



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Matchmaking in de duinen: ontwikkelagenda Waalsdorp

*Ontwerpend onderzoek naar wederkerigheid bij
inpassing van internationale organisaties*

Inhoudsopgave

1	STADSATELIER	04
2	INLEIDING	06
3	OPGAVE & ANALYSE	08
3	STRATEGIE	09
4	KANSENKAART WAALSDORP	14



Stadsatelier

Het Stadsatelier Den Haag is een samenwerking tussen Gemeente Den Haag, Rijksvastgoedbedrijf en Atelier Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs. Alle producten binnen het Stadsatelier zijn in vorm van werksessies en workshops in een gezamenlijkheid tot stand gekomen. Een belangrijk thema bij deze samenwerking is de betekenis van het rijksvastgoed voor de stad met wederkerigheid als uitgangspunt.

De casus 'Matchmaking in de duinen: ontwikkelagenda Waalsdorp' is een van de vier casussen die wordt onderzocht binnen het Stadsatelier Den Haag.

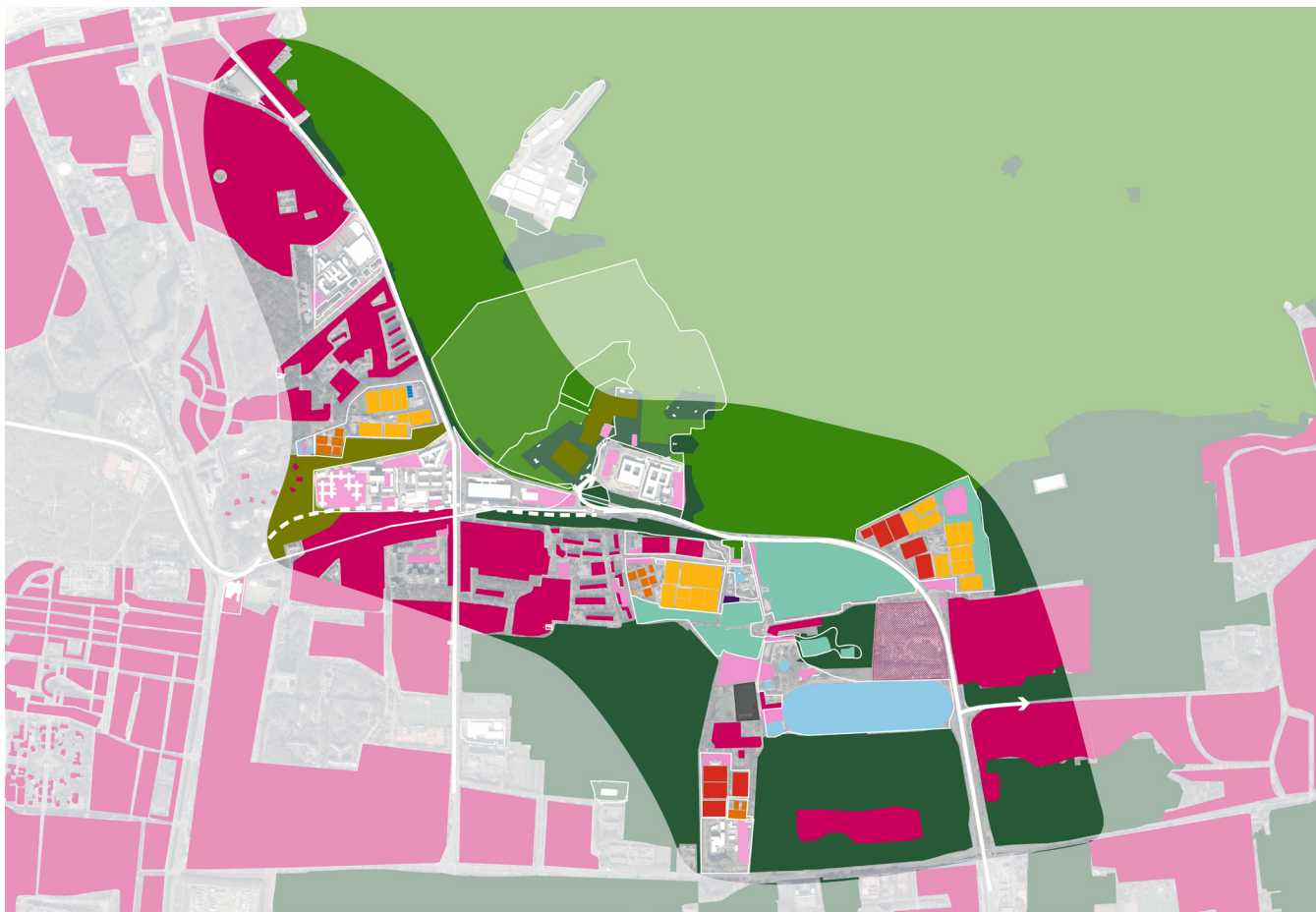
Met de voorliggende studie wordt verkent op welke wijze wederkerigheid als voorwaarde kan dienen bij de inpassing van Internationale organisaties (IO's).

De studie biedt geen eindbeeld maar geeft belangrijke principes weer die specifiek voor dit gebied een meerwaarde voor de stad en het gebied zijn.

De rijksoverheid en internationale organisaties (IO's) vragen steeds meer ruimte in de stad. Een gebied om deze groei op te vangen kan Waalsdorp zijn, het overgangsgebied tussen duin en stad. Omdat deze locatie al volop in gebruik is, is daarbij dan de voorwaarde dat elke nieuwe ontwikkeling actief moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving van flora en fauna, bewoners en gebruikers.



Projectgrens en invloedsgebied EBZ



Huidige functiekaart van het gebied: divers en intensief gebruik

Inleiding

De rijksoverheid en internationale organisaties (IO's) vragen steeds meer ruimte in de stad, en een van de gebieden waar mogelijk ruimte gevonden kan worden is het overgangsgebied tussen duin en stad: Waalsdorp. Voorwaarde voor de inpassing van internationale organisaties is wederkerigheid: een manier om bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving voor flora & fauna, bewoners en gebruikers van het gebied. Dit ontwerpend onderzoek laat zien wat de impact is van het inpassen van IO's in een gebied dat al volop in gebruik is, en hoe dit de programmatische en ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren. Er zijn vier strategieën benoemd die het perspectief schetsen voor de ruimtelijke aanpak én onderzoeksagenda van een vervolg in het gebied. Met een integrale kansenkaart worden de strategieën voor Waalsdorp samengevat in één beeld.

De essentie van de aanpak wordt gevormd door een sterkere landschappelijke propositie van Waalsdorp waar het profiel van een IO op afgestemd moet worden: matchmaking tussen het landschap en de IO. De ruimtevraag van IO's leidt tot een grotere druk op de ruimte en voorzieningen, maar kan door een goede inpassing een katalysator zijn voor de gewenste veranderingen, en mee investeren in een sterk en samenhangend gebied. Hierbij hoort de bewustwording dat multifunctioneel ruimtegebruik en gedeelde functies voorwaardelijk zijn. Om ruimte te vinden en de kwaliteit te verhogen voor alle gebruikers in het gebied is het meer intensiveren en schuiven van functies noodzakelijk.

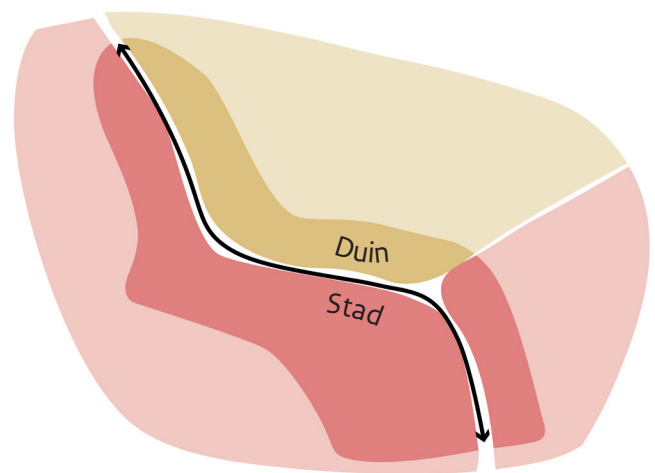
Belangrijke kanttekeningen bij dit ontwerpend onderzoek is dat niet alle relevante stakeholders zijn betrokken zoals de gemeente Wassenaar, andere rijksorganisaties en de IO's.

Opgave en analyse

Afgelopen eeuwen is het gebied getransformeerd naar een rijke mix aan functies, kenmerkend voor een stadsrand: sport, wonen, werken, recreatie en natuur. Van oorsprong ligt er een sterke landschappelijke ondergrond van het duinlandschap. Militaire functies hebben zich in het duingebied gevestigd, en in de binnenduinrand ontstond een leisure landschap voor de gegoede klassen. De Atlantikwall, schietbaan, de buitenplaatsen en renbaan zijn hier nog kenmerken van. Het kwetsbare duinlandschap is gevoelig voor stikstof en intensief gebruik, terwijl door de groei van Den Haag en Wassenaar de behoefte aan sport en recreatie steeds groter wordt. De toegankelijkheid van het duinlandschap is niet optimaal: de Landscheidingsweg is een letterlijke scheiding tussen duin en achterland. Dit achterland is sterk versnipperd met sport, stukken natuur (NNN status) en landgoederen. Opvallend is de grote hoeveelheid maaiveldparkeren voor sport en IO's, welke vaak individueel georganiseerd is. Ook het aanwezige natuurnetwerk (NNN) is versnipperd en niet onderling verbonden. De daadwerkelijke natuurwaarde op sommigen plekken is twijfelachtig, én de aanwezige natuur is stikstof gevoelig. Aan de Landscheidingsweg ligt reeds vastgoed waarin verschillende (Internationale) organisaties zijn gevestigd die qua ontsluiting sterk gericht zijn op de auto. Het position paper 'Stadsduinlandschap' schets daarnaast al een aantal concrete verbetervoorstellen zoals een recreatieve poort rond het cluster ISS/NATO en de introductie van een 'sport-as' tussen de sportverenigingen. De eigendomssituatie is complex. De gemeentegrens tussen Wassenaar en Den Haag ligt middenin het gebied.

Wij zien de volgende opgaven:

- De landschappelijke kwaliteiten beter benutten en de toegankelijkheid verbeteren;
- Het beperken van de versnippering van functies en daarmee de ruimtelijke druk op de functies om groei mogelijk te maken.
- Versterken van de kwaliteit van de natuur, door het tegengaan van versnippering en de druk van het overige ruimtegebruik op de natuur.
- Het behouden van de diversiteit aan functies (o.a. sport, recreatie en natuur), ondanks de toevoeging van IO's.



De landscheidingsweg fungeert is letterlijk en figuurlijk een scheiding tussen duin en stedelijk recreatiegebied

Strategie

Ruimte voor nieuwe IO's is niet zonder meer beschikbaar. Dit vraagt om slimme functiecombinaties en het intensiveren van efficiënt ruimtegebruik. Alleen dan lukt het om extra ruimte te vinden voor vastgoedontwikkelingen. Nieuwe IO's zijn niet direct van meerwaarde voor de huidige gebruikers van het gebied en geven extra druk op de ruimte door concurrentie met sport- en recreatiefuncties.

De sleutel voor Waalsdorp ligt in de kracht van het landschap. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan een betere landschappelijke beleving en multifunctioneel ruimtegebruik. Vier strategieën sturen op een passend handelingsperspectief voor dit gebied:

1. Ontwikkel gebiedsprofielen met een (sterke) visie op landschappelijke identiteit;
2. Versterk het landschap door clustering van functies in combinatie met de ontwikkeling van robuuste verbindingen;
3. Sta alleen gecombineerde functies én gezamenlijke parkeerhubs toe binnen de bouwclusters;
4. Matchmaking op basis van wederkerigheid is uitgangspunt: het op te stellen gebiedsprofiel bepaalt of het profiel van een IO is te koppelen aan een locatie.

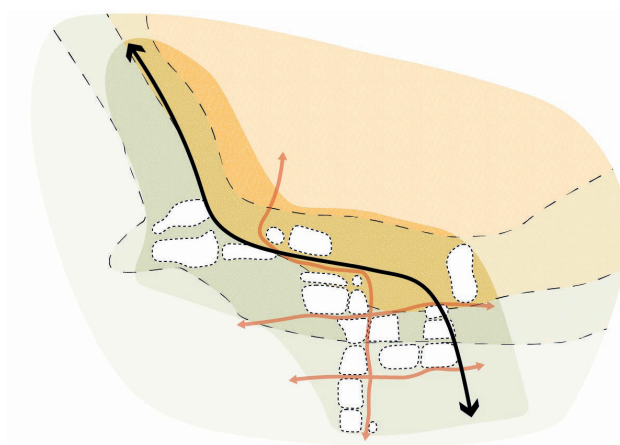


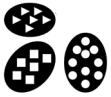
1 - Ontwikkel gebiedsprofielen met een (sterke) visie op landschappelijke identiteit

De landschappelijke identiteit van het gebied is op veel plekken niet duidelijk vanwege verrommeling, versnippering en oneigenlijke invulling van natuurgebieden. De Landscheidingsweg is een grote barrière. Als het landschap leidend is bij de doorontwikkeling is het nodig om scherper te benoemen wat de beoogde kwaliteit en beleving is. Het gebiedsprofiel bepaalt of een functie op passende manier toegevoegd kan worden. Uitgangspunt is het versterken van de duin-identiteit met een zonering van noord naar zuid. Verschillende uitwerkingen van 'duin' identiteit zijn mogelijk:

- Open duinnatuur: grootschalig ruig en open duinlandschap met beschermde natuur zonder ontwikkelingen;
- Open duin en vallei: grootschalig ruig en open duinlandschap met grotere ontwikkelclusters;
- Begroeide duinen & duinbos: stedelijke vorm van afwisselend (duin)landschap met bos en beplantingen in combinatie met kleinere ontwikkel clusters;
- Duinpark: stedelijke, parkachtige vorm van duinen waarin de landgoederen zijn gelegen.

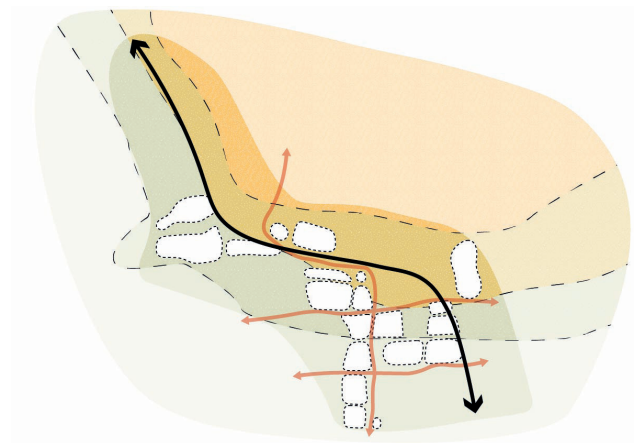
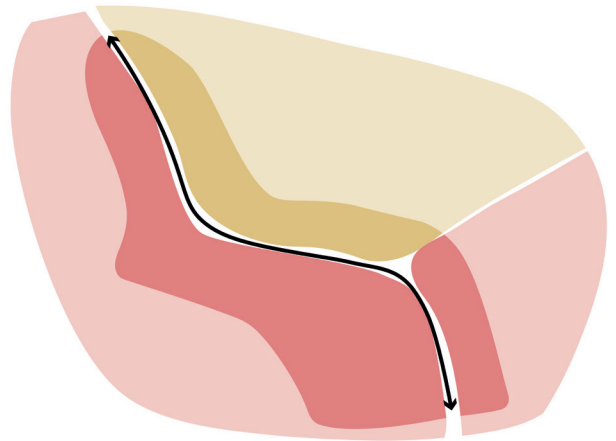
Ook op de schaal van stad en regio kan de landschappelijke profilering verder worden uitgewerkt. Zo is de internationale zone waar ook veel IO's zitten te karakteriseren als stedelijk groen met een representatieve functie en intensief ruimtegebruik, terwijl Waalsdorp meer focus heeft op landschap, natuur en recreatie waar IO's in de luwte worden gepositioneerd. Bij de ontwikkeling van de landschappelijke profielen kan gebruik worden gemaakt van het ambitieweb; waarin kan worden aangegeven waar de focus in gebruik en programma ligt.

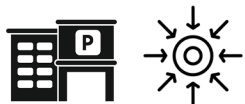




2 - Versterk het landschap door een strategie van clustering en robuuste verbindingen

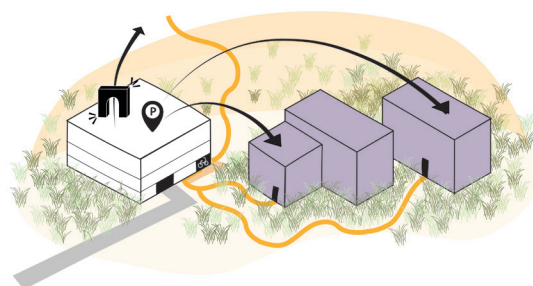
Door in te zetten op clustering van functies kan de landschappelijke dooradering versterkt worden. De versnipperde NNN gebieden kunnen beter worden verbonden, waardoor daadwerkelijk meerwaarde ontstaat voor natuur. De stukken natuur waar zich nu nog andere functies bevinden kunnen ook in deze clusters landen waardoor de kwaliteit van N2000/ NNN toeneemt. Robuuste verbindingen van de natuurgebieden worden gekoppeld aan recreatieve routes waardoor de toegankelijkheid en verbinding met de omgeving verbetert. Door de vorming van intensieve clusters kunnen er ook nieuwe gebieden voor natuur ontstaan die aan het totale areaal worden toegevoegd. In wisselwerking hiermee zijn er ook stukken natuur die beter als ontwikkelgebied kunnen worden ingezet.



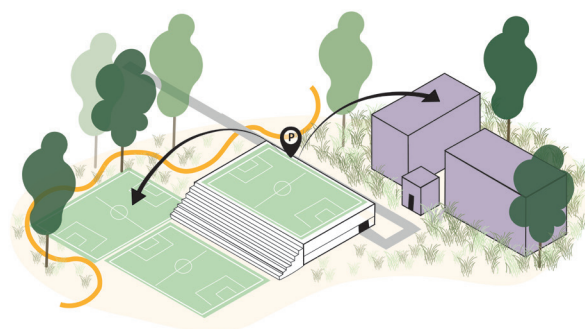


3 - Sta alleen gecombineerde functies én gezamenlijke parkeerhubs toe binnen de (bouw)clusters

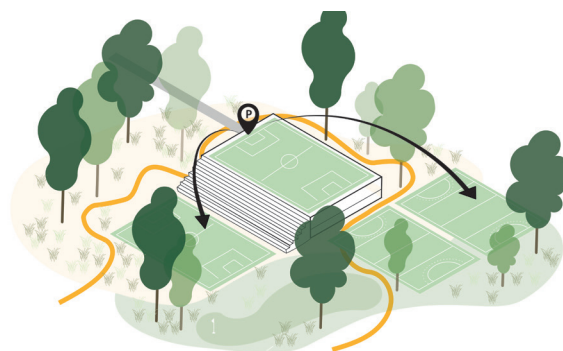
Binnen de clusters wordt het ruimtegebruik geïntensiveerd. Sportverenigingen gebruiken faciliteiten gezamenlijk en sommige krijgen een nieuwe, betere plek. Vastgoed voor sport kan gedeeld worden waardoor kosten en ruimte worden bespaard. Het versnipperde, individuele maaiveldparkeren maakt plaats voor gedeelde parkeervoorzieningen. Dit kan zowel op maaiveld, gestapeld in een hub, of gecombineerd met een sportgebouw. Door gedeeld gebruik is veel minder ruimte nodig voor parkeren. Dit geldt ook voor IO's; een deel van het parkeren (bijvoorbeeld voor bezoekers) kan in gedeelde parkeervoorzieningen. Ook is het op plaatsen noodzakelijk om sportvoorzieningen en IO's een parkeervoorziening te laten delen. Door dubbelgebruik van sport- en kantoorfuncties zal het aantal parkeerplekken reduceren. Binnen de clusters ontstaat dan ontwikkelruimte voor de huisvesting van IO's.



Internationale organisaties & publieke recreatieve functies



Internationale organisaties & sportorganisaties



Sportorganisaties onderling

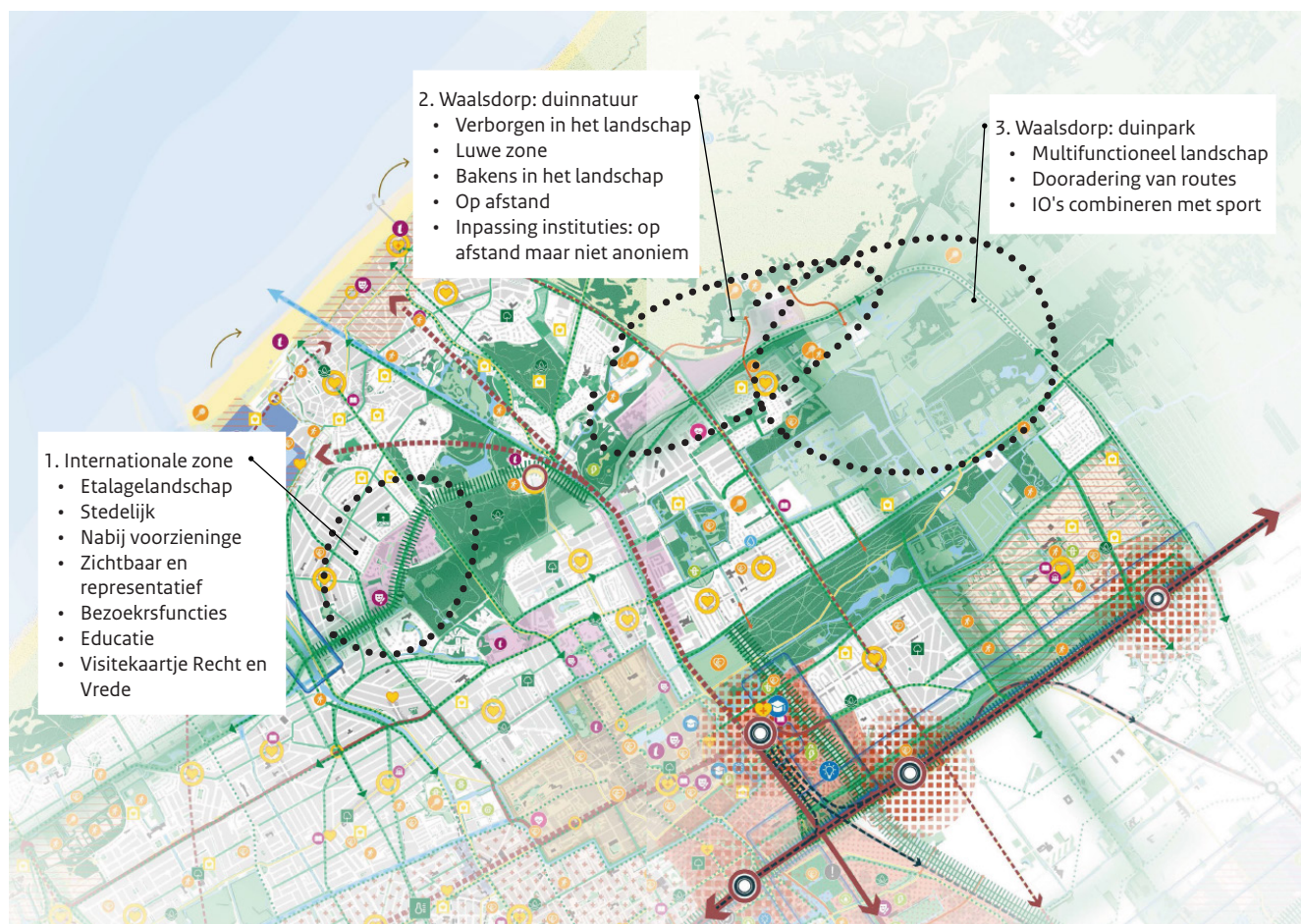


4 - Matchmaking op basis van wederkerigheid is uitgangspunt: het op te stellen gebiedsprofiel bepaalt

Niet alle IO's stellen dezelfde eisen aan de omgeving: er zijn verschillen in beveiligingsniveau, wat er beveiligd wordt, de grootte, bezoekersfunctie, bereikbaarheid en representativiteit. Een belangrijke stap is dus om meer ordening aan te brengen in de typen organisaties die er zijn. Deze kunnen vervolgens beter gematched worden met de landschappelijke karakteristiek (punt 1) en de mogelijkheden binnen een cluster (punt 3). Door dit proces van 'matchmaking' te hanteren kan er daadwerkelijk invulling gegeven worden aan de wederkerigheid tussen de lokale opgave en de kansen die een IO mogelijk maakt. Dit proces vindt eerst plaats op regionaal niveau waardoor de blik wordt verbreed naar de regio of stad, alvorens dit te bekijken op het niveau van een stadsdeel.

	Ministerie van OCW Ministerie 10	Taakplan Toekomst Kennis Ministerie Landbouw 11	Ministerie van Financiën Ministerie 12	Ministerie van Landbouw Ministerie Landbouw 13	Europees Europees 14	Europees Europees 15	Europees Europees 16	CC CC 17	NCA NCA 18
Volume	68.100 m ²	63.443 m ²	69.652 m ²	59.534 m ²	32.000 m ²	18.500 m ²	16.000 m ²	24.500 m ²	24.500 m ²
Watervuurbreedte	0m	0m	0m	0m	7m	30m	30m	30m	30m
Parking	in building	in building	in building	in building	attached*	attached*	separate	separate	separate
Security Perimeter	no	no	no	no	attached	attached	separate	separate	separate
Density Building	26,4	7,6	6,8	4,0	4,0	9,5	4,4	3,1	3,1
Density plot	11,8	5,4	4,7	3,5	3,2	1,5	0,8	0,65	0,65
% build on plot	40%	70%	94%	88%	79%	16%	17%	20%	20%

Voorbeeld matrix met profielen van internationale organisaties



Kansenkaart Waalsdorp

De resultaten van het onwerpend onderzoek zijn samengevat op de kansenkaart / onderzoeksagenda. Het is een eerste aanzet tot ruimtelijke strategie en schuifpuzzel, waarbij duidelijk is dat er nog veel verdieping en onderzoek nodig is bij de verschillende strategieën en voorstellen.

De kansenkaart stelt het volgende voor:

1. Het gebied rondom ISS en NATO transformeert van een rommelig en onsamenvangende zone naar twee heldere clusters. Een parkeerhub op de plek van de sportvelden vangt een groot deel van het bezoekersparkeren op en fungeert ook als recreatieve poort naar het duingebied. Losse parkeerveldjes verdwijnen. Parkeren binnen de clusters wordt gestapeld waardoor er extra ontwikkelruimte ontstaat. Tegelijk wordt een stuk maaiveldparkeren en infratructuur teruggegeven aan de natuur.
2. Het verlengen van de ondertunneling van de N440 vermindert de barrièrewerking waardoor het duinlandschap makkelijker naar het zuiden kan doorgroeien.
3. Door een herschikking en samenvoeging van sommige sportfuncties ontstaan meer mogelijkheden van gedeeld gebruik zoals vastgoed en parkeervoorzieningen. Ook kan er op die manier ruimte ontstaan voor internationale organisaties (langs de N440).
4. Sport en IO's komen terecht in heldere ruimtelijke ontwikkelclusters, zodat meer ruimte wordt gemaakt voor landschappelijke / recreatieve verbindingen. De natuurgebieden gaan hierdoor meer als een systeem functioneren.
5. De (her)ontwikkeling van de renbaan is nog variabel. Voor de hand ligt een ruimtelijke opdeling waarmee de toegankelijkheid van het gebied verbetert. Een deel leent zich voor meer intensieve sportfuncties waardoor ook het sportgebied boven de N440 getransformeerd kan worden.

Poort - hub

Gebouwde parkeervoorziening voor publiek en recreanten
Sportvelden krijgen nieuwe plek in sportgebied

ISS cluster

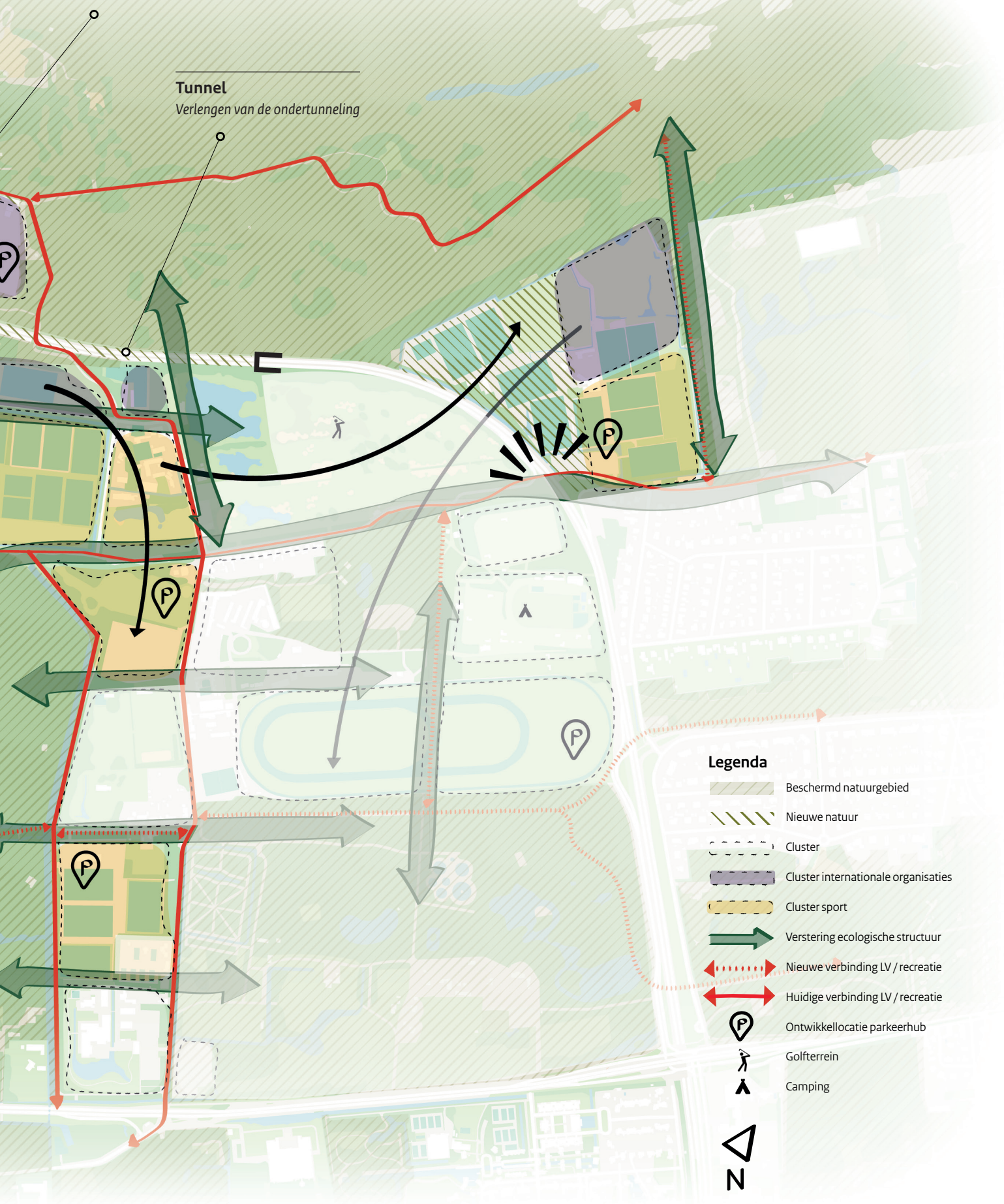
Ruimte voor toevoeging van +- 10.000 m2 bvo
Toevoegen gebouwde beveiligde parkeervoorziening

Nato cluster

Autoroute verdwijnt; direct na de rotonde komt de entree voor auto's. Het cluster wordt groter; er is ruimte voor +- 10.000 m2 bvo en een gebouwde parkeervoorziening.

Tunnel

Verlengen van de ondertunneling



Legenda

-  Beschermde natuurgebied
-  Nieuwe natuur
-  Cluster
-  Cluster internationale organisaties
-  Cluster sport
-  Versterking ecologische structuur
-  Nieuwe verbinding LV / recreatie
-  Huidige verbinding LV / recreatie
-  Ontwikkellocatie parkeerhub
-  Golfterrein
-  Camping





COLOFON

VERSIE

1.0

DATUM

31-08-2026

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

Korte Voorhout 7

Den Haag