

ANWB-werkgroep No4

11 februari 2021

Nieuwe gezichten

- Wijnand Bouw – BoschSlabbers
- Erik Mattie – kunsthistoricus (niet aanwezig)
- Paul Jansen – gemeente Den Haag

Agenda

1. Opening, mededelingen, voorstellen landschapsarchitect
2. Toelichting aanpassingen Startnotitie en stedenbouwkundige kaders n.a.v. vertrek ANWB én inbreng vanuit buurt
3. Briefing aan architecten
4. Tussenstand peiling onder geïnteresseerden
5. Vervolgproces: zowel besluitvorming als participatie
6. Sluiting

Functie en opzet van een Startnotitie

Functie:

- Start van het planologisch traject (het komen tot een bestemmingsplan)

Inhoud:

- Benoemen algemene beleidskaders waar rekening mee gehouden moet worden. Voornamelijk provinciaal en lokaal (*b.v. omgevingsverordening, structuurvisie*)
- Benoemen van belangrijke gebiedskenmerken en consequenties (*b.v. cultuurhistorie en water*).
- **Benoemen van projectspecifieke kaders**

Aanpassingen harde kaders t.o.v. 2018

- Maximale hoogte blijft 47 meter, maar meer hoogterestricties voor met name de randen (toegelicht in Stedenbouwkundig Kader)
- Van woningbouw én kantoor naar overwegend woningbouw
 - Totaal 54.000 m² (de facto huidige bouwmassa want overwegend woningen)
 - Bandbreedte woningen 400-425
- Aandeel sociaal blijft 25%
- Parkeernormen aangepast van dubbelgebruik kantoren/wonen naar wonen en passend bij stedelijke omgeving (Den Haag)

Aanpassingen 'zachte' kaders (> ambities)

- Groen toevoegen
- Energie, klimaatadaptie, natuurinclusief bouwen en circulariteit
- Meer dan wonen...: ook ontmoeting, werken, gezondheid en zorg
- Proces voor vervolg meer uitgewerkt
 - Participatie
 - Procedure

Aanpassingen Stedenbouwkundig Kader

> Margien Oepts

Briefing aan ontwerpers

- 3 architecten MLA+
 - Landschapsarchitect BoschSlabbers
 - i.s.m. Stedenbouwkundige gemeente Wassenaar
-
- ~ startnotitie en stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - ~ 3 diverse ontwerpen vanuit verschillende invalshoeken, architectuur en de locatie van het bouwvolume
 - ~ integrale ontwerpen gebouwen/terrein/landschap/omgeving
 - ~ aansluiting plan met park Clingendael
 - ~ business case > binnen huidige volume circa 400 – 425 won
 - ~ aanvullende input?

Tussenresultaat online peiling

Wie heeft gereageerd?

- Circa 550 inschrijvers op nieuwsbrief Residentie Parkzicht
- Na 1 week 145 respondenten
- Ca 53% uit Benoordenhout, 18% elders uit Den Haag, 12 % Wassenaar, 17% buiten Den Haag en Wassenaar
- Ca 9% jonger dan 45 jaar, 58% 45 – 64 jaar, 33% ouder dan 65 jaar
- 73% zoekt koopwoning, 6% vs huur, 6% vs sociaal, 15% geen interesse

Tussenresultaat online peiling

Wensen locatieniveau?

- (gesloten vraag:)
Electrische deelfietsen/deelauto's, buurtwinkeltje, fitness fysiotherapie, buurtruimte, workshops, lezingen, logeerappartement
- (aanvullende suggesties via open vraag:)
Conciërge, café/brasserie, gezamenlijke pluktuin, kleine horeca, terras, vergaderruimte, laadpalen, servicepunt voor VvE en aanvraag/aanbieden hulp, openbaar vervoer dichtbij, gezondheidscentrum, musea, sport, zwembad, parkeerplaatsen voor bezoekers Clingendael

Tussenresultaat online peiling

Ruimtelijke invulling:

- Volg voor de nieuwbouw ongeveer de contouren van de huidige bebouwing (41%)
- Verdeel de nieuwbouw anders over de bouwdelen, dus op de ene plek lager en op de andere plek hoger (35%)
- Geen voorkeur (23%)

Architectuur:

- Aansluiten bij Rijksmonumentale delen (31%)
- Aansluiten bij Jaren '30 (25%)
- Eigentijds (21%)
- Aansluiten bij Jaren '50 (14%)

Tussenresultaat online peiling

Wensen woningniveau?

- 27% wil een appartement tussen 85 en 125 m², 46% wil een appartement groter dan 125 m²
- 87% wil een buitenruimte groter dan 15 m²
- Thuiswerkplek, meerdere badkamers, indelingskeuze, eigen parkeerplaats, duurzame woning, gesloten keuken, zonnig balkon, levensloopbestendig, schuifpui
- 80% is bereid extra te betalen voor duurzame woning

Vervolgproces besluitvorming en participatie

- Proces tot raadsbesluit aangepaste startnotitie
- Proces 3 ontwerpen MLA+
- Proces bestemmingsplan na raadsbesluit
- Proces Omgevingsvergunning
- Bouwproces

Proces tot Raadsbesluit

- Participatie gestart okt 2020
 - In 4 bijeenkomsten input verzameld (participatieniveau adviserend)
- Vanavond terugkoppeling verwerkte inbreng
- Na vanavond laatste puntjes op de i
- 9 maart ook rest van buurt terugkoppelen in openbare bijeenkomst
- 23 maart College
- 19 april Commissie Fysieke Leefomgeving
- 18 mei Raad

Proces 3 ontwerpen MLA+

- Briefing
 - Aangepaste startnotitie
 - Aangepast stedenbouwkundig kader
 - Input uit werkgroep
- Uitwerking 3 diverse ontwerpen door MLA+
- In 3 participatie avonden terugkoppeling ontwerpen en behandelen diverse thema's (2 keer werkgroep 1 keer openbaar)
 - Architectuur, duurzaam bouwen, warmteopwekking, inrichting terrein, enz.
 - Participatieniveau adviserend
 - Tijdspad mei 2021 tot Q3 2021

Proces Bestemmingsplan na Raadsbesluit

- Verrichten onderzoeken RO en opstellen ontwerp bestemmingsplan
 - Delen uitkomsten onderzoeken
 - Participatieniveau informierend / adviserend
- 3^e kwartaal 2021 ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan
 - Participatieniveau informierend / adviserend / formele inspraak
- Verwerken zienswijze en vaststellen bestemmingsplan
 - Participatieniveau informierend / formele inspraak (beroep)
- Bij geen beroep een onherroepelijk bestemmingsplan medio 2022
- Bij beroep een onherroepelijk bestemmingsplan medio 2023

Proces Omgevingsvergunning

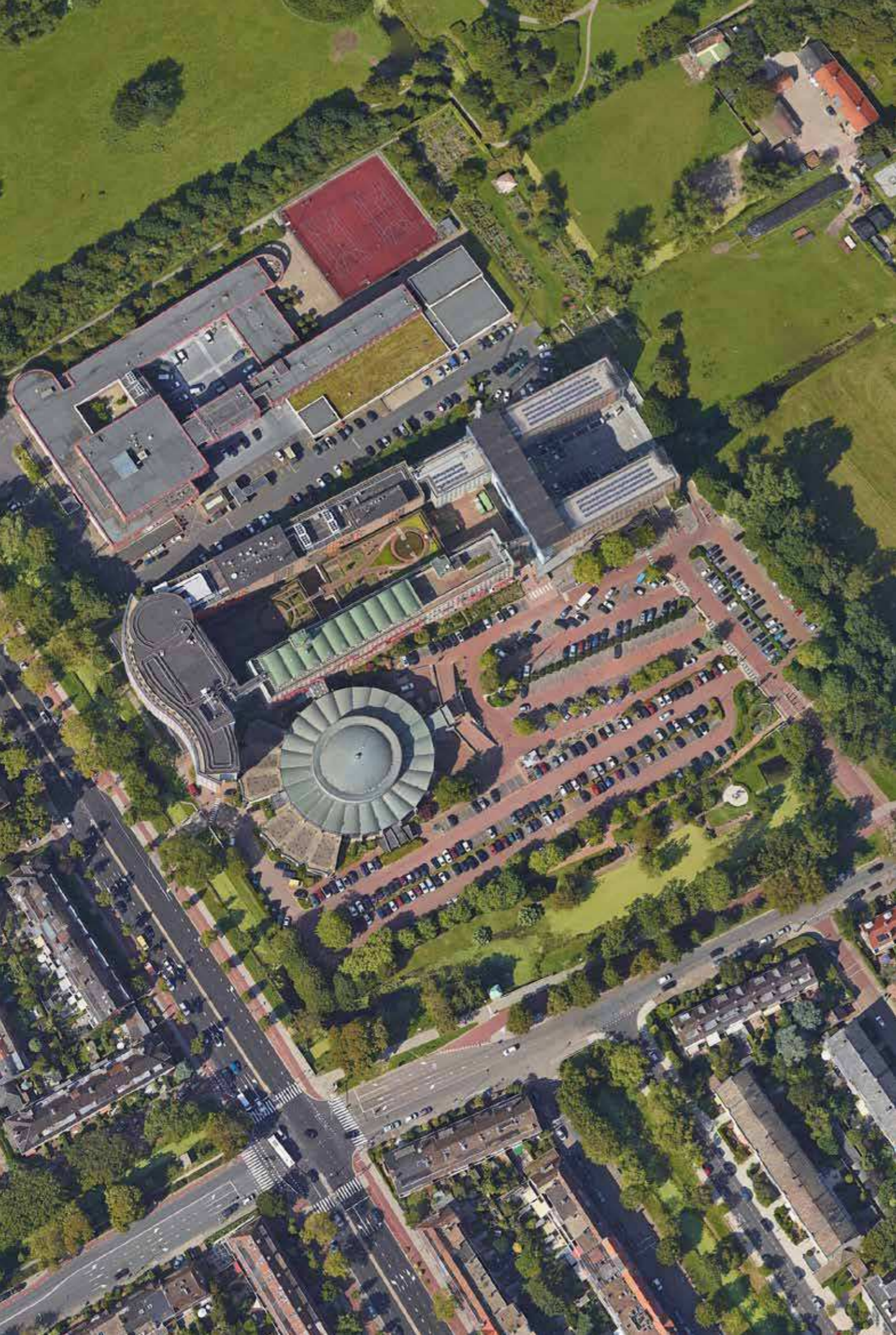
- Aanvraag omgevingsvergunning 1^e deelfase
- Verlening omgevingsvergunning 1^e deelfase
 - Participatieniveau formele zienswijze/beroep/hoger beroep
 - Zelfde proces dient doorlopen te worden bij iedere deelfase
 - Naar verwachting zal de bouw in 4 deelfases plaatsvinden

Bouwproces

- Vertrek ANWB van de locatie 2024/2025
- Na vertrek ANWB en verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning
 - Start sloop deelfase 1 overige bebouwing blijft intact en wordt beheerd
 - Start bouw deelfase 1
 - Participatieniveau informerend / adviserend (dmv klankbordgroep)
 - Manier van slopen, route bouwverkeer, opname omliggende panden, tijdelijk gebruik terrein, enz.

