

**Startnotitie Herontwikkeling
ANWB locatie**

Wassenaarseweg 220

2018

Documentbeheer

DATUM	AUTEURS	VERSIE	VERANDERING
28 augustus 2018	J. Engelbert	1.1	
13 november 2018	J. Engelbert	1.2	

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Huidige situatie
3. De beleidskaders
4. Ruimtelijke randvoorwaarden
5. Communicatie met omwonenden en belanghebbenden
6. Vervolg

1. Inleiding

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 wat tot op heden niet oplosbaar is gebleken. De ANWB staat voor de opgave om het kantoor en overige ANWB functies om te vormen naar de huidige tijd. De ANWB wenst de kantoren een toekomstbestendige invulling te geven waarbij alle producten en diensten van de ANWB herkenbaar aanwezig zijn. Herontwikkeling van de overige gronden is daarbij noodzakelijk gebleken. De ANWB heeft de ambitie om de locatie daarbij te transformeren naar een levendig woon-, werk- en verblijfsgebied. Om richting te kunnen geven aan de ANWB ambitie wordt op hoofdlijnen richting gevraagd aan de gemeente Wassenaar.

Doel startnotitie

De inhoud van deze startnotitie zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces. Opzet van de startnotitie is daarin te voorzien met behoud van het monumentale deel van de locatie, behoud van een deel van de kantorenlocatie en mogelijkheden voor woningbouw. Deze startnotitie geeft, naast de wettelijke vereisten die gelden, de richting voor de herontwikkeling van de locatie.

De startnotitie is belangrijk voor planvorming en de uiteindelijke beoordeling van de plannen door de gemeente Wassenaar, die juridisch planologisch verantwoordelijk is. Dit document dient dan ook als leidraad. Voor transformatie en/of bestemmingswijziging is bestuurlijke besluitvorming nodig. Deze nota bevat naast concrete eisen en wensen ook aandachtspunten.

Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden / belanghebbenden.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten, is de deskundigheid van BGSV ingehuurd. Zij hebben met een ruimtelijke analyse gemaakt van het gebied. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig kader met ruimtelijke randvoorwaarden. Deze is als bijlage bij deze startnotitie gevoegd en maakt hier als zodanig deel van uit.

Met het vaststellen van het startdocument geeft de gemeenteraad het startschot voor het opstellen van het bestemmingsplan en/of het starten van de ruimtelijke procedure van de ontwikkeling van de ANWB locatie. Ook wordt hiermee initiatiefnemers de ruimte geven om te komen tot een uiteindelijke plan.

2. Huidige situatie

Locatie

De ANWB locatie ligt op het grondgebied van de gemeente Wassenaar, op de grens met de gemeente Den Haag. De locatie aan de Wassenaarseweg 220 is in de jaren '60 door de ANWB aangekocht en heeft haar hoofdkantoor hier 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 in 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 wijken Benoordenhout, Uilennest (beide gemeente Den Haag) en Duinzigt (gemeente Wassenaar) kenmerken zich door het residentiële en groene karakter.



Bestaande situatie

Gebouw A (1959-1962)

Gebouw B (1973)

Gebouw C (1992-1993)

Gebouw D (1992-1993)

Gebouw E (1992-1993)

Gebouw F (1992-1993)

Gebouw G (2003)

Gebouw H (2002-2003)

Gebouw R (1960-1962)

Bestaande bebouwing BVO: 51.803,1 m² VVO: 43.202,6 m²



Bestemmingsplan

In de geldende bestemmingsplannen Buitengebied uit 2015 en paraplubestemmingsplan 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 natuurgebied Clingendael en naar de Wassenaarseweg en de Van Alkemadelaan.

Het bestemmingsplan biedt op dit moment te weinig ruimte om de herontwikkeling op het ANWB terrein mogelijk te maken. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de herontwikkeling naar woningbouw.

