



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Masterplan Kijkduin

CONCEPT
19 MEI 2009

Voorwoord



Stel, het is 2020 en u wandelt over het strand en door de duinen bij Kijkduin. Hoe ziet dit bijzondere stukje Den Haag er dan uit? Hoe moeilijk het ook is om nu een voorstelling te maken van de uitstraling van Kijkduin en omgeving over elf jaar, voor u ligt een stuk dat u beslist helpt dat beeld te vormen: het Masterplan Kijkduin.

In het Masterplan Kijkduin staat de overtuiging centraal dat Kijkduin vooral Kijkduin moet blijven: een kleinschalige, charmante en gezellige familiebadplaats, grotendeels omringd door natuur. Sterker, Kijkduin kan nog veel meer Kijkduin worden. Het unieke karakter van de badplaats kan nog veel meer tot zijn recht komen. Daartoe hebben we samen met bewoners er belanghebbenden heel goed gekeken naar alle bijzondere plekken van Kijkduin. Al deze plekken - de kust, duinen en interessante locaties in het achterland – krijgen veel meer hun eigen nadruk, maar vloeien tegelijkertijd veel natuurlijker in elkaar over. Daarbij komen tal van nieuwe voorzieningen die op maat gesneden zijn van het echte Kijkduin-karakter. Denkt u aan het nieuwe woningaanbod, schitterend gelegen in het groen en op loopafstand van de zee, het aantal restaurantjes en winkels en de ontspannings- en gezondheidsmogelijkheden. Maar ook in het versterken van de cultuur wordt ruimschoots geïnvesteerd. Een Cultuurpaviljoen bijvoorbeeld, met exposities en goede films, en kunstwandelingen door de duinen.

Misschien wel het allerbelangrijkste is echter de natuur rond Kijkduin. Belangrijk als het groen voor Kijkduin is, investeert dit Masterplan er fors in. De versnipperde natuur bij Kijkduin gaat veel vloeiender in elkaar overlopen: van strand naar duinen, naar bos, naar landgoederen. Grootschalige parkeervoorzieningen verdwijnen naar ondergronds. En de nieuwe woningen verrijzen in duurzame wijken, gebouwd met duurzame materialen.

Dat het Masterplan straks zo'n 250 extra arbeidsplaatsen gaat opleveren is een mooie toegevoegde waarde van het plan. Maar de allergrootste winst is datgene wat u hopelijk ziet als u, na het lezen van dit Masterplan, door de oogharen naar Kijkduin kijkt: het Kijkduin van 2020, meer Kijkduin dan ooit tevoren!

Zelf kijk ik ook zeer dankbaar en trots naar het Masterplan Kijkduin. Dankbaar voor de samenwerking met alle partijen, de bewoners, de ondernemers, de ontwikkelaars. Juist door naar elkaar te luisteren en samen te werken is dit ijzersterke plan ontstaan. En trots ben ik op de inhoud van dit plan, dat de ruwe diamant Kijkduin straks in 2020 volop laat schitteren!

Den Haag, mei 2009

Marnix Norder

Wethouder Bouwen en Wonen, gemeente Den Haag

Kijkduin in 2020

Het andere Den Haag aan zee

Kijkduin Bad

Wie via de Kijkduinsestraat naar Kijkduin Bad rijdt, krijgt echt het gevoel richting zee te gaan. In de bermen groeien parasoldennen en helmgras. De rit door de duinen eindigt in Kijkduin Bad een gezellige, kleinschalige badplaats midden in de duinen. Een plek die bezoekers welkom heet met een sfeervolle boulevard, gezellige winkelstraten en moderne wellnessvoorzieningen.

Badplaats in het duin

Kijkduin Bad, met de wortels in het duin, heeft vanouds een directe relatie met het strand en de zee. Deze relatie is ook in 2020 direct duidelijk. Vanaf de boulevard wandelen de badgasten naar een luxe wellnessresort, mooi ingepast in het duinlandschap, op de plaats waar vroeger het zeehospitium stond. Of ze kunnen een bezoek brengen aan het Museum van het Licht op de huidige locatie van het Hoogheemraadschap. Om deze aantrekkelijke plekken te bereiken wil de Gemeente Den Haag in het verlengde van de boulevard een houten promenade aanleggen, die als het ware boven het duinzand 'zweeft'.

Relaxen voor jong en oud

Aan de andere zijde van de boulevard bieden de winkelstraten een levendige gezelligheid. Leuk om doorheen te lopen, een terrasje te pakken en wat aankopen te doen. Kijkduin Bad wordt een aantrekkelijke plaats om te relaxen. Voor jong en oud. Voor mensen die gewoon willen genieten van een stranddag. Maar ook voor mensen die een luxe verwendag willen. Het toerisme stimuleert de economische bedrijvigheid in de badplaats. Maar dat gaat niet ten koste van het wonen. In Kijkduin Bad woon je lekker dicht bij strand, zee, winkels en andere voorzieningen.

Het kustgevoel is overal

Kijkduin Bad is per auto en openbaar vervoer goed bereikbaar. Voor fietsers die de kustroute rijden, is de badplaats een welkome halteplaats. In het nieuwe Kijkduin Bad worden de traditionele kwaliteiten van de badplaats - gezelligheid, kleinschaligheid en duinsfeer – optimaal benut. Het weidse uitzicht op de duinen. De sfeervolle architectuur van de gebouwen. Het roept allemaal het kustgevoel op dat mensen hier zo graag willen ervaren.

Balkon aan Zee

Het Atlantic Hotel is nu een opvallend punt in de badplaats. Dat is in 2020 nog steeds zo. Maar het

gebouw heeft dan een heel ander uiterlijk en is veel meer dan alleen een hotelfunctie. Een infocentrum over duurzaamheids-vraagstukken en congresvoorzieningen maken het Atlantic in de toekomst tot een "tempel van duurzaamheid".

Het Deltaplein heeft een gedaanteverwisseling ondergaan. Als "Balkon aan Zee", dat een panoramisch uitzicht biedt over strand en zee, wordt het een stedelijke ontmoetingsplaats. Hier komen bewoners van Kijkduin even de benen strekken. Hier snuiven Hagenaars na het werk het kustgevoel op.

Parkeren in Kijkduin Bad

Waar moet u de auto laten in Kijkduin Bad? Grote inpandige parkeergarages onder het Deltaplein en het duinzand aan de Zandvoortselaan gaan voor een oplossing zorgen. Het nieuwe Deltaplein is behalve voor fietsers en voetgangers alleen toegankelijk voor taxi's, nood- en hulpdiensten en toeleveranciers. Bezoekers en bewoners rijden via de Kijkduinsestraat rechtstreeks naar een van de parkeervoorzieningen. Zij komen makkelijk in de badplaats. Maar de bereikbaarheid tast de kwaliteit van het landschap niet aan.

Landschappelijke variëteit

In Kijkduin Bad, maar ook in Kijkduin Binnen en Kijkduin Bos is het landschap overal en altijd binnen handbereik. In de gebiedsonwikkeling van Kijkduin hebben behoud en versterking van het landschap dan ook veel prioriteit gekregen. Om dat vast te leggen en te bewaken, is een "landschappelijk raamwerk" ontworpen. Dit versterkt de verschillende landschapsvormen in Kijkduin: de duinen en puindünen, het bosgebied en de parken en landgoederen. Het legt een sterke verbinding tussen het duin en de landgoederen, waardoor een groot aanaangesloten groengebied ontstaat.

Van de blanke top der duinen naar het parklandschap

Zand en helmgras bepalen het beeld van de duinen. Het kustgevoel is hier optimaal. Achter dit beschermd natuurgebied liggen de stijlvolle puindünen. Zij bieden de wandelaar een weids uitzicht over de omgeving. Een ranke voetgangersbrug zal de puindünen in 2020 met elkaar verbinden. In de duinkommen vinden verschillende recreatieve functies een plek.

De duinen en puindünen hebben een open karakter. Het bos- en landgoedgebied is daarentegen veel meer beschut. De landgoederen Ockenburgh en Ockenrode en ook de begraafplaats Ockenburgh zijn parkachtige omgevingen. Grote bomen, rododendrons, geschoren gazons, vijvers en royale lanen bepalen hier het beeld.

In het landschap worden nieuwe verbindingen en routes aangelegd. Zij bieden grotere mogelijkheden voor sportieve activiteiten.

Uniek wonen

Kijkduin telt in 2020 circa duizend woningen meer. Deze zijn met uiterste zorg ingepast na uitvoerige samenspraak met bewoners. Zonder het landschap aan te tasten wonen mensen in de duinen, tussen de puinduin, in het bos of op een landgoed. Dat maakt wonen in Kijkduin uniek. De woningen moeten passen in het landschap. Iedere soort landschap heeft zijn eigen woningtypen.

Kleinschalig wonen tussen groen

Wonen in Kijkduin is leven te midden van groen. De meeste woningen in Kijkduin kennen geen grote privétuinen. Het landschap is hun tuin: de duinen, de puinduin, het bos en het landgoed. Alleen waar het landschappelijke raamwerk woningbouw toestaat, komen woningen. Ze liggen gegroepeerd in intieme, beschutte 'woonvelden'. Het landschappelijk raamwerk zorgt ervoor dat de woonvelden in de loop van de tijd niet aan elkaar groeien. Zij sluiten naadloos aan op het landschappelijke raamwerk.

Voor elk wat wils

De unieke woonomgevingen maken Kijkduin aantrekkelijk voor veel mensen. De verschillende woningtypen bieden voor ieder wat wils. Er komen woningen in het middelhoge en hoge segment, maar ook goedkope huurwoningen.

Gezinnen met kinderen wonen in de eengezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen of in kleinschalige appartementgebouwen. De expats - mensen uit een andere cultuur die voor een bepaalde tijd in Nederland verblijven – kunnen in Kijkduin een mooie woning of huurappartement vinden. Vlakbij de Internationale School. Voor ouderen zullen in het nieuwe Kijkduin ook geschikte woningen gebouwd worden met allerlei gedeelde (zorg-) voorzieningen.

Duurzaam bouwen

Met 1600 zonuren is Den Haag de zonnigste stad van Nederland. De zon levert ons schone energie. Door daarvan gebruik te maken in de woningen in het nieuwe Kijkduin, kan de CO²-uitstoot worden beperkt. Dit streven past in het voornemen van de Gemeente Den Haag om in 2050 als stad niet meer bij te dragen aan de opwarming van de aarde. In Kijkduin levert een biomassa WKK straks warmte en energie aan de woningen. Ook worden duurzame bouwmaterialen gebruikt.

Wellness

De ligging aan zee, het gevarieerde landschap met duinen, bos en landgoederen. Alle voorwaarden zijn aanwezig om in Kijkduin te genieten en te ontspannen. Wellness als verzamelterm voor alles wat de vitaliteit bevordert, heeft in het nieuwe Kijkduin een belangrijke plaats gekregen.

De wellness voorzieningen maken deel uit van het 'open

wellness resort'. Het is niet één groot complex, maar een veelheid van kleinschalige wellnessfuncties.

In de kom van de puinduin – op de huidige locatie Machiel Vrijenhoeklaan - kunt u zich ontspannen in een uitgebreid saunacomplex. Een uitgesproken luxe wellnesscentrum bevindt zich in de duinen op de plaats van het vroegere zeehospitium. Het nieuwe congrescentrum op landgoed Ockenburgh bevat een kleine wellnessvoorziening.

Gezond bezig zijn in bos en duin

Bij 'wellness' hoort ook veel bewegen. Joggen, wandelen, nordic walking, fietsen, paardrijden. In het bos- en duinlandschap verwezenlijkt de Gemeente Den Haag een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden. Ruiterpaden en misschien zelfs een speciale ecomanager nodigen uit tot een ontdekkingstocht door het landschap.

In het gevarieerde landschap is veel ruimte om sport te beoefenen. Individueel of in teamverband. Aan de Wijndaelerweg kunnen liefhebber van voetbal, golf en honkbal hun hart ophalen. Bij het huidige bowlingcentrum verrijst een nieuw multifunctioneel sportcomplex. En in Kijkduinpark, aan het einde van de Wijndaelerweg, krijgt de honkbalclub een nieuwe locatie.

Cultuurlandschap

Kijkduin wordt met zijn unieke landschap en bijzondere architectuur een landgoed van de 21^e eeuw. Op dit landgoed geniet u van natuur en cultuur. Een speciaal programma maakt die cultuur voor iedereen toegankelijk. Geheel in sfeer heet het cultuurprogramma Landgoed Kijkduin.

Landgoed Kijkduin

Landgoed Kijkduin laat de wandelaar kennismaken met kunst tijdens een ontdekkingstocht door de gevarieerde natuur van dit andere Den Haag aan zee.

Om bij het Observatorium Kijkduin te komen, beklimt u de puinduin. Boven gekomen hebt u een geweldig uitzicht. Kunstenaars laten hier zien hoe zij de ruimte en het licht van deze plek hebben verwerkt in hun werk.

De wandeling voert verder naar het Cultuurpaviljoen Kijkduin, ofwel: het Museum van het Licht. Het cultuurpaviljoen heeft verschillende functies. Dat maakt deze plek midden in de natuur aantrekkelijk voor een regelmatig bezoek. Hier kunt u wat eten of drinken in het café-restaurant. In de filmzaal kunt u opgaan in een betere (filmhuis-) film. En in de expositieruimte zijn wisselende tentoonstellingen te zien.

Leeswijzer

Opzet van het masterplan

Het masterplan beschrijft een integrale visie op de ontwikkeling van Kijkduin in de periode tot 2020.

Het Masterplan Kijkduin bestaat uit drie delen die de verschillende aspecten van het plan beschrijven:

- Deel I: Ambities
- Deel II: Plan
- Deel III: Ontwikkeling

Deel I: Ambities

In dit eerste deel van het masterplan geeft een viertal hoofdstukken een overzicht van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het masterplan:

- Doel en status van het masterplan
- Het plangebied: historie en huidige situatie
- Ambities: uitgangspunten en inhoudelijke doelstellingen
- Beleidskaders

Deel II: Plan

Het tweede deel van het plan gaat over de inhoud van het plan. In tekst en beeld worden de verschillende onderdelen van het plan toegelicht en gevisualiseerd:

- De stedenbouwkundige visie
- De verschillende thema's
- Het raamwerk landschap
- Het raamwerk infrastructuur
- Het raamwerk ontwikkelvelden
- De plankaart van het Masterplan Kijkduin
- Uitwerking per ontwikkelvelden

Het masterplan geeft bij elke onderwerp aan wat hierover in de samenspraak gezegd is en hoe de gemeente dit heeft verwerkt in het Masterplan.

Deel III: Ontwikkeling

Het derde deel van het Masterplan beschrijft hoe de gemeente de plannen voor Kijkduin zal realiseren:

- Kosten en opbrengsten
- Ontwikkelstrategie

INHOUD

Voorwoord
Panorama Kijkduin 2020

I AMBITIES

1. Doel
2. Plangebied
3. Beleidskader
4. Ambities

II PLAN

5. Stedenbouwkundige visie
6. Thema's
7. Raamwerk landschap
8. Raamwerk infrastructuur
9. Raamwerk ontwikkelvelden
10. Masterplan Kijkduin
11. Uitwerking per ontwikkelveld

III ONTWIKKELING

12. Kosten en opbrengsten
13. Ontwikkelstrategie

I AMBITIES

1 Doelstelling

1. Doel van het masterplan
2. Proces
3. Status

2. Plangebied

1. Plangebied
2. Historie
3. Huidige situatie
4. Kustuitbreiding

3. Beleidskader

1. Gemeentelijke beleidskaders
2. Regionale beleidskaders
3. Overige beleidskaders

4. Ambities

1. Nota van Uitgangspunten Kijkduin
2. Samenspraak
3. Gebiedsgericht milieubeleid
4. Passende beoordeling / plan MER

1. Doelstelling



1.1 Doel van het Masterplan

Opgave

Het Masterplan Kijkduin vormt samen met een achttal andere masterplannen een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Structuurvisie Den Haag 2020, 'Wereldstad aan zee', die de gemeenteraad in 2005 heeft vastgesteld. De Structuurvisie Den Haag 2020 bevat voor Kijkduin een drievoudige opdracht:

- het versterken van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van Kijkduin;
- het ontwikkelen van Kijkduin tot een unieke badplaats voor het hele gezin, met een sterk accent op wellness, ontspanning en gezondheid;
- de ontwikkeling van extra wooncapaciteit in het gebied.

Het huidige college heeft in het coalitieakkoord de woningbouwopgave voor Kijkduin gespecificeerd tot het realiseren van 900 à 1000 woningen, passend in het landschappelijke karakter van de omgeving. Daarnaast is afgesproken, dat Kijkduin voor de gemeente kostenneutraal ontwikkeld moet worden.

- Woonprogramma: 900 à 1000 woningen (extra)
- Kostenneutrale ontwikkeling: saldo nul

Integrale gebiedsvisie

De kern van de opgave voor het Masterplan Kijkduin is om de drievoudige opdracht van de structuurvisie samen te smeden tot een integrale gebiedsvisie. Met masterplan moet de verschillende onderdelen van de opgave zodanig bij elkaar brengen, dat deze elkaar niet in de weg zitten maar juist versterken. Het moet een integrale gebiedsvisie formuleren, waarin een attractief, hoogwaardig landschap, unieke groenstedelijke woonmilieus en een levendige, ontspannen badplaats samen het Kijkduin van 2020 vormen. Een omgeving die een nieuwe dimensie toevoegt aan de ambitie 'Wereldstad aan Zee'.

Kaders voor toekomstige ontwikkeling

Het masterplan is gericht op de ontwikkeling van het plangebied in de periode tot 2020. Deze middellange planningshorizon betekent, dat het masterplan enerzijds een duidelijke stedenbouwkundige visie moet bieden, maar anderzijds ook voldoende flexibiliteit moet bevatten voor toekomstige uitwerkingen van de verschillende onderdelen van het plan.

Het Masterplan Kijkduin formuleert op globale wijze de kaders voor de ontwikkeling van het gebied ten aanzien van de volgende aspecten:

- de inrichting van het landschappelijk raamwerk;
- de aanleg van infrastructuur;
- het ontwikkelprogramma;
- de financiële haalbaarheid van het plan;
- de uitvoeringsstrategie.

Landschappelijk raamwerk

In het masterplan geeft de gemeente een globale beschrijving (niveau schetsontwerp) van de inrichting van het landschap (het landschappelijke raamwerk). Op basis van dit schetsontwerp kan de gemeente globaal de kosten van het landschappelijke raamwerk calculeren. De gemeente zal het landschappelijke raamwerk na vaststelling van het masterplan uitwerken tot een definitief inrichtingsplan.

Raamwerk infrastructuur

Het masterplan geeft aan hoe de verschillende verkeerssoorten in het plangebied worden georganiseerd. Het geeft globaal aan hoe het gebied ontsloten wordt (auto, bus, fiets, voetganger), hoe de gemeente de verschillende wegen en kruispunten wil inrichten en waar en hoe automobilisten kunnen parkeren. De gemeente zal het raamwerk infrastructuur na vaststelling van het masterplan uitwerken tot een definitief verkeersplan.

Raamwerk ontwikkeling

Het masterplan geeft aan welk programma er in het gebied ontwikkeld zal worden (wonen, voorzieningen, sport), waar dit kan gebeuren en onder welke voorwaarden. Het masterplan bevat geen concrete verkavelingen, maar geeft de stedenbouwkundige kaders aan, waaraan de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden moet voldoen.

Uitvoeringsstrategie

Naast de inhoudelijke doelstellingen geeft het masterplan ook aan, hoe de gemeente de plannen zal realiseren. Het geeft de ontwikkelstrategie aan ten aanzien van de verschillende onderdelen van het plan; wat is de rol van de gemeente bij de realisatie van de plannen en wat is de rol van verschillende betrokken marktpartijen.

Financiële haalbaarheid

Op basis van een globale berekening van kosten en opbrengsten heeft de gemeente de financiële haalbaarheid van de plannen onderzocht. De opgave is dat de plannen voor de gemeente financieel neutraal ontwikkeld worden. Dat wil zeggen, dat kosten en opbrengsten in evenwicht moeten zijn.

1.2 Proces

Planproces

Het plan- en besluitvormingsproces om te komen tot het Masterplan Kijkduin heeft de gemeente opgedeeld in een aantal fasen. Na de goedkeuring van de “Structuurvisie Den Haag 2020, Wêreldstad aan Zee” is zij gestart met het opstellen van een “Nota van Uitgangspunten Kijkduin” (NvU). Dit is een nog zeer globaal document. In de NvU staan de belangrijkste uitgangspunten genoemd, waaraan de toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen.

Samenspraak

Nadat de gemeente de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, heeft zij een samenspraak georganiseerd met bewoners en andere betrokkenen. In deze periode heeft de gemeente met hen gesproken over de voorstellen in de NvU. Een deel van de uitgangspunten stond vast. Zo is het woningaantal van 900 à 1000 geen onderwerp van discussie geweest. Maar bijvoorbeeld wel wáár de gemeente die woningen dan precies kan laten bouwen. De resultaten van de samenspraak zijn verwoord in de “Samenspraakresultaten Kijkduin”. Het masterplan geeft per thema aan hoe de gemeente de resultaten vanuit de samenspraak heeft gebruikt.

Overleg met betrokken marktpartijen

Verschillende marktpartijen hebben grondposities in het plangebied. Met deze betrokken marktpartijen heeft de gemeente in de vorm van workshops overleg gevoerd over hun ideeën en wensen ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft de uitkomsten van het overleg met de verschillende marktpartijen meegenomen bij het opstellen van het masterplan.

Tijdens het hele planvormingsproces heeft de gemeente intensief samengewerkt met de marktpartijen en grondeigenaren in het gebied. Zij voert de regie in deze gebiedsontwikkeling, maar voor de uitvoering is de zij afhankelijk van de medewerking van deze partijen. Daarom heeft de gemeenten deze partijen al in een vroeg stadium betrokken bij de invulling van het masterplan. De haalbaarheid en het realiteitsgehalte van het masterplan is daarmee vergroot.

Voor iedere locatie in het plangebied waar de gemeente niet volledig eigenaar is, hebben ontwerpateliers plaatsgevonden:

- Kijkduin-Bad;
- Kijkduinpark;
- het kruispunt bij de tennisvelden en de Internationale School;
- het Bowlingcentrum en de sporthal;
- Steinmetz | De Compaan

Tijdens deze ontwerpateliers heeft de gemeente met de betrokken partijen zowel kwalitatief als financieel naar de locaties gekeken. Er heeft een wisselwerking plaatsgevonden tussen de uitgangspunten van de gemeente en de plannen die de marktpartijen hebben

opgesteld. Hoofdstuk 9 geeft de resultaten daarvan weer, met een beschrijving van de ontwikkelvelden.

Opstellen masterplan

Het document dat u nu in handen heeft is het masterplan. In het masterplan heeft de gemeente de Nota van Uitgangspunten nader uitgewerkt. Er hebben allerlei onderzoeken plaatsgevonden, de resultaten van de samenspraak zijn verwerkt en overleg met diverse betrokken partijen heeft zijn weerslag gehad. Het masterplan maakt duidelijk hoe de ambities uit de NvU vorm krijgen. Het schept kaders en randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen en uitwerkingen kunnen plaatsvinden. Het masterplan geeft antwoord op onder meer de volgende vragen:

Op welke plaatsen komt er bebouwing? Hoe hoog wordt die bebouwing? Wat voor soort woningen worden er gebouwd? Hoe komt het landschap eruit te zien? Waar komen de voetgangers- en fietsroutes? Welke voorzieningen komen er in de badplaats?

Plan- MER

Tegelijk met het opstellen van het masterplan heeft de gemeente een plan-MER uitgevoerd. Een plan-MER is verplicht voor de ontwikkelingen in Kijkduin, omdat er Natura 2000-gebieden in de buurt liggen.

Een plan-MER is bedoeld om ervoor te zorgen dat in de afwegingen tijdens de planvorming ook de milieueffecten worden meegenomen. Voor de plan-MER Kijkduin heeft de gemeente de drie alternatieven vanuit de samenspraak met elkaar vergeleken. Tevens heeft zij het uiteindelijke voorkeursalternatief beoordeeld. In de plan-MER is aangegeven, hoe de resultaten hebben geleid tot het maken van keuzes en aanpassingen van het plan.

De gemeente heeft de plan-MER vrijgegeven voor inspraak, nadat het college deze samen met het masterplan heeft behandeld. De inzagertermijn is zes weken. Daarna geeft de onafhankelijke Commissie voor de MER een advies uit. Het is mogelijk dat de gemeente naar aanleiding van dit advies het masterplan nog zal wijzigen.

Een bijzonder onderdeel van de plan-MER Kijkduin is het maken van een Passende Beoordeling. Deze toets onderzoekt of er door de planvorming negatieve effecten te verwachten zijn op de Natura 2000-gebieden.

Vervolg proces

Het masterplan is nog niet de definitieve uitwerking van het plangebied. Voordat er gebouwd kan worden, moeten er eerst nieuwe bestemmingsplannen komen. Deze fase begint na de vaststelling van het masterplan door de gemeenteraad. Het vervolgproces wordt nader beschreven in hoofdstuk 12 Ontwikkelstrategie.

1.3 Status

Het masterplan in de Wet ruimtelijke ordening

Het Masterplan Kijkduin heeft de status van structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. In de nieuwe wet is een aantal nieuwe planvormen opgenomen. Een daarvan is het instrument van de structuurvisie.

Het masterplan vormt door de status van structuurvisie een beleidsstuk met de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Onderdeel is ook de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling verwezenlijkt wordt.

Zij vormt de grondslag voor de op te stellen bestemmingsplannen en projectbesluiten. De structuurvisie biedt ook de mogelijkheid om de Wet Voorkeursrecht Gemeente te vestigen en om bovenplans kosten te verhalen.

2. Plangebied



2.1 Plangebied

Plangrens

Het plangebied omvat een gebied van in totaal circa 280 hectare. Het gebied wordt met de klok mee begrensd door de volgende lijnen en gebieden:

- de kustlijn;
- Ockenburghstraat, Meer en Bosch, Westduinpark;
- Monsterseweg;
- Solleveld.

Situering

Kijkduin is gesitueerd op de westelijke hoekpunt van de verkeersring van Den Haag (de Internationale Ring). Het gebied ligt op een strategische plek, op het knooppunt van drie belangrijke stedelijke lijnen:

- de kuststrook; Kijkduin vormt de schakel tussen de Solleveldse duinen en het Westduinpark;
- de internationale zone; Kijkduin vormt het einde van de internationale zone van Den Haag. In dit gebied van de stad zijn de internationale woon- en werkmilieus en de internationale voorzieningen geconcentreerd;
- Lozerlaan / Westlandse Zoom; Kijkduin vormt het eindpunt van de lange weg naar zee: de Lozerlaan en de Westlandse Zoom; de reeks recreatieve groengebieden en groene woonmilieus tussen Den Haag en het Westland: Uithof, Madestein, Ockenburgh.





Cruquijskaart 1712



Kijkduin 1895



Atlantik Wall in 1950



Het eerste badhotel in Kijkduin



Kijkduinseweg 1959

2.2 Historie

Landgoederen

De ontwikkeling van Kijkduin start met de ontwikkeling van de landgoederen op de voormalige strandwallen: Ockenburgh en Meer en Bosch. Deze landgoederen bestaan nog steeds, maar zijn in de loop van de tijd voortdurend veranderd. Tegenwoordig functioneren de landgoederen als openbare groengebieden.

Badcultuur

Omstreeks 1890 start, met de bouw van het badhotel, de ontwikkeling van de badcultuur. Kijkduin was daartoe vooral geschikt omdat de duinen hier zo smal waren dat men eenvoudig tot dicht aan zee kon komen. Ook de nabijheid van de landgoederen en de nabijheid van de stad hebben hierin een rol gespeeld. Het badhotel stond eenzaam op de blanke top der duinen.

Villacultuur

Tussen 1920 en 1923 wordt het villapark Meer en Bosch gebouwd: 126 geschakelde woningen naar ontwerp van de architecten Duiker en Bijvoet. Dit plan kenmerkt zich stedenbouwkundig door een ontspannen opzet en architectonisch door een sterk ontwikkelde kustarchitectuur.

Tweede Wereldoorlog

Tijdens de Tweede Wereldoorlog heeft de Duitse bezetter, om een mogelijke aanval vanuit zee af te slaan, de Atlantik Wall aangelegd. Daarbij hebben de Duitsers veel van de bebouwing van Kijkduin gesloopt. Een foto uit 1950 toont hoe de Atlantik Wall het beeld van het strand domineert.

Oorlogsherstel

Direct na de oorlog zijn, in het kader van de Marshallhulp, twintig Canadese noodwoningen geschonken. De noodwoningen staan er nog steeds en behoren nu tot de meest gewilde woningen in het gebied. Het zijn duinhuizen in optima forma.

Al gedurende de oorlog werkt Dudok aan het herstelplan voor Den Haag. In zijn structuurplan voor Den Haag (1949) zijn voor Kijkduin twee aspecten van belang:

- Hij transformeert de Atlantik Wall tot een brede parkzone en neemt daarin ook de Haagse Beek op.
- Hij versterkt de verkeersstructuur ingrijpend en legt daarmee de basis voor de Haagse verkeersring. Dudok verlengt de Sportlaan in de Machiel Vrijenhoeklaan en voorziet haaks op de kust in een 'parkway naar zee': de Lozerlaan.

Ontwikkeling van de badplaats

Aan de zilte zeelucht wordt een heilzame werking toegedacht. Om die reden verrees reeds in 1930 het zeehospitium. In de jaren zestig worden aan zee daarop aanvullende zorgfuncties ontwikkeld als een zorghotel waar hartpatiënten kunnen revalideren en een zorgcomplex voor longpatiënten. De ontwikkeling van de badplaats krijgt een sterke impuls wanneer begin jaren zeventig MAB het Atlantic Hotel en het winkelgebied ontwikkelt. Tot die tijd waren de voorzieningen beperkt tot een eenvoudig

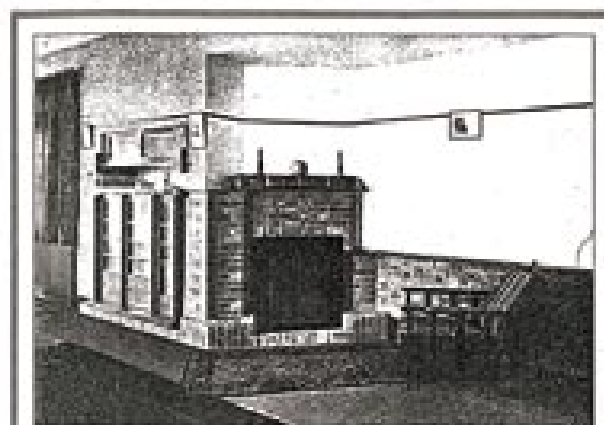
badhotel en een houten poffertjeshuis. Deze ontwikkeling zet Kijkduin op de kaart als badplaats, compleet met boulevard. Ook de woonfunctie breidt uit. Eerst met jaren vijftig appartementenblokjes aan de Deltalaan, later gevolgd door grotere woonblokken aan de Kijkduinsestraat en een bungalowontwikkeling achter de Kijkduinsestraat.

Recreatieontwikkeling

Tussen 1954 en 1965 wordt een deel van de polder Segbroek ingericht als kampeerterrein. Dit groeit al snel uit tot één van de grootste campings van Europa, die grote groepen vooral jonge bezoekers naar Kijkduin trekt. Vanaf de jaren zeventig neemt de recreatieontwikkeling een grote vlucht. In de strandvlakte achter de duinen legt de gemeente de puinduinen aan met daartussen recreatieve voorzieningen en sportvelden. Camping Ockenburgh ontwikkelt zich van een eenvoudige seizoenscamping tot een bungalowpark (Vakantiepark Kijkduinpark) met aangrenzend een 9 holes golfbaan. In de huidige situatie resteert nog een kleine camping op het terrein van Kijkduinpark.



DEZE VILLA'S ZIJN GEBOUW MET LEVEN OF BAKEN LEPANEN. DE BAKEN ZIJN VAN HET STAD OVERNUT. MET VERBODEN VOORAL, MET HET VOORBAALOU KENNT TE BAKEN VAN HET VERBODEN HET.



DEZE DE BAKEN ZIJN HET H. H. HET HET „HET“.

ONZE VILLA'S GEVEN

GEZONDE MANNEN
FRISCHE VROUWEN
BLOZENDE KINDEREN
GELUKKIGE GEZINNEN



2.3 Huidige situatie

Ruimtelijke verscheidenheid

Kijkduin is een heel divers gebied waar verschillende landschappen en ruimtelijke sferen bij elkaar komen. Grofweg bestaat het plangebied Kijkduin uit drie deelgebieden:

- Kijkduin Bad: strand en duinen;
- Kijkduin Binnen: de binnenduintrand;
- Kijkduin Bos: de bos- en landgoederenzone.

Kijkduin Bad

De directe ligging aan zee en het omringende duinlandschap kenmerken het gezellige, rustige Kijkduin Bad. Vanuit de badplaats wandel je aan alle kanten zo de duinen in. Kijkduin onderscheidt zich sterk van Scheveningen. Scheveningen is het drukke, bruisende tweede centrum van Den Haag met toeristische attracties, uitgaansleven en strandtransport. Kijkduin is een familiebadplaats met een meer kleinschalig en intiem karakter, die door haar landschappelijke ligging rust en ruimte uitstraalt.

Bovengenoemde kenmerken maken Kijkduin Bad tot een populaire badplaats voor veel Hagenaars en mensen uit de regio. Maar de badplaats kent ook problemen. Het winkelcentrum en de horeca op de boulevard maken een sleetse en gedateerde indruk; de handel gaat gestaag omlaag. De architectuur van de omringende gebouwen is pover en grijs. Het Deltaplein is geen mooi plein aan zee, maar een kale, betonnen vlakte vol geparkeerde auto's. Een neerwaartse spiraal dreigt. De badplaats is aan vernieuwing toe.

Kijkduin Binnen

Ten zuiden van de Machiel Vrijenhoeklaan gaat het gebied van Kijkduin Bad over in Kijkduin Binnen. Dit is het gebied van de binnenduintrand. Eind jaren zestig legde de gemeente hier de puinduin en met daartussen sportvelden en recreatieve functies. Het gebied is contrastrijk. Tussen de steile puinduin en liggen de verschillende sportvelden en recreatieve functies verscholen in besloten duinkommen. Het gebied is spannend en afwisselend maar ook rommelig en onduidelijk. De puinduin bieden spectaculaire vergezichten, maar vormen nog steeds een enigszins gebiedsvreemd element in het landschap met een magere natuurwaarde. De sportvelden liggen in principe mooi in het landschap ingepast, maar zijn ook nogal ongestructureerd over het gebied verspreid, waardoor de sportcluster weinig samenhang vertoont.

Kijkduin Binnen is een aantrekkelijk recreatief groengebied. Maar er is veel aan ruimtelijke kwaliteit te winnen door het landschap beter in te richten en de sportfuncties te herstructureren. De sportfuncties dienen in het gebied behouden te blijven, maar kunnen logischer in het gebied ingepast worden.

Kijkduin Bos

Ter hoogte van de Wijndaelerweg gaat het gebied

van Kijkduin Binnen over in dat van Kijkduin Bos: de bos- en landgoederenzone. Dit gebied voegt een derde unieke sfeer toe aan Kijkduin. In contrast met de open landschappen van de duinen en de binnenduintrand vindt men hier een beschutte, lommerrijke omgeving. Landgoed Ockenburgh en het Hyacintenbos zijn hoogtepunten. Maar ook begraafplaats Ockenburgh met zijn vele grote bomen hoort bij de bos- en landgoederenzone. De begraafplaats is in principe een mooie groene plek, maar is wel erg afgesloten van zijn omgeving en vormt daardoor een barrière in het gebied. Hetzelfde geldt voor de Wijndaelerweg: in principe een prachtige laan, maar in de huidige situatie eerder een barrière dan een verbindend element.

Kijkduin Bos is een prachtig cultureel erfgoed, dat een waardevol contrast vormt met het open landschap van de duinen. Door de Wijndaelerweg anders in te richten (functioneel en ruimtelijk) en de begraafplaats beter bij het gebied te betrekken, zou de gemeente ook hier met simpele middelen veel kunnen winnen.

Functionele verscheidenheid

Ook functioneel is Kijkduin een heel divers gebied. Dicht op elkaar komt men een groot aantal verschillende functies tegen: wonen, winkel- en horecavoorzieningen, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen.

Wonen

Kijkduin is door de bijzondere ligging een aantrekkelijk woongebied. Woningen in Kijkduin hebben een hogere verkoopprijs en een kortere verkooptijd dan het Haagse gemiddelde. De vraag is groter dan het aanbod. Zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn populair. In de huidige situatie biedt Kijkduin verschillende woonmilieus met zowel grondgebonden woningen als appartementen in de huur- en koopsector. Aan het Deltaplein staan appartementengebouwen met direct uitzicht op zee (zowel koop als huur). In de tweede linie, achter de duintrand, ligt een aantal wijken met grondgebonden woningen. Langs de Kijkduinsestraat staan flatgebouwen met huurappartementen. Naast de reguliere woningen kent Kijkduin nog een aantal bijzondere woonvormen. Aan de oostzijde van de Kijkduinsestraat staat een flat met zorgwoningen. En aan de Buitenklingsen bevindt zich een zorginstelling met wooneenheden voor mensen met een (verstandelijk) beperking. Naast deze locatie bevindt zich een terrein met woonwagens.

De leeftijd van de huidige bevolking van Kijkduin is relatief hoog. Het aandeel 65-plussers is met circa 35 procent aanzienlijk hoger dan het Haagse gemiddelde. Ook het aandeel 80-plussers ligt beduidend boven het gemiddelde. De leeftijdssamenstelling verklaart, dat Kijkduin verhoudingsgewijs veel alleenstaanden huisvest en minder gezinnen met kinderen.

Voorzieningen

Kijkduin is een rustige familiebadplaats die vooral in trek is bij gezinnen met kinderen en ouderen. De bezoekers komen niet alleen uit heel Den Haag maar ook uit de regio.

De voorzieningen in Kijkduin zijn geconcentreerd rondom het Deltaplein. Het winkelcentrum Deltaplein is vrij kleinschalig en bestaat uit twee lagen: beneden retail en boven (aan de boulevard) cafés en restaurants. Aan de oostzijde van het Deltaplein staat het Atlantic Hotel: hotelaccommodatie, congreszalen en winkels in de plint. Het retailaanbod op het Deltaplein bestaat overwegend uit kleding en food en is meer gericht op funshoppen dan op de dagelijkse boodschappen. Er is geen sprake van ketens, maar van zelfstandig opererende winkeliers. Het nabijgelegen winkelcentrum Loosduinen voorziet in het dagelijkse voorzieningenaanbod voor de bewoners van Kijkduin.

Onderwijs en maatschappelijke voorzieningen

In 2007 is de International School of The Hague (ISH) aan de Wijndaelerduin geopend. De bouw van deze school was van belang voor de versterking van het internationale vestigingsklimaat van Den Haag. De ISH accommodeert ongeveer twaalfhonderd leerlingen. Zet de groei van het aantal leerlingen door, dan is op korte termijn uitbreiding noodzakelijk.

Aan de Buitenklingen ligt de Compaan, een zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking. In het gebied liggen een crematorium en een begraafplaats die vanaf 2015 een beperkte uitbreidingsruimte behoeft.

Sport en recreatie

De sportaccommodaties in Kijkduin vormen een belangrijk voorzieningenaanbod voor een groot aantal inwoners van het stadsdeel Loosduinen. Zij beoefenen samen een scala aan sporten met een accent op de breedtesport. Kijkduin Binnen biedt ruimte aan voetbalvelden, een groot tenniscomplex, een 9-holes golfbaan en een honk- en softbalcomplex. Daarmee is een groot areaal gereserveerd voor verenigingen. Daarnaast liggen in het gebied een

sportthal, een squashcentrum en een bowlingbaan. Het duingebied, het strand en de zee bieden gelegenheid tot het uitoefenen van meer individuele sporten als fietsen, hardlopen en diverse strandsporten.

Bereikbaarheid

Auto

Kijkduin is met de auto in principe goed bereikbaar. Het gebied ligt aan de verkeersring van Den Haag – de Internationale Ring – en is daardoor van alle zijden goed bereikbaar. Via de Machiel Vrijenhoeklaan en de Laan van Meerdervoort bestaat een goede verbinding met het centrum van Den Haag. De Lozerlaan vormt een snelle verbinding met Zuidwest Den Haag en de regio. De badplaats kent veel seizoensgebonden verkeer. Tijdens de zomerse piekdagen stagneert de doorstroming op de verschillende aanrijroutes. Verkeersmaatregelen in het kader van de Internationale Ring zullen de verkeersdoorstroming verbeteren.

Openbaar vervoer

Kijkduin is met het openbaar vervoer in de huidige situatie bereikbaar met de buslijnen 23, 24, 26 en de pendeldienst 24p tussen Kijkduinpark en de badplaats. De dichtstbijzijnde tramhalte is die van Randstadrail lijn 3 bij de Heliotrooplaan.

Parkeren

Kijkduin kent in de huidige situatie geen parkeerregime. Automobilisten kunnen overal gratis parkeren. Sommige plekken gebruiken zij het hele jaar door. Andere voornamelijk op de zomerse piekdagen. Het gratis parkeren op maaiveld heeft voor- en nadelen. Enerzijds maakt het de badplaats makkelijk bereikbaar, anderzijds domineren de grote aantallen geparkeerde auto's het ruimtelijke beeld.

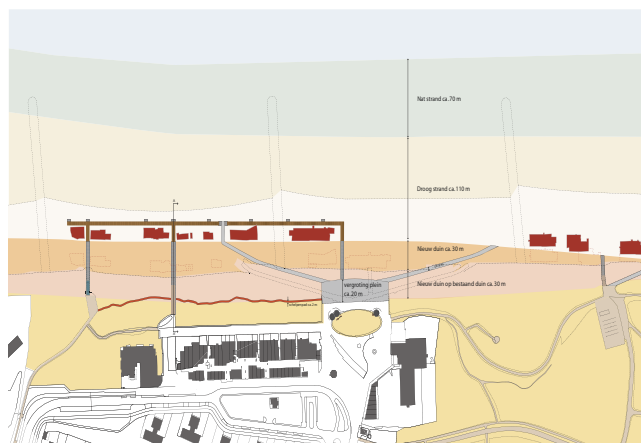


2.4 Kustuitbreiding

Kustversterking

In het kader van de versterking van de zwakke schakels in de Hollandse kust wordt de Delflandse kust (Hoek van Holland – Scheveningen) de komende jaren verbreed. Het Hoogheemraadschap heeft de plannen hiervoor inmiddels definitief vastgesteld.

Zij heeft gekozen voor een zeewaartse verbreding van duinen en strand. Deze verbreding heeft de minste effecten op de natuur en voegt een aanzienlijk oppervlak aan nieuwe duinen toe. Deze oplossing stimuleert het natuurlijke proces van duinvorming. Het deeltracé Kijkduin komt najaar 2009 aan de beurt. Ter hoogte van de boulevard van Kijkduin wordt het duin dertig meter zeewaarts verbreed. Het nieuwe duin komt niet boven het huidige duin uit. De strandpaviljoens zullen zeewaarts met de duinverbreding meeschuiven.



Toekomstvisie Delflandse kust

De Provincie Zuid-Holland is bezig met verkennende studies naar de mogelijkheden om de Delflandse kust verdergaand uit te breiden. Zij onderzoekt in haar studie drie scenario's, waarbij de zeewaartse kustuitbreiding varieert tussen 200 en 1200 meter. Doelstelling van de plannen is een duurzame, toekomstbestendige bescherming tegen de zee te realiseren en tegelijkertijd een versterking van het duinlandschap langs de Delflandse kust te bewerkstelligen. De plannen van de Provincie zijn gericht op de middellange tot lange termijn. De studies gaan uit van een gefaseerde aanpak die rond 2030 voltooid zou moeten worden.

De gemeente Den Haag is betrokken bij de studies van de Provincie. De gemeente heeft aangegeven, dat de kustuitbreiding niet ten koste mag gaan van de karakteristieken van Kijkduin en Scheveningen als plaatsen aan zee.



Over de studie Kustuitbreiding heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden.

3. Beleidskader



Structuurvisie Den Haag 2020



Nota Groen kleurt de stad

3.1 Gemeentelijke beleidskaders

Structuurvisie Den Haag 2020

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad de nota 'Structuurvisie Den Haag 2020, 'Wereldstad aan zee' vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijke toekomstbeeld van Den Haag tot 2020. Voor het realiseren van de ambities heeft de gemeente vijf kansenzones aangeduid. Daarop zal de stad zich de komende periode focussen. In Kijkduin komen twee kansenzones bij elkaar: De Internationale kustzone en de Schakelzone Lozerlaan.

Nota 'Groen kleurt de stad'

In de nota 'Groen Kleurt de stad, beleidsplan voor het Haagse Groen 2005-2010' heeft de gemeenteraad de stedelijke groene hoofdstructuur (SGH) vastgelegd. Hiermee heeft het gemeentebestuur zich verplicht om deze structuur op eenduidige en herkenbare wijze duurzaam in stand te houden. Voor deze SGH geldt dat slechts in uitzonderlijke gevallen, waarbij de ambitie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Den Haag 2020 in het geding is, een incidentele heroverweging niet wordt uitgesloten. In het masterplangebied komen twee belangrijke ecologische verbindingzones bijeen die deel uitmaken van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Als eerste is dit de groenrecreatieve verbinding tussen Kijkduin en Midden Delfland, die binnen de stadsgrenzen is gelegen langs de Lozerlaan, Ockenburghstraat en Kijkduinsestraat. Deze verbinding, die tevens onderdeel is van de Provinciale Ecologische hoofdstructuur, is opgebouwd uit een aantal deelgebieden. Binnen het plangebied zijn dit het duingebied rond Kijkduin als onderdeel van het Nederlandse Duinlandschap en het landgoed Ockenburgh. De andere stedelijke ecologische verbindingzone is de verbinding tussen West- en Oostduinen, voor een belangrijk deel gevormd door de Haagse Beek.

Stedelijke Ecologische Verbindingszones Den Haag

De nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones 2008-2018 geeft een overzicht van de ecologische verbindingen in de stad en de knelpunten en opgaven voor dit thema. Deze nota benoemt de doorsnijding van de Haagse Beek door grote wegen, waaronder de Kijkduinsestraat, als een belangrijke barrière voor veel diersoorten. Het verkleinen van deze barrière vormt een kans. Andere kansen die de nota noemt, zijn de investeringen in de landschappelijke onderlegger en de versterking van de groene structuur in Kijkduin. Een belangrijk knelpunt is gelegen in de ambitie om woningen te bouwen in de Provinciale Ecologische hoofdstructuur.

Milieubeleid

Het Milieubeleidsplan 2001-2006 introduceert het gebiedsgericht milieubeleid en neemt per gebiedstype streefbeeld op. Het Milieubeleidsplan heeft in 2006 een vervolg gekregen in de Contourennota 'Tien voor milieu'. Deze contourennota stelt de Haagse ambities vast voor onder meer lucht, klimaat, water en geluid. Den Haag heeft de ambitie om voor 2050 een CO²-neutrale stad te zijn. Op de ambities van het gebiedsgericht milieubeleid ten aanzien van Kijkduin is hierboven nader ingegaan in paragraaf 3.4.

Haagse Woonvisie

De Woonvisie 2020 is in 2004 vastgesteld. Op dit moment vindt een actualisering van deze visie plaats, waarbij het streven is om deze voor het zomerreces van 2009 bestuurlijk en politiek vast te stellen. De nadruk van de nieuwe woonvisie ligt op het vernieuwen, verbeteren en versterken van de bestaande stad in de periode 2010 - 2020. Dit valt uiteen in herstructureringsgebieden, aanpak van kwetsbare (particuliere) wijken en binnenstedelijke en stadsrandtransformatie. De ontwikkelingen van Kijkduin vallen in deze laatste categorie. De gemeente wil appartementen toevoegen aan de badplaats en in het achterland van Kijkduin - achter de duinen in het groen - een uniek groenstedelijk woonmilieu realiseren met een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Haagse Nota Mobiliteit 2020-2030

Den Haag werkt op dit moment aan nieuw verkeers- en vervoersbeleid voor de periode 2008-2020, met een doorkijk naar 2030. De centrale opgave voor de nieuwe Haagse Nota Mobiliteit is samengevat als: 'Het organiseren van de duurzame bereikbaarheid van Den Haag in 2020 en daarna.' Kwaliteit op alle schaalniveaus moet de 'duurzame bereikbaarheid' haalbaar maken, ook qua verblijfsklimaat, leefbaarheid en milieu. Tot aan de vaststelling van dit nieuwe beleid is het Verkeersplan 2010 van kracht. Bij de opstelling van het masterplan heeft de gemeente echter al rekening gehouden met de opgaven en uitgangspunten in de Haagse Nota Mobiliteit. Dit betreft met name de herstructurering van het tracé Ockenburghstraat – Kijkduinsestraat – Machiel Vrijenhoeklaan in het kader van de verbetering van de doorstroming van de Internationale Ring.

Beleidskader sportvelden

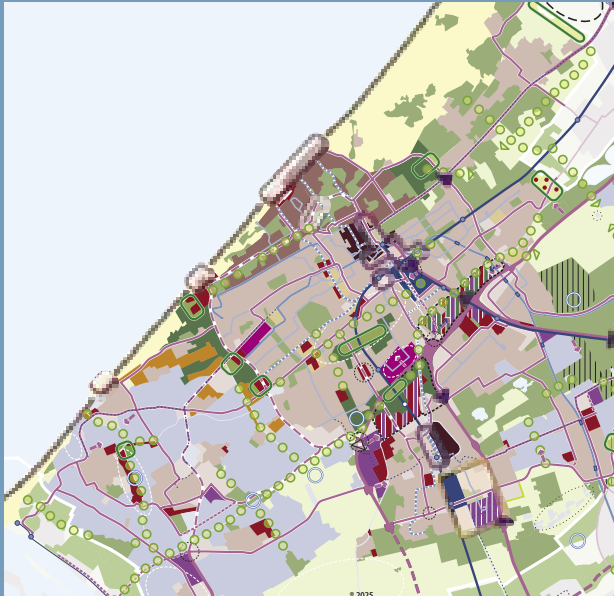
Het gemeentelijk sportveldenbeleid heeft als belangrijke doelstellingen het behoud van voldoende capaciteit, een goede spreiding en efficiënt gebruik van sportvelden. Raadsbesluit 110/2006 tot stedelijke herontwikkeling bepaalt onder meer, dat de gemeente in plangebied Kijkduin een vijftal voetbalvelden opheft (de velden van Nationale Nederlanden en H.S.V.) De opheffing van deze velden heeft tot gevolg, dat de druk op overige voetbalvelden in Kijkduin toeneemt. Toekomstige behoefteprognoses tonen aan, dat tot 2020 geen sprake is van overcapaciteit. Het stadsbrede beleidsuitgangspunt is, dat na uitvoering van het raadsbesluit het aantal velden geconsolideerd wordt.

Sociaaleconomische agenda

De agenda is het kader voor vier kernopgaven die de komende tien jaar een impuls moeten geven aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Den Haag. De ambities uit de agenda vullen het ruimtelijke toekomstbeeld uit de structuurvisie aan. De vier kernopgaven zijn kort en bondig:

- Iedereen doet mee: in 2020 is iedere Hagenaar aan het werk, op school of anderszins actief.
- Binden en boeien: het aantrekken en behouden van middengroepen en talentvolle jongeren aan de stad.
- Economie met energie: groei aan zowel de boven- als de onderkant van de arbeidsmarkt en excellente dienstverlening.

Den Haag met stip op de kaart: een toonaangevend aanzien en krachtige promotie van de stad.



RSP projectenkaart



Stedelijke groene hoofdstructuur



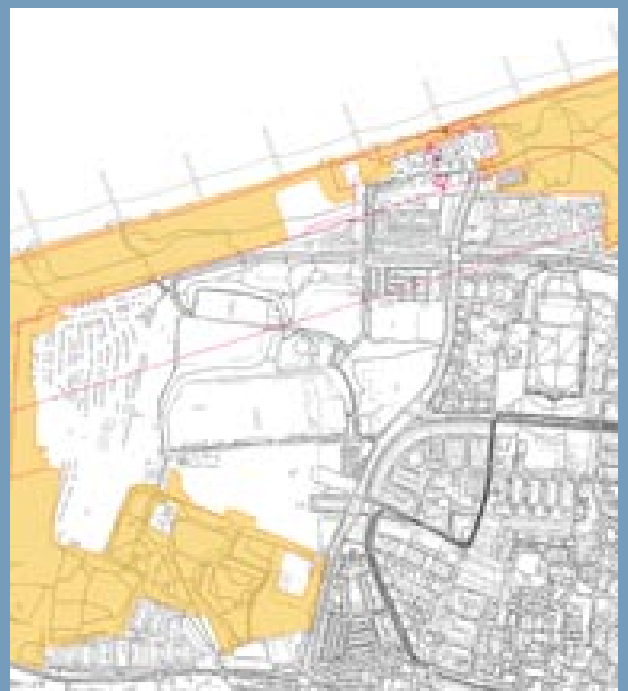
Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020



regionale groenstructuur



Structuurvisie Westlandse Zoom



wet op de waterkering & Natura 2000

3.2 Regionale beleidskaders

Provinciale Structuurvisie / Interim-beleid Wro

In het kader van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zullen Provinciale Staten een Provinciale Structuurvisie vaststellen. Met deze structuurvisie – ‘Visie op Zuid-Holland’ - beschrijft de Provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Uitgangspunt daarbij is ‘lokaal wat kan, provinciaal wat moet’.

Voor de periode tussen 1 juli 2008 en de vaststelling van de structuurvisie is het interim-beleid Wro van kracht. Daarvoor is bestaand ruimtelijk beleid zoals de streekplannen en de nota ‘Regels voor Ruimte’ het vertrekpunt. In het interim-beleid is aangegeven welke onderdelen uit de streekplannen en de nota ‘Regels voor Ruimte’ na 1 juli 2008 onverminderd van kracht zullen zijn.

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) beschrijft de visie van het Stadsgewest op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Haaglanden tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Over Kijkduin, dat in het RSP is opgenomen als één van de gebiedsuitwerkingen, is de volgende passage opgenomen: ‘Het plan is om dit gebied verder te ontwikkelen met woningen, recreatievoorzieningen (waaronder wellness), horeca en bijzondere winkelveorzieningen. De omvang en kwalitatieve invulling van het ruimtelijke programma is afhankelijk van de ruimtelijke kwaliteiten die het gebied te bieden heeft. Eén van de kwaliteiten van dit gebied is dat het onderdeel is van de regionale recreatieve en ecologische verbinding tussen Midden-Delfland en de kust. Deze functie weegt vanuit het RSP zwaar en moet dan ook worden gewaarborgd. Nadere uitwerking vindt plaats in afstemming met de ontwikkeling van de Westlandse Zoom.’

Structuurvisie Westlandse Zoom

In juni 2002 is de Structuurvisie Westlandse Zoom vastgesteld. Deze visie geeft vorm en inhoud aan een integrale kwaliteitsverbetering van de Westlandse Zoom. Deze kwaliteitsverbetering kent drie elementen. Allereerst streeft de structuurvisie een grotere onderlinge samenhang in het gebied na. Daarnaast worden de unieke kwaliteiten van de deelgebieden geoptimaliseerd. Ten slotte wordt gekeken naar versterking van de recreatieve en gebruikswaarde van het gebied. Toevoeging van groen-blauwe woonmilieus dienen ter versterking van de internationale woonmilieus.

Om dit ruimtelijk vorm te geven is een ‘ladderconcept’ ontwikkeld. Groene en/of blauwe assen vormen de bomen en sporten van de ladder. De vlakken bieden ruimte aan nieuwe hoogwaardige functies. Kijkduin vormt de kop op de Westlandse Zoom. De uitwerking van het masterplan moet aansluiten op de visie van en de ontwikkelingen in de Westlandse Zoom. Dit betekent onder andere dat het masterplan moet inzetten op het afmaken en versterken van de regionale recreatieve en ecologische verbindingen tussen Midden-Delfland en de kust.

3.3 Overige beleidskaders

Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet

In internationaal opzicht zijn de Nederlandse duinen van groot belang. Van de meer dan 15.000 km Atlantische kust in West-Europa bestaat ongeveer 3.000 km uit duinen. Hiervan ligt bijna 300 km in Nederland. De Nederlandse kustduinen behoren dan ook tot de top vijf van de Europese duingebieden.

Grote delen van de Nederlandse kustduinen zijn beschermd als zogenaamd Natura 2000-gebieden onder de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet bepaalt dat plannen en projecten die de kwaliteit van specifieke habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op specifieke soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Bij ruimtelijke ingrepen dient altijd te worden nagegaan of een vergunning nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Het betreft zowel plannen en projecten binnen Natura 2000-gebieden als in de directe omgeving. Twee Natura 2000-gebieden, te weten Solleveld-Kapittelduinen en Westduinpark-Wapendal, omsluiten het plangebied Kijkduin.

De tussen Kijkduin en Ter Heijde gelegen Solleveld-Kapittelduinen wijken af van de meeste andere duingebieden, doordat het voor het overgrote deel bestaat uit ‘oude duinen’. Als kernopgave geldt uitbreiding en herstel van de kwaliteit van deze grijze duinen.

Westduinpark-Wapendal is een breed, gevarieerd en kalkrijk duin met kenmerkende habitats van de Hollandse duin- en kuststreek. Ook hier geldt als kernopgave uitbreiding en herstel van de grijze duinen en behoud van oppervlakte en kwaliteit van duinheiden.

De in het masterplan vastgelegde ambities worden getoetst aan de instandhoudingsverplichting van de Natura 2000-gebieden in het kader van de Passende Beoordeling en de Plan-Mer.

Wet op de Waterkering

De zandige duinen bij Kijkduin functioneren als primaire waterkering. Bij de badplaats Kijkduin is bebouwing op de kering aanwezig. Vanuit de Wet op de Waterkering moeten primaire waterkeringen voldoen aan bepaalde veiligheidsnormen. Een deel van Kijkduin is onderdeel van de zeekering. De keuze voor ontwikkeling van dit deel brengt dan ook een aantal beperkingen en randvoorwaarden met zich mee.

In de kernzone tussen het strand en de badplaats mag niet worden gebouwd, tenzij er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn.

Voor de kernzone binnen de badplaats geldt, dat bebouwing aan een aantal voorwaarden moet voldoen. Verbouw of nieuwbouw is toegestaan als het geen effect heeft op de veiligheid van het achterland. Dat betekent dat er geen zand aan de waterkering wordt onttrokken en er geen harde elementen worden toegevoegd die de duinen of dijken vastleggen of die het proces van afslag belemmeren. Voor de reserveringszone aan de binnenzijde van de primaire waterkering geldt, dat de hoeveelheid zand in het profiel niet mag verminderen, maar dat ondergrondse constructies – alleen wanneer aan voorgaande eisen wordt voldaan – zijn toegestaan.

In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland onderzoekt de gemeente de mogelijkheden en kijkt zij naar mogelijke oplossingen.

4. Ambitions



4.1 Nota van Uitgangspunten Kijkduin

Ambities

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) Kijkduin zijn de doelstellingen zoals vastgesteld in de Structuurvisie Den Haag 2020 uitgewerkt tot meer concrete en gedetailleerde ambities en uitgangspunten voor het Masterplan Kijkduin. De gemeenteraad heeft op 10 juli 2008 ingestemd met de NvU Kijkduin. Daarbij zijn een aantal amendementen en moties aangenomen.

Versterking van verschillende kwaliteiten

De ambities zoals geformuleerd in de Nota van Uitgangspunten Kijkduin zijn hoog. Kijkduin moet een aantrekkelijke woon- en recreatieomgeving worden met een grote ruimtelijke en ecologische kwaliteit. Het doel is om een plan op te stellen dat de verschillende kenmerkende kwaliteiten van het gebied versterkt en op een betekenisvolle manier met elkaar verweeft:

- versterking landschappelijke en ecologische kwaliteit;
- versterking van de recreatieve waarde van het gebied;
- versterking van de woonfunctie van het gebied.

Eigenheid van Kijkduin

De gemeente wil Kijkduin ontwikkelen tot een karaktervolle omgeving aan zee met een eigen identiteit, sfeer en aanbod, waarmee het zich van andere badplaatsen onderscheidt. Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft zij veel overleg gevoerd om te bepalen wat precies de eigenheid en de identiteit van Kijkduin zijn. De zogenoemde 'branding sessies', een serie workshops met betrokken bewoners, ondernemers en instellingen, hebben de onderscheidende karakteristieken van Kijkduin nader gedefinieerd. Op basis van een serie kernwaarden van Kijkduin (landgoed, actief, toegankelijk, beschut, allure) hebben deze 'branding sessies' gezamenlijk de belangrijkste ambities geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van Kijkduin:

- Kijkduin moet in haar ontwikkeling natuur en landschap centraal stellen.
- Kijkduin moet zich profileren als een badplaats waar ruimte is voor rust en ontspanning, voor reflectie en verdieping.
- Kijkduin moet zich profileren als een familiebadplaats met allure: stijlvol en kunstzinnig.
- Kijkduin moet zich profileren op het gebied van wellness, gezondheid en ontspanning.
- Kijkduin moet haar bereikbaarheid koesteren.

Uitgangspunten

Hieronder volgt een beknopte weergave van de belangrijkste uitgangspunten zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten:

Algemeen:

- het ontwikkelen van het plangebied Kijkduin volgens de drie speerpunten: landschap en natuur; unieke woonmilieus; sport en recreatie.





Landschap en natuur:

- het ontwikkelen van een robuuste landschappelijke structuur die de landschappelijke differentiatie en de natuurwaarde van het gebied versterkt en het raamwerk vormt voor de ontwikkeling van het wonen en de overige functies.

Voorzieningen en recreatie:

- het ontwikkelen van een hoogwaardig voorzieningenprogramma, waarbij het accent ligt op de thema's wellness, ontspanning en gezondheid;
- het verruimen van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden in Kijkduin;
- het omvormen van de sportterreinen – en sportcentra - tot hoogwaardige, multifunctionele en intensief gebruikte sportvoorzieningen;
- ruimte geven aan kunst en cultuur bij de ontwikkeling van het landschap.

Wonen:

- het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus, passend bij de identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van Kijkduin;
- het ontwikkelen van een programma van 900 à 1000 woningen, waarvan een deel in de badplaats;
- het realiseren van een mix van grondgebonden woningen en appartementen, waarvan ten minste 30 procent in de sociale sector;
- het terughoudend omgaan met het aspect bouwhoogte in het plangebied: merendeels laagbouw en middelhoogbouw (maximaal vijf tot zes bouwlagen); het toestaan van een vijftal beperkte hoogteaccenten (maximaal 50 meter).

Badplaats:

- het ontwikkelen van Kijkduin Bad tot een aantrekkelijke familiebadplaats in het duin met kwaliteit en allure.

Verkeer:

- het vergroten van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van Kijkduin per openbaar vervoer, fiets en auto;
- het reduceren van parkeerplaatsen op maaiveld en het realiseren van gebouwde, in het duinlandschap geïntegreerde parkeervoorzieningen.

Duurzaamheid:

- het creëren van een duurzame en milieuvriendelijke leefomgeving en het realiseren van een GPR-duurzaamheidsscore die ruim hoger is dan 7;
- het minimaal CO²-neutraal ontwikkelen van nieuwbouw in Kijkduin; het zoveel mogelijk inpassen van woningen en voorzieningen in het landschap.

Financieel:

- het kostenneutraal ontwikkelen van het plangebied Kijkduin.

Amendementen

De gemeenteraad heeft tijdens de behandeling van de Nota van Uitgangspunten een vijftal moties en amendementen aangenomen. Het betreft aanvullingen en

opdrachten tot nadere onderzoeken ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten; te bespreken in de samenspraak:

- het bekijken van de mogelijkheden in de samenspraak om een aaneengesloten groengebied te realiseren die de Westduinen verbinden met het achterland;
- het onderzoeken van de mogelijkheden om de barrière die de Machiel Vrijenhoeklaan landschappelijk vormt te verminderen;
- het onderzoeken hoe de gemeente de ecologische verbindingen rond de sportvelden kan verbeteren;
- het onderzoeken van mogelijkheden om het parkeren zoveel mogelijk inpandig op te lossen;
- het aan de orde stellen in de samenspraak van mogelijkheden om het open, groene karakter van de woongebieden te waarborgen en het openbaar groen te optimaliseren.



4.2 Samenspraak

Inleiding

Communicatie is een vast onderdeel van het masterplan. De gemeente werkt samen met veel partijen in het gebied om tot een zoveel mogelijk gedragen, gezamenlijk en kwalitatief goed plan te komen. Een belangrijk onderdeel van de planvorming is een analyse wie er in het gebied actief is. Voorafgaand aan de planvorming heeft de gemeente daarom een stakeholdersanalyse gemaakt. Voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft zij gesprekken gevoerd met deze stakeholders. Vanaf de consultatie tot aan nu is deze lijst met betrokken partijen steeds meer uitgebreid en aangevuld.

Nota van Uitgangspunten

Voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeente gesprekken gevoerd met diverse partijen die actief zijn in Kijkduin. Hierbij valt te denken aan ontwikkelaars, wijkorganisaties, diverse natuurorganisaties, scholen, ondernemers etc. Met de verschillende (een-op-een) gesprekken en workshops heeft de gemeente getracht zoveel mogelijk ideeën, suggesties en/of aanvullingen op de nota te verwerken in de uiteindelijke vastgestelde nota. De gemeente heeft aan de werkgroep Masterplan Kijkduin, een afvaardiging van de bewonersorganisatie Kijkduin en de commissie Loosduinen, voorafgaand aan het collegebesluit advies gevraagd. Dit advies is samen met de Nota van Uitgangspunten aangeleverd bij college en raad. De doelstelling van het bepreken van dilemma's en/of knelpunten in het traject voorafgaand aan besluitvorming, is het inzichtelijk maken van de planvorming. Het belang van een bewonersorganisatie kan tegenstrijdig zijn met die van bijvoorbeeld de ondernemer(s). Het bespreekbaar maken van deze tegenstrijdige belangen neemt de weerstand tegen bepaalde uitgangspunten niet weg, maar geeft wel meer inzicht in de integrale gebiedsontwikkeling.

Waarom samenspraak?

Veel bezoekers van de samenspraakavonden hebben een duidelijker beeld gekregen van de plannen voor Kijkduin zoals die in de Nota van Uitgangspunten stonden. Ondanks de weerstand tegen specifieke vastgestelde uitgangspunten in deze nota (zoals het bouwen van 900 à 1000 woningen) heeft men over het algemeen meer inzicht én begrip gekregen in het proces van de planvorming en de dilemma's waarmee de gemeente te maken heeft. Door zoveel mogelijk mensen vanaf het begin van het proces mee te nemen op "de stedenbouwkundige reis", heeft de gemeente meer begrip gegenereerd voor de afwegingen en keuzes die zij heeft gemaakt.

Tijdens het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeente een analyse gemaakt van de partijen die actief zijn in de wijk. Tijdens de samenspraak heeft zij deze analyse verder aangevuld. Ook zijn er nog extra suggesties gedaan om de informatievoorziening in de wijk te optimaliseren en het verspreidingsgebied uit te breiden.

Discussienota

De Nota van Uitgangspunten bevat een aantal vaste en variabele elementen. Nadat het college en de raad de nota hebben vastgesteld, is de samenspraakprocedure

begonnen. Tijdens de samenspraak heeft de gemeente met de aanwezigen een aantal variabele elementen van de Nota van Uitgangspunten besproken. Deze variabele elementen zijn vastgelegd in de discussienota. Nadat de gemeente deze discussienota heeft opgesteld, is zij door het college vastgesteld. Deze nota geeft de kaders weer waarbinnen de samenspraak heeft plaatsgevonden.

Samenspraak van september 2008 tot december 2008

Van eind september 2008 tot begin december 2008 organiseerde de gemeente de Samenspraak Kijkduin. Meer dan vijfhonderd belangstellende bewoners en betrokkenen namen hieraan deel. Zo'n tweehonderd betrokkenen hebben actief meegedacht tijdens de workshops. Het doel van de samenspraak was om behalve te informeren ook nieuwe ideeën en inzichten over de toekomst van Kijkduin te verzamelen. De discussie werd gevoerd op basis van de discussienota.

De samenspraak was opgedeeld in een aantal onderdelen/middelen: a) de startdag, b) internet, c) de workshops/samenspraakbijeenkomsten, d) de samenspraakkrant, e) de tentoonstelling op de boulevard.

Samenspraaknota

De uitkomsten van de samenspraak zijn vastgelegd in een samenspraaknota. De gemeente heeft deze nota opgesteld samen met de werkgroep Masterplan Kijkduin. In deze nota staan alle reacties, ideeën en suggesties die tijdens de samenspraak naar voren zijn gekomen. Ook de manier waarop alle ideeën en suggesties zijn vertaald naar de drie denkrichtingen hebben de opstellers hierin verwerkt. Tijdens de samenspraak heeft de gemeente extra geïnvesteerd in de visualisatie. Door de suggesties en ideeën te visualiseren, heeft zij meer begrip gecreëerd voor de dilemma's en integrale planvorming. De gemeente heeft de drie denkrichtingen op 10 december 2008 gepresenteerd tijdens een bijeenkomst. Ongeveer tweehonderd mensen hebben deze bijeenkomst bezocht.

Van samenspraak naar masterplan

In de periode van samenspraak naar masterplan heeft de gemeente de communicatie met de stakeholders voortgezet. Zo is er overleg gebleven met de werkgroep Masterplan Kijkduin, de commissie Loosduinen, ontwikkelaars, de AVN, ondernemers, Stichting Beach Resort Kijkduin etc. Doelstelling hiervan was om met alle partijen contact te houden en ze mee te nemen in de gemeentelijke processen.

Aanpassingen in het plan

De samenspraak heeft echt gevolgen gehad voor de conceptversie van het masterplan. De gemeente heeft samen met de betrokken bewoners uit de wijk tijdens de samenspraak gekeken waar het plan aangepast kon worden en hoe die aanpassingen konden worden verwerkt in de concepttekst van het masterplan.

Wat wijkt af van de Nota van Uitgangspunten?

- zoveel mogelijk uitgaan van het model 'de groene grens';
- van vijf terug naar twee hoogteaccenten;
- het realiseren van een aaneengesloten groengebied;

- het niet ontwikkelen van de twee voormalige voetbalvelden aan het einde van de Machiel Vrijenhoeklaan;
- het niet ontwikkelen van de 'Piet Vink'-locatie;
- het niet ontwikkelen van locatie van het tuincentrum Monsterseweg;
- versterken van de ecologische verbindingen rond de badplaats.

Samenwerking

Een belangrijk onderdeel in de planvorming Kijkduin is de samenwerking. De gemeente vindt de samenwerking en het samen opstellen van de Nota van Uitgangspunten, de Samenspraaknota en het conceptmasterplan een belangrijk onderdeel in het proces. Tijdens de presentatie in december 2008 heeft de gemeente aangegeven, dat tijdens het opstellen van het conceptmasterplan de gemeente in contact blijft met deze partijen. Indien er vanuit de wijk nog aandachtspunten en/of aanvullingen waren, kon men zich wenden tot deze partijen.

Ook is tijdens deze periode de website www.wereldstadaanzee.nl/kijkduin in de lucht gebleven. Via het e-mailadres heeft de gemeente ook nog aanvullingen ontvangen.

Na de vaststelling van het conceptmasterplan in het college gaat de gemeente de wijk in om te informeren. De samenspraak is afgerond en op het masterplan is geen inspraak mogelijk. Tijdens de vaststelling van het conceptmasterplan, geeft de gemeente het plan-MER (Milieu Effect Rapport) vrijgegeven voor zienswijzen. Deze zienswijzen kunnen gevolgen hebben voor het conceptmasterplan.

Zodra het college goedkeuring heeft gegeven aan het masterplan, gaat de gemeente de buurten Loosduinen en Kijkduin informeren over het besluit via een brief, een advertentie en de wijk- en buurtverenigingen. Na de besluitvorming van het college organiseert de gemeente een inloopbijeenkomst. Zij zal ook een toelichting op het conceptmasterplan en plan-MER verzorgen.

Hoe nu verder?

De gemeente heeft een sterke regierol in het handhaven van de uitgangspunten en kwaliteitseisen die zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en het (concept) Masterplan Kijkduin. De gemeente Den Haag blijft het gezicht naar buiten als het gaat over de integrale gebiedsontwikkeling Kijkduin (corporate communicatie). De informatievoorziening in en naar de wijk neemt de gemeente op als haar verantwoordelijkheid. Zij geeft in dat kader met enige regelmaat een update van de voortgang. Hoe deze gaat plaatsvinden, is afhankelijk van het vastgestelde masterplan en de communicatiestrategie. De gemeente gaat de werkgroep Masterplan Kijkduin en de commissie Loosduinen hierover consulteren. De ontwikkelaars krijgen in de uitvoering van de (deel-) projecten ook een verantwoordelijke rol. Zij stellen samen met de gemeente een communicatieplan op, waarin zij de rolverdeling en communicatiestrategie vastleggen. Aangezien er diverse deelprojecten zijn in het gebied, wordt dit proces afgestemd met het overkoepelende communicatieplan. De ontwikkelaars en de gemeente bepalen per locatie hoe zij de communicatie opzetten en welke middelen zij daarbij inzetten.

3.4 Gebiedsgericht milieubeleid

Duurzaamheidsparagraaf

In het MER en het Masterplan Kijkduin staat is conform het Haagse gebiedsgericht milieubeleid (GGMB) een duurzaamheidsparagraaf opgenomen. In de duurzaamheidsparagraaf geeft de opsteller van het Masterplan aan welke ambities uit het GGMB hij gaat realiseren. De duurzaamheidsparagraaf geeft de gemeenteraad snel en eenvoudig inzicht in de milieu- & duurzaamheidsaspecten van een plan.

Gezien de aard van het gebied en de toekomstige ontwikkeling zijn de belangrijkste thema's voor het Masterplan Kijkduin:

- Natuur en landschap;
- Energie;
- Sociale aspecten;
- Mobiliteit.

Het Gebiedsgericht Milieubeleid (GGMB) van de gemeente Den Haag is een uitwerking van het Haagse milieubeleid. Met het GGMB is er in een vroeg stadium aandacht voor het milieu. Den Haag is hiervoor ingedeeld in verschillende gebiedstypen. Afhankelijk van het bestaande ruimtelijk gebruik, de ruimtelijke ontwikkeling en het programma van functies dat daarbij hoort, wordt een gebiedstype gehanteerd. Het GGMB omvat zes gebiedstypen: wonen, werken, gemengde gebieden met het accent op wonen, gemengde gebieden met het accent op werken, verkeersinfrastructuur en groene hoofdstructuur & water.

Per gebiedstype zijn voor alle milieuthema (mobiliteit, bodem, natuur etc.) ambities aangegeven. Door ambities af te stemmen op functies, kenmerken en mogelijkheden van een gebied, kunnen de kwaliteiten van dat gebied beschermd of verbeterd worden. Ook wordt duidelijk of een bepaalde ontwikkeling past in een bepaald gebied. Elk gebiedstype, wordt gekenmerkt door een eigen niveau van ambities per thema, oplopend van Basis, Extra tot Maximaal:

- Milieu Basis: ambities die aansluiten bij de bestaande wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid;
- Milieu Extra: ambities die een stuk verder gaan dan het wettelijke minimum. Uitgangspunt is dat de ambities met een extra inspanning gehaald kunnen worden;
- Milieu Maximaal: de maximaal haalbare ambitie voor een aspect. Het gaat dan om een in de praktijk haalbare ambitie en niet om het theoretisch haalbare niveau.

Aanvulling op het GGMB vanuit het MER

De indeling in milieuthema's in het GGMB wijkt op een paar plekken af van de gehanteerde indeling in het plan-MER. Het betreft:

- De thema's sociale aspecten, cultuurhistorie en landschap staan niet in het GGMB, maar het plan-MER en de duurzaamheidsparagraaf Masterplan Kijkduin nemen ze wel mee;
- Het thema klimaat heet in het plan-MER klimaat en energie. Het plan-MER neemt aanvullend klimaatbestendigheid mee;
- Het thema "natuur" uit het GGMB is uitgebreid met landschap zodat het aansluit bij het plan-MER;
- Het thema schoon is niet meegenomen gezien het abstractieniveau van het Masterplan, dit komt in de volgende planfase (meer gericht op inrichting) aan bod.

Kijkduin nu en in de toekomst: wonen met een accent op groen

Op Kijkduin in haar huidige vorm zijn 2 verschillende gebiedstypen van toepassing volgens het GGMB:

- **Groene hoofdstructuur en water:** natuur en recreatie zijn de belangrijkste functies in dit gebiedstype en leidend bij ontwikkelingen. Het is van toepassing gezien ligging Kijkduin aan zee, aanwezigheid van landgoederen, een aantal groengebieden, Natura2000-gebieden en sportvelden.
- **Wonen:** de woonfunctie staat centraal en voorzieningen staan in beginsel ten dienste van het gebied zelf. De verkeersinfrastructuur is ingericht voor bestemmingsverkeer, waarbij voetgangers en fietsers de ruimte hebben.

Voor het plangebied in de toekomstige vorm is het gebiedstype **wonen** leidend. De omliggende natuur- en groengebieden zijn niet meegenomen in de beoordeling van de ambities. Voor de ontwikkelvelden in het plangebied waar natuur, groen of recreatie de boventoon voeren, is gekeken of de ambitieniveaus van 'groene hoofdstructuur en water' gehaald kunnen worden. Dit is alleen gedaan indien het ambitieniveau hoger ligt dan het ambitieniveau bij het gebiedstype wonen. Een hoger niveau staat tussen haakjes vermeld in de tweede kolom van de onderstaande tabel. Tabel 7.13 vat samen wat dit betekent voor alle aspecten.

Hieronder volgt per thema een beschrijving van de haalbaarheid en aandachtspunten voor het bereiken van de ambitieniveaus. De ambitieniveaus en aandachtspunten zijn in het Masterplan opgenomen.

Mobiliteit & bereikbaarheid

Het ambitieniveau extra voor mobiliteit is haalbaar. In Kijkduin is veel ruimte voor langzaam verkeer. Aandachtspunt is de overlast op drukke stranddagen (piekdagen). Om deze te beperken moet worden ingezet op goed parkeerbeleid en openbaar vervoer. Dit is ook noodzakelijk om voor groengebieden een ambitieniveau hoger te bereiken.

Geluid

Het ambitieniveau maximaal voor geluid is haalbaar. Aandachtspunt is het geluid op de gevel van gebouwen met woonfunctie langs de Kijkduinsestraat en

Ockenburghstraat.

Lucht

Het ambitieniveau maximaal voor lucht wordt gehaald aangezien de luchtkwaliteit ruim onder de wettelijke grenswaarden en onder de ambitie van 36 µg/m³ blijft. Het stimuleren van fiets en openbaar vervoer draagt verder bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Indien er een oplossing voor het vulpunt van het tankstation langs Ockenburghstraat is gevonden is het ambitieniveau extra haalbaar. Bijvoorbeeld door het te verplaatsen van het vulpunt of beperken van de vergunde doorzet. Een aandachtspunt bij de uitwerking is het optimaliseren van de ruimtelijke inrichting en de rampenbestrijding, waarmee de lichte toename van het groepsrisico ondervangen kan worden.

Sociale aspecten

Gezien de ligging en aard van het gebied (voorzieningen op afstand en langzaam verkeersverbindingen waar geen toezicht aanwezig is) en de voorziene ontwikkelingen (veel aandacht voor openbare ruimte en langzaam verkeersvoorzieningen) is ambitieniveau extra haalbaar. Het Masterplan betekent een impuls voor de sociale samenhang in het gebied. Belangrijke aandachtspunten zijn de barrièrewerking tussen de woongebieden en de voorzieningen en sociale veiligheid van langzaam verkeersverbindingen.

Bodem

Op een aantal plaatsen is sprake van bodemverontreiniging. Er zijn leemten in kennis over de bodemkwaliteit van ontwikkelvelden, de diepe grondwaterkwaliteit en de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Gezien de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging en NGE (en eventueel hoge onderzoekskosten) en de leemten, is de inschatting is dat het ambitieniveau basis in plaats van extra haalbaar is.

Indien er meer bekend is, kan het ambitieniveau eventueel naar boven bijgesteld worden.

Water

Het ambitieniveau extra voor water is haalbaar. In het GGMB is de ambitie omschreven als “water dat behaagt”. Een aandachtspunt voor waterkwantiteit is het realiseren van extra bergingscapaciteit op de ontwikkelvelden. Voor waterkwaliteit is de beïnvloeding van de kwaliteit door toename van woonvlakken en infrastructuur een aandachtspunt.

Klimaat & energie

Het ambitieniveau maximaal voor klimaat en energie wordt gehaald door inzet op een energieconcept waarbij zowel collectieve maatregelen als toepassing geothermie, collectieve koude-warmte opslag (biomassa wkk), als individuele systemen zoals warmtepompen en zonne-energie ingezet worden.

Cultuurhistorie

Kijkduin kent op verschillende plekken hoge archeologische verwachtingen. Het ambitieniveau extra voor cultuurhistorie is haalbaar indien voor archeologie allereerst aandacht is voor de archeologische vindplaatsen bij Kijkduinpark. Ten tweede door de aanbevelingen van het gemeentelijke Bureau Archeologie op te volgen. Verder kan het Masterplan de bijzondere gebouwen en wijken in het gebied versterken.

Landschap, groen & ecologie

De beschrijving van natuur voor de woongebieden (ambitieniveau extra) is omschreven als “ondergeschikt en op enkele plaatsen leidend bij ontwikkelingen”. Dit betekent onder meer het verhogen van de recreatieve gebruikswaarde van sportcomplexen en het verbeteren van natuurwaarde van groen en langs waterlopen. Dit is haalbaar. Voor de groene ontwikkelvelden is dit ambitieniveau ook haalbaar, omdat de recreatieve functie de overhand heeft. Bij niveau maximaal dient natuur leidend te zijn bij ontwikkelen en het versterken van natuurwaarden.

Tabel 7.13 Ambities en haalbaarheid voor het gebiedstype wonen

Milieuthema	Ambitie-niveau	Inschatting haalbaarheid
Mobiliteit & bereikbaarheid	Extra (max)	Haalbaar, parkeren op en OV voor piekdagen is een aandachtspunt
Geluid	Maximaal	Haalbaar
Lucht	Maximaal	Haalbaar
Externe veiligheid	Maximaal	Haalbaar, oplossing voor vulpunt noodzakelijk
Sociale aspecten	Maximaal	Extra haalbaar, aandacht voor inrichting, langzaam verkeer en voorzieningen
Bodem	Extra	Basis haalbaar
Water	Extra	Haalbaar
Klimaat & energie	Maximaal	Haalbaar
Cultuurhistorie	Extra	Haalbaar, aanbevelingen in acht nemen
Natuur & landschap	Extra (max)	Haalbaar, aanbevelingen in acht nemen

4.3 Passende beoordeling / plan MER

Naast het Masterplan zijn een plan-MER en passende beoordeling opgesteld. In de plan-MER zijn de gevolgen voor het milieu inzichtelijk gemaakt. De passende beoordeling gaat in op de mogelijke effecten op Natura 2000 gebied. Beide onderzoeken hebben een rol gespeeld in de afwegingen bij het maken van het masterplan. Ook worden er aanbevelingen gegeven die bij de verdere uitwerking van belang zijn. Het Masterplan biedt de ruimte daarvoor.

Plan-MER

In de conclusies van de plan-MER (hoofdstuk 7) worden verschillende maatregelen voorgesteld waardoor het voorkeursalternatief beter scoort op de milieu-aspecten. Voor een deel zijn deze reeds in het masterplan geborgd. Dan staat achter de maatregel "masterplan". Voor een groot deel zijn deze aanbevelingen ook nog onderdeel van de uitwerking van het masterplan in deelplannen. Of is er nader onderzoek voor nodig. In dat geval wordt in een volgende fase gekeken hoe deze maatregelen het beste meegenomen kunnen worden.

Passende Beoordeling

De passende beoordeling is een eerste stap in een traject waarbij verzekerd wordt dat de voorstellen in het masterplan geen significant negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura2000 gebieden Solleveld & Kapittelduinen en Westduinpark & Wapendal. Deze beoordeling is noodzakelijk in het kader van de Natura 2000 wetgeving. Voordat begonnen kan worden met de uitvoering worden de deelprojecten verder onderzocht en wordt ervoor gezorgd dat deze (voor zover aan de orde) binnen de Natura 2000 wetgeving (Naturbescherminswet) passen. Daarvoor wordt opnieuw een passende beoordeling uitgevoerd op het concrete deelplan, waarin de laatste inzichten met betrekking tot de planonderdelen en de aard en omvang van de effecten zijn verwerkt.

De conclusies uit de passende beoordeling worden meegenomen in de planuitwerking. Binnen het masterplan is daar ruimte voor. Het realiseren van een gebiedsontwikkeling in de buurt van Natura2000 is een voor de gemeente Den Haag betrekkelijk nieuw fenomeen. Er worden in de passende beoordelingen aanbevelingen en verbetervoorstellen gedaan bij een deel van de voorstellen in het Masterplan. Daarom wordt op die punten verder onderzoek gedaan en vinden gesprekken plaats met de betrokken overheden. Hierbij wil de gemeente ook de verbeteringen in het groen door het masterplan betrekken. Zo wordt er gewerkt naar een optimale situatie, waarin de ambities van het masterplan in overeenstemming zijn met de instandhoudingsdoelstellingen van de natura2000-gebieden. De verbeteringen in het groen dienen wel te passen binnen de saldoneutrale ontwikkeling van het masterplan.

Voorbeelden van verbeteringen van het groen door het masterplan zijn bijvoorbeeld:

- de aanleg van het landschappelijk raamwerk kan bijdragen aan een verbetering van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De doelen van de EHS worden later in het jaar bestuurlijk vastgesteld..
- Een betere verbinding tussen Solleveld en Westduinpark ter hoogte van de badplaats wordt als prioriteit gezien door de bij het plan betrokken ecologen. Door te kiezen voor het concept "badplaats in de duinen" ontstaat er een verbrede duinstrook tussen de badplaats en de bestaande stad. Deze wordt ecologisch ingericht. De mogelijkheid van een ecoduct over de Kijkduinsestraat wordt onderzocht in de verdere uitwerking. Daardoor kan het duinlandschap ononderbroken doorlopen van Solleveld naar Westduinpark.
- In de uitwerking van de badplaats komt het Beeldkwaliteitsplan centraal te staan. Hierin wordt niet alleen gekeken naar de beleving van de badplaats voor bezoekers en omwonenden, maar ook naar de uitstraling op de omliggende natura 2000 gebieden. Aangezien de provincie verantwoordelijk is voor de toetsingskaders natuurschoon worden zij ook in dit proces betrokken.
- In de uitwerking van de beheerplannen wordt gekeken naar een verbetering van de padenstructuur in de duinen en landgoed Ockenrode. Ook richting het Hoogheemraadschap is dit van belang in verband met het beheer van de duinen. Bij de aanleg van de kustversterking ontstaat nieuw duin vóór de badplaats. Dit wordt opgenomen binnen het natura-2000 gebied, zodat de natuur hier zich kan ontwikkelen. Doordat hier sprake is van een nieuwe situatie wordt gekeken naar de mogelijkheden om dit te combineren met een fietspad zodat de recreatieve route langs de kust vrij van onderbrekingen wordt.
- Met het ministerie van LNV wordt gekeken naar de mogelijkheid oppervlakte toe te voegen aan Natura2000 gebied. De zeehospitiumlocatie is geen onderdeel van het natura 2000-gebied. Deze locatie wordt mogelijk niet geheel bebouwd. Delen daarvan kunnen teruggeven worden aan de natuur. Wellicht kan dit ook met bepaalde delen van het landschappelijk raamwerk (bijv. ter hoogte van de Machiel Vrijenhoeklaan en op de parkeerplaats aan de Zandvoortselaan).
- Vermindering van verharding oppervlak. Bijvoorbeeld in landgoed Ockenrode. Bij de verbetering van het landgoed worden bestaande tennisbanen verwijderd en teruggeven aan de natuur. Ook komt dit naar voren bij de badplaats. Doordat deze compact in het duin wordt uitgevoerd is er sprake van een vermindering van het verhard oppervlak. Zo wordt de parkeerplaats aan de Zandvoortselaan overdekt met duinlandschap.



II PLAN

5. Stedenbouwkundige visie

1. De Groene Grens
2. Versterking diversiteit
3. Raamwerken
4. Landgoed Kijkduin
5. Familiebadplaats Kijkduin

6. Thema's

1. Landschap
2. Natuurwaarden
3. Bereikbaarheid
4. Voorzieningen
5. Sport en recreatie
6. Cultuur
7. Uniek wonen
8. Maatschappelijke ambities
9. Architectonische ambities
10. Duurzaam bouwen

7. Raamwerk landschap

1. Landschappelijk raamwerk
2. Profielen landschappelijke raamwerk

8. Raamwerk infrastructuur

1. Verkeer

9. Raamwerk ontwikkelvelden

1. Ontwikkelvelden
2. Programma overzicht

10. Masterplan Kijkduin

1. Plankaart Masterplan Kijkduin

11. Uitwerking per ontwikkelveld

5 Stedenbouwkundige visie

de groene verbinding



de groene grens



de groene lijnen



`Groene Grens Plus`



Groene stadsrand

5.1 De Groene Grens

Zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied

Het amendement van de gemeenteraad om uit te zoeken hoe de gemeente in Kijkduin een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied kan realiseren, is uitvoerig besproken tijdens de samenspraak over Kijkduin. Vrijwel alle deelnemers aan de samenspraak ondersteunen de wens om een zo groot mogelijk groengebied te maken. Ten aanzien van de manier waarop dit zou kunnen gebeuren, kwamen in de samenspraak verschillende alternatieven naar voren:

- de Groene Grens;
- de Groene Lijnen;
- de Groene Verbinding.

De Groene Grens

Veel mensen pleiten ervoor om een duidelijke grens te trekken tussen stad en landschap. De gemeente concentreert nieuwe bebouwing in de zone langs de Kijkduinsestraat. Buiten de groene grens wordt niet of nauwelijks gebouwd.

De Groene Lijnen

Niet alle deelnemers aan de samenspraak waren voorstander van concentratie van bebouwing langs de Kijkduinsestraat. Andere deelnemers pleiten voor versterking van de groene lijnen evenwijdig aan de kust: Haagse Beek, natte duinvallei, Wijndaelerweg. Tussen deze groene lijnen zou in lage dichtheid gebouwd kunnen worden.

De Groene Verbinding

Een derde alternatief om tot een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied te komen, is de creatie van een groene verbindingzone tussen kust en achterland. Aan beide zijden van deze groene verbinding zou ontspannen landschappelijke woonbebouwing gerealiseerd kunnen worden.

“Groene Grens Plus”

Van de drie samenspraakalternatieven spreekt de Groene Grens het meest tot de verbeelding. Het markeren van een grens tussen stad en landschap is een doelstelling die veel mensen aanspreekt. De groene grens is dan ook de basis geweest voor de uitwerking van het Masterplan Kijkduin. Bij de uitwerking van de plannen is dit samenspraakalternatief echter wel bewerkt en genuanceerd. Om te kunnen voldoen aan de verschillende door de gemeenteraad vastgestelde doelstellingen gaat het Masterplan Kijkduin uit van een “Groene Grens Plus”. In dit voorkeursalternatief heeft de gemeente ook bepaalde elementen uit de Groene Lijnen en de Groene Verbinding verwerkt.

Een belangrijk punt dat de gemeente overneemt uit het samenspraakproces is de wens van veel betrokkenen om geen woningbouw te ontwikkelen op de voormalige voetbalvelden van Nationale Nederlanden aan de Wijndaelerduin. Deze locatie krijgt een landschappelijke inrichting en een groene, recreatieve bestemming. Conform samenspraakmodel de Groene Lijnen ontwikkelt

de gemeente de sportvelden van honkbalclub Storks en de Scheidsrechtersvelden (H.S.V.) wel tot woonvelden. Ook sportcentrum Ockenburgh wordt bij de ontwikkeling van het groenstedelijke woonmilieu betrokken.

Conform samenspraakmodel de Groene Verbinding zet de gemeente in op de opwaardering van vakantiepark Kijkduinpark. Het noordelijk gedeelte behoudt zijn huidige recreatieve bestemming. Het zuidelijke deel (het huidige kampeerterrein) is nog onderwerp van nadere studie (studiegebied). Uitgangspunt is dat honkbalclub Storks hier een nieuwe plek krijgt, mogelijk in combinatie met de realisatie van recreatiewoningen in een sterk bosachtige setting.

Creatie van een aantrekkelijke groene stadsrand

Belangrijke doelstelling van het masterplan is om van de “groene grens” een aantrekkelijk groene stadsrand te maken waarin een mooie, geleidelijke overgang wordt gecreëerd tussen stad en landschap. De groene grens van Kijkduin is geen harde grens tegen verstedelijking (hek met prikkeldraad) maar een rijkgeschakeerd milieu waarin men een stapsgewijze overgang beleeft tussen het stedelijke en het natuurlijke:

- *stedelijk*: stadszijde Kijkduinsestraat en de badplaats;
- *groenstedelijk*: verspreide woonvelden in het groen langs de Kijkduinsestraat;
- *landschappelijk*: recreatief landschap met enkele verspreide voorzieningen;
- *natuurlijk*: beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied).

Stedelijke beleving

Het masterplan zet in op de vergroting van het contrast tussen de stadszijde en de groene zijde van de Kijkduinsestraat en op de ontwikkeling van de badplaats tot een gezellig, compact badstadje in de duinen.

Groenstedelijke beleving

Ten westen van de Kijkduinsestraat realiseert de gemeente een groenstedelijk milieu dat bestaat uit verspreid in het groen liggende woonvelden met diverse woningdichtheden.

Landschappelijke beleving

De groenstedelijke woonvelden markeren op een mooie manier de grens tussen stad en landschap. Het landschap buiten de “groene grens” heeft primair een groene, recreatieve bestemming.

Natuurbeleving

Binnen het plangebied van Kijkduin onderscheidt de gemeente een aantal beschermde natuurgebieden met een bijzondere ecologische waarde (Natura 2000-gebieden). In deze beschermde gebieden vinden geen ontwikkelingen plaats.

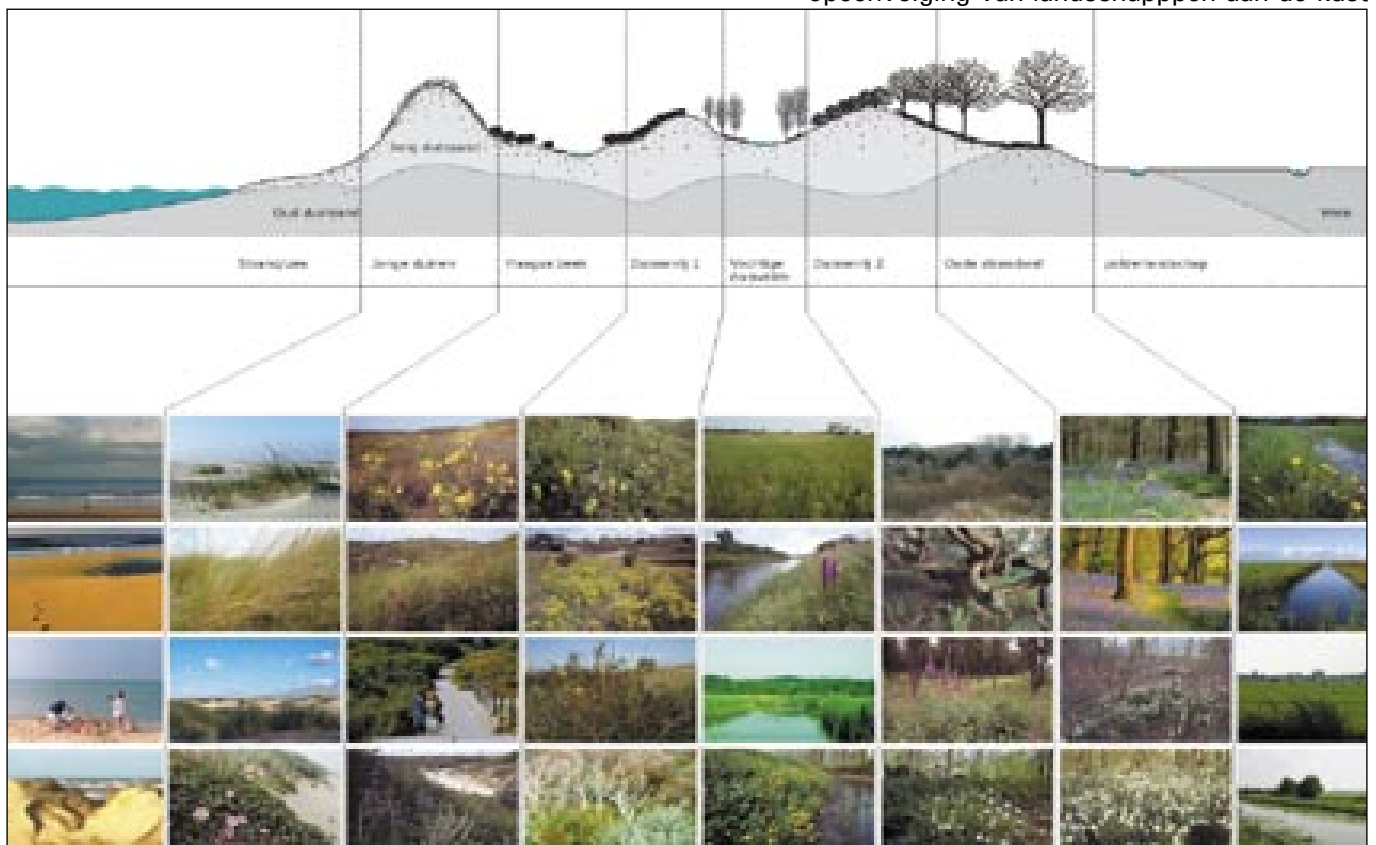


landschappelijke diversiteit



functionele diversiteit

opeenvolging van landschappen aan de kust



5.2 Versterking diversiteit

Kijkduin is een heel divers gebied. Het plangebied is een collage van de meest uiteenlopende landschappen en functies. Zoals bij alle ecosystemen is de diversiteit voor Kijkduin een belangrijke kwaliteit. Het uitgangspunt is dan ook om zowel de landschappelijke als de functionele diversiteit van het gebied waar mogelijk aan te zetten en kwalitatief te versterken.

- o Versterking landschappelijke diversiteit
- o Versterking functionele diversiteit

Versterking landschappelijke diversiteit

In Kijkduin treft men relatief zeer dicht op elkaar een aantal bijzondere landschappen aan. In grote lijnen kan men in het plangebied drie verschillende gebieden onderscheiden, ieder gekenmerkt door een specifieke landschappelijke ondergrond:

- Buitenduin: Kijkduin Bad
- Binnenduin: Kijkduin Binnen
- Bos- en landgoederen: Kijkduin Bos

De inzet van het masterplan is om de verschillen tussen de landschappen meer aan te zetten en sterker beleefbaar te maken. Dit geldt zowel voor de inrichting van het landschappelijke raamwerk als voor de vormgeving van de verschillende ontwikkelvelden.

Kijkduin Bad

Kijkduin Bad wordt vormgegeven als een compacte badplaats omringd door duinlandschap. Om het beeld van badplaats in de duinen te versterken, legt de gemeente een brede duinstrook aan als groene buffer tussen de badplaats en de bestaande villawijk. Door bij de ontwikkeling van Kijkduin Bad ook een aantal locaties in de duinen te betrekken, versterkt de gemeente de relatie met het omringende duinlandschap:

- Westduinlocatie
- Hoogheemraadschap
- Voormalig Zeehospitium

De gemeente wil de boulevard verbinden met de locatie van het Hoogheemraadschap, waar zij een bijzondere voorziening (wellness/cultuur) heeft gepland. Ook op de locatie van het voormalige Zeehospitium wordt aan een bijzondere voorziening gedacht.

Kijkduin Binnen

Kijkduin Binnen bestaat uit een serie besloten duinkommen tussen de steile puinduinen. In dit sterk geaccidenteerd, kunstmatige duinlandschap worden verschillende ontwikkelvelden onderscheiden, waar de gemeente een divers programma zal realiseren: bijzondere voorzieningen (sport/wellness) en verschillende woonmilieus met uiteenlopende woningdichtheden. Door zandsuppletie en herprofilering van de verschillende wegen zal de gemeente de duinsfeer in dit gebied versterken.

Kijkduin Bos

De bos- en landgoederenzone aan de zuidzijde van Kijkduin koestert de gemeente als waardevol cultureel erfgoed. De ontwikkeling richt zich primair op de versterking van de landschappelijke en ecologische waarde van de landgoederenzone. Op een aantal specifieke locaties verspreid over het gebied voegt de gemeente op beperkte schaal nieuwe functies toe die passen bij het landgoedkarakter.

Versterking functionele diversiteit

Naast de landschappelijke diversiteit is Kijkduin ook functioneel en programmatisch uiterst divers. Het gebied is een lappendeken bestaande uit de meest uiteenlopende functies en voorzieningen: historische landgoederen, begraafplaats en crematorium, sportvelden, scholen, uitgaansgelegenheden, golfbaan, hotels, winkels, restaurants, strandtenten, woongebouwen etc.

Ook de functionele diversiteit van het gebied is in principe een kwaliteit. Maar de veelheid aan functies heeft in het verleden ook geleid tot versnippering en verrommeling van het gebied. Het masterplan zet in op versterking van de functionele diversiteit, maar ook op een betere ordening en functionele zoning van het gebied. Het geeft duidelijk aan, waar de gemeente de verschillende functies kan ontwikkelen.

Wonen:

Het woonprogramma concentreert de gemeente in de badplaats en rond het knooppunt Laan van Meerdervoort – Kijkduinsestraat.

Sport:

De sportfuncties komen voornamelijk langs de Wijndaelerlaan: de "Sportstrip". Honkbalclub Storks verhuist naar de zuidzijde van Kijkduinpark aan het eind van de Wijndaelerlaan.

Recreatie:

Het golfterrein krijgt een mogelijke uitbreiding. Vakantiepark Roompot wordt geherstructureerd tot een hoogwaardig recreatiepark dat past bij de wellnessstematiek van Kijkduin.

Voorzieningen:

Er komen meerdere elkaar aanvullende wellnessvoorzieningen (open resort-concept) aan de Machiel Vrijenhoeklaan en in de duinen. Winkels en horeca blijven geconcentreerd in de badplaats.

Cultuur:

In Kijkduin Bad is de realisatie van een cultuurhuis gepland. De gemeente zal de puinduinen rondom het Hemels Gewelf inrichten als 'podium' voor monumentale kunst. Een 'cultuurroute' verbindt de verschillende onderdelen van het plangebied met elkaar.

5.3 Raamwerken

Lagenbenadering

Kijkduin is een heel divers gebied met een complexe structuur. Om grip te krijgen op het gebied en de plannen te verduidelijken, maakt het masterplan gebruik van de in de gebiedsontwikkeling gangbare methodiek van de lagenbenadering. Conform de lagenbenadering rafelt het masterplan het gebied uiteen in drie lagen: landschap, infrastructuur en occupatie. Op basis van deze drie lagen formuleert de gemeente in het masterplan drie raamwerken die de kaders vormen voor de integrale ontwikkeling van het plangebied.

- o Raamwerk Landschap
- o Raamwerk Infrastructuur
- o Raamwerk Ontwikkelvelden

Raamwerk landschap

De landschappelijke ondergrond vormt de basis voor de gebiedsontwikkeling. Van de drie lagen is de landschappelijke ondergrond de laag met de minste dynamiek. Het landschap heeft zich gedurende een lange periode gevormd en zal ook in de toekomst veel minder veranderingen ondergaan dan de infrastructuur en de occupatie.

Het landschap is de grote troefkaart van Kijkduin. Het bijzondere landschap geeft het gebied een aantal unieke kwaliteiten. De gewenste uitbreiding en versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van Kijkduin zijn uitgewerkt in het Landschappelijke Raamwerk. Op basis van het landschappelijke raamwerk formuleert de gemeente in het masterplan ook de ruimtelijke kaders voor de ontwikkellocaties.

Het landschappelijke raamwerk wordt beschreven in hoofdstuk 7.

Raamwerk infrastructuur

Het tweede raamwerk is dat van de infrastructuur: het netwerk van verbindingen dat zorgt voor de ontsluiting van het gebied. Het raamwerk infrastructuur overlapt voor een deel het raamwerk landschap. Binnen de lagenbenadering vormt de infrastructuur echter nadrukkelijk een aparte laag met zijn eigen randvoorwaarden en doelstellingen: ontsluiting, samenhang, bereikbaarheid, veiligheid.

Tot het raamwerk infrastructuur behoren de verschillende soorten weginfrastructuur, de langzaamverkeerroutes en de routes van het openbaar vervoer:

- doorgaande wegen
- gebiedsontsluitingswegen
- fietsroutes
- voetgangersroutes
- openbaarvervoerroutes

In Hoofdstuk 8 van het masterplan werkt de gemeente de verschillende onderdelen van het raamwerk infrastructuur nader uit.

Raamwerk ontwikkelvelden

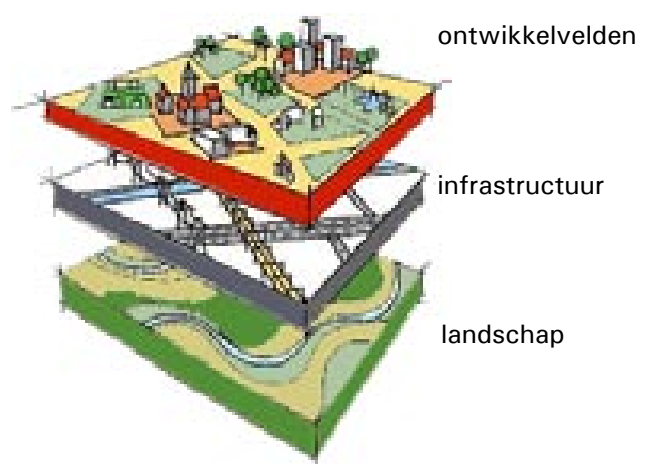
De laag van de programmatische ontwikkeling van het gebied vormt het derde raamwerk. Hieronder vallen de verschillende vormen van bebouwingsprogramma's, waaronder ook niet gebouwde voorzieningen zoals sportvelden en parkeerterreinen.

Het raamwerk ontwikkelvelden bestaat uit een verzameling duidelijk begrensde ontwikkelvelden die binnen de contouren van landschappelijke raamwerk onderscheiden worden. De ontwikkelvelden liggen als afzonderlijke 'kamers' verspreid in het landschap. Elk van de ontwikkelvelden zal de gemeente op een specifieke manier ontwikkelen op basis van de karakteristieken van de landschappelijke ondergrond. In sommige velden blijft de huidige bestemming gehandhaafd; bij andere velden is sprake van functiewijziging, bijvoorbeeld een parkeerterrein of sportveld dat wordt getransformeerd tot woonveld of wellnessvoorziening.

Voor elk afzonderlijk ontwikkelveld geeft Hoofdstuk 9 de programmatische uitgangspunten en ruimtelijke criteria weer.

Plankaart masterplan

Plankaarten leggen de drie lagen van het plan vast. Samen vormen de drie raamwerkplankaarten de plankaart van het Masterplan Kijkduin.



5.4 Landgoed Kijkduin

Cultureel erfgoed

Hierboven is Kijkduin beschreven als een heel divers gebied op de grens van stad en landschap. In de loop van eeuwen heeft zich hier een bijzondere stadsrand gevormd, in een voortdurende wisselwerking tussen natuur en cultuur. Op de kaart van Cruquius uit 1712 is Kijkduin te zien als een serie landgoederen op de grens van de duinen en het polderlandschap. Sindsdien is er veel veranderd. Toch zijn de belangrijkste karakteristieken opmerkelijk goed bewaard gebleven: het weidse duinlandschap en het culturele erfgoed van de oude landgoederen Meer en Bosch, Ockenrode en Ockenburgh.

Landgoed Ockenburgh, gesticht door Westerbaen, schoonzoon van Johan van Oldenbarneveld, is een mooi voorbeeld dat illustreert hoe het landgoederenlandschap in de loop van de geschiedenis voortdurend is getransformeerd. Ockenburgh kende aanvankelijk een formele, geometrische opzet, maar is later verlandschappelijkt. Op de Cruquiiskaart (1711) is Ockenburgh nog te zien als formeel, barok landgoed met een diagonale toegangslaan. Nu kennen we Ockenburgh als een romantisch landschapspark in Engelse stijl, met glooiende grasvelden, monumentaal uitgegroeide beuken en eiken en uitbundige rododendrons.



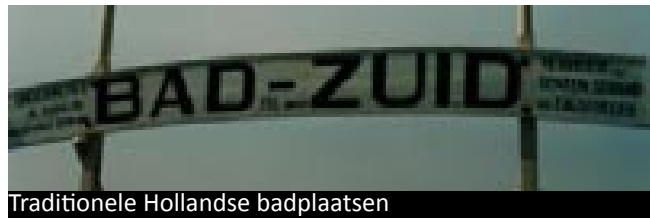
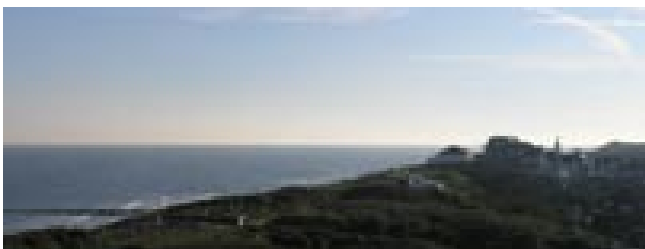
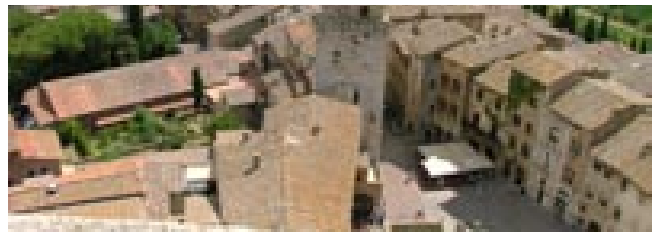
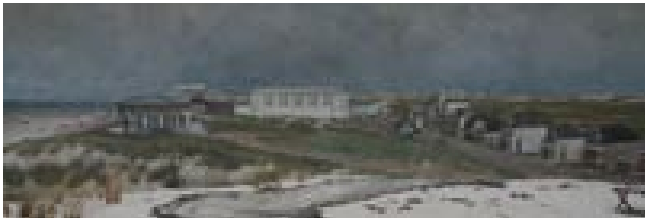
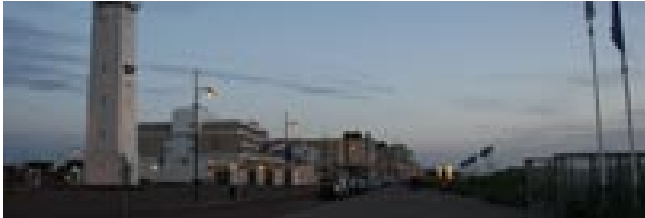
Kijkduin: landgoed van de 21^e eeuw

De historische landgoederen zijn een belangrijke inspiratiebron voor de ontwikkeling van Kijkduin. Door de aanleg van het landschappelijke raamwerk wil de gemeente de oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten van het gebied nieuw leven inblazen. Het landschappelijke raamwerk vormt een netwerk van groene verbindingen dat het hele plangebied, van de kust tot aan de Monsterseweg, aaneensmeedt tot een groot aaneengesloten natuur- en cultuurlandschap: Kijkduin, landgoed van de 21^e eeuw.

Kijkduin wordt een eigentijds landgoed; een heel divers landschap op de grens van stad en land, natuur en cultuur, waar heel veel te beleven valt en een veelheid van verschillende functies een plek zullen vinden. Een pluriform landgoed verbonden door een robuust landschappelijk raamwerk dat net als de historische landgoederen veranderingen in de loop van de tijd goed zal kunnen doorstaan.

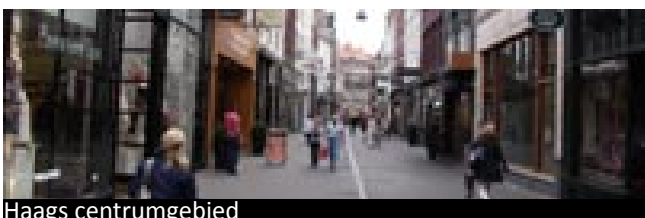
Natuurlijk ziet het landgoederenlandschap van de 21^e eeuw er heel anders uit dan de historische voorbeelden. De culturele condities en de voorwaarden voor de gebiedsontwikkeling zijn nu heel anders dan ten tijde van Johan van Oldenbarneveld. Het landgoed van nu is veel pluriformer en wordt veel intensiever gebruikt. Het landgoed van nu combineert landschap en ecologie met recreatie en wonen. Bij de gebiedsontwikkeling van nu zijn vele partijen betrokken: gemeente, marktpartijen, bewoners, verenigingen. Kosten en opbrengsten zijn in evenwicht. Natuur en cultuur gaan hand in hand.





Traditionele Hollandse badplaatsen

Compacte Toscaanse heuvelstad



Haags centrumgebied



19e eeuwse woonbuurten

5.5 Familiebadplaats Kijkduin

Familiebadplaats in de duinen

Kijkduin is een gezellige familiebadplaats met een grote aantrekkingskracht op veel Hagenaren en mensen uit de regio. Jaarlijks komen er zo'n 3,5 miljoen bezoekers. In Kijkduin vinden de mensen kleinschaligheid, gezelligheid, intimiteit, rust en natuurbeleving. Kijkduin kent in de huidige situatie ook problemen. De badplaats oogt wat ouderwets en sleets en de handel loopt terug. Het is druk op de zomerse piekdagen, maar de rest van het jaar zijn er onvoldoende bezoekers. Vernieuwing van de badplaats wordt noodzakelijk geacht om de neerwaartse spiraal te doorbreken.

Het Masterplan Kijkduin gaat uit van een integrale reconstructie van Kijkduin Bad, met als uitgangspunt de versterking van eigen identiteit en de bestaande kwaliteiten van Kijkduin:

- versterking van het duin- en kustgevoel. Kijkduin moet weer een badplaats worden met de voeten in de duinen.
- vernieuwing en uitbreiding van horeca, detailhandel en voorzieningen, om de badplaats in alle vier de seizoenen aantrekkelijk te maken voor bezoekers. Kijkduin richt zich op een hoogwaardig, stijlvol voorzieningenaanbod, met nadruk op wellness, gezondheid en ontspanning.
- Vernieuwing en uitbreiding van het woningaanbod. In Kijkduin Bad realiseert de gemeente een uniek woonmilieu dat maximaal profiteert van de ligging in de duinen en het uitzicht over zee.
- Vernieuwing van de verkeersontsluiting van de badplaats. Kijkduin moet per auto, voet, fiets, openbaar vervoer goed bereikbaar blijven.

Samenwerking met marktpartijen

De bebouwing in Kijkduin is overwegend particulier eigendom (winkelcentrum, hotel en woongebouwen). De gewenste vernieuwing van de badplaats kan alleen succesvol zijn indien gemeente, betrokken marktpartijen en ondernemers de handen ineenslaan. Bij het opstellen van het Masterplan Kijkduin heeft de gemeente intensief overleg gevoerd met betrokken marktpartijen. In een serie workshops heeft zij met marktpartijen en hun architectonische adviseurs het stedenbouwkundige concept voor Kijkduin Bad geformuleerd. Gezamenlijk is gekozen voor het concept: compacte badplaats in de duinen.

Ruimtelijke concept

Kijkduin Bad moet weer een badplaats worden in de duinen: een badplaats met een sterke relatie met het omringende duinlandschap; met gebouwen die met hun voeten in het zand staan; gebouwen die het beeld uitstralen van kustarchitectuur.

In de workshops met gemeente en marktpartijen zijn verschillende ruimtelijke modellen onderzocht:

- *Model 1. Compacte badplaats in de duinen:* Concentratie van de bebouwing op een klein, compact ontwikkelveld

- *Model 2. Verspreide badplaats in de duinen:* Verspreide bebouwing met een meer open structuur.

Compacte badplaats in de duinen

Na analyse van de plus en minpunten van de twee modellen is gekozen voor het concept van de compacte badplaats in de duinen. Het grote voordeel van dit concept is dat hierdoor een meer intieme en gezellige badplaats gecreëerd kan worden en dat het duinlandschap rondom de badplaats vergroot en versterkt wordt. Hierdoor kan echt het gewenste beeld worden gerealiseerd van badplaats "met de voeten in de duinen".

Het concept van de compacte badplaats in de duinen gaat uit van de creatie van een kleine, intieme en beschutte badplaats op de 'blanke top der duinen'. De bestaande Sterflats worden vervangen. Hierdoor ontstaat ruimte voor verbreding en versterking van de duinstrook tussen de badplaats en de bestaande villawijk.

Gezellige straten en intieme pleintjes met regelmatig een doorkijk naar de boulevard vormen de openbare ruimte van de nieuwe badplaats. In de plint van de gebouwen wordt een levendige mix gerealiseerd van winkels, horeca en bijzondere voorzieningen. Het Deltaplein verandert in een aantrekkelijke ontmoetingsplein: het 'balkon aan zee'. Het balkon aan zee is de beëindiging van de lange lijn naar zee (Lozerlaan – Kijkduinsestraat). Een markante plek gemarkeerd door het nieuwe Atlantic Hotel: het 'icoon aan zee'. De boulevard zal verlengd worden tot aan de locatie van het Hoogheemraadschap. Hierbij wordt gedacht aan een opgetild houten pad, dat over het duinlandschap voert.

Referentiebeelden

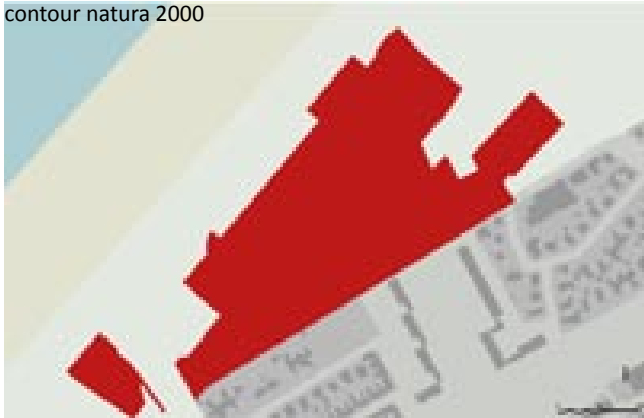
Het ruimtelijk concept voor de badplaats is gebaseerd op verschillende inspiratiebronnen. De verschillende hiernaast afgebeelde referentiebeelden geven een beeld hoe de badplaats er in 2020 uit zal kunnen zien:

- De traditionele badplaatsen langs de Hollandse en Zeeuwse kust zoals Noordwijk en Domburg.
- De historische stadjes in de Toscaanse heuvels, zoals Siena en San Gimignano.
- De levendige mix van wonen, winkels en horeca in het Haagse centrum.
- Het aantrekkelijke leefmilieu in 19^e eeuwse Haagse buurten als Regentessekwartier en Valkenboskwartier.

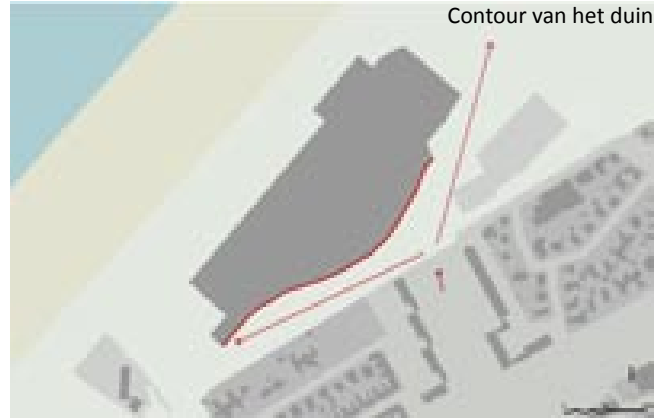
Respect voor natuurschoon

Kijkduin Bad grenst aan twee Natura 2000-gebieden: Solleveld-Kapittelduinen en Westduinpark-Wapendal. De nieuwe ontwikkelingen in de badplaats mogen geen significante negatieve effecten hebben op de natuurwaarden van deze beschermde natuurgebieden. Conform de Natura 2000-wetgeving geldt dit niet alleen voor de ecologische waarde, maar ook voor de menselijke beleving van het natuurschoon. De bebouwing grenzend aan de Natura 2000-gebieden dient vormgegeven te worden met respect voor het omringende natuurschoon. De architectuur van Kijkduin Bad dient te voldoen aan dit criterium door een zorgvuldige vormgeving en door aansluiting op het omringende landschap.

contour natura 2000



Contour van het duin



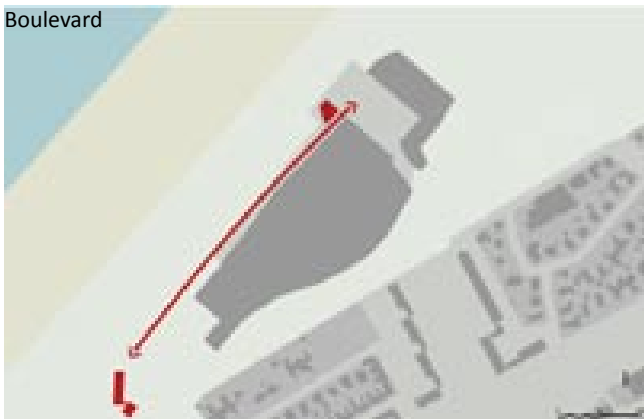
Balkon aan Zee



Parkeervoorziening



Boulevard



Commerciële voorzieningen



Doorsteken



Woonprogramma



Eisen van de zeewering

Naast de natuurbeschermingseisen worden ook vanuit de functie van primaire zeewering eisen gesteld aan de ontwikkeling van de badplaats. In delen van Kijkduin Bad mag de gemeente niet graven. En de bebouwing mag daar geen negatieve invloed hebben op de zeewering.

Voorzieningenaanbod

Kijkduin Bad profileert zich met wellness, gezondheid en ontspanning. Deze focus betreft zowel het aanbod van de winkels en horeca als van verblijfsaccommodaties en overige voorzieningen.

Winkels en horeca

Nieuwe bebouwing met winkels op straatniveau en daarboven woningen zal het bestaande winkelcentrum aan het Deltaplein en de Sterflats geheel vervangen. De opzet is om een levendig winkelgebied te realiseren met een breed aanbod aan stijlvolle winkels en voorzieningen met internationale allure. De winkels liggen aan de binnenzijde van de nieuwe badplaats, ontsloten door een netwerk van smalle, intieme straten. De horeca zal zich concentreren aan de zijde van de boulevard. De straten in de nieuwe badplaats zijn primair het domein van de voetganger. Bevoorrading vindt plaats vanaf straat op venstertijden en vanuit de onderliggende parkeergarage.

Verblijfsaccommodatie

Het Atlantic Hotel zal een ingrijpende metamorfose ondergaan. Het hotel krijgt meer kamers en er worden bijzondere voorzieningen en woningen aan het hotelcomplex toegevoegd. Het nieuwe Atlantic Hotel zal zich onderscheiden door een heel bijzondere en duurzame vormgeving die goed aansluit bij het omringende natuurschoon.

Bijzondere voorzieningen

De voorzieningen in de nieuwe badplaats focussen zich enerzijds op het aanbod van meer vergader- en congresfaciliteiten en anderzijds op het gebied van wellness en culturele voorzieningen. Ook zal er aan het Deltaplein een voorziening komen voor de strandveiligheid, mogelijk in combinatie met kinderopvang.

Bij de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod van de badplaats worden ook de locaties van het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) en het voormalige Zeehospitium betrokken. Deze locaties in de duinen zouden een mooie plek zijn voor de ontwikkeling van een wellnessvoorziening en/of een bijzondere culturele functie. Bij de ontwikkeling van deze locaties dient ervoor gezorgd te worden, dat een positief effect ontstaat op de natuurwaarde van het omringende natuurgebied.

Programma

In Kijkduin Bad wordt in totaal circa 19.500 m² BVO (bruto vloeroppervlak) aan nieuwe voorzieningen gerealiseerd. De sloop van het bestaande winkelcentrum bedraagt circa 12.000 m² BVO. Dit betekent, dat in Kijkduin Bad circa 7.500 m² BVO extra aan voorzieningen toegevoegd zal worden:

- Deltaplein: ca. 5000 m² BVO (extra);
- Atlantic Hotel: ca. 2.000 m² BVO (extra);

- HHD en Zeehospitium: ca. 1000 m² BVO (extra).

Wonen in de badplaats

Naast de winkel- en horecafuncties zijn in de huidige badplaats ook diverse wooncomplexen gevestigd: het Zeehaghe-complex aan het einde van de boulevard, de Sterflats aan het Deltaplein en de flatgebouwen aan de Kijkduinsestraat.

Gemengd woonmilieu

Het uitgangspunt is om de woonfunctie in Kijkduin Bad uit te breiden en een kwalitatieve impuls te geven. In de nieuwe badplaats zullen woningen gemengd worden met winkels en horeca. Hierbij staat een traditioneel straatbeeld voor ogen met gevarieerde, geparceerde bouwblokken met woningen boven een plint met winkel- en horecavoorzieningen.

Sloop bestaande woningen

Om tot een integrale vernieuwing te komen van het Deltaplein, gaat de gemeente uit van de sloop van de bestaande Sterflats aan het Deltaplein en de zorgflat op de hoek van de Kijkduinsestraat en de Zandvoortselaan. Op de plek van de te slopen woongebouwen wordt een verbindende groenzone aangelegd die de nieuwe badplaats scheidt van de bestaande villawijk.

Woonprogramma

Het woonprogramma voor Kijkduin Bad gaat uit van de bouw van circa 350 extra woningen in de badplaats. Er zullen circa 90 bestaande woningen worden vervangen. In totaal worden er dus in de badplaats circa 440 woningen gebouwd:

- Extra woningbouwprogramma: 350 woningen.
- Sloop bestaande woningen: ca. 90 woningen;
- Totaal aantal woningen: ca. 440 woningen.

Het woningprogramma is als volgt over de verschillende ontwikkelvelden verdeeld:

- A1. Deltaplein: ca. 365 woningen;
- A2. Atlantic Hotel: ca. 50 woningen;
- A3. Westduinlocatie: 25 woningen.

De programma's voor Deltaplein en Westduinlocatie zijn complementair en uitwisselbaar.

Verkeer

De reconstructie van Kijkduin Bad gaat gepaard met een herinrichting van het verkeerssysteem:

- herinrichting Kijkduinsestraat;
- nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van badplaats;
- aanleg gebouwde parkeervoorzieningen;
- recreatieve fietsroute langs de kust.

Kijkduinsestraat

De gemeente zal de Kijkduinsestraat vanaf de Machiel Vrijenhoeklaan herinrichten tot een natuurlijke entreeweg tot Kijkduin Bad. De parkeerplaatsen in de middenberm en langs de weg worden verplaatst naar de nieuwe parkeergarage onder de Westduinlocatie.



AWG architecten



AWG architecten



AWG architecten



AWG architecten



Bosch Slabbers landschapsarchitecten



AWG architecten



Van den Oever Zaaijer & P architecten

Nieuwe ontsluitingsweg Deltaplein

In de groene buffer ten zuiden van de badplaats legt de gemeente een nieuwe eenrichtingsweg aan. Deze weg, die bovenaan de oplopende duinrand komt te liggen, zal de parkeervoorziening van de badplaats ontsluiten.

Parkeren

In het nieuwe Kijkduin Bad wil de gemeente het (gratis) parkeren op straat opheffen. Drie parkeergarages (betaald parkeren) zullen de badplaats voorzien van alle benodigde parkeerruimte:

- Parkeergarage Deltaplein: ca. 800 plaatsen. Ca. 600 bewonersplekken en ca. 200 plekken voor bezoekers en personeel van de voorzieningen rond het Deltaplein.
- Parkeergarage Atlantic: ca. 290 plaatsen ten behoeve van hotel en bewoners.
- Parkeergarage Westduinen: ca. 440 plaatsen als compensatie voor het opheffen van het huidige parkeerterrein (240 plaatsen) en van de (ca. 200) parkeerplaatsen aan de Kijkduinsestraat.

Het parkeren in de badplaats wordt betaald overdekt parkeren. Indien er in de toekomst overlast ontstaat voor omringende buurten, dan worden er specifieke maatregelen genomen om dit tegen te gaan.

Recreatieve fietsroute

Uitgangspunt is om in Kijkduin een doorgaande fietsverbinding te realiseren parallel aan de kust (ontbrekende schakel in doorgaande kustroute Delflandse kust). De voorkeur gaat uit naar een route aan de zeezijde van de badplaats, in de zone van de kustuitbreiding. Indien de Natura 2000-wetgeving dit niet toestaat, kan de gemeente de fietsroute situeren in de groenzone aan de zuidzijde van de nieuwe badplaats.

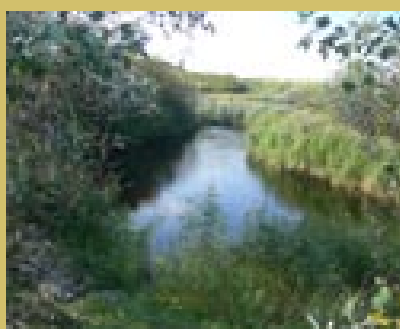
6 Thema's



ontwerp landgoed Ockenburgh



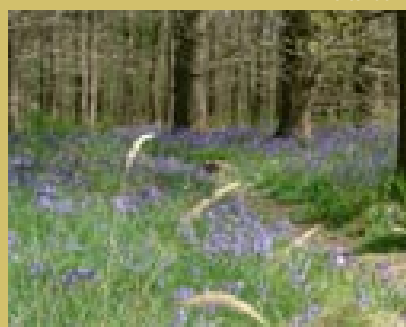
Buitenduin



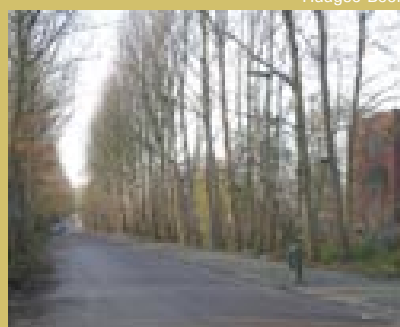
Haagse Beek



Binnenduin



Bos- en natuurgebieden



Wijndaelerweg



Landgoederen

6.1 Landschap

Troefkaart van Kijkduin

Kijkduin is een badplaats in een sterk landschappelijke setting. De badplaats ligt ingebed in het landschap; het landschap is overal en altijd binnen handbereik. Vanuit de bebouwing is men altijd snel weer 'buiten'. Deze sterk landschappelijke setting is de troefkaart van Kijkduin. De ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk moet de landschappelijke kwaliteit van Kijkduin verder versterken.

Landschappelijke verscheidenheid

Het landschap van Kijkduin heeft verschillende sferen in zich. Deze zijn deels gebaseerd op de verschillende ontwikkelingsstadia van het kustlandschap - het verloop van zee, strand, jonge duinen naar oude duinen met landgoedsbossen – en deels op de relatief recente toevoeging (eind jaren zestig van de vorige eeuw) van de steile puindünen met daartussen de sportvelden. Het landschap kent een fraaie afwisseling tussen oud en jong, tussen open en besloten, tussen ruig en getemperd klimaat. Deze afwisseling maakt het gebied aantrekkelijk zowel uit het oogpunt van recreatie als natuur.

Globaal kunnen in Kijkduin drie typen landschap onderscheiden worden:

- het buitenduin
- het binnenduin
- bos- en landgoederen

Buitenduin

Het buitenduin is hoog en open. Zand en helmgras bepalen hier het beeld. De bezoeker beleeft de 'blanke top der duinen'. Het gebied bestaat voornamelijk uit Natura 2000-gebied, dat wil zeggen beschermd natuurgebied. Het is onderdeel van de kustverdediging. Deze zone wordt in de nabije toekomst versterkt en verbreed met 30 meter extra duin richting de zee. Naast deze functies is het gebied een belangrijke doorgaande recreatieve verbinding parallel aan de zee en vormt het de toegang naar strand en zee.

Op de overgang van het buitenduin en binnenduin vindt men de Haagse Beek die letterlijk aan de ontwikkeling van 's Gravenhage ten grondslag ligt. De Haagse Beek ontsprong ter hoogte van het Schapenatjesduin en stroomde vandaar in noordelijk richting door de venige strandvlakte tussen de kustduinen en de strandwal. Ter hoogte van het latere Vredespaleis heeft men de strandwal doorgegraven, zodat de Haagse Beek via de Zeestraat in de Hofvijver kon uitmonden.

Binnenduin

Puindünen en de aanliggende terreinen vormen samen het binnenduin. Dit artificiële duinlandschap is eind jaren zestig van de vorige eeuw aangelegd en is opgebouwd uit puin afgedekt door een zandlaag. Binnen de duinkommen is een recreatief landschap ontworpen met verschillende sportfuncties en een campingterrein. Sindsdien zijn er verschillende functies gewijzigd; de camping is sterk verkleind, het bungalowpark is aangelegd, het golfterrein is toegevoegd en de Internationale School

is gebouwd, maar het omliggende terrein is daarbij niet mee veranderd. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot de versnippering van het gebied.

Bos- en landgoedsfeer

Tot slot is er de bos- en landgoedsfeer, met de landgoederen Ockenburgh en Ockenrode en de begraafplaats. Hier bepalen geschoren gazons, monumentaal uitgegroeide bomen en boomgroepen, lanen, rododendrons en vijvers het beeld. Deze gebieden hebben een sterk besloten sfeer en een meer culturele uitstraling.

Bijzondere kwaliteiten

Topkwaliteiten die Kijkduin natuurlijk en cultureel op de kaart zetten zijn:

- landgoederen
- Hyacintenbos
- puindünen
- Hemels Gewelf
- Haagse Beek
- duinen
- strand

Landgoederen

Landgoed Ockenburgh is zo'n topkwaliteit. Dit landgoed zal de komende jaren ingrijpend worden heringericht conform een reeds vastgesteld inrichtingsplan. Inzet van het plan is om het landgoed in oude luister te herstellen en het beeld van Engelse landschapspark te reconstrueren.

Een ander fraai landgoed is Meer en Bosch, waarvan de laat formele aanleg in beginsel gaaf bewaard is gebleven. Dit landgoed ligt op de strandwal, een oud duin. De Haagse Beek voedt het 'Meer'.

Hyacintenbos

Een ander hoogtepunt is het Hyacintenbos. Dit eikenbos op zavelachtige bodem maakt zichtbaar hoe vernuftig de natuur werkt. In het vroege voorjaar kleuren miljoenen boshyacinten het Hyacintenbos purper. In de zavelachtige bodem kunnen de bolletjes zich snel vermeerderen.

Puindünen

Een curiositeit van Kijkduin zijn de hoge en uitzonderlijk steile puindünen. Doordat deze duinen uit puin zijn samengesteld, kunnen ze veel steiler zijn dan natuurlijk duin, dat van los zand is gemaakt. De puindünen zijn zo hoog en zo steil dat ze als een 'catwalk' door het landschap voeren. Vanaf deze hooggelegen paden heeft men wisselend zicht over de zee en over de landgoederen.

Hemels Gewelf

Het gebied is rijk aan kunst, denk aan het Hemelse Gewelf van James Turrell, maar ook aan de 'Bal' die geheel is samengesteld uit bakstenen en daarmee refereert aan het inwendige van de puindünen.

Haagse Beek

De Haagse Beek is in beginsel ook een kwaliteit. 'In beginsel' omdat de beek in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied nauwelijks meer als zodanig herkenbaar is. Door deze dichtgegroeide beekloop meer

zichtbaar te maken, wordt de Haagse Beek weer een belangrijk beeldmerk van het gebied. Het reconstrueren van de beekloop zal de ecologische verbinding verbeteren.

Duinen en strand

De grootste kwaliteit van Kijkduin is de ligging in het weidse duinlandschap en de vergezichten over strand en zee. De duinstrook is bij Kijkduin smal. De gemeente zal die de komende jaren verbreden met circa 30 meter in het kader van de versterking van de Delftlandse kust. Het masterplan zet nadrukkelijk in op versterking van het duingebied rondom de badplaats. Kijkduin Bad moet weer een badplaats worden met de voeten in het zand.

Knelpunten

Naast bijzondere kwaliteiten kent het landschap ook problemen en aandachtspunten:

- versnippering van het gebied;
- onzichtbaarheid vanaf de Kijkduinsestraat;
- over-dimensionering van wegen;
- barrière in duinstrook;
- onvoldoende ecologische waarde;
- korte boulevard.