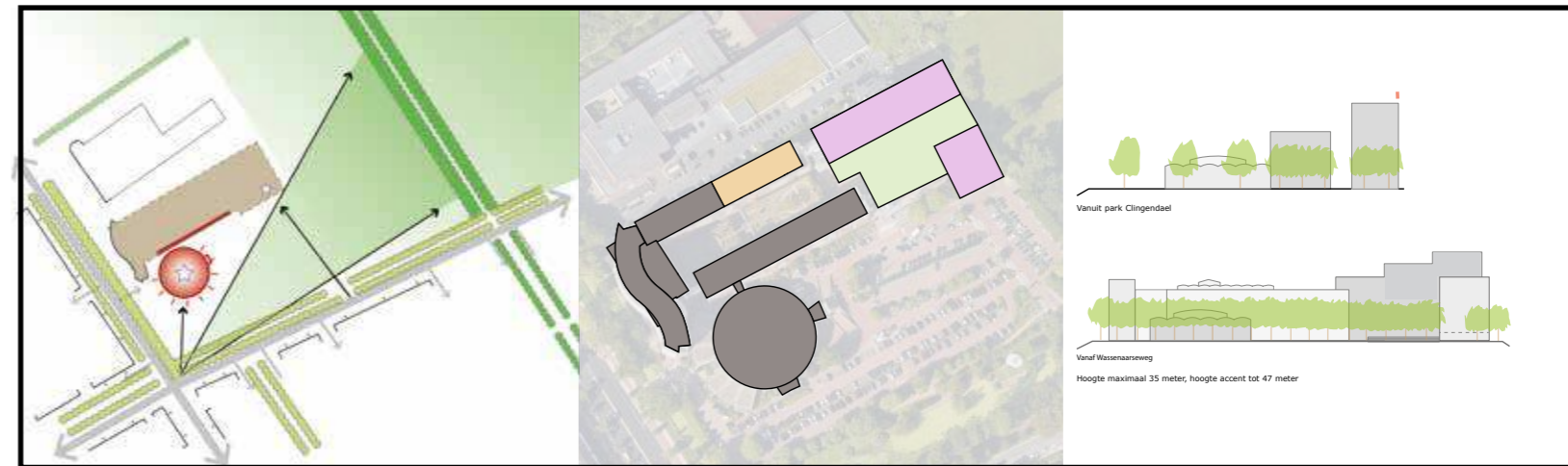
Afronding

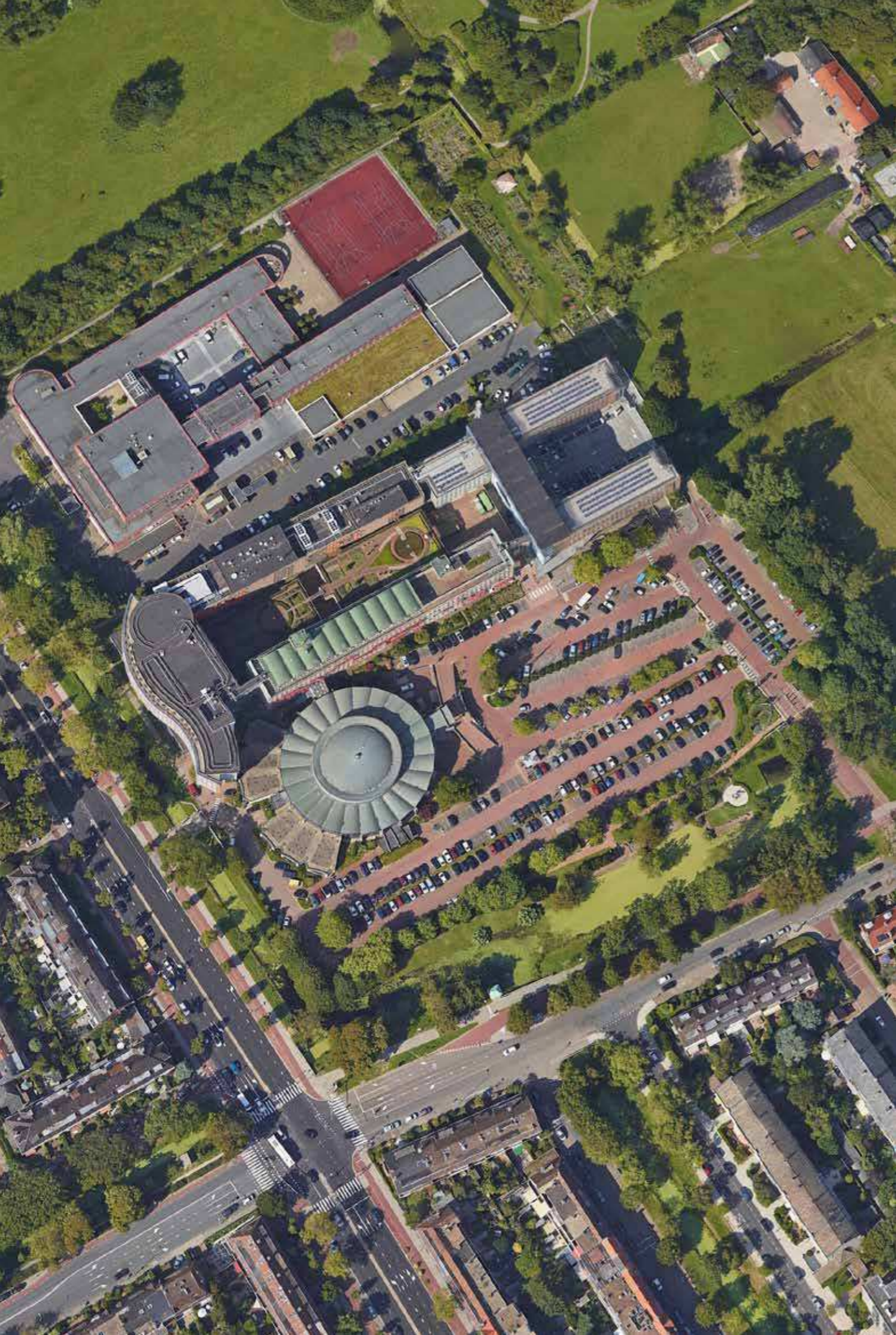
- Wethouders komen erbij, reageren op korte samenvatting
- Ruimte voor vragen/opmerkingen aan wethouders
- Afsluiting



Stedenbouwkundig kader 2018

- achterste deel van het terrein
- toevoegen substantieel woningaantal (ca 250) naast kantoren
- vergroten totale volume op de locatie (met 20%)
- mix van wonen en werken
- maximaal dubbelgebruik parkeren
- spreiden verkeersbewegingen





Stedenbouwkundig kader 2021

ANWB vertrekt

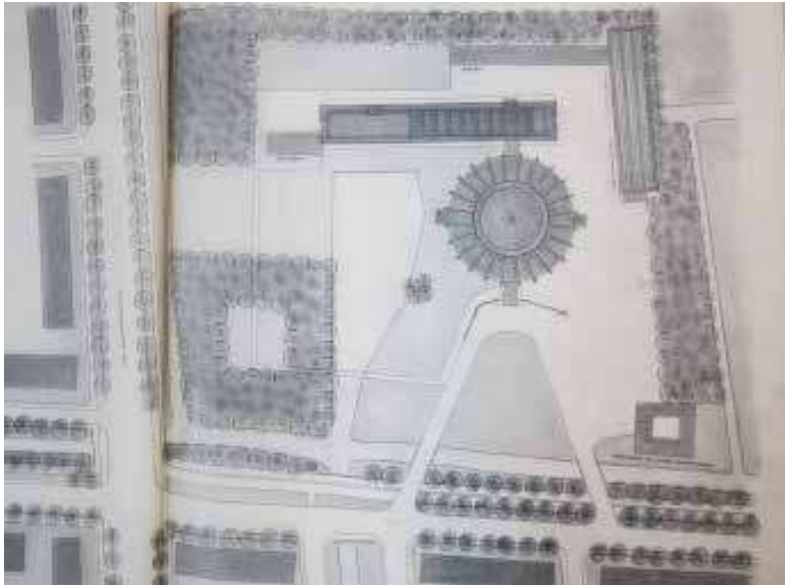
Als gevolg daarvan andere uitgangspunten

- 100% wonen
- beperkt andere functies
- kwantiteit kan alleen als ook kwaliteit gemaakt wordt

Tegelijkertijd:

- meer cultuurhistorische achtergrond informatie
- hogere duurzaamheids ambities
- verkeerskundig onderzoek
- gesprekken met de werkgroep omgeving
- intensieve samenwerking met gemeente Den Haag

Cultuur historie



Onderzoek van BAAC

- meer informatie over stedenbouwkundig ontwerp en landschapsonwerp
- ontworpen als compositie van gebouwen
- zicht relatie met landgoed maar net zo belangrijk groene omkadering

Wens: sterker inzetten op, naast behoud monumentale gebouwen, de oorspronkelijke terreininrichting

Concreet: groene randen. Ten koste van parkeren en ten koste van bebouwing aan de zijde van Alkemadelaan.



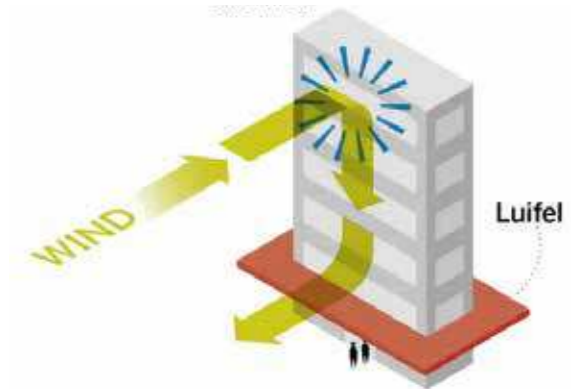
Hogere ambities

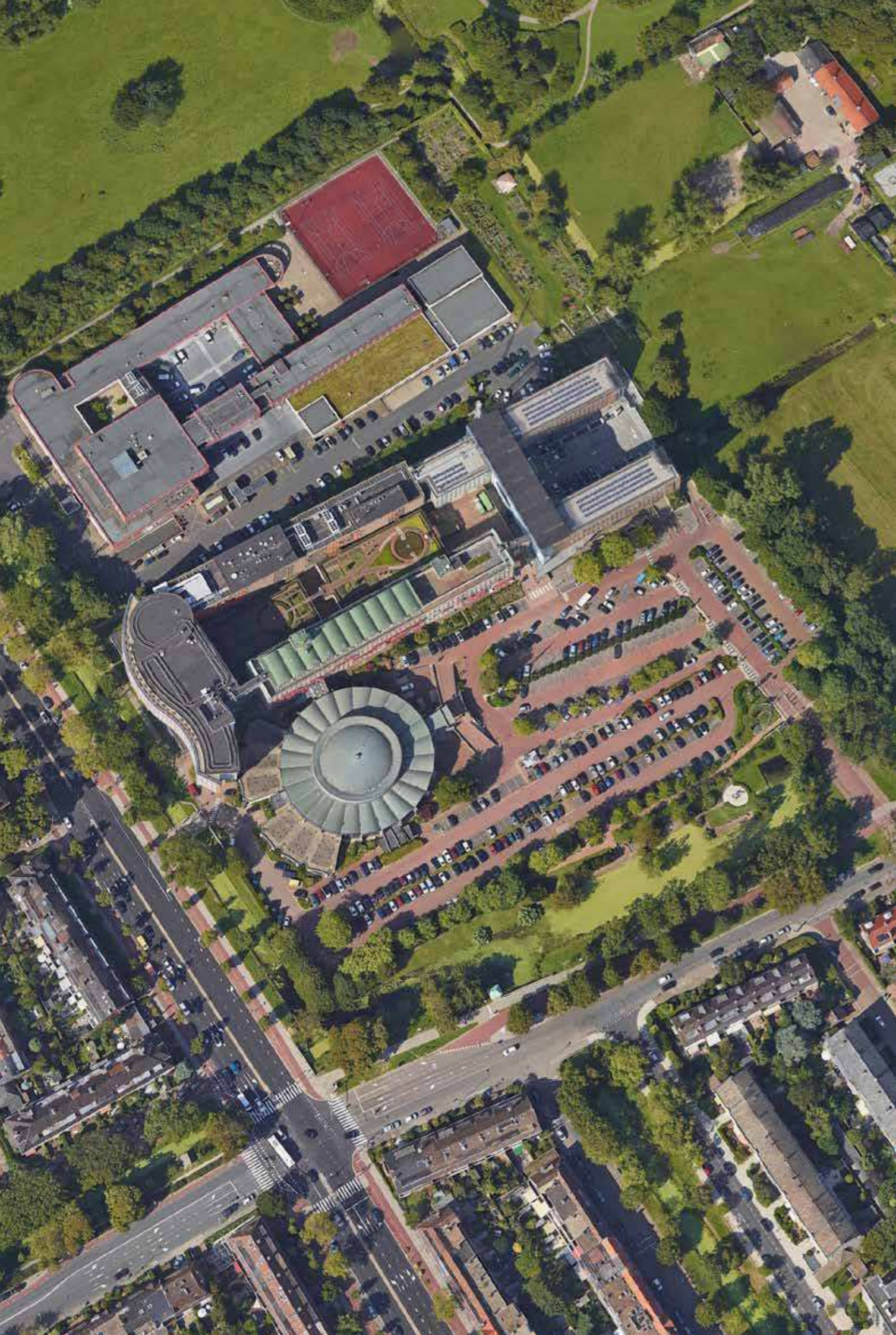
Anno 2021 is er meer aandacht voor duurzaamheid

- klimaat adaptie
- natuurinclusief
- gezond groen leefmilieu
- voorkomen hinder; hitte en wind
- stimuleren van gezonde beweging
- sociale duurzaamheid: stimuleren ontmoeting

Wens: vertalen van de ambities in zowel het gebouw als de buitenruimte.

