

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/22/063895/384181
Documentnummer:

Datum: donderdag 8 februari 2024
Onderwerp: Stedenbouwkundige modellen Residentie Parkzicht
Bijlage(n): 6

Geachte Raad,

Aanleiding

In de raadsvergadering van 30 januari 2024 heeft u besloten om de behandeling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht uit te stellen. U heeft aangegeven opnieuw over de plannen van gedachten te willen wisselen in de commissievergadering van 12 februari 2024.

Bij de bespreking van de moties vreemd aan de orde is benoemd dat bij de vaststelling van het startdocument toegezegd is dat gekeken zou worden of het mogelijk is om lagere bouwhoogten te realiseren. Dit mede naar aanleiding van geluiden van omwonenden, het HAC en de gemeente Den Haag. Het college zal in deze brief ingaan op het punt van de bouwhoogte mede in relatie tot de footprint, de stedenbouwkundige opzet de aansluiting bij de omgeving.

Stedenbouwkundig kader – Startdocument

Op 18 mei 2021 heeft de gemeenteraad het Startdocument en Stedenbouwkundig kader vastgesteld voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie. Dit kader volgde op het eerder in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde kader. In beide kaders is de bouwhoogte van 47 meter opgenomen. Met het vaststellen van een Startdocument en Stedenbouwkundig kader gaf de raad het college de opdracht om binnen deze kaders een bestemmingsplan voor te bereiden. Het opstellen van een bestemmingplan voor een dergelijk project is een kostbaar traject. Daarom zijn de kaders destijds in het startdocument en stedenbouwkundig kader nauwkeurig omschreven.

In het kader dat de gemeenteraad heeft vastgesteld in 2021 was een zoekgebied opgenomen met een maximale bouwhoogte van 26 meter. Dit zoekgebied is naar aanleiding van de participatie opgenomen met als enige reden dat hierdoor de hoogte wellicht nog iets omlaag zou kunnen. Het zoekgebied bevond zich aan de zijde van Park Clingendael voor het bouwblok naast het gebouw de Schijf. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1 bouwenvelop stedenbouwkundig kader

Het wel of niet invulling geven aan dit zoekgebied zou onderdeel zijn van een nadere uitwerking. Het zoekgebied is erin gekomen naar aanleiding van de participatie in fase 1 en de discussie die hier gevoerd is over de hoogte. Het raadvorstel uit 2021 zegt hier het volgende over:

RV, Start voorbereiding van het bestemmingsplan Wassenaarseweg 220 (ANWB-locatie) – besloten 18 mei 2021

Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om de bebouwing te verdelen over een grotere footprint waardoor deze in hoogte af kan nemen. Het zicht op Park Clingendael vanaf de locatie wordt hierdoor minder en er ontstaat minder ruimte voor de aanleg van groen. Ondanks dat deze variant op voorhand niet de voorkeur van de professionals heeft wil het college deze wel onderzoeken.

Het college geeft aan de mogelijkheid te willen onderzoeken om invulling te geven aan het zoekgebied. Dit onderzoek heeft ook plaatsgevonden. Dit liep parallel aan de voorbereiding van het bestemmingsplan.

- Uitkomst onderzoek

Het onderzoek dat heeft plaatsgevonden heeft zich gericht op het mogelijke effect dat de invulling van het zoekgebied zou hebben op het verlagen van de bouwhoogte en de relatie tot de omgeving. Op dit onderzoek wordt later in deze brief teruggekomen.

- Concept ontwerpbestemmingsplan

Tot aan het concept ontwerpbestemmingsplan heeft het zoekgebied ook in de verbeelding gestaan behorende bij het bestemmingsplan.



Afbeelding 2 verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan

Dit concept ontwerpbestemmingsplan is in deze fase gedeeld met wat we noemen de vaste overlegpartners zoals de Veiligheidsregio, de GGD het Hoogheemraadschap Delftland, maar ook de gemeente Den Haag en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze partijen krijgen de mogelijkheid om voordat een bestemmingsplan openbaar wordt gemaakt te reageren. De reacties zijn verwerkt in de nota vooroverleg welke als bijlage 26 bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Dit vooroverleg resulteerde erin dat vanuit zowel de gemeente Den Haag als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verzoek kwam om het zoekgebied te verwijderen.

