Gemeente Wassenaar

Startdocument bestemmingsplan herontwikkeling ANWB locatie, Wassenaarseweg 220

2021

1.7 | 17 maart 2021 |

Inhoud

1. Inleiding

2. De ontwikkeling

3. De beleidskaders

4. Ruimtelijke randvoorwaarden en aandachtspunten

5. Communicatie en participatie

6. Kostenverhaal en planschade

7. Vervolg en planning

Bijlage: Stedenbouwkundig kader ANWB Locatie Wassenaar

1. Inleiding

Aanleiding

De ANWB is eigenaar van de locatie gelegen aan de Wassenaarseweg 220 te Wassenaar. De ANWB kampt al jaren met leegstand van een groot deel van de kantoren. Aanvankelijk is er ingezet op een gedeeltelijke herontwikkeling van het terrein. Op 27 november 2018 heeft de raad van Wassenaar daarvoor het startdocument herontwikkeling Wassenaarseweg 220 (ANWB-locatie) vastgesteld. In dit stuk zijn de kaders meegegeven waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden. Het startdocument ging vergezeld van een stedenbouwkundig kader dat tevens is vastgesteld. Met het vaststellen van het startdocument heeft de gemeenteraad het startschot gegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de ANWB-locatie. In beide documenten werd ervan uitgegaan dat de ANWB gevestigd zou blijven op de huidige locatie en er gedeeltelijke herontwikkeling zal plaatsvinden.

Heroverwegen

In 2019 heeft er bij de ANWB een heroverweging plaatsgevonden van de huisvestingbehoefte. Dit heeft er toe geleid dat de ANWB een nieuw hoofdkantoor gaat betrekken en de gehele locatie aan de Wassenaarseweg 220 te Wassenaar gaat verlaten. Daardoor komt het terrein aan de Wassenaarseweg, inclusief de bebouwing, beschikbaar voor herontwikkeling. Dit geeft een nieuw perspectief op de ontwikkeling van de locatie en vraagt om een herzien startdocument en stedenbouwkundig kader.

Naar een nieuw perspectief

Een nieuw perspectief biedt kansen om tot een meer integrale en samenhangende ontwikkeling te komen van het complex aan gebouwen, de parkeerplaats en het groen. De monumentale waarden in het gebied zullen ook in de nieuwe ontwikkeling een prominente plek krijgen.

ANWB heeft de ambitie om samen met de beoogde ontwikkelaar ABB de locatie te transformeren naar een levendig woon- en verblijfsgebied. Uitgangspunt daarbij is het behoud en transformatie van de bebouwing en omliggende buitenruimte van het Rijksmonument. Voor alle andere bebouwing op het terrein wordt sloop beoogd. Daarmee ontstaat ruimte voor het toevoegen van nieuwe, op de toekomstgerichte (woning-)bouw.

Doel startdocument

De inhoud van dit startdocument is richtinggevend voor het verdere proces. Het startdocument geeft, naast de wettelijke vereisten die gelden, de richting voor de herontwikkeling van de locatie. Zij doet uitspraken voor zowel het te transformeren deel als voor de nieuwe bebouwing.

Voor de realisatie van deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dit startdocument en het stedenbouwkundig kader dienen daarvoor als leidraad.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig kader is BGSV bureau voor stedenbouw en landschap ingehuurd. Zij hebben een ruimtelijke analyse gemaakt van de locatie en haar omgeving. Op basis daarvan zijn ruimtelijke uitgangspunten bepaald. Daarnaast worden er in het stedenbouwkundig kader een groot aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen gaan vaak verder dan het geldende beleid van Wassenaar en zijn bedoeld om de initiatiefnemers te inspireren en uit te dagen.

Met het vaststellen van het startdocument en het stedenbouwkundig kader geeft de gemeenteraad het startschot voor de voorbereiding van het bestemmingsplan.

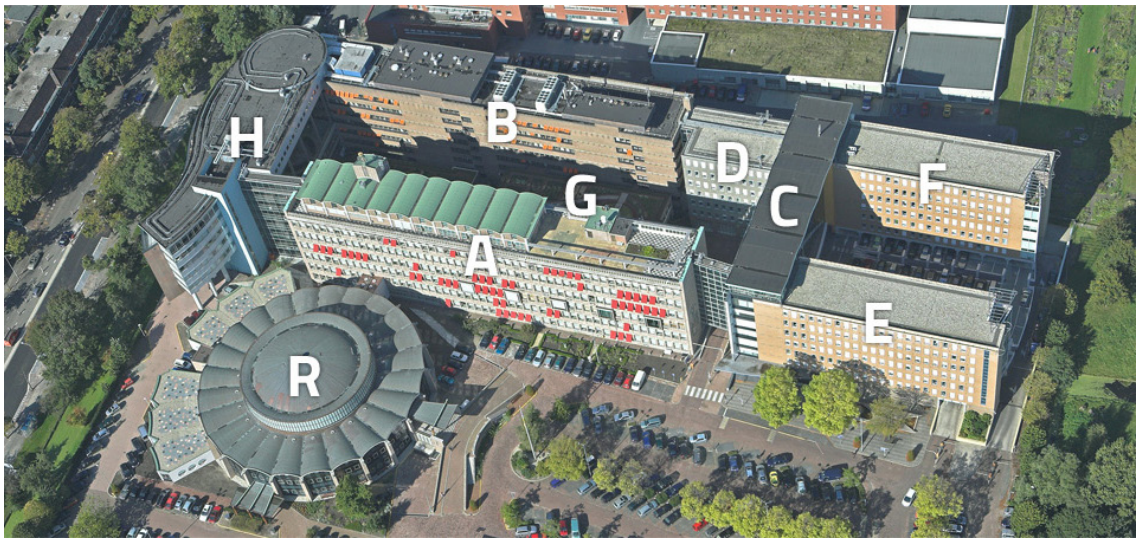
2. De ontwikkeling

Beschrijving van de bestaande locatie

De ANWB locatie ligt op het grondgebied van de gemeente Wassenaar, op de grens met de gemeente Den Haag. De locatie ligt aan de Wassenaarseweg 220 -nog net binnen de gemeente Wassenaar- en is in de jaren ’60 door de ANWB aangekocht. ANWB heeft ter plaatse haar hoofdkantoor gevestigd. In de loop van de jaren zijn er een aantal gebouwen afgebroken en weer bijgebouwd, met gebouw H als laatste toevoeging in 2002/2003. Het plangebied wordt begrensd door de Van Alkemadelaan, de Wassenaarseweg, de Koningin Beatrixkazerne en landgoed Clingendael. De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Wassenaarseweg op de Haagse wijk Benoordenhout.

Het gebied vormt een overgangszone tussen stad en buitengebied. Het perceel van de ANWB was oorspronkelijk onderdeel van het aangrenzende landgoed Clingendael en maakt nu deel uit van het beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg.

De omliggende buurten in de wijk Benoordenhout (Uilennest, Arendsdorp en Van Hoytemastraat en omgeving) kenmerken zich door een residentieel en groen karakter.



<u>Bestaande bebouwing</u>

Op de locatie staan de volgende gebouwen.

