

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/22/063895/372364

Datum collegebesluit: dinsdag 28 november 2023

Datum commissievergadering: maandag 15 januari 2024

Datum raadsvergadering: dinsdag 30 januari 2024

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Residentie Parkzicht +
Beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht

Portefeuillehouder: Wethouder Bloemendaal

Programma: Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht en het Beeldkwaliteitsplan 'Residentie Parkzicht' wordt het planvormingsproces voor de ANWB-locatie afgerond. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om de locatie te transformeren naar maximaal 425 gestapelde woningen en diverse voorzieningen.

Bijlagen: Bijlage 1 De nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht Wassenaar'
Bijlage 2a Bestemmingsplan Residentie Parkzicht Wassenaar
Bijlage 2b Verbeelding bestemmingsplan Residentie Parkzicht
Bijlage 2c1 Bijlagenboek bestemmingsplan Residentie Parkzicht deel 1
Bijlage 2c2 Bijlagenboek bestemmingsplan Residentie Parkzicht deel 2
Bijlage 3: Nota Beantwoording zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht
Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht Wassenaar

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

Vast te stellen:

1. De nota beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen van het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' op grond hiervan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPParkzicht-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Vast te stellen dat dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen, waardoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is op dit bestemmingsplan;
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
6. De nota beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen van het beeldkwaliteitsplan 'Residentie Parkzicht' vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitsplan 'Residentie Parkzicht' gewijzigd vast te stellen.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan Residentie Parkzicht + Beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht

Inleiding

Op 18 mei 2021 heeft de gemeenteraad het Startdocument en het Stedenbouwkundig kader vastgesteld voor de herontwikkeling van de ANWB-locatie. Op basis van deze documenten is het

bestemmingsplan voorbereid. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt de raad gevraagd het beeldkwaliteitsplan (BKP) vast te stellen. Het BKP geeft richting aan de verdere (landschaps-) architectonische uitwerking van de gebouwen en de buitenruimte.

Beoogd effect

Een transformatie van de ANWB-locatie naar een levendig woon- en verblijfsgebied met maximaal 425 gestapelde woningen en diverse voorzieningen.

Argumenten

1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld om, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, het plan verder aan te scherpen.

De wijzigingen zijn benoemd in de Nota Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht'. Hierin valt bijvoorbeeld te lezen dat enkele indieners van een zienswijze zich zorgen maken over het windklimaat tussen de te realiseren bebouwing. Hiervoor is nu een Voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van het waarborgen van een aanvaardbaar windklimaat (art. 15.6). Dit betekent dat het bouwplan niet gerealiseerd mag worden als deze niet voldoet aan bepaalde normen voor een aanvaardbaar windklimaat.

2 De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt het planvormingsproces voor de ANWB-locatie afgerond. Het bestemmingsplan is voorbereid op basis van het startdocument en stedenbouwkundig kader. Hierin is vastgelegd dat:

- a. het aantal m² BVO maximaal 54.000 m² BVO (exclusief halfverdiepte parkeergarage) zal bedragen;
- b. er 400 t/m 425 woningen gerealiseerd zullen worden waarvan 25% sociaal;
- c. de maximale bouwhoogte van de nieuwe gebouwen varieert van 26 t/m 47 meter conform de bouwenvolop in het stedenbouwkundig kader;
- d. er naast woningen ook ruimte is voor (commerciële) voorzieningen;
- e. er bij de planuitwerking ruim aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid en klimaatadaptie o.a. door de aanleg van groen, en natuurinclusief bouwen;

Bovengenoemde punten vormen ook nu nog de basis van het plan. Er zijn ook enkele aanpassingen ten aanzien van het Startdocument en het Stedenbouwkundig kader. Deze hebben o.a. betrekking op het vervallen van een zoekgebied voor een gebouw op de parkeerplaats en het hanteren van een lagere parkeernorm. Beide op verzoek van de gemeente Den Haag. De raad is hierover geïnformeerd bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (informatiebrief 38 d.d. 22 februari 2022).