Uit de schriftelijke reactie vooroverleg Gemeente Den Haag d.d. 18 november 2021

Aanwijzing bestemmingsvlak voor nieuw vastgoed

M.b.t. het solitaire bestemmings-vlak naast landgoed Clingendael wordt gevraagd deze geheel te schrappen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat:

- *nieuwbouw ter plaatse afbreuk zou doen aan de compacte bebouwingsstructuur die niet alleen voor het bestaande ensemble een belangrijk (steden)bouwkundig kenmerk vormt, maar ook in de toekomstige situatie beeldbepalend zal zijn;*
- *nieuwbouw het landschapsbeeld langs landgoed Clingendael in toenemende mate met hoogstedelijke bouwvolumes zou domineren.*

Uit de schriftelijke reactie vooroverleg Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 23 december 2021

Bij herontwikkeling van het ANWB gebied is het uit het oogpunt van cultuurhistorie van belang om rekening te houden met de doorlopende groen- en waterstructuren en zichtrelaties. In dit kader is het nieuw toe te voegen woongebouw op het oostelijk deel van de huidige parkeerplaats ongewenst. Een dergelijk volume kan niet als ondergeschikte toevoeging aan het hoogwaardige landschap worden gezien. Ook strookt een dergelijke toevoeging niet met het uitgangspunt om een sterke ruimtelijke samenhang te maken. Ik adviseer om definitief af te zien van een bebouwingsmogelijkheid op de parkeerplaats.

Naar aanleiding van bovenstaande reacties maar ook vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het zoekgebied niet opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in RIB 038 d.d. 22 februari 2022 naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Later in deze informatiebrief zal het college opnieuw ingaan op de hoogte.

Stedenbouwkundige hoofdopzet, erfgoed en cultuurhistorie

In de publieke discussie over het bestemmingsplan wordt de indruk gewekt dat het plan geen recht doet aan het beschermd stadsgezicht Benoordenhout, het beschermd dorpsgezicht van Park Clingendael en de Rijksmonumenten. Het college bestrijdt dit. Vanaf de fase van het opstellen van het stedenbouwkundig kader zijn juist de relaties met de omgeving, (herstel van) de bestaande Rijksmonumenten en aansluiting bij het oorspronkelijke landschapsonwerp leidend geweest voor de stedenbouwkundige opzet. Zie hiervoor ook de Cultuurhistorische Verkenning en het Aanvullende Cultuurhistorisch Advies + Toetsingskader (bijlage 5 en 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan en bijlage 2 bij de regels). Beide zijn ook bijgesloten bij deze raadsinformatiebrief (bijlage 1 en 2).

Vanuit de cultuurhistorische verkenning is ervoor gekozen om voor de plaatsing van de gebouwen veelal het huidige bouwvlak aan te houden. Aan de zijde van de Van Alkemadelaan komt het bestaande bouwvlak gedeeltelijk te vervallen. Het bestaande gebouw wordt hier gesloopt en er komt slechts op een gedeelte van het bouwvlak een nieuw gebouw voor in de plaats. Hierdoor worden de Rijksmonumenten meer en beter zichtbaar vanaf de Van Alkemadelaan.

Gelijktijdig met de afbakening van het gewenste bouwvlak is er gekeken of hier een aantrekkelijk woon- en leefklimaat gecreëerd kan worden. Hiervoor is het nodig dat er lucht en ruimte in het gebied komt. Dit kan alleen gerealiseerd worden met een toename van de bouwhoogte. Hiermee kan de huidige kantorenlocatie getransformeerd worden naar wonen. In eerste instantie is gerekend met 63.000 m² b.v.o. voor woningen en voorzieningen. Later, naar aanleiding van de participatie is dit omlaag gegaan naar 54.000 m² b.v.o. Dit aantal b.v.o. is nodig om te komen tot een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan. Een plan waarbij de bouwmassa verder beperkt wordt zet de economische uitvoerbaarheid onder druk.

Toetsingskader Cultuurhistorische en Landschappelijke waarden

Om te borgen dat er uiteindelijk een bouwplan komt dat past bij de cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving is er een *Toetsingskader Cultuurhistorische en Landschappelijke waarden* opgesteld. Dit kader zit als bijlage 2 bij de planregels. Hiermee valt dit toetsingskader onder het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. In het toetsingskader worden eisen gesteld aan:

- (de relatie met) de bestaande gebouwen binnen het plangebied;
- de inpassing van de nieuwbouw binnen het plangebied;
- inrichtingsaspecten van het plangebied (bijv.: 'Het verbreden van het groene profiel aan de Van Alkemadelaan wordt nagestreefd. Aan de zijde van de watergang/Wassenaarseweg

wordt de brede zone groener ingericht. Met een brede groene rand wordt het terrein een onderdeel van het park’;

- relatie met beschermd dorpsgezicht/park Clingendael;
- relatie met beschermd stadsgezicht Benoordenhout.

Beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht

Om te komen tot een verdere borging van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is een product van verschillende werksessies waaraan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Provincie Zuid-Holland (discipline cultuurhistorie), de voorzitter en secretaris van de toenmalige commissie Welstand en Cultureel Erfgoed van de gemeente Wassenaar, stedenbouw gemeente Wassenaar en de architect van de ontwikkelaar aan deelnamen. Dit heeft geleid tot een resultaat waar alle deelnemende partijen achter staan.