Gebouw A (1959-1962),	*Gebouw D (1992-1993)*	*Gebouw G (2003)*
Gebouw B (1973),	*Gebouw E (1992-1993)*	*Gebouw H (2002-2003)*
Gebouw C (1992-1993)	*Gebouw F (1992-1993)*	*Gebouw R (1960-1962)*
Totale omvang bestaande bebouwing	*BVO: 51.803,1 m2*	*VVO: 43.202,6 m2*

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zullen alleen de gebouwen A en R gehandhaafd blijven. Deze maken onderdeel uit van het Rijksmonument. Hierbij wordt gebouw R naar de oorspronkelijke opzet teruggebracht. De toegevoegde lobben aan de zijde van de Van Alkemadelaan worden verwijderd, deze zijn later toegevoegd en niet monumentaal.

De overige gebouwen worden gesloopt. De nieuwbouw is grotendeels op dezelfde footprint voorzien. De nieuwbouw zal niet exact dezelfde bebouwingsgrenzen kennen en kan met name in het midden van de bebouwing hoger worden dan de bestaande bebouwing. Onderzocht wordt of het plaatsen van een woonblok in de vorm van een paviljoen op de kop van het parkeerterrein in de groene rand een ruimtelijk wenselijke invulling kan zijn.

Het aantal m2 BVO zal maximaal 54.000 m2 BVO bedragen exclusief bebouwde parkeervoorzieningen. Hierbinnen is ruimte voor 400 t/m 425 woningen en in beperkte mate aanvullend programma in met name de eerste lagen van de schijf en de rotonde. Het bouwvolume blijft hiermee nagenoeg gelijk. Onder de nieuwbouw wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. Uitgaande van 400 t/m 425 woningen worden er 200 t/m 250 parkeerplaatsen gerealiseerd in een halfverdiepte parkeergarage. De bestaande parkeerruimte op de huidige parkeerplaats kan hierdoor gereduceerd worden ten behoeve van de aanleg van groen.

Een gedeelte van het parkeerterrein op maaiveld is onderdeel van het Rijksmonument en zal gehandhaafd moeten blijven.

Het resultaat zal een bebouwingsensemble worden rondom een dek. Het dek dat op de parkeergarage ligt, wordt een gezamenlijke binnentuin waarop woningen staan met een aantrekkelijke uitstraling. De twee bestaande monumentale gebouwen worden weer beter zichtbaar gemaakt doordat de huidige aanbouwen worden verwijderd. De omliggende open ruimte wordt vergroend met meer ruimte voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting en plekken voor spelen en ontmoeten. Zo wordt de relatie met park Clingendael versterkt en komt de ligging in de landgoederenzone beter tot zijn recht.

In de toekomstige situatie wordt zo een aantrekkelijk en gemengd woongebied gecreëerd. In het gebouw de Rotonde (gebouw R) en de Schijf (gebouw A) zal naast wonen ook ruimte zijn voor invulling met gemengde functies. Ook voor de overige bouwdelen zal hieraan waar wenselijk ruimte worden geboden (toekomst bestendigheid). Op het terrein wordt een duurzame leefomgeving gecreëerd. Met weliswaar een hoge dichtheid maar met een vriendelijke, ontspannen en groene uitstraling.

Planologische status van de locatie

In de geldende bestemmingsplannen Buitengebied uit 2015 en het paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed heeft het terrein de bestemming “kantoor”, “ Waarde, archeologie 3”, “Cultuurhistorie” en als nadere aanduiding ”grondwaterbeschermingsgebied”. In het bestemmingsplan is bepaald dat het college bevoegd is nadere eisen te stellen aan situering, (bouw)hoogte en omvang van de bebouwing en aan de inrichting van het terrein van de ANWB ten

einde een goede ruimtelijke inpassing te krijgen op het punt van afscherming en overgang naar het aanliggende park Clingendael en naar de Wassenaarseweg en de Van Alkemadelaan.

Het bestemmingsplan biedt op dit moment niet de mogelijkheid om de herontwikkeling van het ANWB terrein te realiseren. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de herontwikkeling naar woningbouw.

Omdat de locatie in handen is van één eigenaar en er privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt tussen de beoogd ontwikkelaar en de gemeente is er geen noodzaak voor het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De transformatie tot voornamelijk woongebied biedt kansen om tot een meer integrale en samenhangende ontwikkeling te komen van het complex aan gebouwen, de parkeerplaats en het groen. Met de transformatie wordt voorzien in de behoefte aan woningbouw. Om dit mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit startdocument en het stedenbouwkundig kader worden hiervoor de belangrijkste kaders geschetst.

In lijn met het processchema bestemmingsplannen dat door de raad is vastgesteld, wil het college de gemeenteraad vóór de start van een bestemmingsplanprocedure betrekken bij de richting die met een nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt ingeslagen. Hieraan wordt met dit startdocument invulling gegeven.

Proces

Dit startdocument vormt het begin van het planologische proces, dat uitmondt in een planologische procedure. Deze procedure ligt vast in de wet. Na de goedkeuring van het startdocument wordt er begonnen met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan berust op de in het kader van de planvoorbereiding gedane onderzoeken.

In de planologische procedure kan iedereen – omwonenden, belanghebbenden en andere partijen - een reactie geven op het plan. De gemeente legt daarvoor een ontwerp bestemmingsplan ter

inzage, hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. De reacties zullen worden beantwoord. Eventueel kan het plan naar aanleiding van de reacties op punten worden aangepast of aangevuld. Daarna stelt de gemeenteraad het besluit vast en wordt het bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd. Alleen belanghebbenden kunnen dan tegen het besluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking zou treden is één jaar uitgesteld. Bij het schrijven van dit stardocument is nog onzeker of de nieuwe implementatiedatum van 1 januari 2022 wel gehaald gaat worden.

De planning gaat ervan uit dat er nog dit jaar, voor invoering van de omgevingswet een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In dat geval zou ingevolge het overgangsrecht de gehele planologische procedure onder de huidige Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen.

3. De beleidskaders

Geldende beleidskaders

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet een inventarisatie worden gemaakt van het geldende beleid op verschillende niveaus. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van beleid om te kunnen bezien of de gewenste ontwikkeling op voorhand wordt uitgesloten.

Rijksbeleid

De wettelijke basis voor het maken van bestemmingsplannen en structuurvisies is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

Met dit startdocument wordt niet vooruit gelopen op inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn de nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het Rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...).

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft concreet aan waaraan de toelichting van een bestemmingsplan moet voldoen. In het Besluit ruimtelijke ordening is bijvoorbeeld de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. Uit jurisprudentie volgt dat een laddertoets verplicht is voor woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen hieraan getoetst moeten worden. Uitgangspunt is behoefte en duurzaam ruimtegebruik.

Stikstofbeleid

De toename van stikstof in beschermde natuurgebieden is één van de aspecten waarop een project of plan voor de bouw van woningen moet worden getoetst. De afgelopen jaren vormde het Programma Aanpak Stikstof (PAS) daarvoor het toetsingskader. Het PAS mag nu niet meer als basis worden gebruikt om toestemming te verlenen voor onder andere het bouwen van woningen, bedrijven en wegen. Dat heeft de hoogste bestuursrechter op 29 mei 2019 besloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied voor Wassenaar is Meijendel & Berkheide.

