

090

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Gemeente Wassenaar
 Werkorganisatie Duivenvoorde
 T.a.v. [REDACTED]
 Postbus 59
 2240 AB Wassenaar

Datum
 28 mei 2018

Onderwerp
 Afstoot Rijks panden/ (concept) Nota van Uitgangspunten Bunker Seyss
 Inquart

Geachte [REDACTED]

Voor de toekomstige transformatie van Bunker Seyss-Inquart, op het grondgebied van de gemeente Wassenaar, heeft de gemeente Wassenaar in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, een concept Nota van Uitgangspunten opgesteld voor onderhavige bunker. De bunker is gelegen op de grens van de gemeente Wassenaar en de gemeente Den Haag. Veruit de meeste adressen liggen op Haags grondgebied. Daarom is het van belang dat de gemeente Den Haag de concept Nota van Uitgangspunten voor bunker Seyss-Inquart, d.d. 01 februari 2018, zal beoordelen met als doel te bekijken of de toekomstige functies voor de bunker aansluiten bij het Haagse beleid. Toekomstige functies en ontwikkelingen van de bunker zullen van invloed zijn op de gemeente Den Haag en in het bijzonder de wijk Benoordenhout (Uilenest). Het Rijk en de gemeente Wassenaar delen deze mening.

Procesafspraken

Voor het proces van de Nota van Uitgangspunten voor bunker Seyss-Inquart zijn de volgende afspraken gemaakt tussen het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Wassenaar en de gemeente Den Haag:

- 1) de gemeente Den Haag stelt een ambtelijk advies op voor de (concept) Nota van Uitgangspunten van de gemeente Wassenaar;
- 2) communicatie met belanghebbenden: door het Rijk en de gemeente Wassenaar afstemmen van de (concept) Nota van Uitgangspunten met betrokken (wijk)organisaties, en na eventuele aanpassingen, een informatiebijeenkomst organiseren voor belanghebbenden en omwonenden;
- 3) college van B&W Den Haag zal op verzoek van het college B&W Wassenaar met een formeel advies komen.

Ambtelijk advies gemeente Den Haag voor de (concept) Nota van Uitgangspunten d.d. 01 februari 2018

Ruimtelijke ambitie, bestemmingen en functies

Terecht wordt in de (concept) Nota van Uitgangspunten een koppeling gemaakt tussen de Bunker Seyss Inquart en de Prinses Julianakazerne. Het 'Stuttpunt Clingendael' - bunker en kazerne - zijn

Ons kenmerk

DSO_SO/2018.1186

Contactpersoon

[REDACTED]

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]@denhaag.nl

onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ze vormen een ensemble, maar ieder met een eigen sfeer. Op architectonisch gebied zijn er overeenkomsten die terug te voeren zijn op de principes van de 'Stuttgarter Schule'.

In ruimtelijke zin zijn er geen verschillen, alleen maar overeenkomsten: beide objecten liggen als "kamers in het groen" in de stadsrandzone van Wassenaar met Den Haag. De bunker ligt op een 'groen eiland', de kazerne ligt op een 'stedelijk eiland' (kademuur en versteende hoven). Beiden maken onderdeel uit van de buitenplaatsensfeer.

De gemeente Den Haag onderschrijft de volgende ambities van de gemeente Wassenaar voor de herontwikkeling van bunker Seyss-Inquart:

- Het behouden en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten;
- Het zichtbaar en ervaarbaar maken van de betekenis van het complex, als militair herdenkingserfgoed;
- Het verrijken, verbreden en versterken van de cultuurhistorische betekenis van de buitenplaatsen;
- Het toegankelijk maken van het perceel: van gesloten naar besloten, van hermetisch afgegrensd naar uitnodigend;
- Het vergroten van de ruimtelijke en programmatische diversiteit van de buitenplaats, passend bij de betekenis van het monument, de uitstraling van de buitenplaatsen en het internationale karakter van Den Haag;
- Het benutten van de bunker als veilig opslagpunt voor kwetsbare zaken¹.

De overige genoemde ambities in de (concept) Nota van Uitgangspunten zijn in tegenspraak met hetgeen is afgesproken bij de herontwikkeling van de Prinses Julianakazerne. In de 'Ambities voor herontwikkeling' worden functies genoemd die naar alle waarschijnlijkheid een verkeersaantrekkende werking hebben. De daarmee gepaard gaande verkeersdruk op het Haags weggennet is juist iets wat door omwonenden in Benoordenhout (Uilennest) als storend werd ervaren bij de herontwikkeling van de Prinses Julianakazerne. Daarom is het vanuit het Haagse perspectief van belang dat voor de herontwikkeling van bunker Seyss-Inquart restricties worden aangegeven als het gaat om de inpasbaarheid² en de verkeersaantrekkende werking. Zo zou bijvoorbeeld in de beoordeling van een plan het planologische aspect eveneens zwaarte moet krijgen in de weging van de criteria. Nu wordt alleen gekeken naar Integrale kwaliteit 40%, Stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit 30% en Architectonische kwaliteit 30%.

Om niet op voorhand al functies uit te sluiten voor de herontwikkeling van de bunker, maar wel de verkeersaantrekkende werking van functies voor de wijk Benoordenhout (Uilennest) tegen te gaan (of heel klein te houden) is een schema opgesteld van (on)mogelijke functies en de eventuele beperkingen en/of randvoorwaarden daarbij. Voor de functies in onderstaand schema die al dan niet met beperking of randvoorwaarde mogelijk worden gemaakt geldt het maximum aantal van 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier boven op mogen geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in verband met de verkeersaantrekkende werking voor de aangrenzende wijk Benoordenhout (Uilennest).

Overigens mist een duidelijke opsomming van functies in de (concept) Nota van Uitgangspunten voor de bunker. De gemeente Wassenaar zou kunnen overwegen onderstaand schema op te nemen in de Nota van Uitgangspunten.

¹ Overigens is niet helemaal duidelijk wat met 'kwetsbare' zaken wordt bedoeld. Mogelijk kunnen hier voorbeelden van worden gegeven.

² Voor de functies in onderstaand schema die al dan niet met beperking of randvoorwaarde mogelijk worden gemaakt voor bunker Seyss-Inquart, geldt het maximum aantal van 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier boven op mogen geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in verband met de verkeersaantrekkende werking voor de aangrenzende wijk Benoordenhout (Uilennest).

(On)mogelijke functies voor bunker Seyss-Inquart

Functie	Ja/nee	Beperkingen en/of randvoorwaarden
HORECA 1 en 2	Ja	
HORECA 3 en 4	Nee	
Logies	Ja	Subcategorieën hotel/pension, kampeerboerderij, Bed & Breakfast zijn toegestaan. Voor een logiefunctie van meer dan 500 m2 BVO is voor aanvraag omgevingsvergunning een beschrijving van het (concept) en de aanwezigheid van 'goede' exploitant noodzakelijk.
Kantoor	Ja	Maximaal 500 m2 BVO
Dienstverlening	Ja	Maximaal 500 m2 BVO. Onder dienstverlening wordt in Den Haag verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Verder wordt onder dienstverlening verstaan: apotheek, kapsalons, autorijscholen, fotostudio, yogastudio (1 op 1; geen groepen).
Maatschappelijke voorziening		Geen gezondheidszorg
Recreatie, zorgboerderij, sport, fitness-centrum, wellness/sauna, cultuur & ontspanning, museum, crematorium, uitvaartcentrum, bedrijfsruimteopslag, dierenasiel/pension, nutsvoorziening/datacentrum, hoveniersbedrijf, jeugdopvang, scouting, kinderboerderij/speeltuin, kinderdagverblijf	Ja	
Detailhandel	Nee	
Dansschool	Ja	
Explosieven depot (Munitiedepot, vuurwerkopslag)	?	
Evenemententerrein	Nee	
Vergaderaccommodatie	Nee	

De functies in bovengenoemde tabel zijn kleinschalig van aard en vallen onder de noemer van 'bedrijfsactiviteiten' bij 'functiemenging'. Grootschalige activiteiten zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijk (voor zover dat gezondheidszorg betreft) zijn niet in lijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd in de 'Agenda Ruimte voor de Stad' en 'Agenda Groen' van de gemeente Den Haag.

Parkeren en bereikbaarheid

De gemeente Den Haag heeft parkeernormen opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen en/of herontwikkelingen (bouwprojecten). Deze vindt u in de Vastgestelde Nota Parkeernormen 2011 (RIS181571) en de Aangepaste Nota Parkeernormen 2016 (RIS 291425).

In het huidige parkeerbeleid is onderscheid gemaakt naar drie verschillende zones in de stad. Deze

zones kunnen als concentrische cirkels gezien worden, waarbij iedere zone een eigen norm kent. Het combineren van het gemiddelde autobezit per buurt en de indeling naar woonmilieus, levert een nieuwe begrenzing van drie zones op: Centrum, Stad en Rand. De gebiedsindeling voor de parkeernorm 'wonen' valt voor de wijk Benoordenhout in de zone 'stad'. De meeste buurten van Den Haag vallen binnen deze categorie. In de Woonvisie is het merendeel van deze buurten omschreven als 'stedelijk' en 'groenstedelijk'. De overige zones zijn 'centrum' en 'rand'.

De parkeernormen verschillen met die van de gemeente Wassenaar die gebruik maakt van de CROW normen (landelijke richtlijnen) en die hoger zijn dan de Haagse parkeernormen. De gemeente Den Haag is akkoord met de CROW normen die Wassenaar voor Bunker Seyss-Inquart hanteert. 'Verkeer en parkeren' valt in de (concept) Nota van Uitgangspunten onder het kopje 'Stedenbouw'. Ons inziens past de paragraaf 'parkeren en bereikbaarheid' niet onder de kop 'Stedenbouw' en verdient een aparte paragraaf, bijvoorbeeld onder de kop 'ambities voor herontwikkeling'.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en verkeersontsluiting merken wij op dat de verkeersontsluiting via de gemeente Den Haag loopt en dat de verkeersaantrekkende werking moet worden berekend op het moment dat een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling wordt aangevraagd. Het verdient aanbeveling om in een vroegtijdig stadium te bekijken wat de verkeersaantrekkende werking is van mogelijk toekomstige functies van Bunker Seyss-Inquart én in relatie met andere ontwikkelingen in de omgeving. Het verkeersmodel van de gemeente Den Haag kan hier uitsluitsel over geven. Deze gegevens zijn op te vragen via verkeersgegevens@denhaag.nl

Naar verwachting kunnen 48 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de wijk Benoordenhout geldt momenteel al betaald parkeren. Daarom zal naar alle waarschijnlijkheid het bezoekers parkeren voor Bunker Seyss-Inquart in de wijk niet heel veel toenemen. Al kan niet worden voorkomen dat bezoekers op straat parkeren.

Daarnaast vraagt de gemeente Den Haag aandacht voor het fietsparkeren. De gemeente Den Haag kent fietsparkeernormen voor dit type ontwikkelingen. Voor de herontwikkeling van de bunker – op Wassenaars grondgebied - wordt het beleid van de gemeente Wassenaar gevolgd. Daarom doet de gemeente Den Haag hierbij het verzoek in de (concept) Nota van Uitgangspunten op te nemen dat het fietsparkeren van de bezoekers en het personeel van de herontwikkelde bunker plaats dient te vinden op eigen terrein.

Klimaatbeleid

Onder de kop 'Rijksbeleid', is het kopje 'Klimaatbeleid' (pp 25) opgenomen. Daar zou aan toegevoegd moeten worden dat het uitgangspunt is om bouwprojecten te realiseren zónder aardgas-aansluiting. Wij kunnen ons voorstellen dat specifieke eigenschappen van gebouw bunker Seyss-Inquart moeten uitwijzen of deze eis realistisch. Echter, het niet opnemen van deze wens/eis is een gemiste kans.

Onder het kopje 'Duurzaamheid: Klimaatprogramma Wassenaar 2016-2019' (pp 29) wordt verwezen naar de webapplicatie 'De Groene Menukaart'. Deze is niet al te ambitieus als het om verduurzaming gaat. Daarom wordt voorgesteld om ook op deze plek de wens tot realisatie van 'aardgasloos' op te nemen.

Onder de kop 'Ambities voor herontwikkeling' (pp 35) staat de tekst "Vanuit de ambities met duurzaamheid van de gemeente, kan de herontwikkeling bijdragen aan een verminderde uitstoot van het broeikasgas CO₂". Dit zou dwingender kunnen worden opgeschreven: "De herontwikkeling zou idealiter moeten leiden tot een CO₂-neutraal gebouw".

Wat zeker opgenomen zou moeten worden in de (concept) Nota van Uitgangspunten is dat de ontwikkeling dient te passen in de ambitie van de gemeente Wassenaar om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Zie hiervoor de website: https://www.wassenaar.nl/portal-wassenaar/nieuws_297/item/wassenaar-stimuleert-energiebesparing-particuliere-woningen_7763.html

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO_SO/2018.1186

Communicatie

Er mist een paragraaf over communicatie in de (concept) Nota van Uitgangspunten. Wij stellen voor hier een paragraaf over op te nemen.

Eind februari dit jaar heeft u de 'Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven' ontvangen. Deze handreiking zou u als bijlage bij de (concept) Nota van Uitgangspunten kunnen voegen, waardoor deze straks terecht komt bij belanghebbenden. Waaronder de potentiële eigenaar/ontwikkelaar van de bunker.

Ook eventuele onderzoeken - die aan de (concept) Nota van Uitgangspunten ten grondslag liggen - zouden beschikbaar kunnen worden gesteld voor informatiebijeenkomsten en de ter inzage legging. De gemeente Den Haag hecht er aan dat - gezien het grote aantal reeds ontwikkelde en nog te ontwikkelen locaties in de wijk Benoordenhout - de directe omgeving vóór vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor bunker Seyss-Inquart wordt geïnformeerd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■

Projectmanagement Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling