



ANWB nieuwbouw

Betreft: nieuwbouw ANWB.

Visie AVN tbv de werkbepreking inzake de herontwikkeling van de huidige ANWB-locatie. Commissie Ruimte Den Haag, 27 januari 2022

Inleiding

De opgave voor de architect is het ontwerpen van een woningencomplex met een BVO van maximaal 54000 m² exclusief garages op het terrein van de ANWB aan de Wassenaarseweg 220 Den Haag.

Het totaal aan woningen bedraagt 400 t/m 425 (BVO per woning niet gespecificeerd), waarvan 25 % procent sociale woningbouw.

De voorziene bouwhoogten variëren van 26 meter tot een accent van maximaal 47 meter.

Er moet natuur inclusief worden gebouwd.

Het project is begrensd door de Van Alkemadeaan, de Wassenaarsweg, de Marechaussee kazerne, en het landgoed Clingendael (Rijksmonument).

De AVN is als belanghebbende bij de planvorming en de concretisering betrokken. Om die reden wordt aan de projectontwikkelaar en de architecten een aantal aandachtspunten en opmerkingen voorgelegd teneinde het project zo soepel mogelijk te doen verlopen. Deze punten kunnen niet uitputtend zijn maar daartoe wordt wel een poging ondernomen. De AVN kan zich niet voorstellen dat de gemeente Wassenaar zich niet zou kunnen vinden in deze visie.

[als gesproken wordt over 'gebouw' kan dat ook een meervoud zijn]

Wensen, aandachtspunten en opmerkingen

Bouw

De AVN heeft grote moeite met het grote volume van de bouw alsmede de toegestane hoogte. Massa en hoogte staan niet in verhouding tot Clingendael, een voornaam landgoed van hoge historische waarde en Rijksmonument. De gronden waar gebouwd gaat worden behoren van oorsprong tot Clingendael. Voor de omwonenden is het verschil in volume en hoogte ten opzichte van de bouwhoogte van de wijk immens.

De grote opgave voor de ontwerper is namelijk maatregelen te treffen om, gezien van uit de verschillende richtingen, een optisch zo harmonisch en vloeiend mogelijk aanzien te geven van de nieuwbouw, en daarmee passend in de omgeving: de wijk, en zeker ook Clingendael. Door de vorm; de materialen; de hoogteverdeling; de footprint.

De toekomstige bewoners van de nieuwbouw (ANWB) moeten voldoende uitzicht hebben, en ook verblijfsgroen. Daarbij komt de eis van natuur inclusief bouwen.

Om tussen de diverse tegenstrijdige eisen en belangen een evenwicht te vinden, dat is de opdracht aan de architect.

Er moet naar worden gestreefd het gebouw zo laag mogelijk te houden; de toegestane hoogte van 47 meter is immers niet dwingend. De footprint staat niet voorgeschreven, wellicht kan in een iteratief proces met belanghebbenden een evenwicht worden gevonden tussen de diverse belangen. Door tijdig te worden betrokken bij de planvorming wordt veel tijdswinst behaald, dat leert de ervaring.

Het terrein biedt veel vrijheden voor aanpassingen in positionering v/h gebouw, indeling van de bouw, hoogte, positie, footprint, zonder aan de basis eis van BVO en aantal woningen te tornen. Een belangrijke doelstelling en grote wens is een zo laag mogelijk hoogte accent, ook al zijn daar mogelijk nader te bepalen concessies voor nodig.

Een voor de AVN doorslaggevende eis is dat het gebouw in aanzien en structuur en materialen past bij Clingendael, en met nadruk gezien vanuit het landgoed.

Groen

Nog afgezien van het verblijfsgroen voor de nieuwe bewoners en de niet eenvoudige opgave van natuur inclusief bouwen, willen we wijzen op het belang van flankerend groen aan diverse randen van het terrein. Voor de

bezoekers van Clingendael is groen op uitgekiende plekken van belang om ter wille van de belevingswaarde vanuit het landgoed de bouwmassa door aanplant van hoge bomen niet te verbergen – dat is onmogelijk – maar wel te breken. In het raadsbesluit wordt gesproken over de beleving van Clingendael door de nieuwe bewoners. Het omgekeerde, namelijk een te negatieve belevingswaarde vanuit Clingendael richting de nieuwbouw, is van nog groter belang; er komen daar duizenden bezoekers.

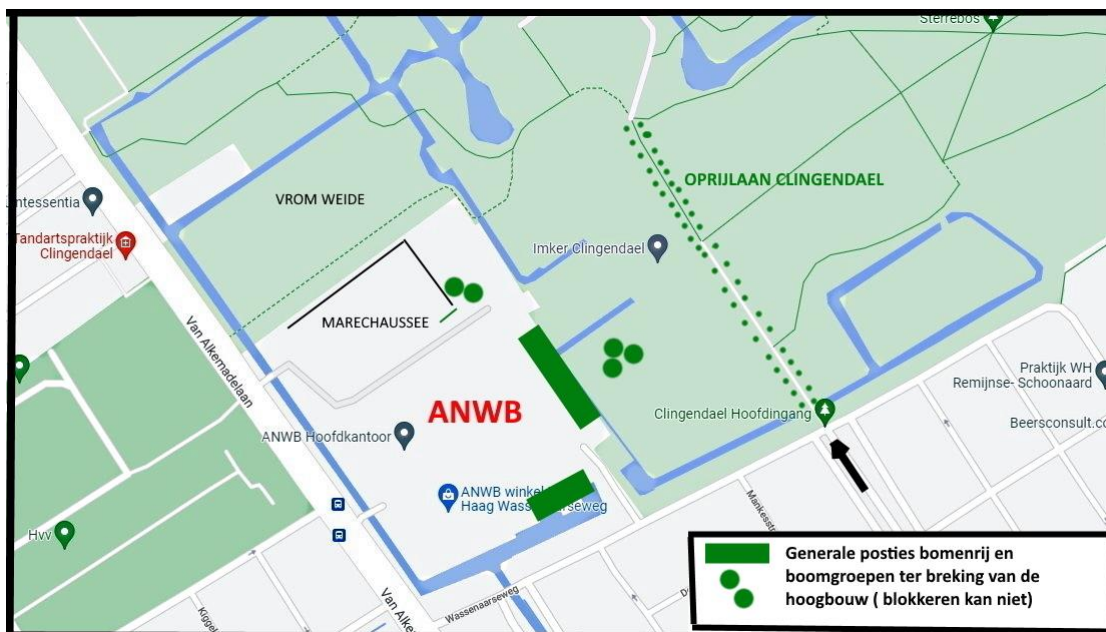
Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeerplaatsen voor motorisch verkeer en fietsen heeft ongetwijfeld invloed op het ontwerp.
Dit is een aandachtspunt om op te wijzen.

Bouwverkeer

Indien voor het toekomstige bouw tijdelijke speciale werkroutes moeten worden aangelegd, dan is het verstandig daarmee in een vroeg stadium rekening te houden.

Suggestie posities randbeplanting en sortiment beplanting



Suggestie boomsoorten: *Alnus spaethii*; *Tilia tomentosa*; *Populus canescens*; *Ulmus rebona*; *Populus nigra* 'Italica'; *Quercus robur*; *Fraxinus excelsior*; evtl. coniferen.

Natuurdak: zie bijvoorbeeld 'Optigrun Natuurdak' als voorbeeld/ inspiratie. (denk aan meeuwen!)

Vliegend (insecten/vogels/vleermuizen): denk bij het ontwerp aan gelegenheid nestelen/schuilen etc
Beplanting: n.t.b. Denk steeds aan onderhoudsvriendelijk.

(AVN: Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omgeving)