Doordat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemmingsverlening mag worden gebruikt, is het gehele toetsingskader voor stikstof in relatie tot Natura 2000-gebieden komen te vervallen. Door het vervallen van het toetsingskader kunnen activiteiten waarbij stikstof vrijkomt niet zonder meer vergund worden. Voor alle vergunningen/(her)inrichting en ontwikkelingslocaties die op het moment in Wassenaar spelen wordt een AERIUS- berekening gevraagd, zodat bekend is of en wat de stikstof uitstoot is en of dit invloed heeft op het Natura 2000 gebied.

In de Aerius berekening dienen alle stikstofbronnen van de aanlegfase (inclusief sloop) en gebruikersfase mee te worden genomen. Niet uit te sluiten is dat, gelet op de stikstofdepositie, er sprake is van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Om een vergunning te kunnen afgegeven zijn er de volgende opties:

1. Een passende beoordeling waaruit blijkt dat de gunstige staat van instandhouding niet door de depositietoename verslechterd.

2. Mitigerende maatregelen; extra maatregelen om het negatief effect weg te nemen in het in geding zijnde Natura 2000-gebied.

3. Intern of Extern salderen; emissierechten van toepassing op het in geding zijnde Natura 2000-gebied waarmee het negatief effect van de activiteit gesaldeerd worden.

4. Een beroep doen op depositieruimte in het stikstofregistratiesysteem (SSRS).

5. Compenserende maatregelen; Het toepassen van de zogenaamde ADC-toets met compensatie van het negatieve effect van de activiteit elders.

Van te voren dient berekend te worden wat de stikstofuitstoot zal zijn en dient nagedacht te worden hoe de stikstofuitstoot beperkt of gecompenseerd kan worden.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied. Hier is (ver)nieuwbouw vanuit provinciaal standpunt in beginsel mogelijk. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de Omgevingsverordening vastgesteld in 2020, geven op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal bekeken moeten worden hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De inpassing van het definitieve plan zal ook moeten voldoen aan de eisen die het provinciaal beleid stelt. Dit zal vanzelfsprekend moeten worden meegenomen.

Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide

De provincie Zuid-Holland maakt werk van kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Zij wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart in de Visie ruimte en mobiliteit is hiervoor de basis. Deze kwaliteitskaart is voor een 16-tal gebieden uitgewerkt in "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit".

Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied.

Het plangebied valt onder het provinciaal gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Het gebiedsprofiel richt zich op de volgende ambities, waarbij de nadruk ligt op de verscheidenheid aan landschappen, de toegankelijkheid en vitaliteit van Duin, Horst en Weide.

1. Het herkenbaar houden en versterken van de onderscheidende kwaliteiten van de opeenvolgende landschappen tussen kust en Groene Hart, door:
    - Behoud en versterking van het natuurlijke karakter van de duinen; het lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes; de openheid van het weidegebied in aansluiting op het Groene Hart.
    - Versterken van de verbindingen tussen de opeenvolgende landschappen, met name in oost-west richting.
    - Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
    - De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk maken
2. De beleefbaarheid en toegankelijkheid van Duin, Horst en Weide en daarmee de recreatieve betekenis vergroten, door:
    - Een samenhangend recreatief routenetwerk te ontwikkelen, zowel over land als water en de aanliggende stedelijke gebieden beter te verbinden met het landschap.
    - Het ontwikkelen van aantrekkelijke knooppunten en voorzieningen op strategische punten in het netwerk, bij voorkeur rondom bestaande horecavoorzieningen.
    - Dit alles op een gebied ondersteunende manier met oog voor de ecologische waarden en het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied.

3. De groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart veiligstellen, door:
    - Ruimte te geven aan de doorontwikkeling van de natte en droge ecologische verbinding tussen de kust en het Groene Hart; aansluitend/passend bij de kenmerken van het landschap.
    - Ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstelijking van het landschap aan te pakken en ook op lange termijn te voorkomen.
    - Barrières voor mensen en dieren op te lossen.
4. Ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van Duin, horst en Weide, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Denk hierbij aan:
    - Verbreding en beperkte schaalvergroting in de landbouw.
    - Nieuwe economische dragers voor de buitenplaatsen en landgoederen

Er zal bij de planontwikkeling rekening moeten worden gehouden met deze eisen die de provincie Zuid-Holland stelt aan de ruimtelijke kwaliteit en met de ambities voor het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Dit betekent dat de voorziene hoogbouw in het plan, op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied, op een zorgvuldige wijze in de omgeving wordt ingepast.

Programma Adaptieve Delta

We hebben in Nederland te maken met klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan hebben een grote impact op de maatschappij. Het is van groot belang dat we klimaatadaptief gaan bouwen en gezamenlijk daarin optrekken om te leren en te versnellen. De ambitie van de regio (de 'Zuid-Hollandse adaptieve delta') is om de landelijke koploper te worden op het gebied van klimaatadaptief bouwen. Binnen de regio worden de mogelijkheden in de praktijk gebracht en de hier opgedane ervaringen zullen de 'springplank' zijn voor een landelijke aanpak en een eventuele landelijke standaard of normering. In de regio aanvaarden alle partijen die een rol hebben in de bouw dat zij hierin een gezamenlijke verantwoording hebben en zal er intensiever en in een zo vroeg mogelijk stadium worden samengewerkt om dit mogelijk te maken.

Regionale woningmarktafspraken

Met de provincie worden er regionale woningmarktafspraken gemaakt. Op deze locatie zal met de realisatie van 25% sociale woningbouw bijgedragen worden aan de regionale behoefte aan sociale woningbouw. Bij het schrijven van dit startdocument zijn de regionale woningmarktafspraken nog niet afgesloten. De verwachting is dat dit voor de zomer van 2021 plaatsvindt.

<u>Gemeentelijk beleid</u>

Structuurvisie Landgoed aan Zee

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. De structuurvisie is gericht op behoud en zo mogelijk versterken van het groene karakter van de gemeente. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur.

Voor de Zuidrand is opgenomen dat het gebied zich kenmerkt door een grote functionele diversiteit in een waardevolle landschappelijke context.

Woonvisie Wassenaar 2021- 2025 Grip op Wonen

Wassenaar wil een gemeente zijn voor een brede groep inwoners; oud en jong, vermogend en met bescheiden inkomen, gezinnen en alleenstaand. Om een vitaal dorp te blijven en lucht te geven aan de woningmarkt wil Wassenaar meer woningen bouwen. De ruimte in Wassenaar is echter beperkt. Voor de nieuwbouw van woningen kiest Wassenaar voor de volgende uitgangspunten.

- Het bouwen van voldoende woningen om tegemoet te komen aan de vraag in Wassenaar mede gezien de druk uit de regio.
- Een evenwichtig woningbouwprogramma met 25% sociaal op gemeentelijke locaties en 25% sociaal op locaties van derden. Dit is een streven op programmaniveau. Per locatie is maatwerk mogelijk.
- Het bieden van kansen aan jonge huishoudens door middel van het bouwen van betaalbare woningen en/of het genereren van doorstroming waar mogelijk.
- Het verduurzamen van de woningvoorraad doormiddel van sloop en nieuwbouw.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van buurten en wijken.
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het karakteristieke en groene karakter van Wassenaar.

Lokale energiestrategie

Nederland heeft zich gecommitteerd aan de klimaatafspraken van Parijs voor de CO2 reductie en energiedoelstellingen. Uit het klimaatakkoord volgt dat de gebouwde omgeving in 2050 aardgasvrij verwarmd zal worden. De gebouwde omgeving zal een warmtetransitie ondergaan van aardgas naar een hernieuwbaar alternatief.