3 De Crisis- en herstelwet is van toepassing op dit bestemmingsplan en maakt de afhandeling van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak sneller en efficiënter.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie 3.1 van bijlage 1 Chw, waardoor de beroepsprocedure kan worden versneld. Uit afdeling 2 Chw volgt onder meer dat alle

beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden opgenomen, dat de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld en dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

4 Een exploitatieplan is niet verplicht omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Tussen de ABB Ontwikkeling B.V., De gemeente Wassenaar en de gemeente Den Haag is een anterieure overeenkomst afgesloten. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in informatiebrief 29, d.d. 28 maart 2023. Aangezien kostenverhaal anderszins verzekerd is, kan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

6 Het Beeldkwaliteitsplan wordt gewijzigd vastgesteld om, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, het plan aan te vullen.

Op het beeldkwaliteitsplan zijn enkele zienswijzen ingediend. Deze hebben op enkele punten geleid tot aanvullingen. Zo is er bijvoorbeeld een tekst toegevoegd over omgevingsbewust ontwerpen in relatie tot o.a. bestaande zichtlijnen vanuit de directe omgeving.

7 De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld en vormt het welstandskader voor deze locatie. De ontwikkelende partij zou aanvankelijk zelf een beeldkwaliteitsplan opstellen. Omwonenden en de gemeente Den Haag hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer zekerheid over de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Dit is de reden dat de gemeente Wassenaar zelf opdracht heeft gegeven voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan welke als zelfstandig beleidsdocument wordt vastgesteld. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd naar aanleiding van de besluitvorming over het ter inzage leggen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan (informatiebrief 115, d.d. 22 november 2022).

Kanttekeningen

Zienswijzen

Door de gemeente Den Haag is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om een beeldkwaliteitsplan op te stellen die vastgesteld wordt als zelfstandig beleidsdocument en als toetsingskader dient voor de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed op het moment dat het bouwplan wordt ingediend. Ook is de gemeente Den Haag aangeboden om een adviserend lid vanuit de Haagse Welstands- en Monumentencommissie aan te wijzen die de commissie WCE van Wassenaar ondersteunt bij het toetsen van het bouwplan aan de vastgestelde kaders. Dit aanbod staat momenteel nog open. In totaal zijn er op het ontwerpbestemmingsplan 34 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 27 juni 2022 een hoorzitting gehouden.

Op het beeldkwaliteitsplan zijn er 3 zienswijzen ingediend onder andere door de Gemeente Den Haag.

Onderzoeken

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen is veel onderzoek gedaan. De onderzoeken vindt u in het bijlagenboek behorende bij het bestemmingsplan. Veel onderzoeken zijn gedaan in de periode eind 2021 en begin 2022. Deze onderzoeken zijn hiermee inmiddels 2 jaar oud. De actualiteit hiervan moet daarom opnieuw aangetoond worden. Dit is gedaan in een oplegnotitie. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 03 en 04 in het bijlagenboek) en voor het parkeren (bijlage 07 in het bijlagenboek) zijn separate oplegnotities opgesteld. Conclusie is dat alle onderzoeken nog actueel zijn.

Het stikstofonderzoek is opnieuw uitgevoerd in november 2023 op basis van de laatste AERIUS Calculator.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat er enige overschrijding plaatsvindt van geluidsnormen ten gevolge van omgevingsgeluid geproduceerd door de naastgelegen Kazerne. Met maatregelen wordt de geluidsbelasting op de gevel teruggedrongen. Hiervoor wordt onder andere een deel van de parkeerplaats overkapt. Dit zal nog niet voldoende zijn om aan de normen te voldoen. Er is daarom een zogenaamd 'maatwerkbesluit' nodig waarin aangegeven wordt wat de maximale geluidsbelasting op de gevel mag zijn en welke maatregelen genomen moeten worden om ervoor te zorgen dat er in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit maatwerkbesluit moet aangevraagd worden op verzoek van het Ministerie van Defensie door het Rijksvastgoedbedrijf en verstrekt worden door de Inspectie voor Leefbaarheid en Transport. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen (art. 15.5). Inmiddels is er door het Ministerie van Defensie een start gemaakt met het proces om te komen tot een aanvraag.

Uitvoering: Financiën

Voordat een bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet de gemeente zich verzekeren van kostenverhaal. Hiervoor sluit zij een anterieure overeenkomst af. Voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie is een overeenkomst afgesloten tussen ABB Ontwikkeling B.V., de gemeente Wassenaar en de gemeente Den Haag. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in informatiebrief nr. 29 d.d. 28 maart 2023. De anterieure overeenkomst is openbaar gemaakt en voor iedereen inzichtelijk.