Coördinatieregeling

Om de herontwikkeling vorm te kunnen geven is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Omdat het bestemmingsplan zal worden opgesteld nadat er een intensief participatieproces is doorlopen heeft de ANWB gevraagd de coördinatieregeling toe te passen. Een voorstel hiervoor zal worden voorbereid als door de ANWB een **uitgewerkt** stedenbouwkundig ontwerp aan de gemeente wordt voorgelegd.

Omdat er met het nieuwe bestemmingsplan geen ongewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen noodzaak voor het nemen van een voorbereidingsbesluit.



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.

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. Deze wettelijke basis is momenteel onderwerp van een ingrijpende stelsel-herziening. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is afhankelijk van het parlementaire traject dat daarna volgt en wordt niet voor 1 januari 2020 verwacht.

Met deze startnotitie wordt niet vooruit gelopen op deze wetgeving. 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...).

Één van de nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Voor dit project is relevant dat het terrein is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Bovendien is het terrein van de ANWB (deels) aangewezen als rijksmonument. Het plan mag geen afbreuk doen aan de waarden zoals opgenomen in de aanwijzingsbesluiten. Hierop wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen hieraan getoetst moeten worden. Uitgangspunt is duurzaam ruimtegebruik.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), Verordening ruimte en het Programma ruimte, vastgesteld op 9 juli 2014, 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. Dit zal als aandachtspunt moeten worden meegenomen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landgoed aan Zee

De structuurvisie van de gemeente Wassenaar is gericht op behoud en zo mogelijk versterken van het groene karakter van de gemeente. Voor de Zuidrand is opgenomen dat het gebied zich kenmerkt door een grote functionele diversiteit in een waardevolle landschappelijke context. Door toenemende gebruiksdruk staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. De vraag voor dit gebied is welke functies blijvend kunnen bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap. Dit vraagt om een nadere visie op het totale gebied. De herontwikkelingen van het ANWB terrein zijn alleen voorzien op het huidige reeds in gebruik zijnde terrein. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het waardevolle landschap. Omdat het gebied er wel aan grenst vraagt dit wel om een goede ruimtelijke inpassing op het punt van afscherming en overgang naar het aanliggende gebied Clingendael.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Aan de herontwikkeling van de ANWB locatie worden de volgende voorwaarden gesteld:

Stedenbouwkundig

Om te kunnen beoordelen wat aan massa stedenbouwkundig op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht, is de deskundigheid van BGSV ingehuurd. Zij hebben een analyse gemaakt van het gebied. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig kader met ruimtelijke randvoorwaarden. Deze is als bijlage bij deze startnotitie gevoegd en maakt hier als zodanig deel van uit.

Uit de analyse blijkt dat op de huidige locatie van de bebouwing een massa mogelijk is aansluitend op de bestaande bebouwing met een hoogte accent **van 47 meter. Deze hoogte mag niet worden verhoogd met een afwijkingsbevoegdheid van 10%.** De hoogte van de nieuwe bebouwing varieert van 10 tot 14 bouwlagen. Dit model gaat uit van 22050 m2 bvo aan woningbouw.

Het monumentale parkeerterrein moet vrij blijven van bebouwing. Verder moet er aansluiting zijn met de omgeving. Moeten zichtrelaties worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. Tot slot moet er respect zijn voor de monumentale bebouwing.

Economie

Binnen de Metropool regio Rotterdam-Den Haag is er een overschot aan kantoorruimte. Met de transformatie van deze locatie wordt bijgedragen aan het verminderen van leegstand binnen de regio. Daarnaast wordt hiermee een kans benut om de kantoorruimte te laten aansluiten bij de eisen van de huidige tijd. Hiermee wordt ook de toekomstwaarde vergroot. Tevens wordt met de combinatie van wonen, werken en verblijven een eigentijds gebied gecreëerd en wordt de levendigheid van het terrein vergroot. De locatie nabij Clingendael legitimeert een dergelijke ontwikkeling. Zorg is dat deze ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteitsbeleving van Clingendael. Ook zal voor de functies en de hoeveelheden goed gekeken moeten worden naar de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wonen

Gezien de krapte op de woningmarkt en de grote regionale opgave voor de realisatie van woningbouw, is een herontwikkeling met woningbouw een wenselijke aanvulling op bestaande plannen.

In 2016 is de Woonvisie vastgesteld voor de gemeenteraad van Wassenaar. Hierin is bepaald dat bij nieuwbouw locaties 30% uit sociale woningbouw moet bestaan. In het recente coalitieakkoord wordt voorgesteld om dit naar 25 % bij te stellen en per project het percentage sociale woningbouw te bepalen. **Het percentage sociale huur voor dit project wordt vastgesteld op 25%.** Dit zal onderdeel uitmaken van de planvorming.

Cultuurhistorie

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.

Rijksmonument

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
- 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 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 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 deskundig cultuurhistorisch onderzoek zal onderdeel moeten uitmaken van de planontwikkeling.

Milieu/Duurzaamheid

Omdat in het gebied meerdere functies zijn bedacht zal bij een eventuele uitwerking moet goed gekeken worden naar de interne milieu zoning. De herontwikkeling is niet MER plichtig. De gemeenteraad zal hierover een mer-beoordelingsbesluit moeten nemen.

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.

Net buiten het plangebied loopt een tracé hogedruk aardgasleidingen. Op dit moment is nog niet duidelijk of dit een belemmering vormt voor een herontwikkeling. Dit zal nog uitgezocht moeten worden.

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor beoogd gebruik.

Zo mogelijk zal nog een explosieven onderzoek moeten plaatsvinden.

Verder zal er aandacht in het plan moeten zijn voor duurzaamheid in aansluiting op het klimaatprogramma.

Groen

De Groen- en watervisie 2016-2019 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 er naar om de recreatiemogelijkheden voor wandelaars en fietsers te verbeteren en breder bekend te maken.

Het terrein van de ANWB heeft een rijksbeschermde status, en daarmee ook het parkeerterrein met groene inrichting. Voor de ontwikkeling van de locatie geldt het algemene uitgangspunt dat die zich moet schikken in zijn groene setting. Het toevoegen van extra groen is dan ook wenselijk.

Water

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.

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 is nog niet bekend wat er aanwezig is. Voor het gebied zal vooraf een quick scan flora en fauna uit gevoerd moeten worden en zullen de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000) in beeld gebracht moeten worden.

Archeologie

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 grondwater peil of het graven van kabel en leiding tracés.

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.

Watertoets

Door initiatiefnemer zal voor het gebied een watertoets gemaakt moeten worden. De verwachting is dat het bebouwd oppervlakte zal afnemen en dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Verkeer

Parkeren

Uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn dat het monumentale parkeerterrein behouden blijft. Het parkeren (incl. bezoek) vindt op eigen terrein plaats waarbij voor het opstellen van de parkeerbalans voor het terrein gebruik moet worden gemaakt van de publicatie 132 van het

CROW; kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. De stedelijkheidsgraad van Wassenaar is 'matig stedelijk' (1.000-1.500 adressen per km²) en de locatie is gelegen binnen de 'rest bebouwde kom'. Normaliter wordt bij ontwikkelingen binnen Wassenaar de bovenkant van de norm aangehouden. Gezien de ligging op de grens met Den Haag en oriëntatie richting het meer verstedelijkte Den Haag en de goede bereikbaarheid van de locatie per fiets en de redelijke bereikbaarheid van de locatie per openbaar vervoer kan de schil centrum en matig stedelijk worden gehanteerd, incl. 0,3 pp/wo bezoekersparkeren. Uitgaan wordt van de maximale norm tenzij duidelijk wordt aangegeven waarom, hoe en op welke wijze daar van kan worden afgeweken.

woning etage sociaal: 1,0-1,8 pp/wo
woning etage koop (midden): 1,2-2,0 pp/wo
woning etage koop (duur): 1,3-2,1 pp/wo
kantoor (zonder baliefunctie): 1,7-2,2 pp/100 m² BVO
kantoor (met baliefunctie): 2,1-2,6 pp/100 m² BVO

Wonen en kantoren kunnen optimaal gebruik maken elkaars parkeerplaatsen op basis van aanwezigheidspercentages aangezien kantoorgebruikers en bewoners op andere momenten parkeergelegenheid nodig hebben.

	werkdag	werkavond	weekend
kantoren	100%	5%	0%
wonen bewoner	50%	100%	80%
wonen bezoek	30%	80%	100%

Uit het model van BGSV blijkt dat de ontwikkeling realiseerbaar is door in een gebouwde parkeervoorziening te voorzien in 1 parkeerplaats per woning. De overige parkeerbehoefte kan opgevangen worden gerealiseerd op het bestaande parkeerterrein van de ANWB. Met bovenstaande wordt nadrukkelijk beoogd dat herbestemming geen extra parkeerdruk voor de wijk zal veroorzaken. Ook moeten er voldoende fietsparkeerplekken zijn. De ANWB heeft voorts aangegeven na te denken over vormen van mobiliteit om het parkeervraagstuk te reduceren, gedacht kan worden aan deelauto's, deelfietsen, elektrische auto's en fietsen, oplaadpunten, transport providers.

Verkeersafwikkeling

De ontsluiting per auto vindt plaats via de Wassenaarseweg. Dit is de enige toegangsweg tot de buurt Uilennest. 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 openbaar vervoer is redelijk.

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 ontwikkelingen hebben op de verkeersafwikkeling op wegen in de directe omgeving van ANWB, waaronder de Wassenaarseweg en de kruising Van Alkemadelaan-Wassenaarseweg, is het nodig deze verkeerseffecten in beeld te brengen (verkeers-generatierapport). Dit rapport dient ook ter toetsing te worden voorgelegd aan de gemeente Den Haag omdat de omliggende wegen van de gemeente Den Haag zijn (afdeling Verkeer van DSO en afdeling Bereikbaarheid en Verkeersmanagement van DSB). In het rapport zal in moeten worden gegaan op de totale ontwikkeling, waarbij de situatie na herontwikkeling wordt afgezet tegen de huidige situatie (kantoor). De gemeente Wassenaar heeft hierover bestuurlijk en ambtelijk overleg met de gemeente Den Haag.

5. Communicatie met omwonenden en belanghebbenden

De naastgelegen buurt is betrokken bij de totstandkoming van de startnotitie. Na besluitvorming over de startnotitie zal de ANWB de buurt betrekken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. De gemeente Wassenaar en Den Haag zullen de ANWB hierbij adviseren.

De uitwerking zal uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan herziening. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van dit stedenbouwkundig kader wordt het bouwplan uitgewerkt. Tijdens deze fase zal door de ANWB minimaal 3 keer gesproken worden met een vertegenwoordiging van de omwonenden en stakeholders. Tijdens dit ontwerpproces wordt door de ANWB regelmatig teruggekoppeld naar de gemeente. Er wordt toegewerkt naar een model waar de betrokken partijen vertrouwen in hebben. Het op basis daarvan tot stand gekomen voorlopig ontwerp zal vervolgens gepresenteerd worden tijdens een plenaire sessie. Van het participatietraject wordt een verslag gemaakt.

6. Vervolg

Op basis van deze startnotitie en de bijbehorende ruimtelijke randvoorwaarden zal de ANWB een bouwplan gaan uitwerken inclusief ruimtelijke onderbouwing. Bovendien wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. In dit bestemmingplan zal geen 10 % afwijkingsbevoegdheid voor de hoogte worden opgenomen.

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 ofwel de WABO-procedure, zal met de ANWB een anterieure overeenkomst worden gesloten (kostenverhaal op basis van Wro artikel 6.12).

Bijlage: rapport BGSV, stedenbouwkundig kader