Gemeenten zijn volgens het klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders, en mede-overheden moet de gemeente eind 2021 een transitievisie warmte gereed hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen (en koken). De transitievisie warmte (TVW) is in Wassenaar onderdeel van de lokale Energie Strategie (LES). Daarnaast heeft de TVW samenhang met de Regionale Energie Strategie (RES). In de RES is de ambitie van de Regio Rotterdam - Den Haag geformuleerd. De TVW Wassenaar geeft richting in de aanpak. Om hier goed invulling aan te geven is het college begonnen met het identificeren en betrekken van de belangrijkste stakeholders: Wassenaarse woningcorporaties, een bewonersvertegenwoordiging, netwerkbeheerder en de Provincie. De uitvoering is gevolgd door een technisch-economische analyse, die begin 2020 is afgerond. Het vervolg bestaat uit een participatietraject waarin de bewoners betrokken worden in het opstellen van de warmtevisie. De participatie en eerdergenoemde analyse vormen samen de transitievisie warmte. De visie zal -naar zich nu laat aanzien- voor het einde van 2021 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De hoofdgedachte die hieruit kan worden gehaald is een CO2-neutrale gemeente in 2050. Nieuwe projecten volgen de gedachtegang op deze doelstelling voorbereid te zijn, waardoor CO2-

neutraliteit nu al wordt gehaald of met minimale aanpassingen in de toekomst alsnog kan worden gehaald. De wetgeving sluit aan op het beleid, en dit betekent gasloos bij nieuwbouw.

Groen- en Watervisie

De Groen- en watervisie heeft als algemene ambitie behoud en versterking van het groene karakter van Wassenaar. Verder is het beleid erop gericht om minder te verstenen. Ook streeft Wassenaar ernaar om de recreatiemogelijkheden voor wandelaars en fietsers te verbeteren en breder bekend te maken.

De Groen- en Watervisie gaat in op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. Wassenaar wil de groenste gemeente van de randstad zijn. Ontwikkelingen moeten daarom zo groen en natuurinclusief mogelijk worden ingericht en voldoende rekening houden met waterhuishuishouding.

Verordening hemel- en grondwaterafvoer

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating (oppervlakteverharding) via een regenpijp of bovengronds naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Via de regel om bij (ver)nieuwbouw te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Hiermee wordt uiteindelijk ook een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de waterkwaliteit doordat het aantal overstorten op termijn af zal nemen en de overstortvolumes lager worden. De verplichting om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van hemelwater van 60 l per m2 geldt alleen voor (ver)nieuwbouw. Gezien de locatie van de Wassenaarseweg 220 in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Delftland in plaats van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland kan het zijn dat Delfland nog andere eisen stelt binnen haar gebied. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan moet dit in kaart gebracht worden.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden en aandachtspunten

<u>Rijksmonument</u>

Een groot gedeelte van het plangebied heeft de status van Rijksmonument, nummer 532194. Onder de bescherming van het Rijksmonument vallen:

- het hoofdkantoor gebouwd in 1958-1962
- de rotonde met luifels en bordes gebouwd in 1958-1962
- een deel van het parkeerterrein

- de groenaanleg met vijver, brug en hek met zijvleugels/traliehek

Het ANWB-complex is aangewezen als topmonument uit de wederopbouwperiode 1940-1965. Uit de wederopbouwperiode is een selecte groep van 187 gebouwen als Rijksmonument aangewezen, waaronder dit complex van het ANWB hoofdkantoor. De aanwijzing tot rijksmonument uit de periode 1940-1965 is gebaseerd op twee criteria:

a. Het desbetreffende monument is een evidente mijlpaal in de ontwikkeling van de architectuur, stedenbouw, landinrichting, bouwtechniek of ruimte gebonden kunst in Nederland, wat onder meer blijkt uit een vooraanstaande positie en duiding in de nationale of internationale vakliteratuur; of

b. Het desbetreffende monument is een essentieel toonbeeld van de belangrijkste cultuurhistorische of sociaalhistorische ontwikkelingen van de wederopbouwperiode in Nederland.

Randvoorwaarden:

Alle wijzigingen in het complex zullen moeten worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor advies in het kader van het bestemmingsplan artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro en de omgevingsvergunning. In de planontwikkeling zal rekening moeten worden gehouden met de monumentale waarden van het rijksmonument en met de karakteristieke waarden van het beschermde dorpsgezicht Landgoederenzone. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert hierover. Ook zal aansluiting gezocht moeten worden bij de Erfgoedvisie van de gemeente Wassenaar.

Het (deels) slopen van gebouwen mag geen afbreuk doen aan de monumentale waarden van het Rijksmonument. Nieuwbouw moet passen bij de karakteristieke waarden van het beschermde gezicht Landgoederenzone en de monumentale waarden van het rijksmonument. Een cultuurhistorisch onderzoek maakt onderdeel uit van de planontwikkeling.

<u>Cultuurhistorie</u>

Het complex van de ANWB omvat in eerste aanleg de rotonde (publieksgebouw), het hoofdkantoor en een parkeerterrein, in een groenaanleg met vijver en brug. Deze onderdelen zijn aangewezen als rijksmonument. En al deze onderdelen zijn in de daaropvolgende jaren echter nog voor de aanwijzing en registratie, verbouwd, uitgebreid of zelfs verminkt. Met de beoogde gebiedsontwikkeling mogen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, maar beter is die waarden niet alleen te behouden maar ze ook te versterken. Daartoe moeten de waarden eerst geduid worden. De onderdelen van het complex uit de periode van de eerste aanleg zijn van hoge monumentale waarde, zij het dat die waarden deels zijn aangetast. Architectonisch met name in de rotonde, maar ook de entree en niet in het minst in de aanleg van het parkeerterrein en tuinontwerp. Hiermee raakt de aantasting van het oorspronkelijk ontwerp aan de stedenbouwkundige aantasting, de setting in relatie tot de omgeving.

Het ligt voor de hand dat toekomstige ontwikkelingen rekening houden met de uitgangspunten en kwaliteiten van de gebouwen uit de periode van de eerste aanleg zoals architectuur, rooilijnen en de overgang naar park Clingendael. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de structuur van het oorspronkelijke ontwerp, waarbij gebouwen en inrichting als een totaalcompositie worden opgevat.

Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied is gelegen in het Beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Plantontwikkelingen moeten rekening houden met de karakteristieke waarden zoals die in de toelichting behorende bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht Landgoederen zijn aangegeven; en daarmee de regels zoals ze zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het plangebied valt onder de voormalige begrenzing van het landgoed Clingendael. De in de loop van de 20ste eeuw opgedeelde landgoederen zijn van groot belang voor de hoofdstructuur van het beschermd dorpsgezicht.

Stedenbouwkundig kader

Om te komen tot een kwalitatief goed en ruimtelijke passend plan is het stedenbouwkundig kader opgesteld. Deze is opgesteld op basis van een analyse van de omgeving en de huidige bebouwingsstructuur. Via participatiebijeenkomsten zijn de wensen vanuit de buurt opgehaald en meegewogen. Het kader is als bijlage bij dit startdocument gevoegd en maakt hier als zodanig deel van uit.

In het kader wordt er vanuit gegaan dat de bouwmassa in de nieuwe situatie ongeveer gelijk zal zijn aan de huidige bouwmassa. Het stedenbouwkundig kader sluit af met een bouwenvelop. Binnen deze bouwenvelop is een iets groter vloeroppervlak aan woningbouw mogelijk dan het huidige kantoor oppervlak, doordat de verdiepingshoogte van woningbouw lager is dan die van de bestaande kantoren. Het maximaal te ontwikkelen oppervlak is vastgesteld op 54.000m^2 BVO (exclusief de halfverdiepte parkeergarage) en betreft nieuwbouw en herontwikkeling van de monumenten.

De maximale bouwhoogte wordt in het stedenbouwkundig kader begrensd. Hierbij loopt de maximale hoogte getrapt op vanaf zowel de Van Alkemadelaan, als park Clingendael. Hierdoor ontstaat er een zorgvuldige aansluiting op de bestaande woonbebouwing, het landschap en wordt er rekening gehouden met de bezonning van het aanliggende tuinderscomplex.

De maximale bouwhoogte kan bereikt worden in de achterste/noordelijke bouwzone. Door op deze plek de hoogte in te gaan kan er meer ruimte ('lucht') gecreëerd worden op andere delen van het perceel. Binnen de bouwenvelop mag een maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd. Daardoor zal de maximale hoogte slechts op een deel van het bouwvlak worden bereikt.

De maximale bouwhoogte bedraagt 47 meter. Dit is exclusief een afwijkingsbevoegdheid van 3 meter voor ondergeschikte bouwdelen zoals technische voorzieningen op het dak welke

noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d..

Deze afwijkingsbevoegdheid geldt voor alle weergegeven hoogtes in de bouwenvelop en wordt in het op te stellen bestemmingsplan nader uitgewerkt.

Het gebruik van daken als terras en daktuin is toegestaan, hiervoor mogen onder voorwaarden een hekwerk / dakrand, beplanting en een gebouwde voorziening ten behoeve van de daktoegang gerealiseerd worden. De voorwaarden zullen in het op te stellen bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.

Het oudste deel van het parkeerterrein moet als monumentaal deel vrij blijven van bebouwing. Ook moet er een hechte relatie blijven bestaan tussen gebouw, parkeerterrein en park Clingendael. Zichtrelaties moeten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De inrichting moet verder aansluiting zoeken met haar omgeving en de monumentale bebouwing respecteren.

<u>Wonen</u>

Gezien de krapte op de woningmarkt en de grote regionale opgave voor de realisatie van woningbouw, is een herontwikkeling met voornamelijk wonen zeer gewenst.

Binnen de circa 54.000m^2 BVO zullen er 400 t/m 425 woningen gerealiseerd worden

Er wordt 25% sociaal ontwikkeld, ca. 107 woningen. Hiervan is minimaal 60% sociale huur en 40% sociale koop (doelgroepvoorraad). Voor de sociale huur geldt een maximale huurprijs overeenkomstig met de liberalisatiegrens, thans € 752,33 (2021). De maximale verkoopprijs voor sociale koop is conform afspraken in regionaal verband met betrekking tot de toevoeging van woningen binnen het sociale segment. Deze afspraken zijn nog in ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat de sociale huur plaatsvindt door een woningcorporatie die in de Woningmarktregio Haaglanden actief is. Hier kan alleen gemotiveerd van afgeweken worden. Het college van Wassenaar dient hiermee in te stemmen. In dat geval geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar en zal verhuur geheel in lijn met het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Wassenaar plaats moeten vinden. Dat wil zeggen conform de dan geldende huisvestingsverordening en beleidsregels voor urgenten en lokaal maatwerk. Ook dient de verhuurder naar evenredigheid bij te dragen aan de huisvesting van vergunninghouders en andere bijzondere doelgroepen. De verhuur van woningen vindt, wanneer Woonnet Haaglanden dat toelaat, plaats via de regionale woonruimteverdeling.

Voor het bepalen of woningen onder 'sociale koop (doelgroepvoorraad)' vallen zal de definitie gebruikt worden van de nog overeen te komen Woningmarktafspraken tussen regiogemeenten en provincie. Deze afspraken zijn nog niet afgerond.

Het huidige voorstel hiervoor luidt:
'Voor het traject NWMA wordt bepaald welk deel van de 'sociale koop' wordt meegeteld als doelgroepvoorraad. Daarvoor is de leidraad dat de woningen daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de

doelgroep en wordt het advies van ABF gevolgd voor het gehele verdere proces. De werkafspraak is max. € 180.000 WOZ-waarde (prijspeil 1-1-2019)'. Er zullen mogelijk aanvullende bepalingen komen m.b.t. instandhoudingstermijn voor de doelgroep bijvoorbeeld door middel van een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht'.

Toegankelijkheid

De gemeente wil dat bewoners in het project duurzaam kunnen wonen. Daarom wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk of geen drempels, automatisch openende deuren en publieke ruimtes en semi-openbaar gebied die rolstoel-toegankelijk zijn. Ook oplaadpunten voor elektrische fietsen, scootmobielen etc. moeten in voldoende mate aanwezig zijn. De ontwikkelaar dient uitdrukkelijk rekening te houden met toegankelijkheid.

Economie

Binnen de Metropool regio Rotterdam-Den Haag is er een overschot aan (verouderde) kantoorruimte. Met de transformatie van deze locatie wordt bijgedragen aan het verminderen van leegstand.

Wensen en behoeften veranderen door de tijd, we willen hier op inspelen door op een aantal plekken in het gebied brede globale bestemmingen toe te passen. Dit maakt het mogelijk dat de locatie meebeweegt met maatschappelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Naast wonen wordt er ruimte gemaakt voor aanvullende functies. Het Rotonde gebouw en (een deel van) het schijfgebouw lenen zich voor andere functies dan alleen wonen zoals: ontmoetingsruimte, flexplekken, lichte horeca, fitness, fysiotherapie, tandarts, kapper, pedicure etc. Ook ruimte voor bijvoorbeeld een makelaar of accountant is goed mogelijk.

Met het toevoegen van dit type functies wordt de toekomstwaarde van het gebied vergroot. Tevens wordt met de combinatie van wonen, werken en verblijven een eigentijds gebied gecreëerd en wordt de dynamiek en levendigheid van het terrein vergroot. De locatie nabij Clingendael legitimeert een dergelijke ontwikkeling.

Parkeren en verkeer

Voor de woningbouw, het aanvullend programma en bezoekers moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd, zowel voor auto's als voor fietsen. Voor het auto parkeren is een advies uitgebracht door het bureau Goudappel.

Auto parkeren

De locatie is gelegen op grondgebied van Wassenaar op het grensgebied van en omringd door Den Haag. De locatie bevindt zich op 10 minuten fietsen vanaf Den Haag CS en het centrum van Den Haag. Hoewel de ontwikkeling formeel is gelegen op de uiterste rand van het grondgebied van Wassenaar, gaat de locatie volledig op in de stedelijke omgeving van Den Haag en zullen ook de toekomstige bewoners gericht zijn op Den Haag.

Voor de ontwikkeling wordt gezien de stedelijke context de onderkant van de Wassenaarse parkeernorm gehanteerd. Deze sluit aan bij de door de gemeente Den Haag gehanteerde normen en het uitgebrachte advies van Goudappel.

Parkeernorm:

	Bewoners	Bezoekers	Totaal
Woning etage sociaal	0,7	0,3	1
Woning etage koop (midden)	0,9	0,3	1,2
Woning etage koop (duur)	1,1	0,3	1,4

Op basis van de CROW normen wordt er gerekend met aanwezigheidspercentages. Als maatgevend moment geldt voor deze ontwikkeling de werkdagavond. Hiervoor gelden de volgende aanwezigheidspercentages:

Aanwezigheidspercentrages CROW	
Parkeren bewoners op privé plek garage	100%
Parkeren bewoners op privé plek terrein	100%
Parkeren bewoners op terrein	90%
Parkeren bezoekers op terrein	80%

Vooralsnog wordt uitgegaan van de bovenstaande parkeernorm. De opkomst van moderne deelmobiliteit en elektrisch vervoer maakt het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Hiervoor dient de ontwikkelende partij een slim mobiliteitsconcept aan het college ter goedkeuring in te dienen. Op basis van dit mobiliteitsconcept zou de norm naar beneden toe bijgesteld kunnen worden.

Uitgaande van 400 t/m 425 woningen worden er 200 t/m 250 parkeerplaatsen gerealiseerd in een halfverdiepte parkeergarage. De bestaande parkeerruimte in de open lucht op de huidige parkeerplaats kan hierdoor gereduceerd worden ten behoeve van de aanleg van groen.

Het maatschappelijke en commerciële niet-woonprogramma dient te voldoen aan de parkeernormen. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat voor de parkeerbehoefte van dit programma gebruik gemaakt kan worden van de bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen.

Verkeersafwikkeling

De ontsluiting per auto vindt plaats via de Wassenaarseweg en via de Van Alkemadelaan (alleen inrit). De Wassenaarseweg is een 50 km/u weg waar de verschillende zijstraten van de buurt Uilennest op aansluiten. Ook het terrein van de ANWB is via deze weg aangesloten op het overige wegennet. De ontsluiting van het terrein met het openbaar vervoer is momenteel redelijk te noemen.

De wijziging van functie zal effect hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving, hiervoor dient een onderbouwing van de effecten te worden gemaakt. Het gaat dan om aantallen verkeersbewegingen en maatgevende momenten.

Om te kunnen toetsen welke gevolgen deze ontwikkeling heeft op de verkeersafwikkeling op wegen in de directe omgeving van ANWB, waaronder de Wassenaarseweg en de kruising Van Alkemadelaan-Wassenaarseweg, zijn de verkeerseffecten in beeld gebracht (verkeers-generatierapport). Deze zijn gebaseerd op een woonprogramma met 400 woningen en indicatief circa 4.500 m^2 bvo aan commerciële ruimte.

periode	huidige situatie (ANWB)	huidige situatie (CROW)	toekomstige situatie	verschil huidig ANWB - toekomstig	verschil huidig CROW - toekomstig
etmaal	2.430	2.818	2.891	461	73
ochtendspits	243	282	265	22	-17
aankomend	221	256	61	-160	-195
vertrekkend	22	25	203	182	178
avondspits	219	254	260	41	7
aankomend	22	25	190	168	165
vertrekkend	197	228	70	-127	-158

Tabel 2.10: Effect ontwikkeling op verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat op basis van CROW kencijfers de locatie in de toekomstige situatie een kleine toename van verkeer van circa 75 mvt/etmaal genereert. Dit is verkeerskundig zeer beperkt. In de ochtendspits neemt de verkeersgeneratie af met circa 20 motorvoertuigbewegingen. In de avondspits blijft de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk.

Hoewel de aantallen vergelijkbaar blijven, vindt er wel een verschuiving plaats van aankomende en vertrekkende verkeersstromen. In vervolgonderzoek moet verkend worden in hoeverre de veranderende verkeerssituatie als gevolg van de ontwikkeling leidt tot eventuele knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet. Dit wordt in overleg gedaan met de gemeente Den Haag.

Fietsparkeren
Fietsen wordt steeds populairder voor verplaatsingen tot afstanden van 7 km. Met de opkomst van e-biken wordt deze afstand nog groter. Bovendien is het fietsen ook steeds meer onderdeel van een lifestyle.

In het bouwbesluit staat alleen opgenomen dat bij elke woning een berging moet worden gerealiseerd van tenminste 5 m^2. Bij grootschalige woningbouwprojecten kan afgeweken worden van het bouwbesluit met het faciliteren van gemeenschappelijke fietsenstallingen. Ervaring is dat individuele bergingen veelal voor opslag worden gebruikt maar dat bewoners voor de stalling van fietsen andere locaties kiezen in of rondom een complex. Locaties die voor hen beter uitkomen dan bergingen onder of geclusterd bij een complex. De Amsterdamse werkwijze zoals verwoord in de *Amsterdamse bouwbrief Nr. 2015-130* speelt hier op in.

Door het aanbrengen van extra inpandige berging wordt in de behoefte aan bergruimte voorzien, terwijl er ruimte wordt geboden voor het stallen van fietsen op voor bewoners meer prettige locaties. Hiermee wordt een gelijkwaardig alternatief geboden voor de verplichting uit artikel 4.31 van het bouwbesluit 2012 tot realisatie van een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte.

Om medewerking te verlenen aan de gelijkwaardige oplossing voor het voldoen aan de wettelijke bepaling dat een woning een (fietsen)berging moet hebben kan dat door dit op te nemen in de omgevingsvergunning. Hiervoor is het niet nodig om de Amsterdamse bouwbrief te verwerken in Wassenaars beleid.

In de plaats van individuele bergingen kan er uitgaande van de Amsterdamse bouwbrief een goed functionerende (gemeenschappelijke) fietsenstalling(en) worden gerealiseerd. Ter inspiratie voor architecten en ontwikkelaars is de publicatie Fietsparkeren bij grootschalige wooncomplexen (2020) opgesteld door het CROW fietsberaad. Aanbevolen wordt om hier gebruik van te maken. De fietsenstalling(en) dienen goed bereikbaar te zijn en logisch gepositioneerd ten opzichte van de entree.

<u>Archeologie</u>

Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een mogelijke herontwikkeling kan gevolgen hebben voor deze waarden. De effecten van deze transitie op het ondergrondse erfgoed (archeologie) zijn vooralsnog niet benoemd of in kaart gebracht.

De gevolgen van ondergronds slopen op de archeologische waarden kunnen aanzienlijk zijn. Deze gevolgen dienen voorafgaand aan de sloop op basis van de daarvoor geldende vergunningsplicht in kaart te worden gebracht.

De voor de archeologische waarden of verwachting (nadelige) effecten van de nieuwbouw worden vooral veroorzaakt door bodemroerende werkzaamheden zoals: heien, uitgraven van parkeerkelders, verplaatsing van de bouwvlakken, ophogen, uitgraven van nieuwe sloten of watergangen, verlagen van grondwaterpeil of het graven van kabel en leiding tracés.

Wanneer er behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn op de planlocatie dienen deze bij voorkeur in situ, dus in de bodem, bewaard te blijven. Wanneer de archeologische waarden door de nieuwbouwplannen bedreigd worden, kan planaanpassing noodzakelijk zijn. Wanneer planaanpassing niet mogelijk of wenselijk is, kan de gemeente de ontwikkelaar verplichten de archeologische waarden ex situ te laten behouden door middel van een archeologische opgraving. De kosten van de opgraving, de rapportage en de conservering van vondstmateriaal zijn voor de ontwikkelaar.

Geadviseerd wordt om tijdig te onderzoeken of de herontwikkeling archeologisch vriendelijk uitgevoerd kan worden. Zie hiervoor ook de handreiking archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. (https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/2016/01/01handreiking-archeologievriendelijk-bouwen) Onderzocht kan worden of de bestaande funderingen bijvoorbeeld (deels) hergebruikt kunnen worden.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal voor gewijzigde bestemmingen die een bedreiging vormen voor de archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden om de archeologische waarde van het terrein vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid van een plan is zonder dat dit onderzoek is uitgevoerd, niet vast te stellen en daarmee is dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.

In het belang van het archeologische erfgoed zullen er te zijner tijd archeologische voorwaarden worden gesteld aan de omgevingsvergunning voor zowel de sloop als ook de bouwactiviteiten. Geadviseerd wordt om deze voorwaarden en beperkingen in zowel in het sloop- als in het bouwplan te verwerken.

Duurzaamheid

Er zullen minimaal gebouwen gerealiseerd worden conform de BENG-norm, maar het kan zijn dat de normen over enkele jaren nog strenger zullen zijn. Er komt geen aansluiting op het aardgasnetwerk. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat er een energieconcept ontwikkeld wordt dat op een duurzame wijze voorziet in de energiebehoefte van de toekomstige bewoners.

Nog geen beleid, maar al wel een aantal keer toegepast is energieneutraal of energieleverend ontwikkelen. Een ambitie welke bij een nieuw project dient te worden beschouwd en -indien technisch en financieel haalbaar- dient te worden toegepast. Mochten ook woningen uit de omgeving gebruik kunnen maken van dit concept dan is dit een pluspunt.

Vanuit de toekomstige ambities van de regionale energiestrategie dient ook rekening gehouden te worden met het gebruik van (dak)oppervlak voor energieontwikkeling.

Klimaatadaptief en circulair bouwen

Voor een ontwikkeling van deze omvang is het wenselijk dat bij de planuitwerking zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de ambities zoals die blijken uit het Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland *('Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland, 4 oktober 2018')*. De gemeente Wassenaar is niet aangesloten bij het convenant, de gemeente Den Haag is dit wel.

In het convenant wordt er gestreefd naar:

1. Minder wateroverlast,
2. Meer biodiversiteit,
3. Minder hittestress,
4. Minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan,
5. Minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan,

dan er voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan was.

De deelnemende gemeenten zullen hierin zoveel mogelijk dezelfde principes hanteren. Hierbij worden de kwaliteit van de leefomgeving, milieu, biodiversiteit, technische, financiële en economische aspecten meegenomen en er wordt gelet op betaalbaarheid en beheerbaarheid.

Er zullen stresstesten worden gehanteerd ter voorkoming van wateroverlast en hittestress zoals gemeenten die nu al (moeten) uitvoeren om de plannen vooraf te kunnen beoordelen. Hiernaar gaat verwezen worden in het bestemmingsplan.

Voor het in stand houden van en het creëren van een aantrekkelijk woonklimaat wordt aanbevolen om voor het windklimaat en bezonning de normen die de gemeente Den Haag heeft opgesteld gebruik te maken (*'Actualisering van de normen ten aanzien van bezonning en windhinder', februari 2010').*

Er zal een windklimaatonderzoek en bezonningsstudie gedaan moeten worden.

Op het gebied van circulariteit wordt er gekeken of er gebruik gemaakt kan worden van een materialenpaspoort of gehandeld kan worden in lijn met de achterliggende filosofie.

Deze luidt:

"Registratie, organisatie, documentatie, opslag en uitwisseling van de gegevens over alle materialen componenten en producten die in de (gebouwde) omgeving worden gebruikt dient te worden vergemakkelijkt en gefaciliteerd, zodat het materiaalverbruik van de economie door middel van de circulaire economie en de kringloopeconomie voor toekomstige generaties kan blijven bestaan".

Het materialenpaspoort van een bouwwerk maakt inzichtelijk welke materialen bij de bouw zijn gebruikt.

<u>Natuurinclusief bouwen</u>

Bij het natuurinclusief bouwen gaat het enerzijds om het verbeteren van de leefomstandigheden van 'gebouwgebonden' soorten als huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Dit zijn volgens de Wet Natuurbescherming beschermde soorten die onder druk staan doordat gebouwen tegenwoordig zo gebouwd worden dat deze soorten geen verblijfmogelijkheden meer hebben. Anderzijds gaat het om een veel bredere opgave om meer (natuurlijk) groen in de directe woonomgeving toe te passen. Door de verdere stedelijke verdichting die door de verwachte bevolkingsgroei gaat plaatsvinden is deze opgave extra actueel. Het behoud en ontwikkelen van

groen is van belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten, voor een prettige leefomgeving, voor mogelijkheden voor natuurbeleving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering

In Den Haag is daartoe een puntensysteem in gebruik genomen.

Het puntensysteem biedt architecten en ontwikkelaars de ruimte om tot creatieve oplossingen komen. Een ontwikkelaar / architect moet voor zijn ontwerp een keuze maken uit een lijst met maatregelen zoals de aanleg van een biodivers dak, aanleg van een sedumdak en aanbrengen van een insectensteen. Aan deze maatregelen zijn punten toegekend. Vooraf is vastgelegd hoeveel punten in totaal bij een bouwproject behaald moet worden.

De gemeente Wassenaar vindt het wenselijk dat de maatregelen in het puntensysteem ter inspiratie worden gebruikt in dit project. (*Puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen, gemeente Den Haag*).

Milieu

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zullen de milieuaspecten nader onderzocht moeten worden. Naast de reguliere onderzoeken naar bodemkwaliteit, wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit is ook onderzoek nodig naar milieuzonering, externe veiligheid, aanwezigheid niet gesprongen explosieven en de stikstofdepositie. Ook zal er een windklimaatonderzoek en bezonningsstudie gedaan moeten worden.

Enige meer bijzondere aandachtspunten die reeds bekend zijn over de locatie, zijn de volgende.

Direct naast het voorziene wooncomplex is een militaire kazerne gelegen. Gekeken moet worden of de bedrijfsactiviteiten niet conflicteren met de realisatie van woningen.

Net buiten het plangebied loopt een tracé hogedruk aardgasleiding. Bij de herontwikkeling moet rekening gehouden worden met de hiervoor geldende richtafstanden. De locatie ligt in risicogebied van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Een nadere risicostudie naar het voorkomen hiervan is nodig.

Het gebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. De bescherming hiervan is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening. In het gebied mogen geen activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op het grondwater. Dit zal met de provincie afgestemd moeten worden.

Verder zal moeten worden vastgesteld of de herontwikkeling niet MER plichtig is. Hiervoor zal een mer-beoordelingsbesluit genomen moeten worden.

Tenslotte zal er aandacht in het plan moeten zijn voor duurzaamheid in aansluiting op het klimaatprogramma. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf ‘Duurzaamheid’.

Water

De Groen- en watervisie heeft als algemene ambitie behoud en versterking van het groene karakter van Wassenaar. Verder is het beleid erop gericht om minder te verstenen. Ook streeft Wassenaar ernaar om de recreatiemogelijkheden voor wandelaars en fietsers te verbeteren en breder bekend te maken.