Uitvoering: Juridisch kader

Het juridisch kader wordt gevormd door de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Verordening inwonerparticipatie 2021 en de door de gemeenteraad vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan 2013. Het vaststellen van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouder wordt echter geacht de besluitvorming door de raad op een zorgvuldige wijze voor te bereiden. Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet

bestuursrecht zijn van toepassing op de voorbereiding van een bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond hiervan ter inzage gelegen.

Burgemeester en wethouders leggen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn van zes weken, indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd krijgt het bestemmingsplan de status 'onherroepelijk'.

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als zelfstandig beleidsdocument en zal dienen als toetsingskader voor de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed Wassenaar (WCE) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Ook het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen.

Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie

Terugblik

Met de omgeving van de locatie is een intensief participatietraject doorlopen om te komen tot een startdocument en stedenbouwkundig kader waarbinnen een kwalitatief goed plan ontwikkeld kan worden. Er zijn vroegtijdig in het proces belangrijke tegemoetkomingen gedaan aan de omgeving vanuit de ontwikkelaar en de gemeente. De raad is hierover geïnformeerd in het raadsvoorstel voor de vaststelling van het Startdocumenten en het Stedenbouwkundig kader

Dit heeft er niet toe geleid dat alle belanghebbenden die geparticipeerd hebben achter de plannen staan. Vanuit de omgeving blijft er weerstand bestaan ten aanzien van de hoogte van de gebouwen. Dit beeld is wel genuanceerd. Uit peilingen en gesprekken blijkt ook dat er veel steun is voor de ontwikkeling.

Het participatieproces is doorlopen in 2 fases.

Fase 1: Ter voorbereiding op het Startdocument en Stedenbouwkundig Kader

Fase 1 bestond uit de volgende onderdelen:

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

Fase 2: Planuitwerking op basis van 3 praatontwerpen

Fase 2 bestond uit de volgende onderdelen:

1. Een online enquête
2. Halfuurgesprekken
3. Focussessie
4. Terugkoppeling middels het participatierapport, een filmpje en een nieuwsbrief.

In de bijlagen 22, 23, 24 en 25 bij het bestemmingsplan wordt de participatieaanpak beschreven en verslag gedaan.

Naar aanleiding van het participatieproces zijn enkele belangrijke aanpassingen gedaan in het plan:

- Het aantal m² is met 9.000 BVO gedaald van ca. 63.000 m² naar 54.000 m² BVO ten opzichte van de mogelijkheid die de startnotitie en stedenbouwkundig kader uit 2018 boden en in eerste instantie ook het uitgangspunt was voor de herziening.
- Het aantal woningen is daarmee teruggebracht van circa 530 naar maximaal 425.
- De hoogteaccenten zijn van de randen naar het middengebied achter het monumentale schijfgebouw verschoven. Hierdoor komt er een meer ontspannen aansluiting aan de zijden van de Van Alkemadelaan en park Clingendael.
- Er wordt aan de kant van de Van Alkemadelaan groen toegevoegd en de bebouwing krijgt een meer ontspannen karakter.

Voor het BKP heeft het participatietraject als een bouwsteen gediend. Met name de halfuurgesprekken hebben hiervoor input opgeleverd. Het BKP is vervolgens tot stand gekomen in 3 werksessies met vertegenwoordigers van de Provincie Zuid Holland, De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed Wassenaar (WCE), ABB Ontwikkeling B.V. en de gemeente Wassenaar.

Vooruitblik

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad worden de besluiten gepubliceerd in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens kan het definitieve bouwplan worden voorbereid ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning. Hiermee komt het plan in een nieuwe fase terecht en wordt er een belangrijke stap richting realisatie gezet. Na het uitgebreide participatietraject dat heeft plaatsgevonden zal de communicatie in het vervolg vooral gericht zijn op het informeren van de omgeving over de sloop- en bouwfase.

De sloop kan beginnen als de ANWB is verhuisd naar haar nieuwe locatie. De verwachting is dat in het 4^e kwartaal van 2026 de voorbereiding op de sloopwerkzaamheden begint. De eerste woningen kunnen dan in het 4^e kwartaal van 2028 opgeleverd worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester