkomsten gepland, op verzoek van de werkgroep zijn hier 2 extra bijeenkomsten aan toegevoegd.

Locatie

Vanwege de corona-beperkingen vonden de bijeenkomsten plaats via Zoom, met veelal open microfoon.

Verslaglegging

De verslagen werden eerst naar de werkgroep gestuurd en vervolgens verspreid via de nieuwsbrief naar alle belangstellenden in dit project. De verslagen zijn soms wel geciteerd maar nooit gecorrigeerd door de werkgroep. De transparante werkwijze van besloten bijeenkomsten in combinatie met openbare verslagen heeft dus goed gewerkt.

Agendering en invloed

Het voert te ver om in dit procesverslag alle gespreksonderwerpen op te voeren, hiervoor verwijzen we naar de verslagen in de bijlagen, plus de samenvatting van belangrijke inhoudelijke aanpassingen als gevolg van de inbreng van de werkgroep. Wel willen we meegeven dat de insteek cq. verwachting van de meeste leden van de werkgroep een andere was dan vooraf meegegeven.

In de wervingsbrieven van Juni 2019 en Oktober 2020 was aangegeven: “Deze werkgroep heeft een adviserende rol”. In de brief van Oktober 2020 is de speelruimte van de participatie bovendien nog eens extra benadrukt, gezien de nieuw ontstane situatie: “Het is niet te verwachten dat de gemeentelijke eisen in de Startnotitie allemaal worden aangepast. Toch zien we ook nieuwe mogelijkheden en het is dan ook goed dat we u hier nu bij kunnen betrekken.”

Na toetreden tot de werkgroep eisten meerdere deelnemers een hogere invloed dan vooraf meegegeven als ‘spelregels’. Zij legden het begrip participatie uit als ‘cocreatie’, wat echter een ander participatieniveau is.

In de eerste bijeenkomsten wilden we actief aan de slag met een interactief model waarmee ter plekke volumes zijn aan te passen. Daarnaast wilden we van gedachten wisselen over de architectuur. De meeste participanten wilden echter eerst discussie over het bouwvolume.

Nadat op verzoek van de participanten het bouwvolume, het aantal woningen en de bouwhoogte aan met name de randen naar beneden waren bijgesteld, vonden de meeste participanten deze nog steeds te hoog en vonden zij nu dat er eerst over architectuur en volumestudies moet worden gepraat en dan pas over vierkante meters.

De uitkomst daarvan is geworden dat er na de besluitvorming over het Startdocument drie uiteenlopende ontwerpen zullen worden uitgewerkt. De drie grove mogelijkheden die in het Startdocument zijn opgenomen dienen puur ter indicatie, er zijn dus nog wel meer mogelijkheden denkbaar.

5 Peiling woonwensen

Bij participatie over woningbouwprojecten is vaak het probleem dat belangrijke belanghebbenden, de nieuwe bewoners, nog niet in beeld zijn. Om toch voeling te krijgen van de woonwensen bij deze groep is, naast de deelname van twee woningzoekenden in de werkgroep, een peiling uitgezet onder alle belangstellenden in de database van Residentie Parkzicht die inmiddels 600 aanmeldingen kent. Dit gebeurde tussen de 3^e en 4^e bijeenkomst van de werkgroep en uiteraard heeft de werkgroep de belangrijkste tussenresultaten teruggekoppeld gekregen.

De peiling is inmiddels per eind februari afgerond, maar als er meer zicht is op concrete ontwerpen zal wederom een peiling worden uitgezet, zodat ook nieuwe belangstellenden nog hun wensen kunnen meegeven. Anno eind februari 2021 hebben 163 mensen deze peiling ingevuld. Van hen is 79% woningzoekende en is 21% omwonende. Een aantal is natuurlijk beide: van de woningzoekenden die de peiling invulden, woont 55% nu in de omliggende wijk Benoordenhout.

De peiling is overigens niet door De Wijde Blik uitgevoerd. Voor de resultaten verwijzen we naar de bijlage.

6 Afsluitende informatieavond

Deze participatiefase is afgesloten met een openbare informatieavond. Deze vond plaats via de Livestream-functie van MS Teams. De Livestream was voor iedereen te volgen via de link www.bit.ly/ANWB9maart en is via diezelfde link ook terug te kijken. Tijdens de Livestream konden deelnemers hun vragen en opmerkingen live meegeven door een berichtje te sturen naar een tijdelijk Whatsapp-nummer. Er volgden 103 mensen de bijeenkomst live, van wie er 48 vragen instuurden, gemiddeld vijf vragen per persoon. Omdat mensen de bijeenkomst hebben teruggekeken of dit nog zullen doen en ook het verslag breed wordt verspreid onder de 600 aanmeldingen op de website, zal het bereik uiteindelijk dus groter zijn.

Tijdens de bijeenkomst is teruggekoppeld welk proces is doorlopen, waarbij de belangenorganisaties de mogelijkheid van een bescheiden podium is geboden, in de vorm van vijf minuten spreektijd. Dit is beslist geen standaard werkwijze bij Livestreams. Op verzoek van de belangenorganisaties konden hierbij ook sheets worden getoond. Verder is uiteraard het nieuwe Startdocument met Stedenbouwkundig Kader toegelicht, gevolgd door het besluitvormingsproces hierover en het vervolgproces. Vervolgens zijn veel vragen beantwoord over met name programmering, bouwvolume, verkeer en parkeren en de participatie. Zie ook hiervoor het bijgesloten verslag. Vragen die omwille van de tijd niet

konden worden besproken in de live bijeenkomst, worden in het verslag alsnog gegroepeerd/samengevat en beantwoord.

7 Inhoudelijk resultaat

Naar aanleiding van de participatie zijn er belangrijke tegemoetkomingen gedaan aan de omgeving vanuit de ontwikkelaar en de gemeente. De belangrijkste zijn:

- Het participatietraject is uitgebreid met 2 extra bijeenkomsten.
- Het aantal te ontwikkelen m2 is met 9.000 bvo gedaald van ca. 63.000 m2 naar 54.000 m2 bvo.
- Het aantal woningen is teruggebracht van circa 530 naar 400 t/m 425.
- De hoogteaccenten zijn van de randen naar het middengebied achter het schijfgebouw verschoven. Hierdoor komt er een meer ontspannen aansluiting aan de zijden van de Van Alkemadelaan en park Clingendael.
- Er is een extra zoekgebied toegevoegd buiten de huidige footprint om te kijken of dit kwaliteit toevoegt aan het plan. Het aantal m2 BVO stijgt niet maar wordt over een grotere footprint verdeeld. Dit zal wel ten koste gaan van de gewenste groene uitstraling.
- Er wordt aan de kant van de Van Alkemadelaan groen toegevoegd en hier krijgt de bebouwing een meer ontspannen karakter.
- Er zullen binnen het nieuwe stedenbouwkundig kader 3 varianten worden uitgewerkt waarover met de buurt in gesprek wordt gegaan.

In het Startdocument wordt uitgegaan van een binnen de vastgestelde bandbreedte lage stedelijke parkeernorm, waardoor het autobezit en gebruik lager zal zijn dan bij de veel ruimere normen die over het algemeen elders in Wassenaar worden gehanteerd. Door de reductie van het aantal woningen en de parkeernorm wordt het aantal vervoersbewegingen aanzienlijk gereduceerd ten op zichte van het oorspronkelijke plan uit 2018.

Een deel van de inbreng komt niet in het Startdocument terug maar wel in de uitwerking die volgt na de besluitvorming. Denk aan opmerkingen over architectuur en levensloopbestendige woningen.

8 Bijlagen

- Verslagen 4 bijeenkomsten werkgroep
- Notitie 'Uitgangspunten' belangenorganisaties (verzonden vanuit belangenorganisaties na 1^e bijeenkomst)
- Reactie ABB daarop en op andere binnengekomen vragen (verzonden naar werkgroep voor 2^e bijeenkomst)

- Factsheet 'Uitgangspunten' belangenorganisaties (verzonden vanuit belangenorganisaties na 2^e bijeenkomst)
- Toelichting ABB op vermindering bouwvolume (verzonden naar werkgroep voor 3^e bijeenkomst)
- Beknopte tussenrapportage peiling woonwensen
- Verslag afsluitende informatieavond