

Samenvattend verslag Commissie Fysieke Leefomgeving d.d. 27 juni 2022, hoorzitting ontwerpbestemmingsplan residentie Parkzicht

Raadhuis De Paauw

Voorzitter dhr. Mulder
Secretaris mw. Keltjens
VVD dhr. Nijman, mw. Van Deursen, dhr. Dijkstra
HvW dhr. Wesselingh
LW! dhr. Boon, mw. Hofman-de Raad
CDA dhr. Schokker
D66 dhr. Krabbendam, dhr. Bloemendaal, mw. Wuite
GL mw. Van Eps, mw. Van der Goes
DLW dhr. Paulides
PvdA -

Insprekers:

Dhr. Konings
Dhr. Kahle
Dhr. Gieskes
Mw. Maas-Knevel
Dhr. Koch
Dhr. Ter Avest
Mw. Bloemers
Dhr. Scholten

Tuinvereniging Clingendael
Curavesta

1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda

De **voorzitter** opent de vergadering van de Commissie Fysieke Leefomgeving en heet de aanwezigen welkom. Er is vandaag een hoorzitting inzake het ontwerpbestemmingsplan Residentie Parkzicht, ook wel bekend als ANWB. Er zijn 34 zienswijzen ontvangen en vandaag zijn er negen indieners aanwezig met de wens de commissie te woord te staan. De voorzitter geeft een uitleg over het verloop van de hoorzitting. De insprekers krijgen ieder maximaal vier minuten om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Daarna is er voor de leden van de hoorcommissie de gelegenheid om verhelderende vragen aan de insprekers te stellen. Het raadsvoorstel zal worden behandeld in de commissie Fysieke Leefomgeving op 5 september 2022 en op 20 september a.s. in de raadsvergadering. Ook tijdens de commissie Fysieke Leefomgeving op 5 september is het mogelijk om in te spreken en vragen te stellen. De agenda wordt vastgesteld.

2. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan 'Residentie Parkzicht (ANWB)'

De heer **Konings** is voorzitter van de tuinvereniging Clingendael, een actieve tuinvereniging van veertig leden en daarbij familieleden die van oudsher tuinieren direct achter het ANWB-kantoor park Clingendael. De vereniging bekleedt een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie en verbindt mens en natuur in Clingendael. De vereniging heeft in het verleden al eerder aangegeven dat een herontwikkeling van het ANWB-terrein met woningbouw alleen kan worden gerealiseerd met een volume dat integraal inpasbaar is in de wijk en zijn natuurlijke omgeving. Meerdere malen heeft de vereniging de gemeente Wassenaar om aanpassing van de plannen verzocht en breed gedragen suggesties voor wijzigingen van de planstukken aangedragen. De afgelopen twee jaar is

er veel frustratie ontstaan bij de vereniging die van mening is dat haar constructieve inzet beantwoord is met tegenwerking en onbegrip vanuit de gemeente. De heer Konings hoopt op verandering hierin.

De belangrijkste punten genoemd in de zienswijze zijn:

- een bebouwing hoger dan de bestaande bouwhoogte is niet acceptabel. Dit tast het behoud van de specifieke waarden en de borging van specifieke belangen en de functie van de tuinvereniging aan doordat de slagschaduw verder toeneemt bij een hogere bebouwing. Dit is middels een bezonningstudie onderbouwd;
- ook de dan sterk toenemende windcirculatie in richting van de tuinvereniging zal het klimaat op de tuin verstoren;
- grootschalige bebouwing met uitzicht op de tuin zorgt voor een onwenselijke afname van wederzijdse privacy.

Op deze wijze doorgaan zal leiden tot vertragingen en een kostentoeename, dat is voor niemand wenselijk. De tuinvereniging benadrukt dat de functieverandering van het kantoor naar een woonfunctie als een passende herontwikkeling wordt beschouwd. Wel constateert de tuinvereniging dat de voorliggende planstukken geen gedegen stedenbouwkundige inpassing borgen en daarmee haar belangen onherroepelijk schaden. De tuinvereniging stelt voor om het bouwvolume over een groter zoekgebied te spreiden. Dit maakt namelijk een lagere bouw aan de erfgrans van de tuin met het ANWB-terrein mogelijk en zal een betere kwaliteit van het gehele gebied opleveren. De tuinvereniging verzoekt de plannen zodanig aan te passen dat er niet hoger gebouwd wordt dan nu ter plaatse het geval is en verzoekt de commissie ook om pas na afronding van deze wijziging tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan over te gaan.

De heer **Krabbendam** roept in herinnering dat er reeds in 2018 al plannen zijn opgesteld, deze zijn inmiddels alweer bijgesteld en is benieuwd naar de betrokkenheid van de tuinvereniging in de periode 2018-2020.

De heer **Konings** geeft aan dat de vereniging kenbaar heeft gemaakt mee te willen denken over een oplossing voor de herontwikkeling van het ANWB-terrein. De vereniging heeft deelgenomen (via Teams) aan de participatiebijeenkomsten om mee te denken in een richting die voor iedereen dragelijk zou zijn. Het uitgangspunt was dat woningbouw prima was, maar wel passend binnen de context. In samenwerking met een aantal andere direct belanghebbende partijen is gepoogd om te komen tot een acceptabele oplossing. Dit heeft de afgelopen twee jaar veel tijd gekost.

De heer **Krabbendam** legt zijn vraag nader uit. In de periode 2018-2020 lag een ander plan voor en hij vraagt zich af in hoeverre tuinvereniging Clingendael destijds op de hoogte was van de plannen en of er toen sprake was van participatie.

De heer **Konings** geeft aan dat in de periode 2018-2020 er naar zijn mening weinig participatie mogelijk was. Naar aanleiding van de geruchten van destijds, dat er een hybridefunctie zou blijven van de ANWB, heeft de tuinvereniging contact opgenomen met de ANWB-directie om meer te weten te komen over de plannen. Destijds wist de ANWB zelf nog niet wist welke beslissing hij zou nemen. Pas op het moment dat duidelijk werd dat de ANWB zou verhuizen is de tuinvereniging actief ingesprongen om te proberen te participeren om tot iets moois te komen.

De heer **Dijkstra** vraagt hoe de tuinvereniging staat tegenover het proces waarbij aan de randen van het zoekgebied, de hoogte verlaagd is.

De heer **Konings** geeft aan dat het proces voor zowel de tuinvereniging als voor andere betrokkenen als tamelijk duister is ervaren. Het bouwvolume op die specifieke plaats moest gehaald worden daarom is de hoogte op een ander gedeelte van dezelfde locatie omhooggegaan. De verlaging heeft voor de tuinvereniging geen verbetering opgeleverd. Nog steeds blijkt uit de bezonningstudie van de ontwerpen die nu voorliggen dat de bouw enorm effect heeft op de tuinvereniging. De verlaging is dus geen verlaging, het gaat om dezelfde hoogte als de huidige situatie, waarbij tien meter verderop er wel hoger gebouwd zal worden. Met betrekking tot het proces om te komen tot het nieuwe ontwerp, daarop heeft de tuinvereniging al twee jaar lang gezegd dat het anders moet: spreid het bouwvolume en ga lager dan wat het nu is. Daar is geen

gehoor aan gegeven. Spreker geeft aan dat de tuinvereniging heeft geprobeerd betrokken te zijn, maar is er echter met de inzichten en input niets gedaan.

De heer **Kahle** spreekt namens Curavesta en als buurtbewoner van Benoordenhout. Aan de rechterkant van het ANWB-kantoor in Den Haag staat op een plaquette hoe het kantoor ooit gebouwd is. Een mooie rotonde met een prachtig monument erachter, een icoon om in stand te houden. Benoordenhout is een wijk met veel parallellen en interactie met Wassenaar die steeds meer openstaat voor de toekomst en oog heeft voor maatschappelijke ontwikkelingen. De wijk heeft dat laten zien door actief mee te denken en werken aan de doorontwikkeling van de omgeving. De wijk heeft de leefbaarheid hoog in het vaandel staan wat uit alles blijkt, zoals uit de herontwikkeling van het Shellgebouw op de Oostduinlaan en de herbestemming van de Julianakazerne. Mooie resultaten waarin vele woningen zijn gecreëerd. De buurt heeft de wens om de leefbaarheid, burens, toekomst en het respect voor de omgeving continu op een hoog niveau te plaatsen. De buurt wil meewerken aan een plan dat past bij de wijk, bij de bestaande faciliteiten, infrastructuur en met respect voor de omgeving en voor zowel de oude als de nieuwe bewoners. Hij noemt het een nieuw stukje wijk in de wijk. Hij geeft aan dat de omgeving een veilige toegang vraagt, voldoende parkeerfaciliteiten en een toekomstbestendig ontwerp. Het ANWB-gebouw is in de jaren zeventig enorm vergroot en toen eigenlijk al mislukt: veel te groot voor de groei van de ANWB waardoor een groot deel van het pand direct al verhuurd werd. Er was te weinig parkeerruimte, de infrastructuur was niet passend. De buurt is van mening dat het nu tijd is deze fouten te herstellen. Spreker is daarom dan ook verbaasd dat de oude fout niet wordt hersteld maar vergroot. Het ontwerp is tweemaal groter dan het nu is: twee keer zo hoog en 200 meter lang waarin het monument volledig wegvalt. Spreker schetst de plannen als een tochtgat naast het park, door het neerzetten van twee muren met daartussen een donkere gang. Hij is van mening dat het plan geen kwaliteit van wonen biedt en daarom ook compleet misplaatst is. Het te bouwen pand zal ongeveer vier keer zo hoog zijn als de omliggende woningen. Hij is van mening dat het tijd is om in te zien dat de plannen een vergissing zijn, die hersteld moet worden. Ook de partijen die betrokken zijn bij dit project moeten dit nu gaan inzien. Hij is van mening dat de raad en het college van de gemeente Wassenaar nu nieuwe realistische kaders kunnen neerleggen om zo de leefbaarheid van het project te gaan realiseren. Dit kan door het aantal vierkante meters BVO en de bouwhoogtes te beperken, het aantal wooneenheden te beperken tot 200 of 250, paviljoens te laten ontwerpen met respect voor het monument en de omgeving en voldoende buitenruimte voor bewoners en de omgeving te creëren. Een aantal buurtbewoners heeft al gemeld te willen en kunnen meedenken aan het creëren van mooie en realistische ontwerpen. Spreker hoopt dat de raad de juiste kaders stelt en dat de buurt mee mag denken aan een leefbaar, toekomstbestendig, haalbaar en passend plan. Hij rekent op de net geïnstalleerde raad om nu actie te ondernemen om wel een prachtige leefomgeving te creëren en niet een new Atlantic Wall.

De heer **Wesselingh** noemt het tekort aan woningen in Nederland en vraagt de heer Kahle hoe het er volgens hem eruit zou moeten zien indien er wel 450 woningen zouden moeten komen.

De heer **Kahle** zit in de projectontwikkeling. Naar zijn mening is het op deze plaats niet realiseerbaar 450 woningen te creëren en ook de leefbaarheid van de omgeving te behouden. Hij ziet een mogelijke oplossing door ook op andere plekken in Wassenaar en/of Den Haag 150 woningen te creëren. Spreker is het er mee eens dat zowel in de gemeente Wassenaar als in Den Haag, veel woningen gebouwd moeten worden en dat verdichting noodzakelijk is zonder de grens uit het oog te verliezen. Naar zijn mening wordt de grens in dit project met 450 woningen zwaar overschreden.

De heer **Dijkstra** heeft een vervolgvraag. Hij begrijpt dat dit dossier de heer Kahle aan het hart gaat. Hij geeft aan dat iets verder in dezelfde omgeving op Haags grondgebied grote woontorens verrijzen en dat daar nog meer bouwplannen ook liggen. Hij vraagt zich daarom ook af hoe de heer Kahle daar dan tegenaan kijkt. Waarom op deze plek specifiek niet bouwen en op al de andere plekken vlak daarbij dan wel?

De heer **Kahle** is van mening dat dat mooi te zien is in de omgeving. In Wassenaar is meer vlakke bebouwing, bijna niets boven de boomgrens, af en toe wel een prachtig dak daarboven. Dat trekt zo naar de stad en in Den Haag verrijst langzamerhand een grote plek van zowel kantoorgebouwen

en woningen, dat is dan een verhoging. Maar dat is wat anders dan op het vlakke land een paar hoge torens te plaatsen, wat hier wel gaat gebeuren: in een rustige omgeving een enorme log neerzetten, wat voor een rare situatie zorgt. Spreker benadrukt de enormiteit van de plannen: een wand van 50 meter hoog en 200 meter lang. Zo een bouwwerk zal naar zijn mening ook zeer weinig medestanders trekken.

De heer **Gieskes** is tuinhistoricus van het Landgoed Clingendael. In de jaren negentig werden de plannen ontwikkeld voor de marechausseekazerne op het terrein van Clingendael waarbij in het begin bij de planvorming al rekening gehouden werd met het belendende Clingendael. Met respect voor het landgoed heeft de gemeente Wassenaar destijds de oorspronkelijke plannen voor de bouwhoogte van het complex teruggebracht van 20 meter naar 14 meter, aflopend naarmate en lager en met veel groen als afscherming tussen de kazerne en Clingendael. Dit bleek en is nog steeds een groot succes. Spreker beschrijft de gemeente Wassenaar als een meteoriet die op de bestaande ANWB-gebouwen neerstort en doelt daarbij op de huidige plannen voor een torenhoog bouwcomplex zonder respect voor het landgoed Clingendael. Spreker geeft aan dat de verhoudingen zoek zijn en dat het ANWB-terrein veel optimaler gebruikt kan worden. Dan zou de hoogte aanzienlijk lager zijn maar daar is geen poging toe ondernomen. Spreker vraagt zich af waarom het het huidige college van B&W niet lukt, maar hun voorgangers wel. Hij geeft aan dat het nooit te laat is om nu wel wat te gaan doen. De Algemene Vereniging voor Natuurbescherming heeft aangedrongen op de plaatsing van een robuuste randbeplanting tussen Clingendael en de nieuwbouw, maar het is onbegonnen werk om 47 meter visueel weg te werken. Hij spoort de gemeente aan om vanaf heden de handen uit de mouwen te steken. Hij bedankt de aanwezigen.

De heer **Krabbendam** dankt de heer Gieskes voor zijn bijdrage. Hij geeft aan dat er botsende belangen zijn in deze omgeving: de belangen van Clingendael, meer ruimte zoeken binnen het ANWB-terrein, de monumentale status van de ANWB-locatie en de beschermde parkeerplaats, de belangen van de leefomgeving en het aantal te bouwen woningen. De commissie heeft als taak de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen. Hoe kijkt de heer Gieskes tegen deze dilemma's aan?

De heer **Gieskes** is niet tegen het aantal te bouwen woningen. Maar de verhoudingen tussen het geplande complex en het rustige landgoed zijn verkeerd. Bij de planvorming is bepaald dat men een mooi uitzicht op Clingendael moet hebben. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft erop gewezen dat er juist vanuit Clingendael gekeken moet worden. Bij de huidige plannen zijn de hoogste gedeeltes juist aan de kant van Clingendael geplaatst. Hij had een ander ontwerp gekozen waar de hoge elementen verder van Clingendael af stonden. Hij haalt het succes aan van de komst van het museum op Landgoed Voorlinden, ook een rijksmonument. Ondanks vele bezwaren is dit project goed tot stand gekomen dankzij een goede beredenering, prachtige bouw en aanpassingen. Ook de marechausseekazerne is een groot succes geworden. Hij wil graag dat voor het ANWB-terrein ook zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met goede verhoudingen tussen het landgoed en het gebouw. Bij een groot terrein is het mogelijk om navenant lager te bouwen. Dit zou volgens hem veel acceptabeler zijn. De rijksmonumentstatus van het ANWB-parkeerterrein zou ingetrokken kunnen worden, daar heeft spreker tevergeefs voor gepleit.

Mevrouw **Maas** krijgt het woord namens het Comité Herbouw ANWB-Clingendael (HAC). De HAC is ontstaan tijdens het participatieproces waarbij omwonenden waren uitgenodigd om mee te denken over de ontwerpen. Spreker vertegenwoordigt namens de HAC een deel van de bewoners van de Van Alkemadelaan. Tijdens het participatieproces is haar duidelijk geworden dat het niet effectief bleek als individu meerdere medebewoners te vertegenwoordigen, zodoende is de HAC ontstaan. Volgens haar zet de participatie geen zoden aan de dijk indien er geen echt gesprek over een passende invulling tot stand komt. Zij wil graag twee onderwerpen aan de commissie voorleggen. Allereerst vindt zij het stedenbouwkundige perspectief echt niet passend. De ANWB heeft een aantrekkelijk beeld neergezet door het gebied als sterk verstedelijkt neer te zetten. Echter, zij is van mening dat de wijk meer op Wassenaar lijkt dan op enige andere wijk in de gemeente Den Haag. Juist in Wassenaar was er bezwaar tegen een 30 meter hoge muur van Katwijk en nu is er sprake van muur van 50 meter hoog. De HAC concludeert dat een dergelijke hoogte niet passend is. De wijk bestaat voornamelijk uit laagbouw, huizen, het is fijnmazig, de bomen zijn hoger dan de bebouwing. De hoogste bebouwing reikt tot maximaal 25 meter op een heel enkele uitzondering

na. In Bezuidenhout is meer hoogbouw maar deze is gescheiden van de betreffende wijk door het Haagse Bos. Spreker is van mening dat er geen reden is om tot 50 meter hoog te bouwen. De HAC had graag meegedacht, maar ABB geeft geen inzicht in het financiële plaatje, ondanks de aangedragen experts. Het lijkt erop dat er sprake is van extreem grote appartementen. Zo is zij van mening dat indien de gemeente per se 450 woningen wil creëren, dat dat ook kan met een lager BVO. Een ander punt van aandacht is dat het huidige bestemmingsplan zich niet beperkt tot de 54.000 m². Daardoor is er ruimte voor meer uitbreiding in de toekomst en zij hoopt dat de gemeente Wassenaar dit gaat voorkomen. Het tweede onderwerp dat zij aankaart is dat er geen aandacht is geschonken aan serieuze alternatieven waarbij een betere verspreiding over de ruimte mogelijk was. De HAC is niet tegen woningen, maar het huidige plan van 425 woningen is te ruim voor het gebied. Daarbij zijn twee aspecten die meewegen: de parkeernormen en de verkeersimpact. Als wetenschapper met ervaring op data science las zij de rapporten en de onderbouwing van de berekeningen en kwam zij op de volgende conclusies. Wat de parkeernorm betreft gaat men uit van een sterk verstedelijkt gebied en een vooroorlogse wijk. Er wordt uitgegaan van een onrealistische parkeernorm van 0,5 auto's per gezin, maar op dit moment in de wijk is het autobezit al veel hoger. Met betrekking tot het verkeer denkt zij dat de berekeningen niet kloppen. Ingenieursbureau Movares zegt de berekeningen op basis van een worstcasescenario gemaakt te hebben. Volgens haar is dat niet het geval. De berekeningen gaan uit van een onderschatte nieuwe bezetting wat verminderd wordt met een gemaximaliseerde oude bezetting uit 2019. Zelfs met aanpassingen van de wegen wordt in de ochtendspits net niet de maximale grens van de wachttijd voor een stoplicht bereikt. Ook concludeert Movares dat er geen alternatieve opties zijn. Met deze gegevens verwacht spreekster een dramatisch scenario op het gebied van verkeersdruk. Zij licht dit punt graag verder toe bij vragen van de commissieleden.

Mevrouw **Hofman** vraagt zich af of de HAC bezwaar heeft tegen het aantal woningen en of zij wel akkoord zou zijn met 450 kleinere woningen.

Mevrouw **Maas** geeft aan dat de HAC bezwaar heeft tegen de pasbaarheid binnen de omgeving, de hoogte van 50 meter moet verlaagd worden. Ook wil de HAC graag correct onderbouwde berekeningen zien die aangeven dat het passend kan, dan is er geen bezwaar tegen het aantal woningen. Er is begrip voor de noodzaak van het aantal woningen, maar aan de hand van de berekeningen lijkt geen haalbare verkeersgeneratie mogelijk.

De heer **Dijkstra** geeft aan dat om tot het volume van het gewenst aantal woningen te komen, er in de hoogte dan wel in de breedte gebouwd moet worden. Hij vraagt of de HAC de voorkeur geeft aan een veel bredere bebouwing om dezelfde volumes te kunnen realiseren.

Mevrouw **Maas** zegt dat de geplande volumes niet per se nodig zijn om zoveel mensen kwijt te kunnen. Ook vraagt de HAC zich af of zoveel mensen in het gebied wel werkbaar is. HAC heeft modellen aangedragen waarin meer ruimte is om in de breedte te bouwen. Het bezwaar betreft niet enkel de hoogte maar ook het kolossale ontwerp van het monument en de muur erachter, er zijn in de voorrondes betere ontwerpen door architecten uitgedacht. ABB zegt een zoekruimte neergezet te hebben, maar deze geeft volgens HAC de ruimte om een extra groot element neer te zetten. Spreekster vraagt de commissie na te denken of het aantal van 425 woningen wel reëel is.

De heer **Wesselingh** merkt op dat de sprekers die aan het woord geweest zijn bezwaar hebben tegen de hoogte van 50 meter. De tekeningen geven een verspringing in hoogte weer van 25 naar 30 en dan naar 47 meter hoogte. Hij vraagt de HAC hoe zij erover denkt indien de hoogste bebouwing van 47 meter verlaagd zou worden naar 35 meter. Daarbij geven de plannen ook weer dat er meer groen komt aan de zichtkant tegenover de Van Alkemadelaan.

Mevrouw **Maas** geeft aan dat de plannen een trapsgewijze opbouw weergeven met 'ergens' een toren. Het bestemmingsplan geeft ruimte om dergelijke toren overal neer te zetten. HAC vraagt om niet in te stemmen met het huidige bestemmingsplan voordat er eerst een passend plan gemaakt is, om vervolgens een bestemmingsplan neer te zetten dat geen vervelende scenario's meer bevat. Als bewoonster van de Van Alkemadelaan vindt zij het prettig dat het brede roze gebouw weggaat. Ook verwacht zij dat indien de top verlaagd wordt, de bezwaren minder zullen zijn. Wel blijft de HAC van mening dat er nog betere alternatieven zijn dan een grote vaargeul neer te zetten.

De heer **Wesselingh** geeft aan nu duidelijker te zien waar de zwaartepunten van het bezwaar van HAC liggen.

De heer **Krabbendam** geeft dat er bezwaren in de buurt bestaan tegen het percentage van 25% sociale huur en sociale koopwoningen. De provincie prevaleert een percentage ter hoogte van 30% en de bewoners wellicht juist minder. Hij vraagt de HAC welke keuzes er zijn, waar nog geschoven kan worden.

Mevrouw **Maas** geeft aan dat er vanuit de HAC nooit bezwaar is geweest tegen sociale woningbouw. In het begin van het participatietraject heeft de HAC ABB gevraagd of de sociale woningbouw de reden was achter het kolossale karakter, om op die manier het project rendabel te krijgen, maar er is geen bezwaar geuit op de komst van sociale woningbouw. De gemeente Den Haag heeft in het verleden beloofd een tweebaansweg te maken van de drukke Van Alkemadelaan, het is echter nog steeds een riskante vierbaansweg. Spreekster is van mening dat de berekeningen al aantonen dat er een verkeersinfarct komt wanneer er zoveel woningen aan de overkant komen. Zij is zich bewust van de hoge woningnood, maar woningbouw mag niet ten koste van andere afspraken gaan. Kijkend naar de verkeersberekeningen is zij van mening dat huidige plannen niet kunnen. Dit neemt niet weg dat de HAC openstaat voor oplossingen die ervoor kunnen zorgen dat het nieuwe verkeer zich niet zal concentreren op het kruispunt aan de Van Alkemadelaan en daarmee de bouw van 425 woningen aanvaardt.

De heer **Krabbendam** bedankt mevrouw Maas voor het inzicht in de beweegredenen van de HAC.

Mevrouw **Maas** begrijpt de uitdaging waar de gemeente Wassenaar voor staat maar vraagt de commissie met klem na te denken over de veranderingen aan de buurt als gevolg van de geplande bouw.

Mevrouw **Van der Goes** heeft een verduidelijkende vraag over het verkeer. Zij is benieuwd naar de zienswijze van de HAC over de uitspraak dat er meer verkeer gegenereerd zal worden dan dat er nu berekend is.

Mevrouw **Maas** legt uit dat het verwachte verkeersgebruik te laag is ingeschat omdat is uitgegaan van een hoog verstedelijkt gebied met een zeer goede openbaarvervoerinfrastructuur. Dat is echter niet het geval, dat is gereflecteerd in het hoge autobezit, berekeningen uit 2016 in de wijk die ver bovengemiddeld is dan een standaard stedelijke wijk. Zij verwacht dat de nieuw te komen bewoners een vergelijkbaar aantal auto's per gezin zal bezitten. Daarnaast gaat men ervan uit dat er een groot aantal verkeersgebruikers verdwijnt. Dit is gebaseerd op cijfers van 2019 bij een maximale bezetting van de ANWB. De ANWB heeft theoretische getallen aangeleverd en die zijn zonder goede beargumentering door Movares opgeplust. De ANWB was in 2019 niet maximaal bezet. Er is de buurtbewoners beloofd bij de startnotitie van 2018 dat de verkeersdrukke niet zou toenemen. Er zijn dus een aantal zaken die meespelen: een te grote inschatting van de belasting in 2019, die wordt afgetrokken van de verkeersdrukke op dat moment en daar wordt de onderschatting van de nieuwe verkeersdrukke bij opgeteld. De cijfers van Movares houden in beginsel al geen rekening met de werkelijkheid. Met hun cijfers komen ze op een veel te lange wachttijd op het kruispunt Van Alkemadelaan-Wassenaarseweg. Met de creatie van een extra afslag lukt het net, met de opmerking erbij dat zij geen andere oplossingen zien. Dat is berekend op basis van simulatiestudies. Spreekster merkt op dat de gegevens in het rapport van Movares gebaseerd zijn op één puntschatting en dat het resultaat daarvan een maar net passende situatie toont. Zij is van mening dat het zeer onwaarschijnlijk is dat het gaat passen. De berekening is zeer onwaarschijnlijk en geen worstcasescenario. Er moet een betere uitleg komen om te beargumenteren dat 425 woningen passend zijn in de wijk.

De heer **Paulides** had dezelfde vraag als mevrouw Van der Goes, een toelichting op het verkeer. Hij vraagt of mevrouw Maas haar argumenten op papier in kan dienen.

Mevrouw **Maas** gaat dit met alle liefde doen.

De heer **Koch** woont met zijn gezin sinds 1999 met veel plezier in de rustige, groene Haagse wijk Benoordenhout. De wijk is ontstaan in de eerste helft van vorige eeuw zoals ook sommige wijken van Wassenaar. De schriftelijke zienswijze van de heer Koch van 3 mei 2022 is op zijn rationele bevindingen gebaseerd. Vanavond licht hij graag de emotionele kant toe. Spreker vindt het een hachelijk feit dat de gemeente Wassenaar Residentie Parkzicht in een uiterste hoek van haar gemeente, weg van eigen woonwijken, midden in de Haagse woonwijk Benoordenhout wenst te bouwen. Spreker toont de commissieleden een plaatje van de gemeente Wassenaar en laat zien waar precies Residentie Parkzicht gaat komen. Het ontwerpbestemmingsplan rept vol lof over Residentie Parkzicht. Ook de projectontwikkelaars beschrijven het project als fantastisch. Spreker vraagt zich af waarom het project dan niet in de buurt van een Wassenaaarse woonwijk komt. Graag hoort spreker de redenen om het project niet op een andere plek in Wassenaar te plaatsen en dan die redenen ook te doen gelden voor de projectie van Residentie Parkzicht in Benoordenhout. Spreker zou het uiterst hypocriet vinden indien de plannen toch worden doorgezet. Spreker heeft een groot vertrouwen in de commissie dat het niet zo ver zal komen en dat de commissie uiteindelijk verstandige keuzes in het belang van alle partijen zal maken.

De heer **Dijkstra** dankt de heer Koch voor zijn betoog en de emotie die daarbij gepaard gaat. Hij heeft twee vragen voor de heer Koch. In eerste instantie is de heer Dijkstra benieuwd naar wat hem zo raakt in de plannen. Als tweede is de heer Dijkstra benieuwd naar hoe spreker aankijkt tegen de huidige bebouwing op het ANWB-terrein.

De heer **Koch** is blij met de gestelde vragen. De huidige bebouwing heeft de heer Koch altijd bestempeld als de grootheidswaanzin van Paul Nouwen. Als KNAC-lid komt spreker veel op het terrein en ook in het verleden als oprichter samen met de ANWB van Mazda Euro Service kwam hij er vaak. Het heeft hem altijd al verbaasd dat ondanks dat de panden leeg stonden, Paul Nouwen bleef bouwen op het terrein en uiteindelijk ook aan de Van Alkemadelaan. Het wordt nu nog massaler en dat raakt spreker inderdaad. Hij ervaart het als een storende factor in Park Clingendael en ook in de verkeersproblematiek die de wijk al kent. Spreker is van mening dat het nieuwe pand, Residentie Parkzicht de situatie er niet beter op zal maken. Spreker is dankbaar dat hij vanavond de kans heeft gekregen om zijn persoonlijke zienswijze en emoties toe te lichten.

De heer **Dijkstra** kreeg het gevoel dat de heer Koch wellicht persoonlijke hinder ervoer als direct omwonende.

De heer **Koch** geeft aan dat dat niet het geval is. Hij woont aan de Ruychrocklaan en zal vanuit zijn voortuin waarschijnlijk Residentie Parkzicht niet zien. Hij geniet echter van de wijk, ook vaak fietsend over de landhuizenroute. Volgens hem past in het genieten en het wonen hier een dergelijk gebouw niet. Op enige plekken in Den Haag worden al hoge torens gebouwd, maar die komen te staan midden in de stad waar al een skyline bestaat en de gebouwen worden daartussen ingepast, hier zou misschien ook de besproken bouw passen. In Benoordenhout past het niet volgens spreker. Hij ervaart de wijk meer als een enclave van Wassenaar dan als een stadswijk van Den Haag en dat zou naar zijn mening zo moeten blijven.

De heer **Ter Avest** wenst alle aanwezigen deelgenoot te maken van zijn conclusie: het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is kwalitatief onvoldoende en niet passend. Daarnaast geeft spreker de commissie enkele suggesties mee om dat te verbeteren. Als bewoner van de Van Alkemadelaan heeft hij dezelfde zorgen als de voorgaande sprekers en hij zal deze niet herhalen, maar wel benadrukken. Hij licht twee punten toe. Als eerste spreekt hij over het stedenbouwkundig kader als belangrijke basis voor het ontwerpbestemmingsplan die hier een eenzijdige benadering kent. Bijlage 6 van de stukken, het aanvullend cultuurhistorisch advies, beschrijft dit. Spreker citeert: "In het stedenbouwkundig plan is de relatie van de nieuwe ontwikkeling met het landgoed Clingendael ten onrechte gezien vanuit het oogpunt van het ANWB-complex." Er is dus niet gekeken vanuit Park Clingendael of vanuit de wijk Benoordenhout. Op deze eenzijdige benadering van het stedenbouwkundig kader is het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd en het is daarmee onvoldoende en onjuist. Hij is van mening dat dit anders en beter kan en vindt dat de omgevings- en leefwaarden van de wijk en van Park Clingendael kunnen worden betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan door die waarden op te nemen in het toetsingskader en in het beeldkwaliteitsplan. Hier pleit de gemeente Den Haag heel duidelijk voor in haar visie omdat het

huidige ontwerpbestemmingplan onvoldoende is. Verder wijst spreker de aanwezigen op een kaartje van bijlage 6 dat de indifferente monumentale waarden weergeeft. Op het kaartje is zichtbaar hoe de hoogte van een gebouw gespreid kan worden naar waar de indifferente monumentale waarden liggen. Als het tweede toe te lichten punt noemt hij de participatie. Hij heeft geen samenwerking ervaren maar telkenmale werden de inwoners geconfronteerd met een ontwerp of plan of een ontwerpbestemmingsplan dat al uitgedacht was. Daar was slechts reactie op mogelijk en er was geen ruimte meer voor ideeën of oplossingsrichtingen want het stond al vast op papier. Hij reageerde dan toch met de hakken in het zand, want er werd geen samenspraak ervaren maar tegenspraak. Spreker vindt het jammer om als omwonende niet serieus genomen te zijn. Hier is in de Haagse gemeenteraad over gesproken. Er is een motie over aangenomen. Hierin wordt gezegd: omwonenden die direct belanghebbenden zijn, betrek ze constructief bij de ontwikkelingen van het bestemmingsplan. Spreker benadrukt dat inwoners bij de ontwikkeling betrokken moeten worden, en niet aan het einde van het traject wanneer het plan klaar is. Spreker noemt een zin uit het nieuwe coalitieakkoord die hem trof: "Bij de ontwikkeling van het huidige ANWB-kantoor is de gemeente afhankelijk van de eigenaar". Voor hem is het duidelijk dat de gemeenteraad de kaders en de vergunningen bepaalt en het ontwerpbestemmingsplan vaststelt en niet de eigenaar. Hij hoopt dat de gemeente samen met de belanghebbenden het beeldkwaliteitsplan en het toetsingskader een goede start kan geven. Ook vraagt hij of er een participatieplan gemaakt kan worden waarin staat wie waarover en wanneer beslist en wie wanneer daarbij betrokken wordt.

De heer **Krabbendam** geeft aan dat de gemeente Den Haag met het aannemen van de eerdergenoemde motie iets kritischer is geworden dan voorheen. Hij vraagt de heer Ter Avest wat de reden kan zijn waarom het erop lijkt dat de gemeente Den Haag nu meer waarde hecht aan de belangen van de omwonenden.

De heer **Ter Avest** heeft hierover overleg gehad met de stadsplanoloog van de gemeente Den Haag. De stadsplanoloog stelde dat indien het voorliggende ontwerpbestemmingplan vastgesteld wordt, dat er dan ruimte wordt gegeven tot 200 meter (breed) en maximaal 50 meter (hoog). Dit staat niet vermeld in de tekeningen maar het ontwerpbestemmingplan maakt dat maximaal mogelijk. Spreker is geschrokken van de 3D-schets die de massiviteit van de plannen weergaf. Als worstcasescenario schetst spreker een situatie waarin de bouwkosten steeds hoger worden, de arbeidskrachten steeds schaarser. Dat zal de projectontwikkelaar dan compenseren door meer te bouwen. De gemeente Den Haag vraagt om een beeldkwaliteitsplan. Hij verzoekt de commissie en de raad om dat vast te leggen en niet het maximale toe te staan. Dat ziet hij als voortschrijdend inzicht van de gemeente Den Haag.

De heer **Dijkstra** dankt de heer Ter Avest voor het toelichten van zijn zienswijze. Hij vraagt zich af of de spreker moeite heeft met het ontwerp op zich of eerder met het breder geschetst kader waardoor er meer ruimte genomen zou kunnen worden dan wat er in de huidige plannen staat.

De heer **Ter Avest** geeft aan dat het gebied veel meer kwaliteit heeft. Dit komt niet terug in het stedenbouwkundig kader omdat er enkel vanuit het gebied gekeken wordt. Dat vindt hij jammer. Hij is van mening dat het stedenbouwkundig plan beter kan en beter moet. Op basis daarvan kan een beter ontwerpbestemmingsplan gemaakt worden. Spreker was aanwezig bij de focussessie waar ABB, de gemeenten Wassenaar en Den Haag en ook de architecten van MLA+ aanwezig waren. Zij moesten binnen de opdracht blijven binnen dit stedenbouwkundig kader ook al hadden zij het zelf ook liever anders gewild. De indifferente monumentale waardenkaart geeft aan dat het mogelijk is om het bouwvolume, de aantallen te spreiden om zo onder de boomgrens te blijven. Ook al zijn er een trapsgewijze verhoging en lage zijkanten, er blijft sprake van torens van 50 meter hoog. Spreker geeft ook aan dat het ontwerpbestemmingplan ook de ruimte geeft om meer torens te plaatsen en daar gaat het om: minder hoogte, meer spreiden.

De heer **Krabbendam** heeft een aanvullende vraag naar aanleiding van de vorige vragen die gesteld werden. Er is als alternatief ook een plan voorbijgekomen om het gehele terrein te benutten voor bebouwing. Hij vraagt de heer Ter Avest of bij een dergelijke keuze de bebouwing meer naar de voorkant van het terrein richting de Wassenaarseweg gaat en of dit ook zijn voorstel zou zijn?

De heer **Ter Avest** geeft aan dat in december 2021 comité HAC de gemeenteraad een ontwerpbijdrage heeft toegestuurd. Dit is een schets voor een alternatieve minder massale bebouwing binnen de boomgrens. Daarmee krijgen de mensen aan de Wassenaarseweg niet gelijk een gebouw van 50 meter hoog tegenover zich. Ook voor hen wordt het gebouw niet hoger dan de boomgrens. Er is een identieke situatie aan de Van Alkemadelaan met 26 meter. Als men naar de Van Hogenhoucklaan kijkt kan men de tennisvelden zien, vervolgens huizen en daarboven torent de ANWB uit met 26 meter en niet stapsgewijs naar 50 meter. De spreiding is volgens spreker en de HAC mogelijk, maar hun voorstel van december 2021 is afgekaatst.

De heer **Krabbendam** vraagt de heer Ter Avest of hij doelt op de parkeerplaats aan de voorkant van het terrein voor een verspreide bouw. Daar geldt nu namelijk nog een monumentaal status.

De heer **Ter Avest** verwijst naar de kaart met indifferente monumentale waarden waar de hier mogelijk toe te passen spreiding geel kleurt. In een aanvullend advies over het stedenbouwkundigkader geeft BRO adviesbureau ook aan dat onvoldoende spreiding plaatsvindt. Volgens spreker ligt een oplossing in de denkrichting waar de omwonenden in mee willen denken.

De toelichting van mevrouw **Bloemers** richt zich niet op de bouwplannen binnen het bouwgebied maar op de gevolgen ervan op het omliggende gebied. Zij heeft een zienswijze ingediend namens de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor Den Haag en omstreken en ook een zienswijze op persoonlijke titel. Zij zal beiden zienswijzen toelichten. Clingendael maakt deel uit van een nationaal natuurnetwerk en is 20 meter verwijderd van het plangebied. Haars inziens is de afstand dermate kort dat er sprake is van externe werking van de nieuwbouw en van zijn inwoners die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten. In tegenstelling tot wat er vermeld wordt in de toelichting van het bestemmingplan, is zij van mening dat de kwaliteit van het NNN en de omgevingscondities van het landgoed wel degelijk negatief beïnvloed worden door buitenactiviteiten van de nieuwe bewoners. In de quickscan flora en fauna wordt naar mening van spreker onterecht gesteld dat er geen 'nee, tenzij-toets' voor deze gebiedsbescherming nodig is. Wel is zij tevreden met de adviezen over de soorten bescherming die naar voren komen uit de quickscan, zoals natuurinclusief bouwen, nestkasten, voldoende schuil- en foerageerplekken en kleine waterpartijen. Graag ziet zij deze adviezen opgenomen worden in de planregels zodat deze juridisch bindend worden. Dit zou betekenen dat het college van B&W van de gemeente Den Haag als beheerder van het landgoed verplicht wordt de schuilplekken te behouden, maar ook te onderhouden en te beschermen. Ook betekent dit een verplichte inschakeling van een ecologische deskundige, nu wordt dit vrijblijvend aangeraden. Als laatste aandachtspunt geeft zij aan dat het landgoed onder grote druk staat, het is vaak overvol en delen worden platgelopen door mensen. Het onderhavige bestemmingsplan zal nog meer bijdragen aan de reeds aanwezige achteruitgang. Door het geldgebrek bij stadsdeel Haagse Hout en DSB van Den Haag is het nog belangrijker om in de planregels financieel zeker te stellen dat cultuur en natuur in Clingendael behouden wordt. Den Haag is eigenaar van Landgoed Clingendael, maar het blijft Wassenaars grondgebied. Zij vraagt zich af of hierdoor het Wassenaarse groenbeleid buiten werking is gesteld. Zij geeft aan dat de fauna en flora niet onderhevig zijn aan bevoegdheidskwesties en gemeentegrenzen. Zij is van mening dat het een Wassenaarse taak is om extra geld te reserveren voor strengere handhaving van gedragsregels en dit op te nemen in bijvoorbeeld het exploitatieplan. Gemeente Wassenaar en Den Haag houden rekening met elkaar als het gaat om de gevolgen voor omwonenden over verkeersdruk en de bestemming van de Seyss-Inquartbunker, dat ook een rijksmonument is dat op Wassenaars grondgebied ligt. Zij verzoekt daarom beide gemeenten om deze samenwerking ook te handhaven als het gaat om de natuur.

De commissie heeft geen verduidelijkende vragen voor mevrouw Bloemers.

De heer **Scholten** is een direct omwonende van de planlocatie en neemt het woord namens de bewoners van zijn straat en namens familieleden die ook direct omwonende zijn. Spreker leest de kern van zijn betoog voor aan de commissie die een uitdraai van het betoog heeft ontvangen. De website van Residentie Parkzicht van de projectontwikkelaar ABB Bouwgroep vermeldt dat men een "aantrekkelijk groen woongebied wil ontwikkelen dat voelbaar aansluit bij Park Clingendael met een overwegend groene uitstraling". Naar zijn mening is het echter onmogelijk om met het

voorliggende bestemmingsplan een leefbare en groene stedelijke woonomgeving te creëren. Spreker stelt dat het massale ontwerp met een bouwhoogte van 47 meter en 425 appartementen maakt dat dit niet realiseerbaar is. Het huidige ontwerp zal leiden tot een groot woonkolos met permanente autodrukke op en om het terrein en zal daarmee allesbehalve een groene uitstraling hebben. Ook is spreker van mening dat de druk die de schaalgrootte legt op het ANWB-terrein en op de naastgelegen wijk Uilennest onevenredig is. Aldaar worden de leefbaarheid en woonkwaliteit aangetast door een gebrek aan parkeerplekken, lange files bij de ontsluitingswegen en een te hoge druk op de maatschappelijke voorzieningen. Als werkbaar en leefbaar alternatief noemt spreker de volgende punten: niet hoger bouwen dan de bestaande bouwhoogte van 28 meter en het aantal te realiseren appartementen evenredig verminderen. Dergelijk plan zal op veel draagvlak vanuit de buurt kunnen rekenen. Ook stelt spreker dat het plan op het ANWB-terrein (maximaal) 229 bestaande parkeerplekken te verwijderen uit het bestemmingsplan gelaten moet worden zodat er geen parkeerinfarct ontstaat in de reeds overbelaste buurt Uilennest. Volgens spreker komen er in het conceptplan een aantal onjuistheden voor. Hij licht er een paar uit.

- Het conceptplan stelt het onrealistische beeld dat er circa 600 mensen komen wonen in de 425 appartementen. Dat komt neer op 1,4 persoon per huishouden. Echter, het Nederlandse gemiddelde ligt op 2,4 persoon per huishouden. Dat betekent dat er 900 à 1000 mensen komen wonen. Dit betekent voor naastgelegen buurt Uilennest een bevolkingstoename van 40% met alle problemen van dien.
- De parkeernorm is niet reëel en er wordt gegoocheld met parkeercijfers in het conceptplan. De buurt Uilennest heeft geen geschikt openbaar vervoer naar het centrum van Den Haag. Buslijn 18 is weg, wat ook bijdraagt aan een hoger autobezit. Dit zal niet anders zijn voor het autobezit in Residentie Parkzicht. Op basis van de komst van 425 appartementen zouden er 546 parkeerplekken nodig zijn waar niet in wordt voorzien in het parkeerplan. In theorie kan dit op het terrein zelf door het behouden van de 461 bestaande plekken op het maaiveld en er 213 ondergrondse plekken te bouwen. Het plan suggereert echter 229 bovengrondse parkeerplekken te schrappen omdat die niet nodig zouden zijn. Deze bepaling moet volgens spreker zeker uit het conceptbestemmingplan verdwijnen, want het zal leiden tot een permanent tekort van 100 parkeerplaatsen in de buurt Uilennest die nu al een groot parkeerprobleem kent.
- Het laatste uitgelichte punt van aandacht zijn de verkeersoverlast en ontsluitingsproblematiek. In het conceptplan wordt onderkend dat er op termijn structureel een onacceptabele ontsluitingstijd zal ontstaan bij het kruispunt Wassenaarseweg-Van Alkemadelaan, vooral in de ochtendspits. Daar zullen auto's gemiddeld 4,5 minuut wachten. De in het plan aangedragen oplossing is een wijziging van de pijlmarkering op de rijstrook. Spreker hoopt dat de commissie de aangedragen oplossing ook als niet realistisch inschat.

Spreker geeft aan dat naast de hier uitgelichte kernpunten de overige zaken die aandacht verdienen, na te lezen zijn in de uitgedeelde documentatie. Spreker concludeert dat de schaalgrootte van het project leidt tot een grote hoeveelheid problemen die de leefbaarheid en het woongenot in Residentie Parkzicht en in de naastgelegen wijk aantasten. Er wordt een onevenredige last gelegd op de buurt en de wijk Benoordenhout als geheel. Volgens spreker ligt de oplossing in een vermindering van het aantal te bouwen appartementen. Indien de gemeente Wassenaar daartoe besluit, zullen de bewoners van Benoordenhout zich inzetten om invulling te helpen geven aan de bouwopgave die iedereen heeft.

De heer **Wesselingh** vraagt welk aantal nieuw te bouwen woningen genoeg is.

De heer **Scholten** zegt dat die keuze aan de commissie is. Hij geeft aan dat in tegenstelling tot vorige sprekers, de oplossing niet ligt in een behoud van het aantal te bouwen appartementen met enkel een verminderde bouwhoogte. Naar zijn mening tast de komst van 425 appartementen de leefbaarheid van de buurt aan door een te hoge druk op de ontsluitingswegen, de parkeerproblematiek en de voorzieningen. Spreker geeft aan dat waarschijnlijk een halvering van het geplande aantal appartementen een beter leefbare situatie zou opleveren.

Mevrouw **Van Eps** geeft aan dat de oplevering van bestaande plannen tegen 2029 zal plaatsvinden. In de tussentijd is een ontwikkeling van de mobiliteit zeker te verwachten. Zij hoort graag hoe de heer Scholten dit ziet rond die tijd.

De heer **Scholten** hoopt dat rond die tijd iedereen gebruikmaakt van zelfrijdende en zwevende auto's. Vanuit een meer realistisch perspectief geeft hij aan te hopen dat dan de totale autodruk lager is. Waar nu wel een reëel probleem ligt is, zoals ook het conceptbestemmingsplan nu al verwacht, dat er structureel een onacceptabele ontsluitingstijd op eerdergenoemd kruispunt zal ontstaan. De normen aanpassen is dan niet de oplossing. Dat buurtbewoners om thuis te komen vijf minuten moeten stil staan in de rook en walm acht spreker een onwenselijke situatie.

De heer **Dijkstra** dankt de heer Scholten voor zijn heldere en rijk onderbouwde zienswijze. Hij vraagt hem naar zijn bevindingen op gebied van bereikbaarheid indien het openbaar vervoer verbeterd wordt en of dan de te verwachten verkeersdrukke een acceptabel niveau bereikt.

De heer **Scholten** kan daar geen uitspraak over doen zonder verder onderzoek. Het genoemde probleem is dat de druk op de wijk al heel hoog is. Hij haalt een eerder betoog aan waarin gezegd is dat het wel toevallig is dat de gemeente Wassenaar direct op de erfgrens circa 50% van de totale bouwopgave tot 2030 wil gaan realiseren. Indien dat gebeurt zijn genoemde problemen de gevolgen ervan.

3. Sluiting

De **voorzitter** bedankt alle sprekers en ook de mensen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend. De commissie Fysieke Leefomgeving vergadert op 5 september 2022 en zal het raadsvoorstel Bestemmingplan Residentie Parkzicht behandelen. Iedereen is welkom om die vergadering bij te wonen en eventueel in te spreken. Hij bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en wenst eenieder een fijne avond. De hoorzitting wordt gesloten.