De locatie is gelegen aan de rand van het bestaand stedelijk gebied, dat ligt in het boezemgebied van Delfland. De van oudsher aanwezige waterloop langs de scheiding van de strandvlakte en duingebied ligt langs de Wassenaarseweg, langs de locatie van de kazerne en loopt vervolgens in de richting van het Landgoed Oosterbeek en de Benoordenhoutseweg richting Wassenaar. Deze waterloop dient te worden gehandhaafd.

Watertoets

Door initiatiefnemer zal voor het gebied een watertoets gemaakt moeten worden, zonodig aan de hand van de uitkomsten van onderzoeken. Naar aanleiding van de uiteindelijke oppervlakte aan bebouwing zal moeten worden bepaald of er compensatie nodig is van verhard oppervlak. Verder kan gebruik worden gemaakt van water doorlatende bestratingsvormen en halfverharding om water via infiltratie in het gebied vast te houden. Daarnaast moet worden voldaan aan de regelgeving in de verordening afvoer hemelwater.

Flora en fauna

Rondom het plangebied komen algemeen beschermde soorten voor zoals verschillende soorten (spits)muizen en mogelijk vos, mol en gewone pad. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Rondom het plangebied komen ook zwaar beschermde vleermuizen en vogels voor, mogelijk huismus en gierzwaluw. Voor het plangebied zelf is nog niet bekend wat er aanwezig is. De werkelijke staat van de lokale Flora en Fauna zal moeten blijken uit onderzoek. Voor het gebied zal vooraf een quick scan flora en fauna uitgevoerd moeten worden en aan de hand daarvan zullen de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000) in beeld gebracht moeten worden. Afhankelijk van de resultaten van de quick scan kan vervolgonderzoek nodig zijn.

Speelvoorzieningen

Voor de gemeente Wassenaar is het speelbeleid opgenomen in de notitie 'Samen buiten spelen' uit 2007 criteria zijn gebaseerd op:

- Het aantal kinderen, waarbij een speelplaats tenminste bestemd moet zijn voor 25 kinderen uit een bepaalde doelgroep, rekening houdende met de ligging ten opzichte van andere wijken en fysieke barrières zoals drukke wegen en waterlopen ed.
- De leeftijd van kinderen, die wordt onderverdeeld in de categorieën 0-6, 6-12 en 12-18 jaar.
- De afstand van woningen tot de speellocaties, waarbij rekening gehouden met een bepaalde actieradius voor de verschillende leeftijdscategorieën. Naarmate kinderen ouder worden kunnen/ willen ze verder weg spelen en hebben meer ruimte nodig:
    - Bij kinderen 0-6 jaar is de actieradius 100 meter;
    - Voor 6-12 jarigen is dit 300 – 400 meter;
    - En voor 12-18 jarigen 800 – 1000 meter.

Op basis van deze vastgestelde criteria streeft de gemeente Wassenaar naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen binnen de gemeente.

Bij de inrichting en instandhouding van speelplaatsen moet rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden en kwaliteitscriteria: situering, (sociale) veiligheid, speelmogelijkheden en onderhoud en hygiëne.

Aanbevolen wordt om op basis van de op te richten hoeveelheid en type woningen in deze ontwikkeling de behoefte aan speelruimte vroegtijdig in de planvorming mee te ontwerpen. Het is aan te raden om dit te doen in combinatie met geactualiseerde gegevens over aanwezige doelgroepen en speelruimten in de omgeving.

5. Communicatie en participatie

Voor de totstandkoming van het startdocument en het stedenbouwkundig kader heeft er een participatietraject plaatsgevonden met omwonenden en Tuinvereniging Clingendael. Hiervan is een participatierapport opgesteld. Hiermee zijn in een vroegtijdig stadium in de planontwikkeling de voornaamste partijen bij de ontwikkeling betrokken en zijn de verschillende belangen in beeld gebracht. Gedurende het participatietraject hebben er belangrijke aanpassingen plaatsgevonden in het ontwikkelperspectief. De belangrijkste bijstellingen zijn:

- In plaats van 63.000 m2 BVO zal er nu maximaal. 54.000 m2 BVO ontwikkeld worden binnen een volume die nagenoeg gelijk is aan het huidige volume aan gebouwen.
- Het aantal woningen gaat omlaag van 530 naar 400 t/m 425 woningen.
- De maximale bouwhoogte van 47 meter is meer geconcentreerd in het midden van het noordelijke bouwvlak (achter het monumentale schijfgebouw), zodat de invloed van de bouwmassa op park Clingendael en de Van Alkemadelaan vermindert.
- Onderzocht wordt of het plaatsen van een woonblok in de vorm van een paviljoen op de kop van het parkeerterrein en te gast in de groene rand een ruimtelijk wenselijke invulling kan zijn. Hiermee kan het bouwvolume meer verspreid worden over het gebied.
- Op verzoek van de participanten aan het participatietraject zullen er 3 architectonische varianten opgesteld worden binnen de kaders van dit startdocument en het stedenbouwkundig kader. Deze worden opgesteld in opdracht van de ontwikkelaar door het door hun ingehuurde architectenbureau. Vanuit deze varianten wordt verder vormgegeven aan de ontwikkeling van dit gebied.

Na besluitvorming over de starnotitie wordt de omgeving opnieuw betrokken bij de planvorming. Er zullen minimaal 3 bijeenkomsten georganiseerd worden om de op te stellen varianten te bespreken. De varianten zullen verschillen met betrekking tot de verdeling van de bouwvolumes, architectuur, inrichting van de parkeerplaats en het groen. Het participatieniveau zal net als het reeds doorlopen traject adviserend / consulterend zijn. Er zal geen sprake zijn van co-productie.

Gezien de ligging tegen de gemeentegrens wordt er nauw samengewerkt met de gemeente Den Haag met betrekking tot o.a. de verkeerscirculatie, parkeerbalans en stedenbouwkundig kader. Ook wordt de Provincie Zuid-Holland met regelmaat geïnformeerd over de planvorming.

6. Kostenverhaal en planschade

De gemeente is wettelijk verplicht om kostenverhaal te regelen indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hetzij het voeren van een WABO-procedure, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten (kostenverhaal op basis van Wro artikel 6.12).

Het planschaderisico wordt door de initiatiefnemer gedragen. Dit wordt ook privaatrechtelijk geregeld via de anterieure overeenkomst, hetzij in een afzonderlijk daarop gerichte overeenkomst.

7. Vervolg en planning

Op basis van dit startdocument en het bijbehorende stedenbouwkundig kader wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in het 3e of 4e kwartaal van 2021 ter inzage gelegd waarna deze kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt vooralsnog gebruik gemaakt van bestaande ruimtelijke procedures. Gezien de reeds doorlopen en nog te doorlopen participatie wordt er geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het plan verder uitgewerkt tot een meer gedetailleerd ontwikkelplan. In of bij het ontwikkelplan zijn opgenomen:

- Een beeldkwaliteitsplan
- Schetsontwerp van de buitenruimte
- Schetsontwerp van de bebouwing

De bouw start waarschijnlijk in 2024. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de reguliere procedures voor het verlenen van een omgevingsvergunning doorlopen worden.