Uit de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op het Beeldkwaliteitsplan d.d. 5 september 2022

“Wij zijn enthousiast over het stuk en zien inhoudelijk voldoende basis om in het vervolg een goed onderbouwd advies te geven. De lacunes tussen de eerder opgestelde stukken worden met het BKP verholpen, zonder dat het de ontwerpvrijheid wezenlijk beperkt. Hopelijk kan de gemeenteraad het BKP straks gaan vaststellen”.

Van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is geen zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan of op het beeldkwaliteitsplan.

Hoogte

Gezien de discussie over de bouwhoogte zoals die bij de behandeling in de commissie Fysieke Leefomgeving van 15 januari jl. werd gevoerd en de beide moties vreemd t.a.v. dit onderwerp ingediend en teruggetrokken in de raadsvergadering van 30 januari jl. zal het college in deze paragraaf 3 modellen toelichten ten behoeve van een afgewogen besluitvorming.

1. Het model bestemmingsplan met een bouwhoogte van 40 meter en twee hoogteaccenten van 47 meter.
2. Het model maximale bouwhoogte 40 meter zonder hoogteaccenten.
3. Het model invulling zoekgebied en een maximale bouwhoogte van 37 meter.

Visualisaties van de modellen vindt u in bijlage 3

Model 1:

In dit model is gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 40 meter met daarbinnen twee hoogteaccenten. Deze accenten hebben een hoogte van maximaal 47 meter. In de raadsinformatiebrief 003 d.d. 15 januari 2024 is aangegeven dat er in dit model, door het aanbrengen van hoogte, meer lucht en ruimte gecreëerd kan worden tussen de gebouwen. Juist

door enigszins de hoogte in te gaan, kan er een aantrekkelijk woon- en leefklimaat gecreëerd worden. Door de ruimte die dit model biedt kan er met een passende architectuur, de afwisseling van hoogte en verbreding en versmallingen in gebouwen zo goed mogelijk aangesloten worden bij de kwaliteit van de omgeving en de rijksmonumenten. In vergelijking met de huidige gesloten bouwmassa van de ANWB-gebouwen kan hiermee een aanzienlijke kwaliteitswinst behaald worden. Dit model heeft daarmee de voorkeur van het college.

Model 2:

Het college heeft de raad ter overweging gegeven dat zij de hoogteaccenten van 47 meter zou kunnen schrappen. Hiermee zou afgeweken worden van het door de gemeenteraad vastgestelde kader. Het schrappen van de hoogteaccenten levert een verlaging op van de bouwhoogte. Deze wordt daarmee maximaal 40 meter. Doordat de hoogteaccenten wegvallen zullen de gebouwen op afstand minder snel te zien zijn. Het effect zal zijn dat het geheel aan gebouwen compacter zal worden. Voor het uiteindelijke ontwerp van de gebouwen wordt de ontwerpvrijheid met het wegvallen van de hoogteaccenten beperkt. Desondanks zal ook in dit model een woon- en leefklimaat gecreëerd kunnen worden dat voldoende aantrekkelijk is en voldoet aan alle wetgeving hiervoor.

Model 3:

Het college heeft de raad, bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geïnformeerd over het vervallen van het zoekgebied (RIB 038 d.d. 22 februari 2022). Desalniettemin heeft het college opnieuw naar de invulling van het zoekgebied gekeken.

Met het invulling geven aan het zoekgebied kan de maximale bouwhoogte teruggebracht worden naar 37 meter. Dit betreft het bouwvlak dat nu 40 meter mag worden met de twee hoogteaccenten. Ten opzichte van de bouwhoogte van 40 meter, komt er 1 bouwlaag te vervallen. Het laten vervallen van 1 bouwlaag draagt beperkt bij aan een zichtbare verlaging van de bouwmassa. De bouwmassa die hiermee komt te vervallen wordt ingevuld met een nieuw bouwvlak aan de zijde van Park Clingendael. Dit bouwblok zal hier de zichtlijnen naar Park Clingendael deels wegnemen. Vanuit de zijde van het park, zal met het invulling geven aan het zoekgebied, meer stedelijkheid ervaren worden dan zonder invulling van het zoekgebied zoals in de modellen 1 en 2. Door de toevoeging van dit bouwblok neemt de footprint iets toe en wordt het oppervlakte groen iets kleiner.

Ondanks dat het college nadrukkelijk geen voorkeur voor dit model uitspreekt, is het aan de gemeenteraad om hierover te besluiten. Wanneer de raad kiest voor dit model dan zal het college deze verwerken in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Bij de voorbereiding van het bouwplan wordt vervolgens gekeken hoe dit bouwblok zo goed mogelijk ingepast kan worden, mede gezien de eerdere vooroverlegreacties van de gemeente Den Haag en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Bouwen op de parkeerplaats

Tegen de achtergrond van onder andere de inbreng van de gemeente Den Haag, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Cultuurhistorische verkenning + toetsingskader is er geen verdere verkenning gedaan naar bebouwing op de parkeerplaats. Het college beschouwt dit niet als een alternatief dat recht doet aan de belangrijke cultuurhistorische en monumentale waarden in en om de locatie. Vanuit de gemeente is hier altijd open over gecommuniceerd. In bijlage 4 wordt op het alternatieve voorstel van HAC een beoordeling gegeven vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig perspectief. In bijlage 5 vindt u de visualisatie van het alternatieve plan van HAC. Deze zijn van het HAC zelf afkomstig.

Participatie

De beeldvorming over de ANWB-locatie bij de omwonenden is meer divers en genuanceerder dan de indruk die tijdens de commissievergadering van 15 januari jl. en de raadsvergadering van 30 januari jl. is gewekt. Het aantal zienswijzen op het bestemmingsplan, 34 waarvan 15 uniek, was voor een dergelijk plan op deze locatie zeer beperkt. Op het beeldkwaliteitsplan is slechts 1 zienswijze vanuit de omwonenden gekomen. Daarnaast is er een groep woningzoekende omwonenden die enthousiast is over de plannen. De ontwikkelaar zelf heeft een bestand van 1.830 potentieel geïnteresseerden om op deze locatie te komen wonen.

Het college vindt het belangrijk dat de participatie met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt voortgezet. Dit wordt fase 3 van de participatie. Nadat er eerder geparticipeerd is met de wijkorganisaties en vervolgens met individuele omwonenden en woningzoekenden in halfuurgesprekken waaraan 134 mensen hebben deelgenomen.

Fase 3 van de participatie na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal vorm krijgen binnen de kaders van beide plannen en zal bijvoorbeeld gaan over architectuur, materiaal gebruik, terreininrichting en invulling van de 4.500 m² b.v.o. voorzieningen. Hiervoor zullen inwoners van Uilennest en het Benoordenhout benaderd worden. Voor fase 2 van de participatie zijn hiervoor bijna 1.900 huis-aan-huisfolders verspreid. Dit zal opnieuw gedaan worden. Naast omwonenden zullen ook woningzoekenden uitgenodigd worden om mede invulling geven aan wat hun toekomstige woonomgeving kan worden. De ontwikkelaar zal in overleg met de gemeente Wassenaar het participatieplan voorbereiden. Uiteraard wordt ook de gemeente Den Haag hierbij betrokken.

Samenvatting

Het college vraagt aan de gemeenteraad om tot vaststelling te komen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht. Hiermee wordt een fase van ruim 3 jaar planvorming afgerond. Het plan zoals dat nu voorligt valt binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders waarmee het college en de ontwikkelaar begonnen zijn aan het opstellen van het bestemmingsplan. Dit is naar inziens van het college door drie opeenvolgende colleges van B&W met alle zorgvuldigheid gedaan die daarbij verwacht mag worden. Er zijn aanzienlijke kosten gemaakt om te komen tot een bestemmingsplan binnen de door de gemeenteraad vastgestelde

kaders. In bijlage 6 vindt u een overzicht van de momenten waarop besluitvorming heeft plaatsgevonden, de gemeenteraad is geïnformeerd en wanneer er is geparticipeerd.

Het college vraagt u om bij de bespreking van het plan in de commissie Fysieke Leefomgeving van 12 februari a.s. een voorkeur uit te spreken voor 1 van de drie modellen. Voor de modellen 1 en 2 geldt dat deze vastgesteld kunnen worden in de raadsvergadering van 27 februari 2024. Voor het model 3 geldt dat enkele onderzoeken aangevuld moeten worden en dat voor dit bouwvlak een aanvulling nodig is in het beeldkwaliteitsplan. Het college wil nogmaals benadrukken dat het zoekgebied mede op verzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Gemeente Den Haag is verwijderd. Het opnieuw inbrengen hiervan kan voor deze en andere partijen reden zijn om hiertegen in beroep te gaan. Wanneer u kiest voor model 3, verwacht het college dat de besluitvorming doorschuift naar de raadsvergadering van maart.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

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

Bijlage 1: Cultuurhistorische Verkenning

Bijlage 2: Aanvullend Cultuurhistorisch Advies +Toetsingskader Cultuurhistorische en
Landschappelijke waarden

Bijlage 3: Visualisaties bouwhoogte

Bijlage 4: Beoordeling alternatief plan ANWB-terrein Cultuurhistorie

Bijlage 5: Alternatief plan HAC

Bijlage 6: Overzicht besluitvorming, raadsinformatiebrieven en technische sessies.