Concreet: meer groen, mogelijk andere beeldkwaliteit





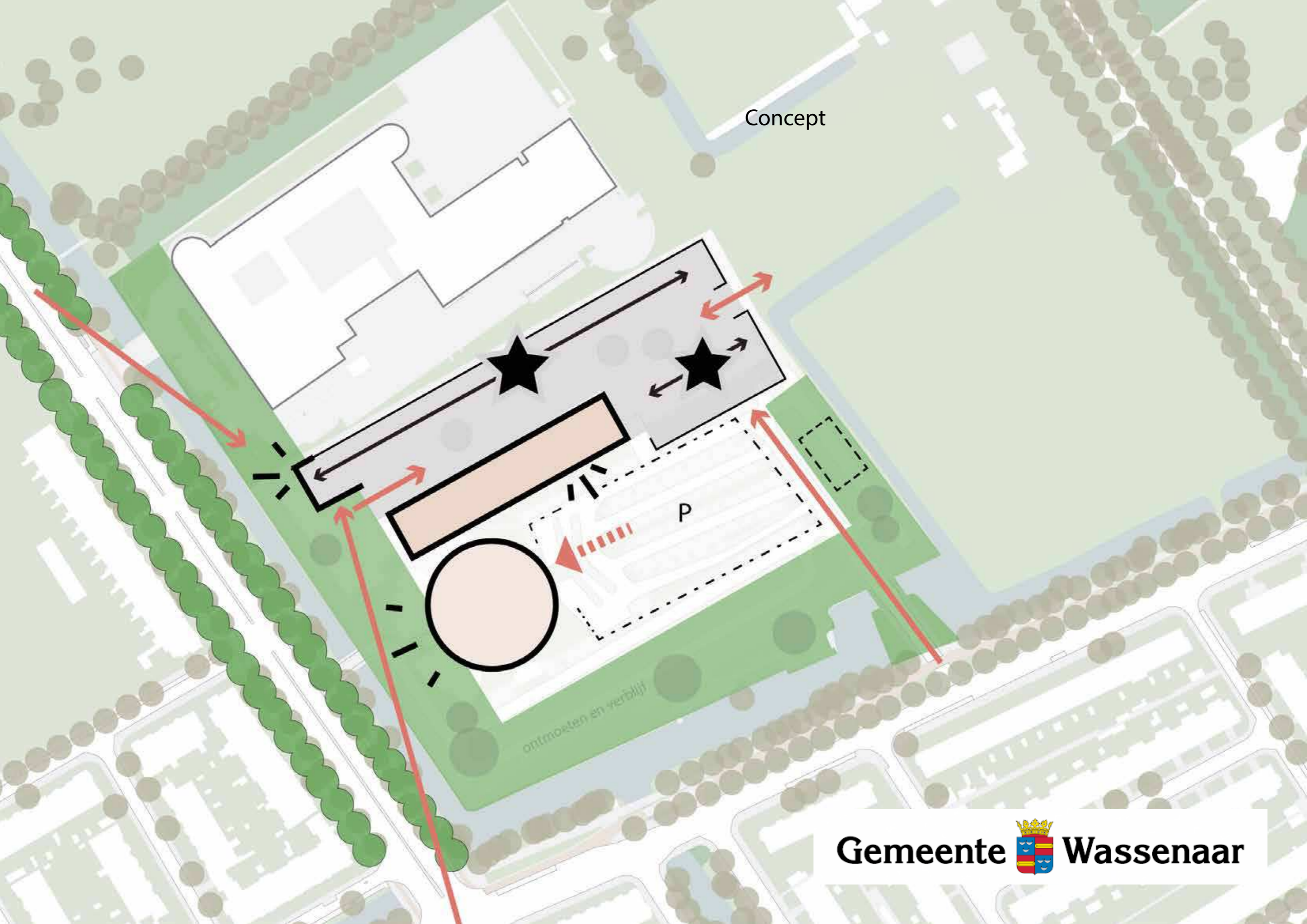
Verkeerskundig onderzoek

- Stedelijke parkeernorm
- reductie parkeren
- beperkte parkeerdruk

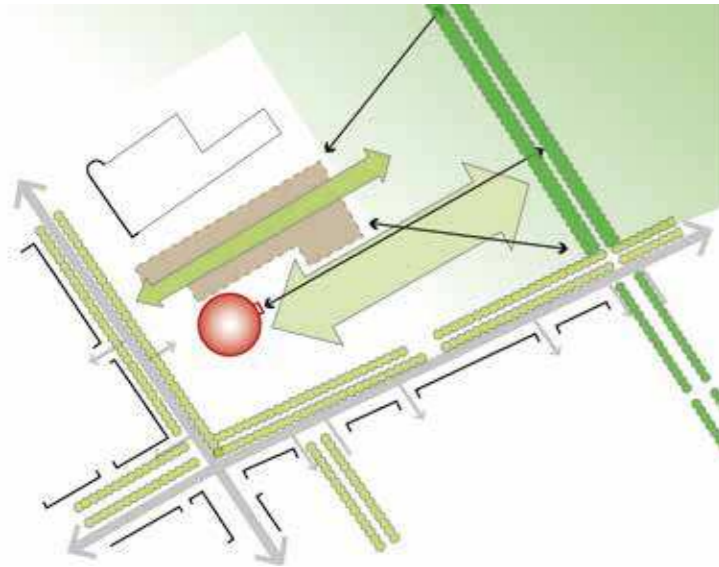
Werkgroep omgeving

- Volume ten opzichte van huidig gelijk houden (in m³)
- Grootste hoogte in midden van het perceel in plaats van aan de randen
- Meer afstand/groene rand aan van Alkemadelaan
- Niet te hoog aan Clingendaelzijde
- **Onderzoekslocatie op het parkeerterrein**
- Ruimte houden voor verschillende invullingen/architectuur

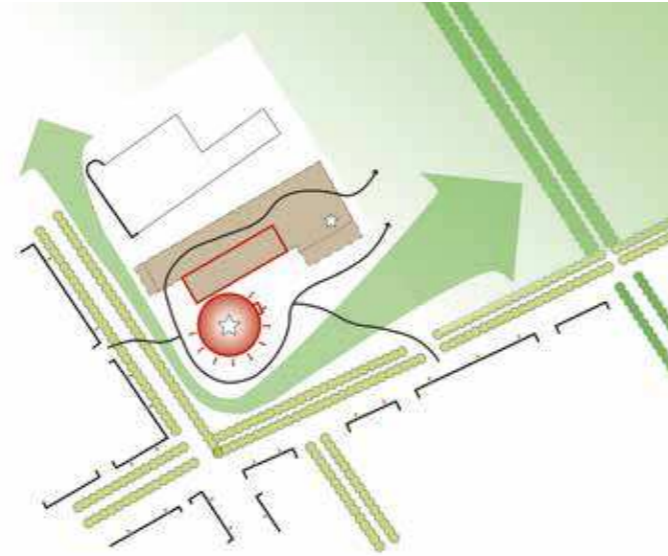
Concept



Relatie met het park



Groene omkadering



Inhoud stedenbouwkundig kader

Inleiding

1. De locatie
2. Gebiedsanalyse
 - 2.1. cultuurhistorie
 - 2.2. relaties met omgeving
 - 2.3. voorzieningen
 - 2.4. bouwmassa
3. Programma
 - 3.1. woningbouw
 - 3.2. aanvullend programma
 - 3.3. auto en fiets
4. Ruimtelijke ambities
 - 4.1. een aantrekkelijke woonomgeving
 - 4.2. een sociaal veilig gebied
 - 4.3. een natuurinclusieve ontwikkeling
 - 4.4. een klimaatadaptief leefmilieu
 - 4.5. gezond en circulair
 - 4.6. een samenhangende beeldkwaliteit
5. De bouwenvolop

De bouwenvelop

maximale bouwhoogte
uiterste rooilijnen
maximaal volume

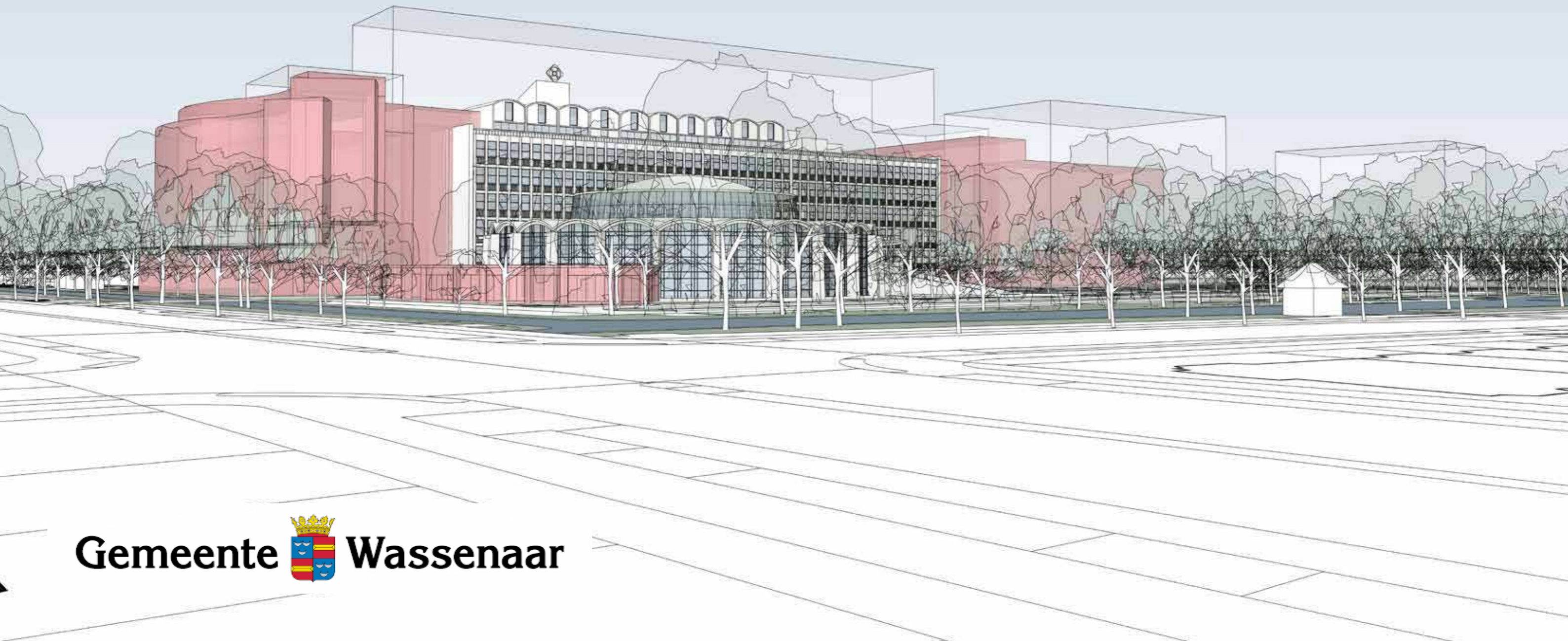
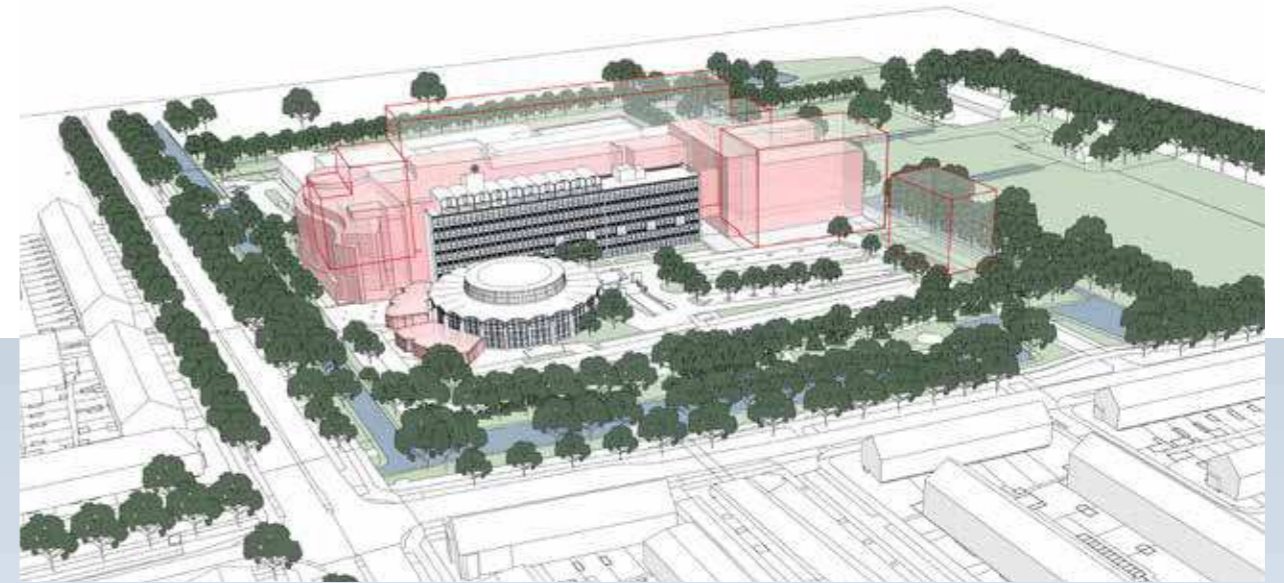


Legenda

- bestaande bebouwing
- zoeklocatie paviljoen
- boulevard A, max 47 hoog voor 30% van het bouw-blok
- boulevard B, max 35 hoog voor 50% van het bouw-blok
- uiterste contour parkeergarage
- zoekgebied inrit parkeergarage (max. 1 keer)
- zoeklocaties fiets routes naar stallingen
- visuele verbindingzone, niet bebouwen
- architectonisch accent
- maximale bouwhoogte 35 meter
- maximale bouwhoogte 26 meter
- indicatieve positie toegangen van maaiveld naar dekniveau

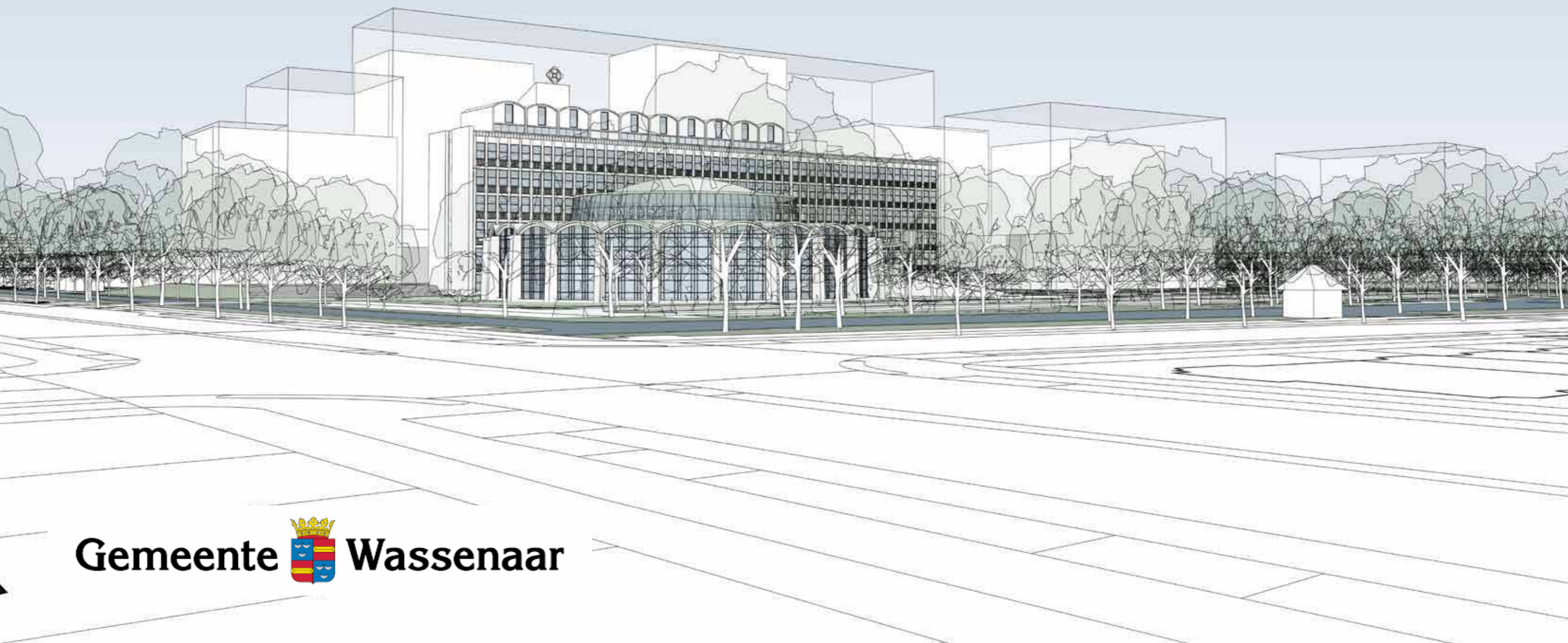
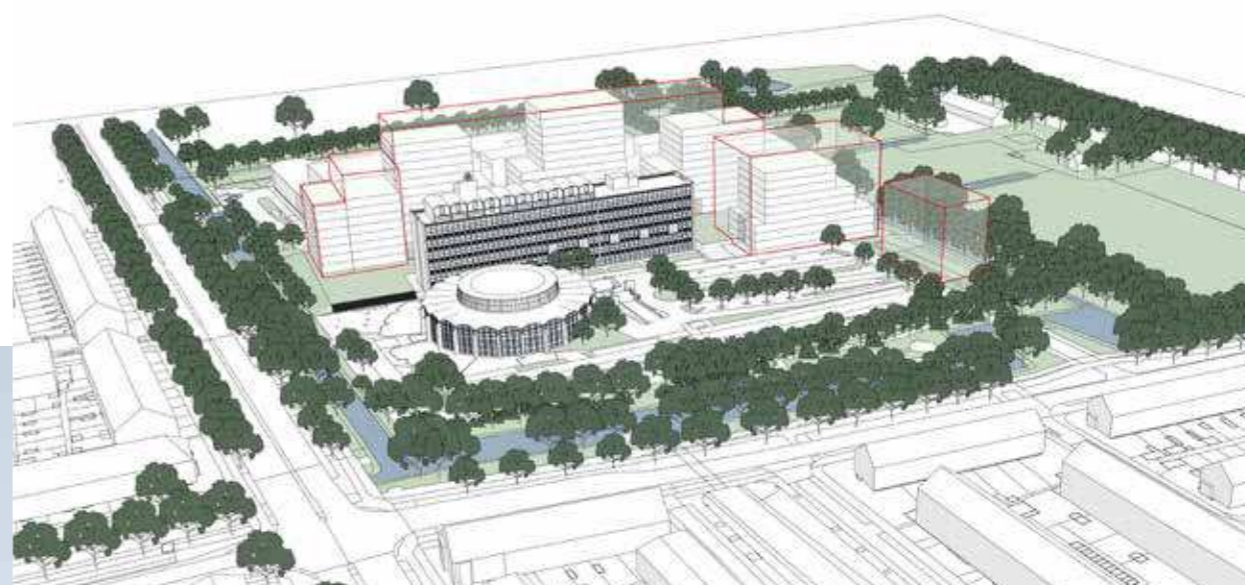
De bouwvelop

In relatie tot huidige bebouwing



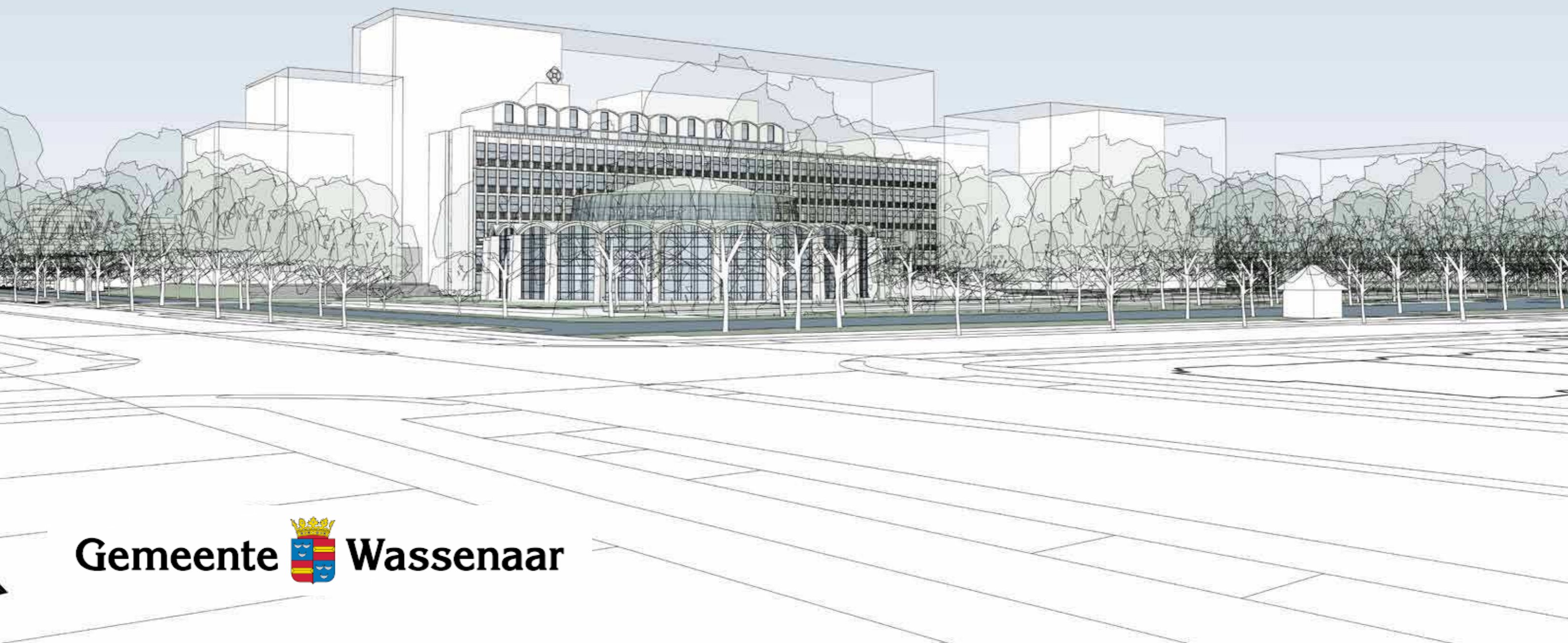
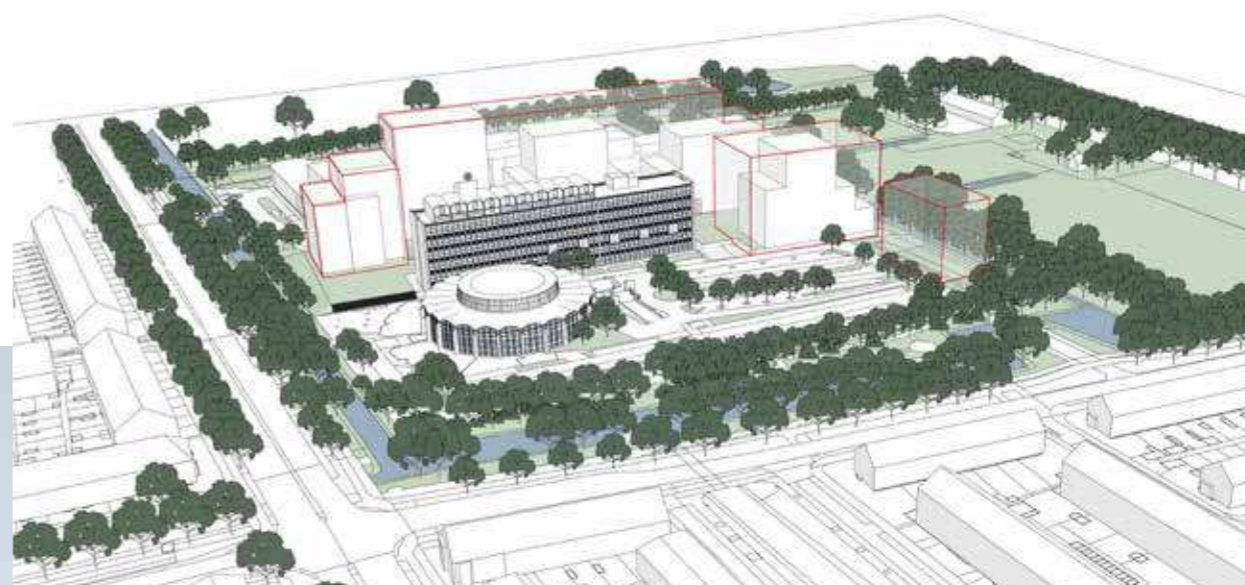
De bouwvelop en verschillende invullingen

- Maximaal 54.000 m2 meter
- Binnen de aangegeven rooilijnen en bouwhoogten
- Verschillend in aantal bouwmassa's
- Verschillend in losse of aanelkaar gebouwde masa's
- Andere overgangen naar de omgeving (meer of minder getrapt)
- Wel of niet op het parkeer terrein



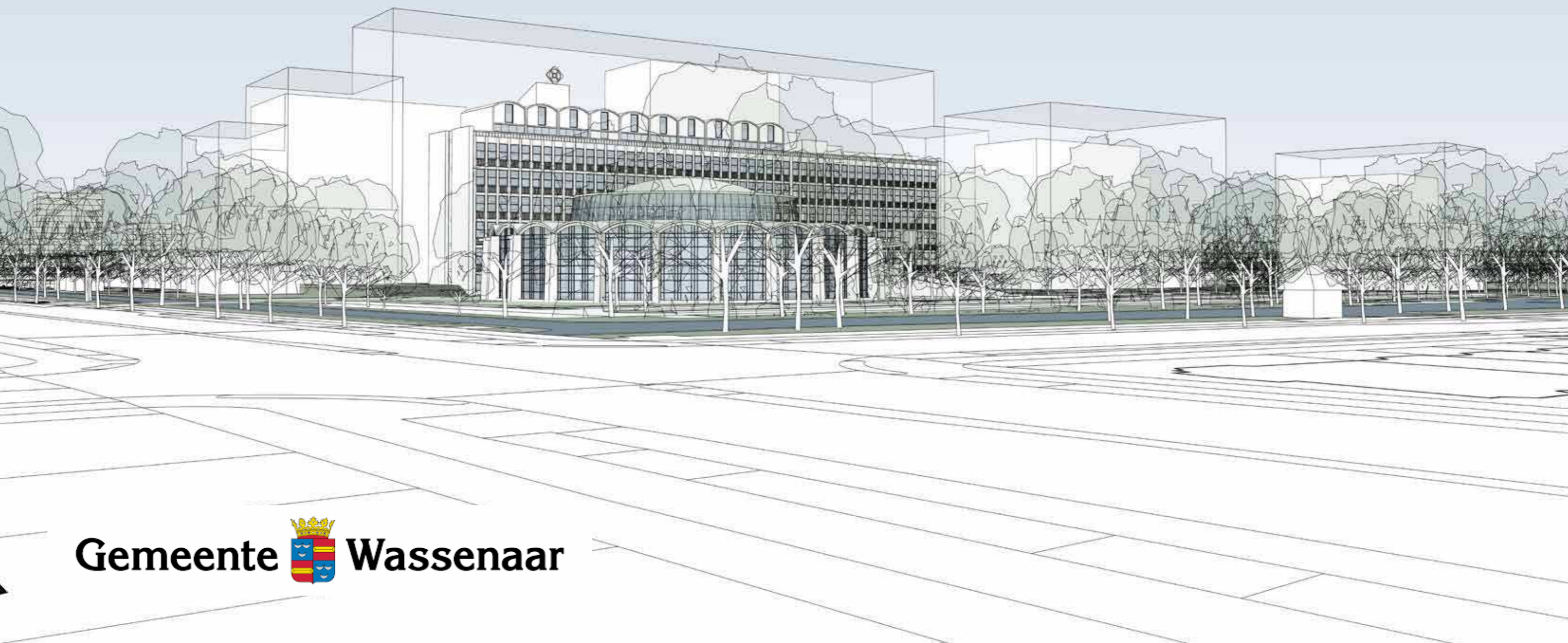
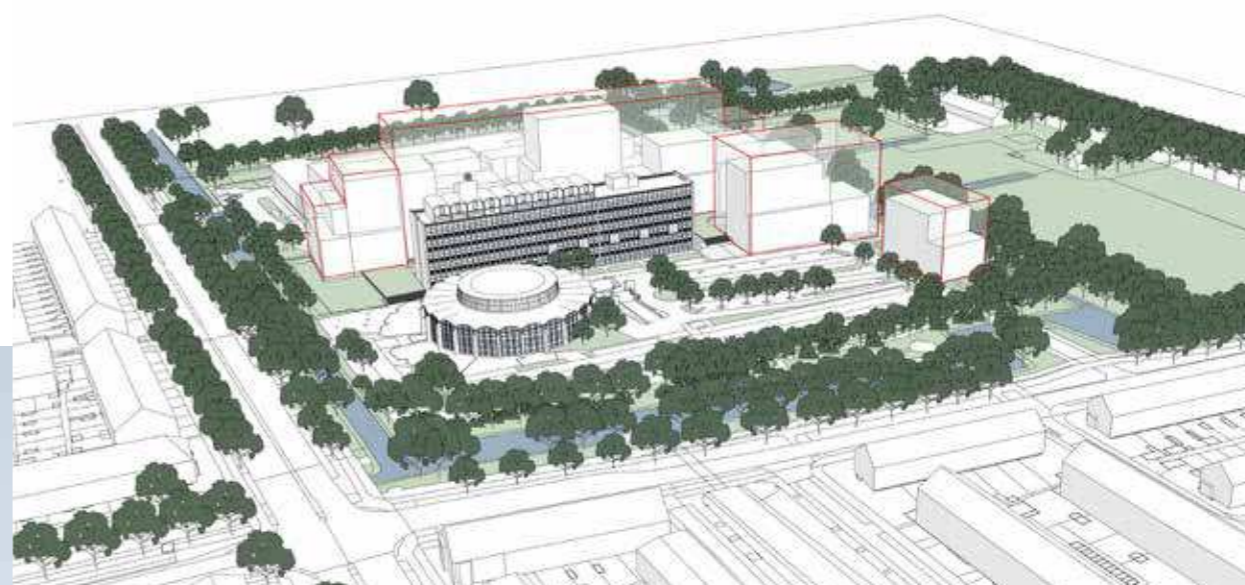
De bouwenvelop en verschillende invullingen

- Maximaal 54.000 m2 meter
- Binnen de aangegeven rooilijnen en bouwhoogten



De bouwenvelop en verschillende invullingen

- Maximaal 54.000 m2 meter
- Binnen de aangegeven rooilijnen en bouwhoogten



Het stedenbouwkundig kader

Enkele harde randvoorwaarden maar vooral **inspiratie en ambitie**





Welkom bij de
Livestream
Herontwikkeling
ANWB-terrein

9 maart 2021



Zet in uw
contacten:
tijdelijk nummer
voor WhatsApp

06 48 47 31 68

Aanleiding



Agenda

- Opening
- Terugblik participatieproces
- Presentatie herzien Startdocument met Stedenbouwkundig Kader
- Vervolgproces: besluitvorming en participatie
- Uw vragen en reacties
- Afsluiting



ANWB

Matthijs Paardekoper – directielid ANWB



ABB Bouwgroep

Jan Dekker – directeur ABB Bouwgroep



Participatieproces

- Werkgroep 10 personen
- Te volgen door wie er niet bij kon of wilde zijn
- Belangstellenden tussentijds geïnformeerd
- 4 Bijeenkomsten
- Peiling woonwensen



REFLECTIE van bewoners Benoordenhout op participatieproces

HELAAS:

- Deze presentatie moesten wij vooraf opnemen
- U mag ons tijdens de bijeenkomst geen vragen stellen

OPROEP:

- Stel ons uw vragen en geef uw reacties:
 - Openbare bijeenkomst DONDERDAG 11 maart aanstaande van 20:00 tot 21:00 uur
 - Neem deel via <https://us02web.zoom.us/j/85289948283>
 - Stuur ons een mail HerbouwANWBClingendael@gmail.com of via Facebook



Nieuw Stedenbouwkundig Kader

Margien Oepts, stedenbouwkundige gemeente Wassenaar





Stedenbouwkundig kader

Kader 2018

toevoegen woningbouw aan kantoorfunctie
totaal 63.000m² BVO
exclusief parkeren.



Kader 2021

creëren van een nieuwe en
hoogwaardige leef omgeving
maximaal 54.000m² BVO
exclusief parkeren

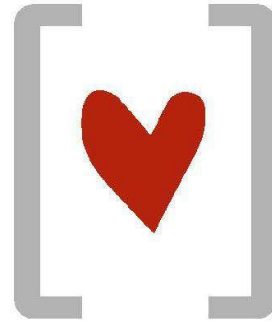




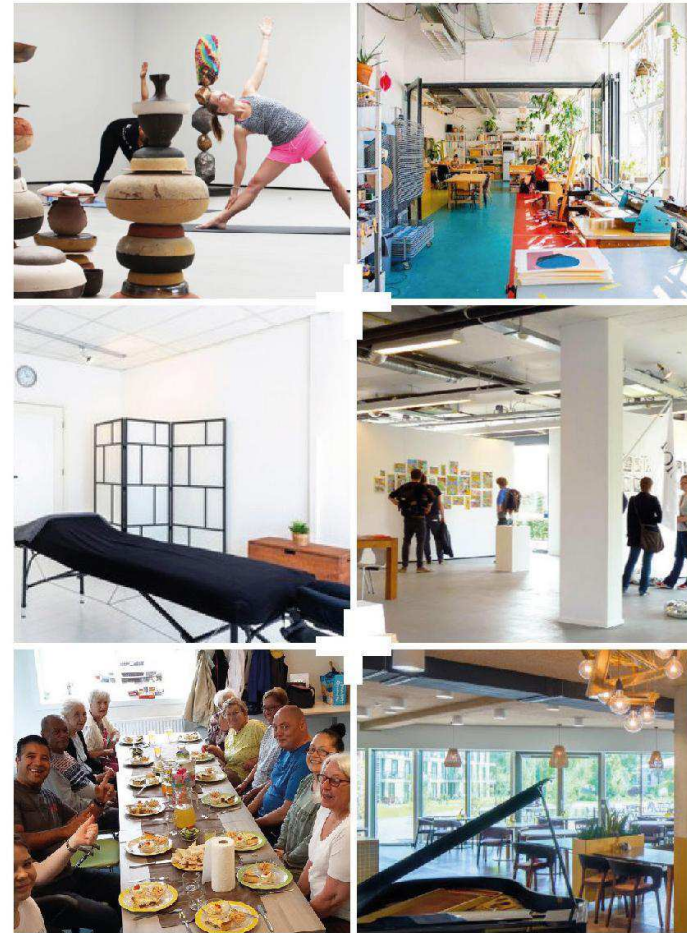
- Gewijzigde programmatische uitgangspunten
- Meer cultuurhistorisch onderzoek
- Hoge duurzaamheids ambities (en klimaat en natuur)
- Aandacht voor mobiliteit
- Gesprekken met de werkgroep omgeving
- In goede samenwerking met de gemeente Den Haag



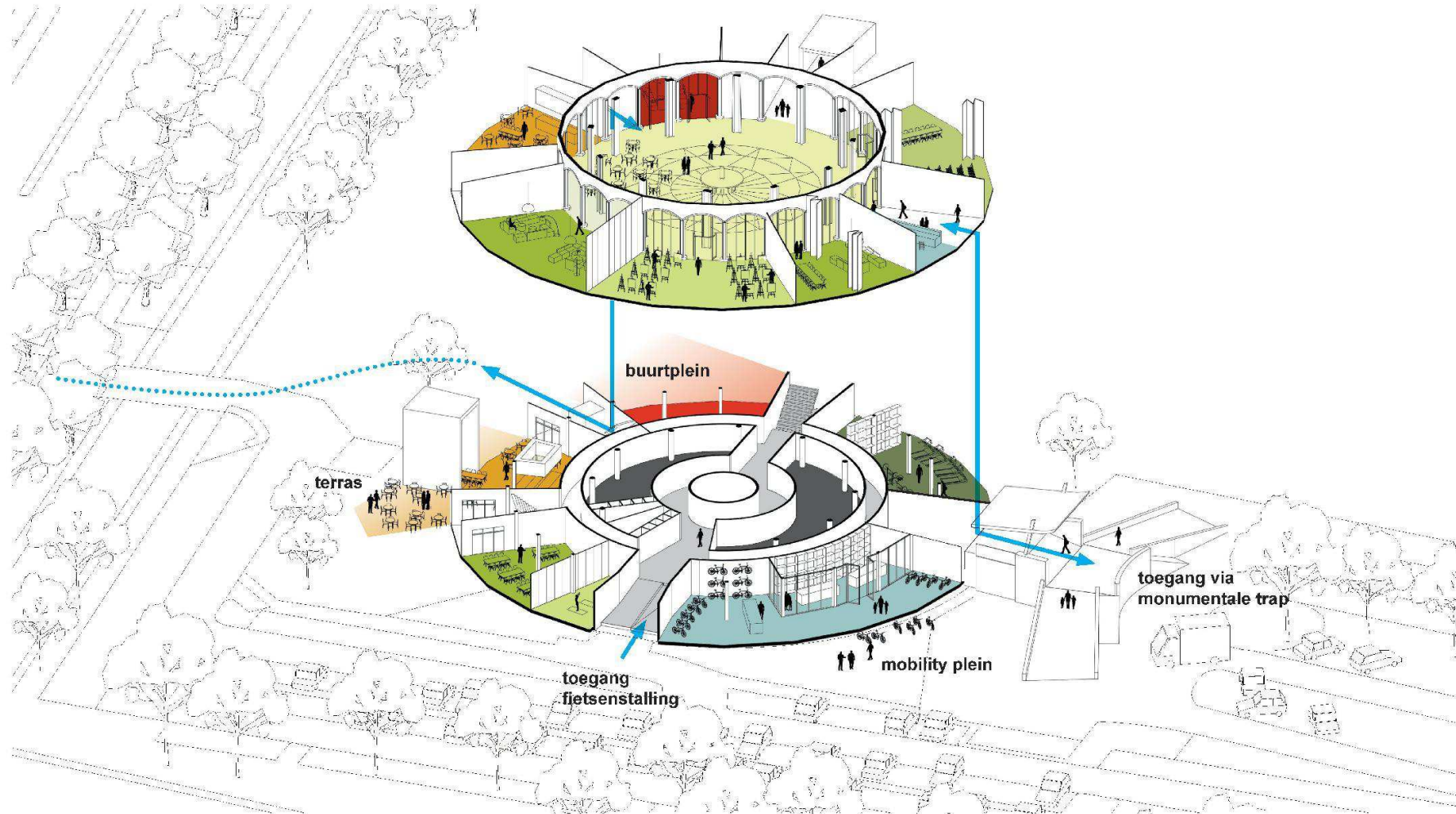
- Gedifferentieerd programma
- 400-425 woningen
- Verschillende doelgroepen (25% sociaal, midden en duur)
- Collectieve voorzieningen, stimuleren verbinding



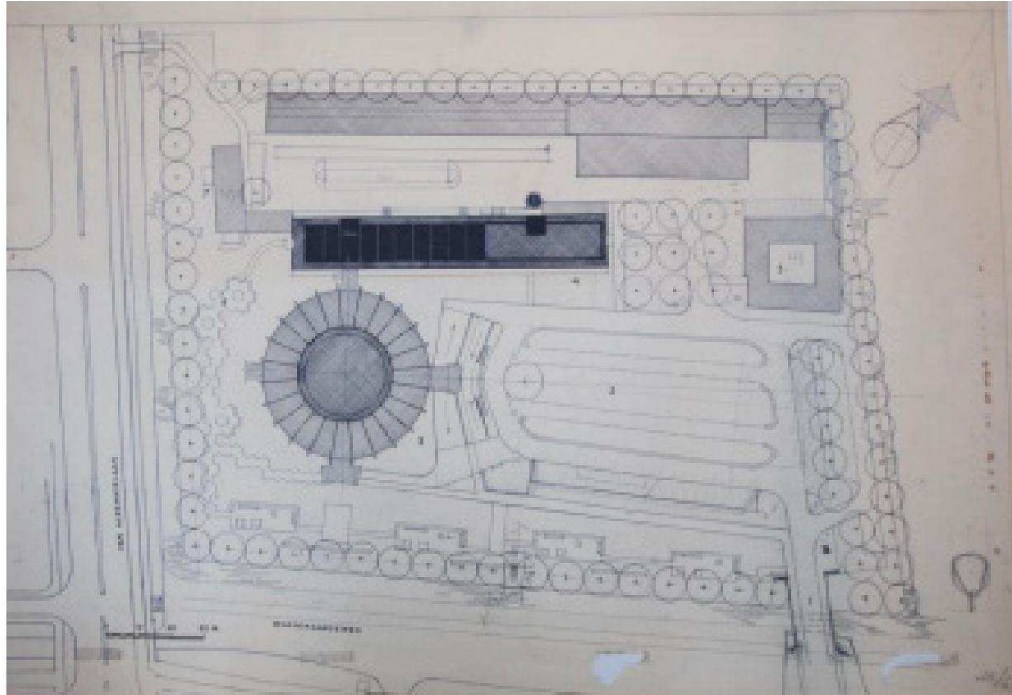
Programma



Programma



- Rotonde als kloppend hart
- Ontmoeting staat centraal
- Uitnodigend karakter
- Ruimte bieden in de uitwerking



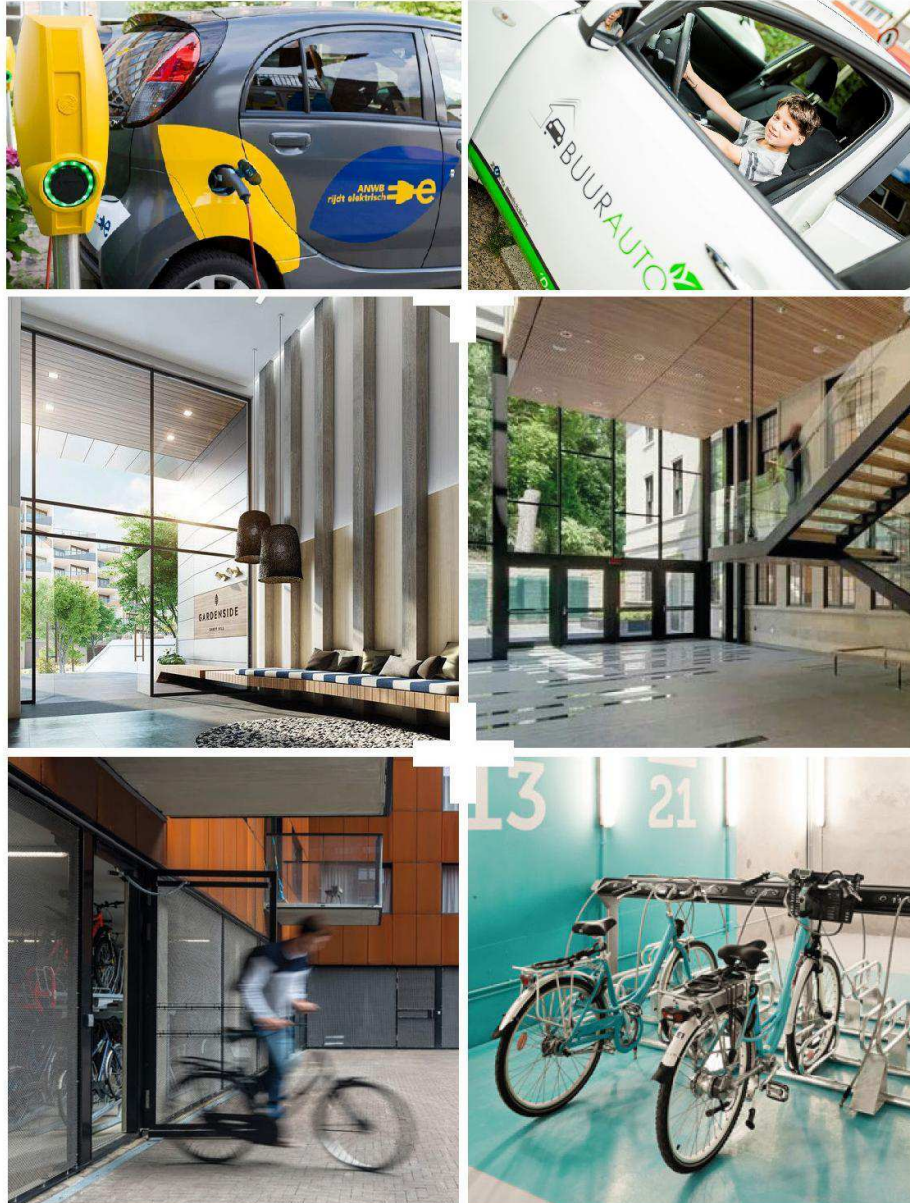
- Monumentale bebouwing
- Waardevolle details
- Landschappelijke inpassing
- Compositie van gebouwen
- Terreininrichting met name parkeerplaats en zuidelijke rand



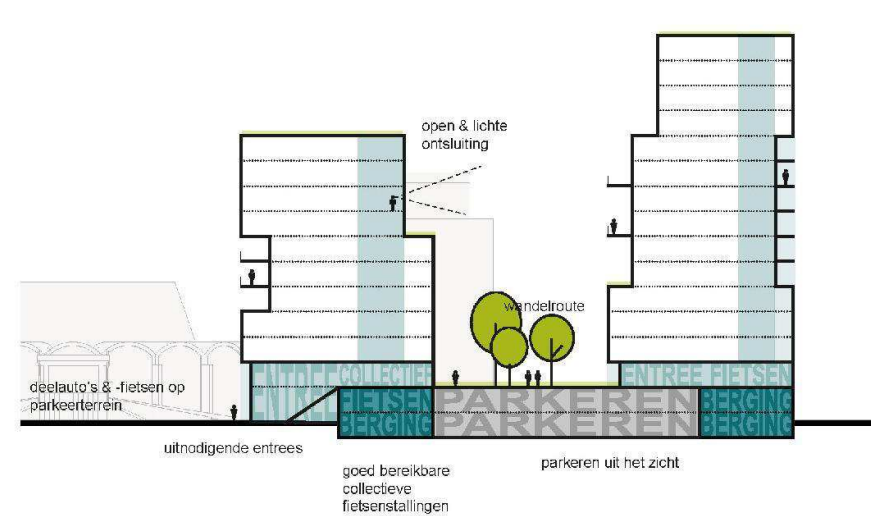
Ambities duurzaamheid

- Klimaat adaptie
- Natuurinclusief
- Gezond groen leefmilieu
- Voorkomen hinder; hitte en wind
- Stimuleren van gezonde beweging
- Sociale duurzaamheid: stimuleren ontmoeting

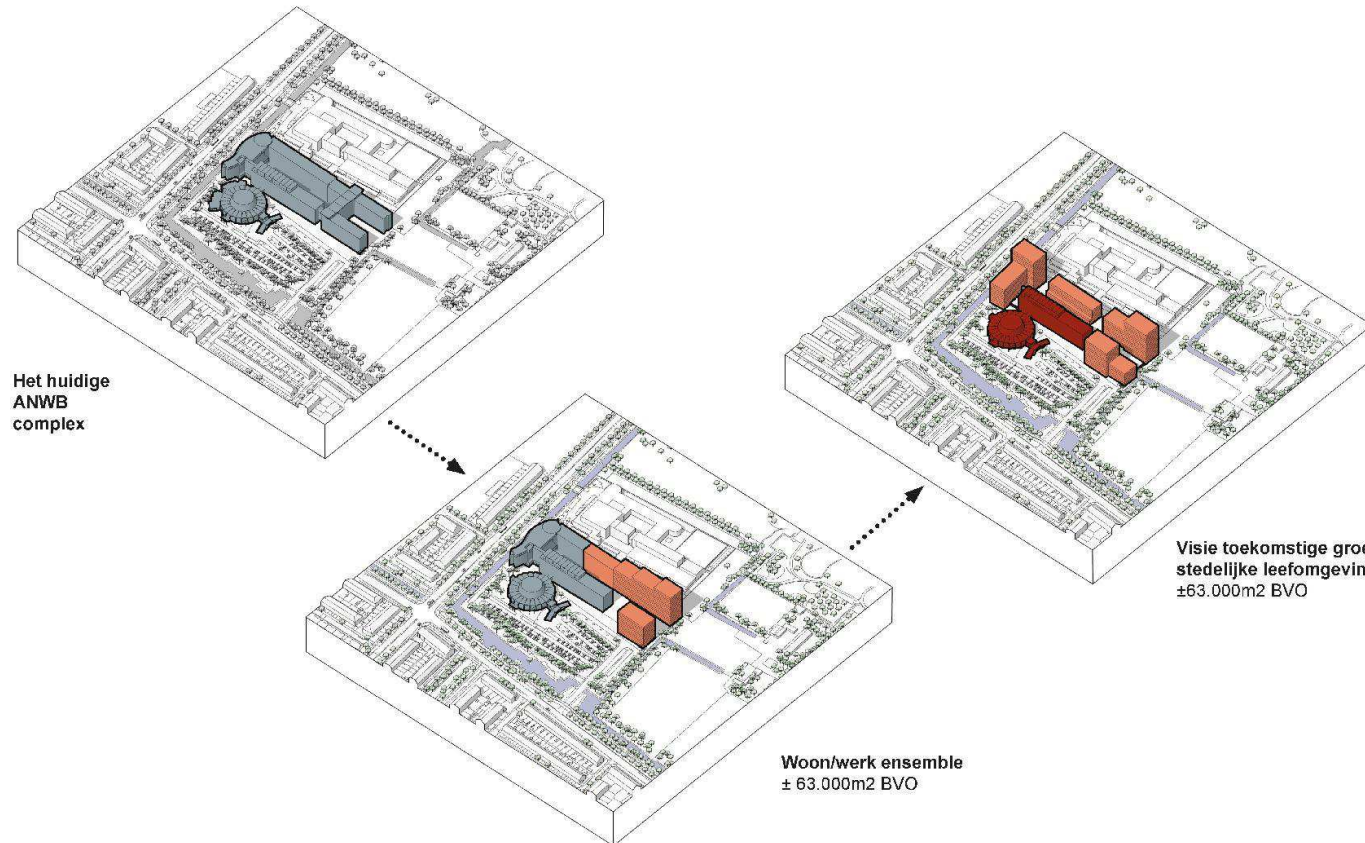
Mobiliteit



- Stimuleren bewegen
- Collectieve voorzieningen
- Duurzame mobiliteit
- Stedelijke parkeernorm

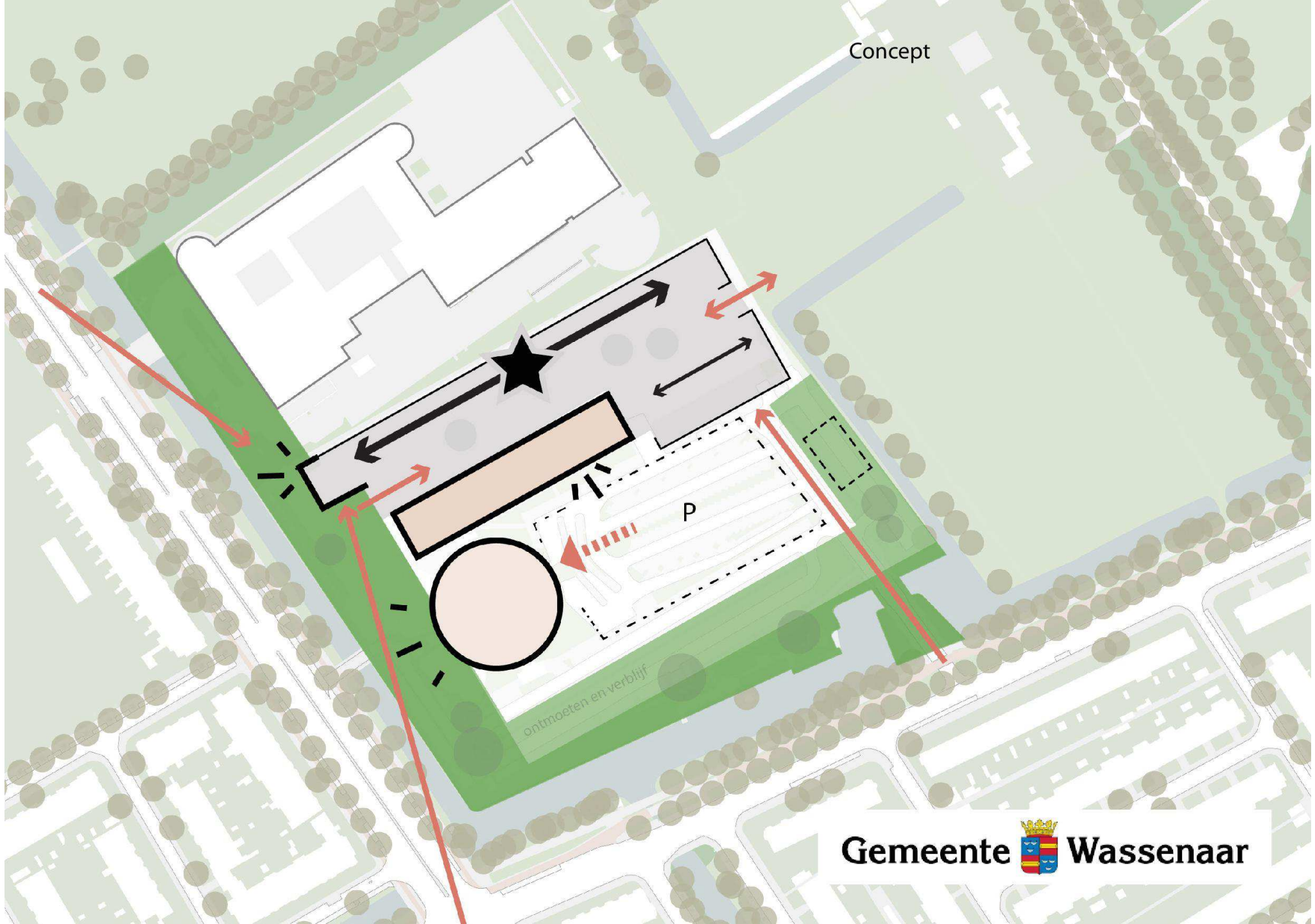


Werkgroep omgeving



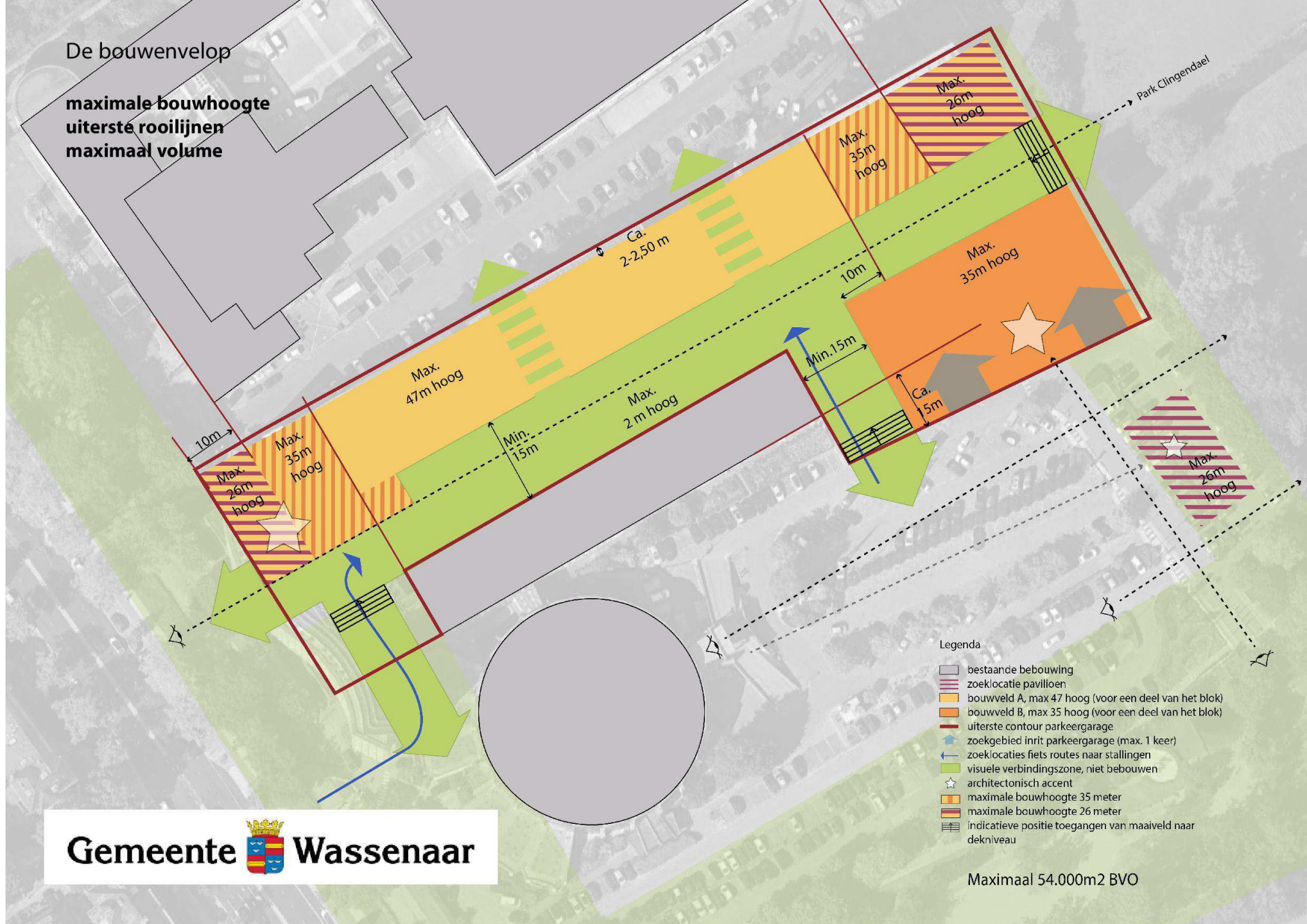
- Volume ten opzichte van huidig gelijk houden (in m³)
- Grootste hoogte in midden van het perceel in plaats van aan de randen
- Meer afstand/groene rand aan van Alkemadelaan
- Niet te hoog aan Clingendealzijde
- Onderzoekslocatie op het parkeerterrein
- Ruimte houden voor verschillende invullingen/architectuur

Concept



De bouwenvelop

maximale bouwhoogte
uiterste rooilijnen
maximaal volume

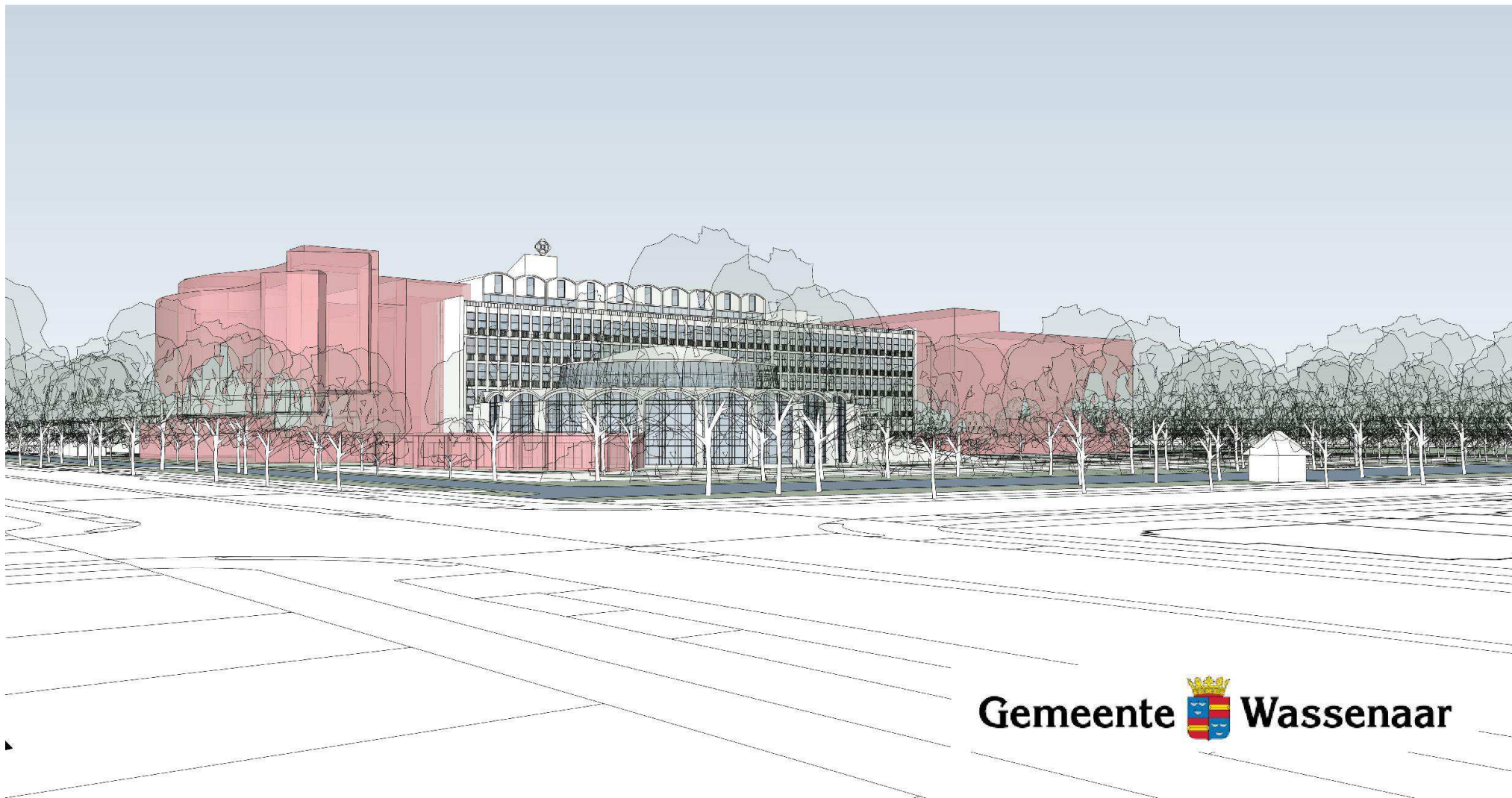


Legenda

- bestaande bebouwing
- zoeklocatie paviljoen
- bouwweld A, max 47 hoog (voor een deel van het blok)
- bouwweld B, max 35 hoog (voor een deel van het blok)
- uiterste contour parkeergarage
- zoekgebied inrit parkeergarage (max. 1 keer)
- zoeklocaties fiets routes naar stallingen
- visuele verbindingzone, niet bebouwen
- architectonisch accent
- maximale bouwhoogte 35 meter
- maximale bouwhoogte 26 meter
- indicatieve positie toegangen van maaiveld naar dekniveau

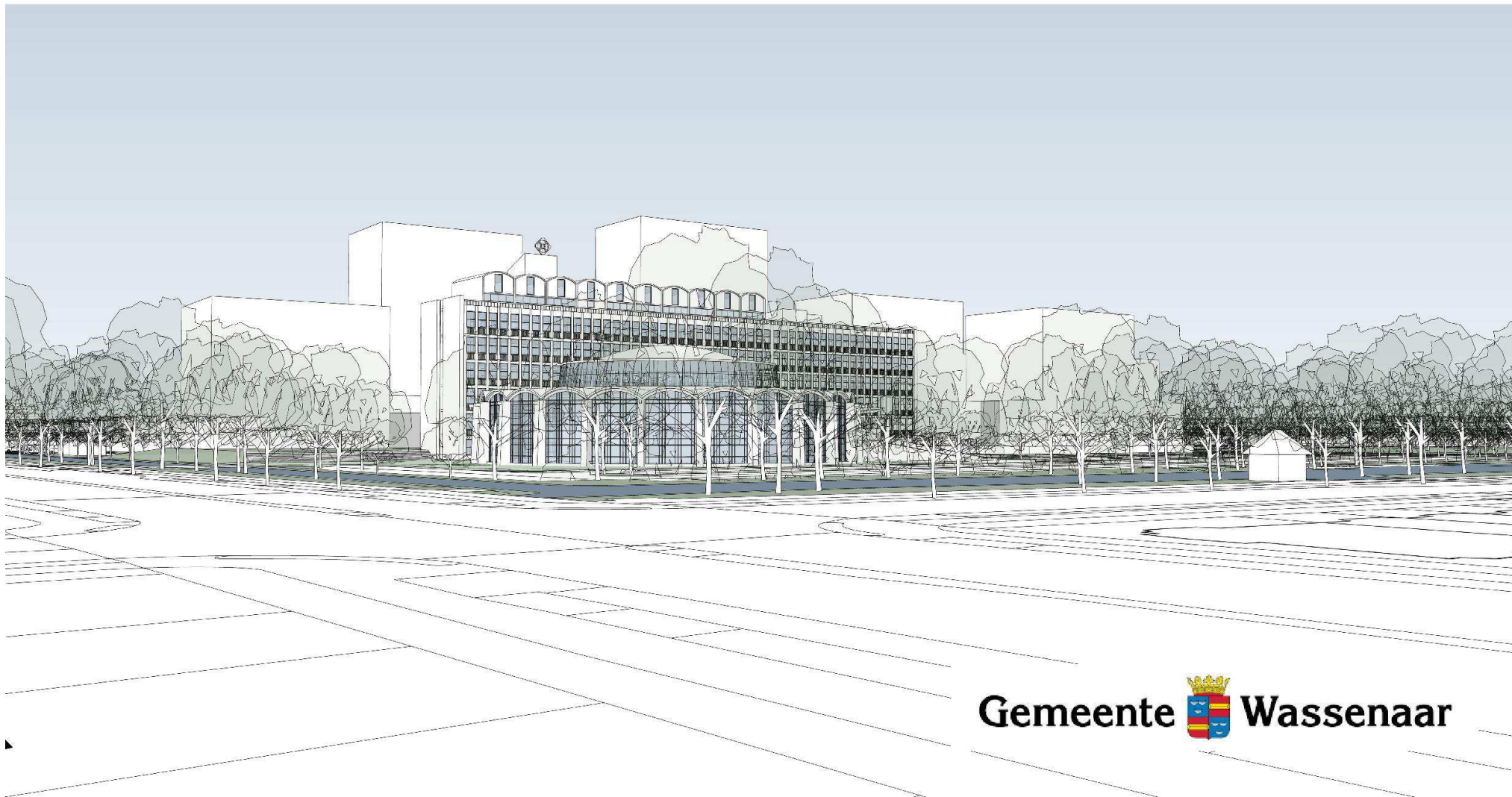
De bouwenvelop

Huidige bebouwing



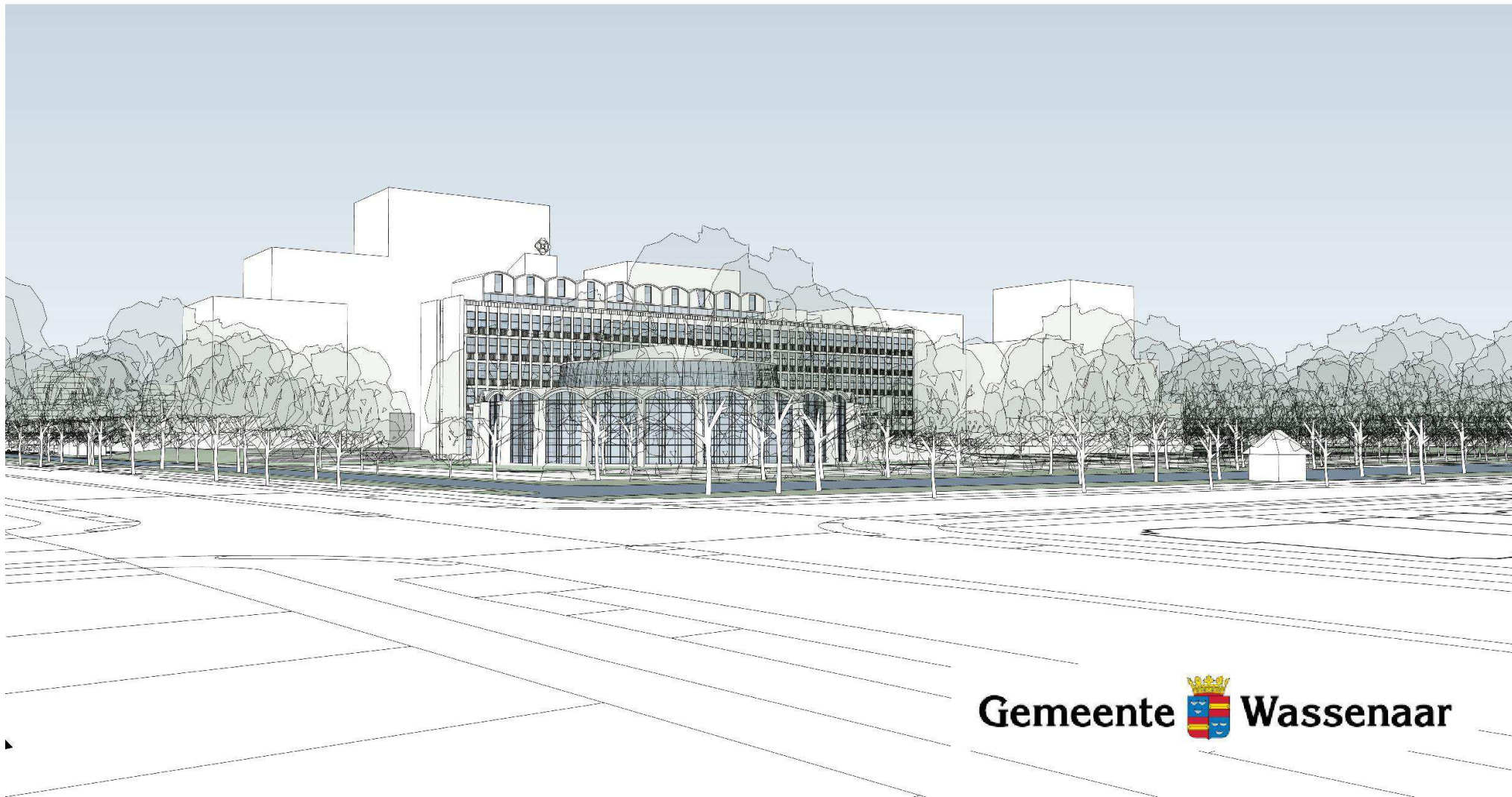
De bouwvelop - mogelijke invulling

- Maximaal 54.000 m2 meter
- Binnen de aangegeven rooilijnen
- Binnen maximale bouwhoogten



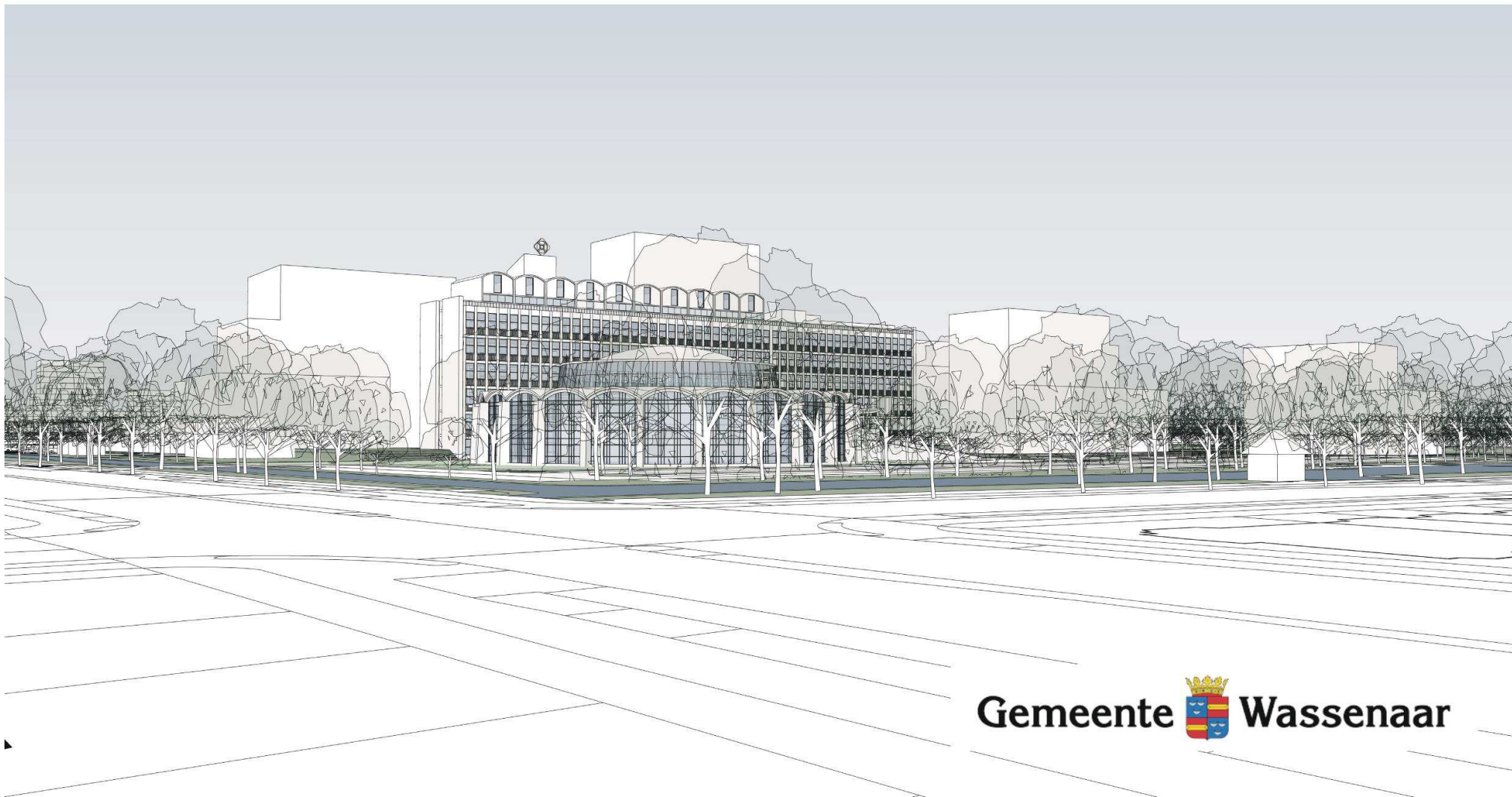
De bouwvelop - mogelijke invulling

- Maximaal 54.000 m2 meter
- Binnen de aangegeven rooilijnen
- Binnen maximale bouwhoogten

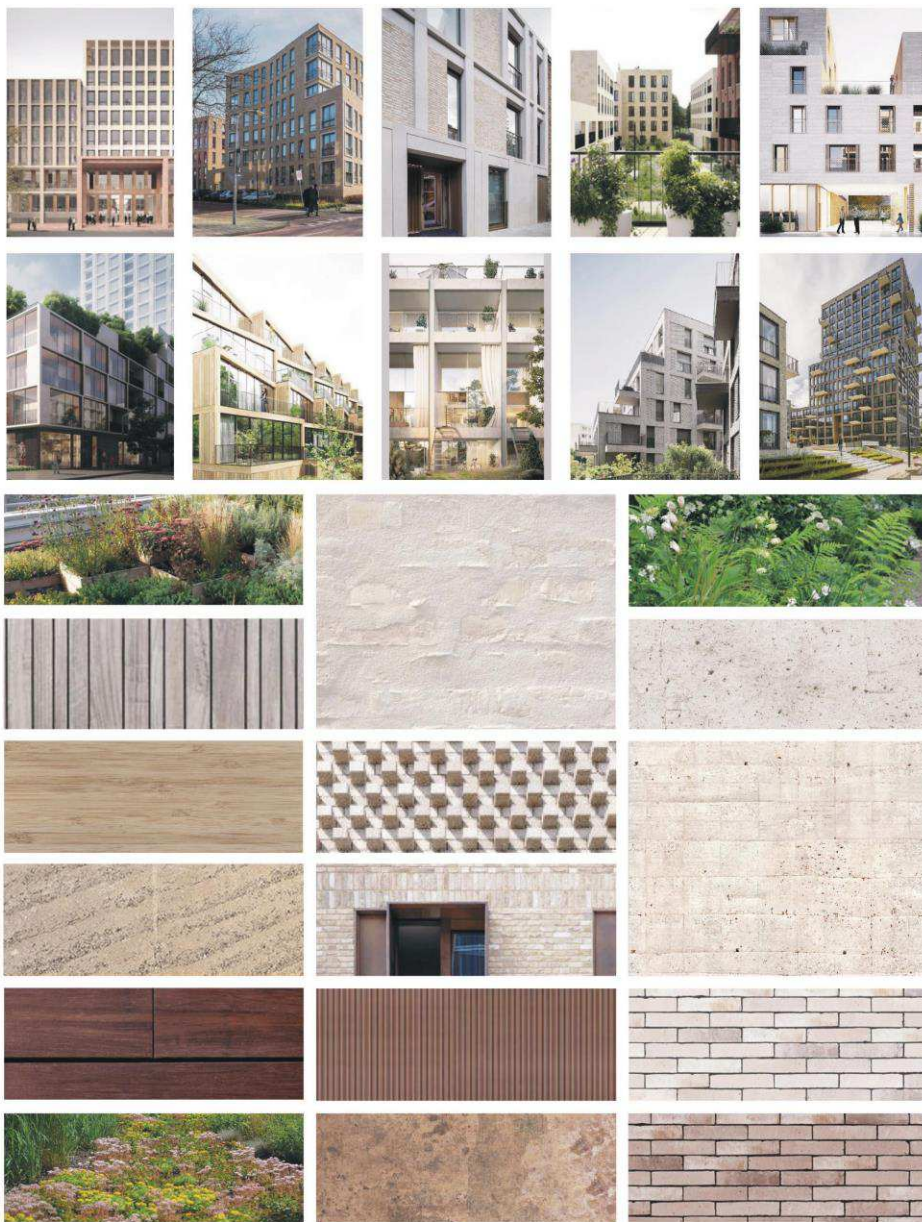


De bouwvelop - mogelijke invulling

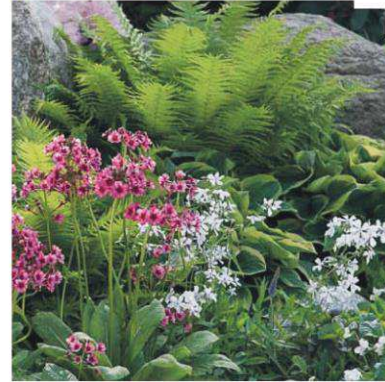
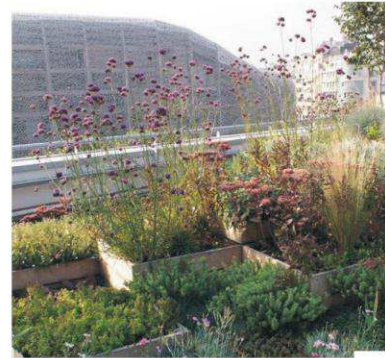
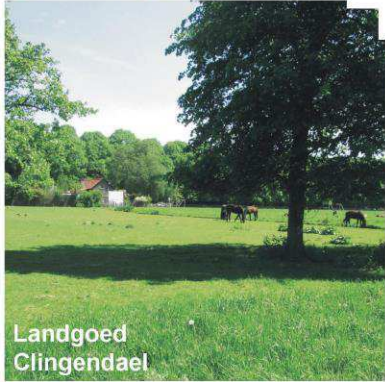
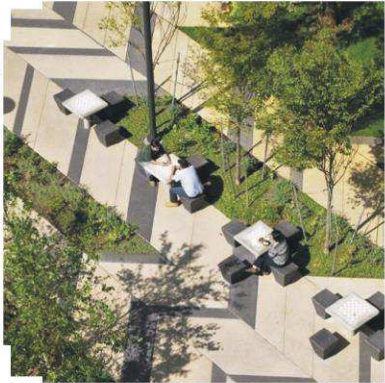
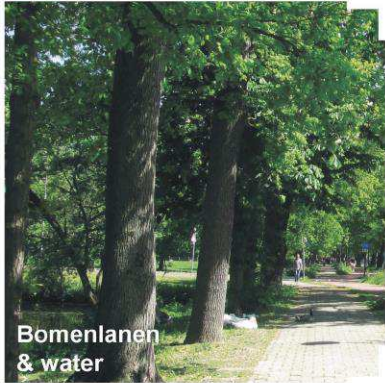
- Maximaal 54.000 m2 meter
- Binnen de aangegeven rooilijnen
- Binnen maximale bouwhoogten



Uitwerking beeldkwaliteit



- Met respect voor het monument
- Met respect voor de gebouwde omgeving
- Met respect voor de groene context
- Nader uitwerken



Landschappelijke uitwerking



Visie voor een nieuwe groene stedelijke leefomgeving

- Een prachtige samenhangende woonomgeving met buurtvoorzieningen (community).
- Inclusief (25% sociaal, 25% midden en 50% duur).
- Een plek met betekenis en identiteit, waarin de Rijksmonumenten worden omarmd.
- Groen en stedelijk wonen.
- Een plek met uitzicht op groen en blauw.
- Een groot deel van het parkeren is niet zichtbaar voor het oog.
- Een wijk in balans met een evenwicht tussen rust en reuring.
- Een duurzame, natuur inclusieve woonwijk met aandacht voor flora en fauna.
- Wonen volgens de principes van "healthy urban living".
- Gemeenschappelijke tuinen met goede overgangen, openbaar – privé
- Restauratie van het monument als centrale bouwsteen van het ensemble

Herzien Startdocument

Erik Tjaberings, projectleider gemeente Wassenaar



Aanpassingen t.o.v. 2018

- Hoogte
- Bestemmingen / functies
- Aandeel sociaal blijft 25%
- Parkeernormen



Aanpassingen t.o.v. 2018

- Groen
- Energie, duurzaamheid
- Meer dan wonen
- Vervolgproces



Besluitvorming Startdocument

- 23 maart College
- 19 april Commissie Fysieke Leefomgeving
- 18 mei Raad



Uitwerking Mei – Najaar 2021

- Drie bijeenkomsten:
 - Twee bijeenkomsten werkgroep
 - Eén informatieavond
- Terugkoppeling ontwerpen en behandelen diverse thema's: Architectuur, duurzaam bouwen, warmteopwekking, inrichting terrein, enz.
- Participatieniveau werkgroep: adviseren



Vervolg besluitvorming

- Onderzoeken uitvoeren voor bestemmingsplan
- Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan: 3^e kwartaal 2021
- Onherroepelijk bestemmingsplan: medio 2022 (bij geen beroep) of medio 2023 (bij beroep)
- Vervolgens Omgevingsvergunningen per bouwphase



Bouwproces

- Vertrek ANWB van de locatie: 2024/2025
- Bouw naar verwachting in 4 bouwfases
- Tijdelijk beheer bouwdelen die later aan bod komen
- Bouwcommunicatie met klankbordgroep omwonenden





Uw vragen

Stuur een
WhatsApp naar
tijdelijk nummer
06 48 47 31 68



Tijdelijk nummer
06 48 47 31 68
nu buiten gebruik

(kan uit uw contacten)