Versnippering van het gebied

In de loop der tijd zijn in het gebied zoveel functies geprojecteerd, ieder met zijn eigen karakteristiek, dat de samenhang der dingen verloren is gegaan en een verbrokkeld beeld is ontstaan. De vele routestructuren die het gebied doorsnijden, versterkt die verbrokkeling nog. De verschillende routes sluiten vaak slecht op elkaar aan. Zo is het maar beperkt mogelijk om vanuit Meer en Bosch door te steken naar het gebied van de puinduin en landgoed Ockenburgh. Ook voor dieren zijn de beide oude landgoedbossen slecht met elkaar verbonden. Vanuit Ockenburgh is het een hele toer om de weg naar zee te vinden. Heeft men deze weg eenmaal gevonden, dan blijkt deze route langs een woud aan hekwerken te voeren.

Onzichtbaarheid vanaf de weg naar zee

Vanaf de belangrijkste toegangsweg naar Kijkduin, de Ockenburghstraat/Kijkduinsestraat, ervaart men weinig van de verscheidenheid aan sferen in het aanliggende gebied. Men kijkt tegen een dichte wand van groen aan, die weinig prijsgeeft van hetgeen zich in het gebied afspeelt. Ook heeft men nauwelijks het gevoel dat deze weg 'naar zee' voert. Nergens ervaart men de nabijheid van de kust.

Over-dimensionering van wegen

Een deel van de wegen door het gebied is overgedimensioneerd, waardoor zij meer dan strikt noodzakelijk het gebied fragmenteren. Daarbij kennen veel wegen brede parkeerbermen, waardoor zij periodiek meer als lange parkeerlinten ogen dan als routes door het landschap.

Barrière in duinstrook

De badplaats vormt voor mens en dier een barrière tussen de Westduinen en de Solleveldse duinen. Door de duinen voert een belangrijke doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute. Deze loopt ter hoogte van de badplaats dood op de parkeerplaats en het busstation. Vandaar moet de recreant zijn weg vinden tussen de auto's en de busparkeerplaats door.

Ecologische waarde

In ecologische zin vormt de badplaats een dwarslaesie in de verbinding tussen de belangrijke natuurgebieden Solleveld en de Westduinen. Ook het gebied van de puinduin scoort in ecologisch opzicht onder de maat. De puinduin zijn in de huidige situatie eerder een barrière dan een ecologische verbinding tussen de kust en het achterland.

De korte boulevard

De boulevard van Kijkduin is in principe een aantrekkelijk element. Vanaf de boulevard geniet men van het zicht op zee, van de mensen op het strand, van de ondergaande zon. Aan de boulevard kan men een drankje drinken, een hapje eten met zicht op de flanerende mensen. Tegelijkertijd is de boulevard wel erg kort; hij is voorbij voordat je er erg in hebt.

Landschappelijke raamwerk

De hierboven weergegeven analyse van kwaliteiten en knelpunten is de basis voor de uitwerking van het landschappelijke raamwerk dat in Hoofdstuk 7 wordt beschreven. Door de ontwikkeling van een robuust landschappelijk raamwerk wordt het mogelijk het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls te geven en daarmee de troefkaart van Kijkduin sterker uit te spelen.

landschap

samenspraak

Verwerking van samenspraakideeën in het masterplan

Hieronder wordt weergegeven hoe de diverse ideeën uit de samenspraakbijeenkomst over het thema landschap zijn verwerkt in het masterplan.

Groene Grens handhaven

Het masterplan gaat uit van een 'groene grens plus'. Buiten de groene grens zal geen woningbouw plaatsvinden.

Groene verbinding tussen duinen en achterland

De groene verbinding wordt versterkt door de voetbalvelden van Nationale Nederlanden niet te bebouwen, maar een groene, recreatieve bestemming te geven. Daarnaast komen er meerdere recreatieve verbindingen tussen kust en achterland: fietspaden, wandelpaden, ruiterspaden.

Er komt een brede groene verbindingszone achter de puinduinen evenwijdig aan de kust. Een voetgangersbrug moet de recreatieve verbinding in deze zone over de Kijkduinsestraat heen trekken.

Woningen verplaatsen naar Kijkduinsestraat

De woningen die in de Nota van Uitgangspunten op de velden van Nationale Nederlanden stonden, verplaatst de gemeente naar de woonvelden rondom het knooppunt aan de Laan van Meerdervoort. Dit gebeurt zonder dat er een massaal beeld ontstaat langs de Kijkduinsestraat.

Herinrichten Machiel Vrijenhoeklaan

De gemeente zal de Machiel Vrijenhoeklaan versmallen en herinrichten. De laan krijgt daardoor een meer natuurlijke, landschappelijke inpassing in de duinen. Het idee om de hoofdentree van Kijkduinpark te verplaatsen naar de Wijndaelerweg is een interessante optie die de gemeente nader onderzoekt in het kader van de herstructurering van Kijkduinpark. Het parkeerterrein aan de Machiel Vrijenhoeklaan zal worden verduind. Op deze plek komt een natuurlijk vormgegeven wellnessvoorziening.

Compacte badplaats in de duinen

Het masterplan gaat uit van een compacte badplaats in de duinen. Om dit beeld te bereiken, zullen de bestaande Sterflats worden geamoveerd. Op de plaats van de Sterflats legt de gemeente een groene buffer aan die de nieuwe compacte badplaats scheidt van de bestaande villawijk.

Verlengen boulevard en wellness bij Hoogheemraadschap

Het masterplan zet in op het verlengen van de boulevard tot aan de locatie van het Hoogheemraadschap. Daar kan een cultureel-recreatieve voorziening worden gerealiseerd met een bijzondere, natuurlijke architectuur. Aandachtspunt is het gegeven dat de verlengde boulevard voert door Natura 2000-gebied.

Sportvelden en Kijkduinpark

De gemeente handhaaft de voetbalvelden en wil deze herinrichten en ecologisch vormgeven. Honkbalclub Storks zal worden verplaatst naar de zuidzijde van Kijkduinpark. Kijkduinpark zal worden getransformeerd tot een hoogwaardige recreatieve voorziening met een sterke inpassing in het landschap.

Verbinding met Meer en Bosch

De woonwijk Meer en Bosch zal de gemeente niet ontwikkelen in het kader van het Masterplan Kijkduin. Wel zal de openbare ruimte van de wijk Meer en Bosch een opwaardering krijgen en zal de gemeente een voetgangersverbinding aangeleggen over de Kijkduinsestraat die Meer en Bosch verbindt met het plangebied van Kijkduin.

6.2 Natuurwaarden

Het landschappelijke raamwerk van het Masterplan Kijkduin heeft naast de hierboven beschreven gebruiks- en belevingswaarde als doel de natuurwaarden in en rond het plangebied te versterken. De ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk en de ontwikkelvelden zullen het areaal aan natuur en landschap vergroten en de natuurwaarde versterken. Voorbeelden van vergroting en verbetering van het natuurareaal zijn:

- de meer natuurlijke herinrichting van bestaande wegen als de Machiel Vrijenhoeklaan en Wijndaelerweg;
- de herinrichting van de voetbalvelden van Nationale Nederlanden tot recreatief duinpark;
- het verduinen van de parkeerplaatsen aan de Machiel Vrijenhoeklaan en de Zandvoortselaan;
- het groen en duurzaam inrichten van woonvelden die in de huidige situatie parkeerplaats of sportveld zijn, zoals ontwikkelveld C2 op het parkeerterrein aan de Wijndaelerweg en B2 en B3 waar nu sportvelden zijn gelegen.

Huidige natuurlijke situatie

Het gebied ligt op een kruispunt van ecologische structuren: de duinen, de Haagse Beek, de landgoederen en de groene verbinding aan de zuidrand van Den Haag van Kijkduin naar Wateringen. Op dit moment functioneren de ecologische verbindingen in dit gebied echter niet optimaal. Hoewel het plangebied een overwegend groen karakter heeft, is het in de huidige situatie veelal niet geschikt voor plant- en diersoorten die hogere eisen stellen aan hun leefgebied. Voor die soorten vormt het gebied een barrière. Dieren en ook sommige planten kunnen zich hierdoor niet goed verspreiden. Vestiging in nieuwe gebieden is daardoor lastig en populaties raken geïsoleerd.

Versterking ecologische verbindingen

De nieuwe inrichting van het landschappelijke raamwerk zal de ecologische verbindingen tussen de verschillende soorten natuur in de omgeving versterken. Dit gebeurt door biotopen op de juiste manier in te richten en door een goede ruimtelijke samenhang te creëren. Het Masterplan Kijkduin zet in op de versterking van de volgende ecologische verbindingen:

- verbinding Solleveld – Westduinen;
- versterking Haagse Beek;
- verbinding Ockenburgh – Meer en Bosch;
- verbinding Midden-Delftland – kust.

Verbinding Solleveld - Westduinpark

De belangrijkste verbinding is die tussen de Solleveldse duinen ten zuiden van Kijkduin en de Westduinen ten noorden van de badplaats. De duinen zijn bij Kijkduin erg smal en de badplaats vormt een barrière tussen deze twee Natura 2000-gebieden. Allerlei duinhabitats zijn hier over een flinke kustlengte matig ontwikkeld of zij ontbreken geheel. Door de versterking van de Delflandse kust wordt het duingebied binnenkort zeewaarts ongeveer 30 meter breder. Binnen het landschappelijke raamwerk van het masterplan worden de duinen landinwaarts flink verbreed.

Dit gebeurt vooral rond de Machiel Vrijenhoeklaan, rond Kijkduin Bad en bij het meest westelijke puinduin.

Ook verder landinwaarts krijgt het landschap een meer duinachtig karakter. De nu aanwezige bodems die ongeschikt zijn voor duinvegetaties, wil de gemeente aanvullen met met schoon, kalkrijk zand dat uit zee wordt gewonnen. Hierop wil de gemeente geen gras inzaaien, maar aan wilde duinplanten de ruimte bieden voor spontane vestiging. Binnen een aantal jaren zal een bloemrijke duingraslandvegetatie ontstaan met kenmerkende plantensoorten als duinsterretje, ruw vergeet-me-nietje, duinviooltje en vleugeltjesbloem. De gemeente zal verspreid de van nature voorkomende struik- en boomsoorten aanplanten zoals kardinaalsmuts, wilde liguster, duindoorn, meidoorn, berk en zomereik.

Het oppervlak aan duinhabitats wordt groot genoeg om als leefgebied te kunnen functioneren voor bijzondere diindieren als duinparelmoervlinder, zandhagedis, roodborsttapuit, sprinkhaanzanger, nachtegaal, konijn en vos. Veel soorten kunnen veel makkelijker de flessenhals van Kijkduin passeren en zo migreren van Westduinpark naar Solleveld en omgekeerd.

Versterking Haagse Beek

Het aanbrengen van zand zal ook de omgeving van de Haagse Beek 'verduinen'. Het watersysteem wordt hier vooralsnog niet aangepast, totdat er meer duidelijkheid is over de invloed van de puinduinen op de grondwaterkwaliteit. Als dit geen knelpunt is, kan de gemeente bestaande sloten dempen, waardoor het regenwater in een brede zone ondergronds naar de beek kan stromen. Als de beek alleen gevoed wordt door schoon regen- en kwelwater zal de kwaliteit sterk verbeteren en zullen zich in de flauwe oevers vochtige duinvegetaties ontwikkelen.

Verbinding Ockenburgh – Meer en Bosch

Een betere verbinding van Ockenburgh en Meer en Bos zal de landgoederenzone versterken. De gemeente wil inheemse boomsoorten aanplanten als zomereik, beuk, berk, iep en es in een strook ten zuidwesten van de Kijkduinsestraat bij het huidige tennispark. Aan de andere kant van de Kijkduinsestraat wil zij een bosstrook aanleggen tot de Heliotrooplaan. Aangezien de bodem van dit bostype van nature voedselarm en vrij zuur is, wordt ook hier schoon zand aangebracht, echter met een laag kalkgehalte. Plantensoorten als voorjaarshelmbloem, gewone salomonszegel en maarts viooltje kunnen zich hierlangs verspreiden. Dieren die van deze verbinding gebruik kunnen maken zijn onder andere vlinders (landkaartje, eikenpage), vleermuizen en eekhoorn.

Verbindingszone Midden-Delftland – Delftlandse Kust

De brede ecologische verbindingszone langs de zuidrand van Den Haag richting Wateringen zal als gevolg van de geplande herinrichting bij Kijkduin een kwaliteitsimpuls krijgen. De verbeterde ecologische inrichting en de betere aansluiting op de duinen en de landgoederen zullen het masterplangebied ook voor minder kritische soorten aantrekkelijker maken. Hierbij kan gedacht worden aan knoopkruid, grote ratelaar, kleine watersalamander,

rosse woelmuis, dwergmuis en bunzing. Vanuit het masterplangebied kunnen deze soorten de aangrenzende groengebieden bereiken. Ook meer kritische soorten als rugstreeppad, vleermuizen en eekhoorn zullen via deze route verder kunnen migreren en daarmee de kwaliteit en betekenis van deze hoofdtak van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur in Den Haag vergroten.

Milieukwaliteit

Naast de versterking van de ecologische kwaliteit draagt de realisatie van het landschappelijk raamwerk ook bij aan de verbetering van de milieukwaliteit. Beplanting met bladhoudende planten bevordert de opname van CO² en fijnstof.



6.3 Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor Kijkduin en iedereen die er woont, werkt, onderneemt en recreëert. De badplaats Kijkduin trekt circa 3,5 miljoen bezoekers per jaar. Ongeveer de helft van de bezoekers komt uit Den Haag; de andere helft uit de regio.

De veelheid aan functies en activiteiten in het gebied maken het van belang de bereikbaarheid te versterken en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Het gaat daarbij niet alleen om een goede doorstroming en adequate parkeervoorzieningen, maar ook om veiligheid, aantrekkelijke recreatieve routes en goed openbaar vervoer.

Huidige situatie

Kijkduin ligt aan de Internationale Ring. Het gebied is via de Laan van Meerdervoort, Segbroeklaan en Lozerlaan vanuit vrijwel de gehele stad en de regio goed bereikbaar. Voor het openbaar vervoer (OV) is Kijkduin nu aangewezen op de bus en op Randstadrail 3, die op ruim een kwartier lopen van de badplaats stopt. De vervoerswijze was in 2007 als volgt:

- auto: 56%
- openbaar vervoer: 17%
- fiets: 16%
- voet: 10%
- overig: 2%

Auto

Kijkduin kent als badplaats veel seizoensgebonden verkeer. Op drukke dagen in de zomer is de doorstroming op de aanrijroutes beperkt. De doorstroming van de Lozerlaan behoeft speciale aandacht.

Parkeren

Kijkduin kent geen parkeerregime: het is overal vrij parkeren. Dit is één van de pluspunten van Kijkduin. In het gebied ligt een aantal grote parkeerterreinen. Deze worden alleen tijdens de piekmomenten (stranddagen) intensief gebruikt. De rest van het jaar liggen ze er verlaten bij en tasten ze de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het landschap aan. In de Nota van Uitgangspunten Kijkduin is bepaald dat het parkeren in de badplaats zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen zal worden opgelost en dat het aantal piekparkeerplaatsen in het gebied zal worden gereduceerd. De opgave is om een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds het bieden van adequate parkeervoorzieningen voor zowel bewoners, bezoekers als voor de piekbelasting én anderzijds het versterken van de landschappelijke beleving.

Openbaar vervoer

Kijkduin is op dit moment goed bereikbaar via meerdere buslijnen. De bereikbaarheid per bus zal in de toekomst gehandhaafd worden. In de badplaats is in de huidige situatie een busbuffer gevestigd. De gemeente wil de busbuffer op de huidige plek of een alternatieve locatie binnen het plangebied handhaven.

Randstadrail 3, een hoogwaardige OV-verbinding met de regio, stopt op afstand van de badplaats. Het is een kans om de verbinding tussen de halte aan de Heliotrooplaan

en de badplaats beter te leggen. Bijvoorbeeld door het creëren van een duidelijke en aantrekkelijke wandelroute en/of het inzetten van pendelbussen.

Langzaam verkeer

Kijkduin ligt aan twee belangrijke regionale recreatieve routes. Allereerst de fietsroute door de duinen, parallel aan de kust. Ten tweede de langzaamverkeersroute vanuit Midden-Delfland (parallel aan de Lozerlaan) naar zee, haaks op de kust. Het langzaamverkeersnetwerk in het masterplangebied moet op deze belangrijke routes aansluiten en mogelijke barrières opheffen.

Veiligheid

Bij het nadenken over de bereikbaarheid van het gebied is er ook aandacht nodig voor de verkeersveiligheid. Het gebied kent een aantal plekken waar de verschillende verkeersstromen bij elkaar komen of elkaar kruisen. Dit kan leiden tot onveilige situaties, in het bijzonder daar waar auto- en langzaam verkeer elkaar tegenkomen. Daarnaast heeft Kijkduin een aantal voorzieningen en (daarmee) routes die vrij geïsoleerd liggen. Dit vraagt vanuit het oogpunt van de sociale veiligheid extra aandacht bij de inrichting (overzichtelijke routes, voldoende verlichting).



bereikbaarheid

samenspraak

Verwerking van samenspraakideeën in het masterplan

Hieronder wordt weergegeven hoe de diverse ideeën uit de samenspraakbijeenkomst over het thema bereikbaarheid zijn verwerkt in het masterplan

Ontsluiting Kijkduin

Het Masterplan Kijkduin gaat uit van een integraal raamwerk infrastructuur, dat de ontsluiting van het gebied organiseert voor auto, fiets en voetganger. Toelichting zie paragraaf 8.1.

Ondertunneling

De gemeente heeft de ondertunneling van het doorgaande verkeer op de Internationale Ring onderzocht. Maar die blijkt ruimtelijk moeilijk in te passen (lange tunnelritten) en financieel niet haalbaar. Het idee van ondertunneling heeft de gemeente om die redenen niet verwerkt in het masterplan.

Doorstroming Internationale Ring

Een herinrichting van het kruispunt Kijkduinsestraat – Machiel Vrijenhoeklaan zal de doorstroming op de Internationale Ring zal verbeteren. Hierbij krijgt het doorgaande verkeer meer ruimte dan in de huidige situatie.

Veiligheid

De herinrichting van het kruispunt Kijkduinsestraat zal de verkeersveiligheid van dit knooppunt verbeteren. Daarnaast ontstaat door de aanleg van voet/fietsbrug over de Kijkduinsestraat een veilige kruisingsvrije verbinding tussen Meer en Bosch en Kijkduin.

Ontsluiting Internationale School/Wijndaelerweg

De bestaande halve aansluiting van de Wijndaelerweg zal worden gehandhaafd. Realisatie van een nieuw kruispunt bij de Laan van Meerdervoort is verkeerskundig onderzocht, maar blijkt ruimtelijk en financieel niet haalbaar. Voor de Internationale School realiseert de gemeente een groot nieuw plein. Daardoor ontstaat een optimale ontsluiting van de school en het achterliggende sport- en recreatiegebied.

Ontsluiting Kijkduinpark

De Machiel Vrijenhoeklaan wordt versmald en heringericht tot een meer landschappelijke weg. Verplaatsing van de entree van Kijkduinpark naar de Wijndaelerweg is een interessante optie die de gemeente nader op haalbaarheid zal onderzoeken. De Machiel Vrijenhoeklaan blijft in elk geval gehandhaafd voor bevoorrading, brandweer en voor strandbezoekers. De parkeerplaatsen langs de weg blijven gehandhaafd.

Geluidhinder

In de vervolgfase op het masterplan zal de gemeente de geluidhinderproblematiek nader onderzoeken. Het idee om geluidswallen te plaatsen langs de Machiel Vrijenhoeklaan heeft zij niet verwerkt in het masterplan.

Deltaplein

In de nieuwe compacte badplaats zijn de winkelstraten primair gericht op de voetganger. De straten zijn wel toegankelijk voor taxi's en bevoorradersverkeer (tijdens venstertijden). Ook het nieuwe Deltaplein (het 'balkon aan zee') wordt primair voetgangersgebied. De gemeente zal de Kijkduinsestraat vanaf het kruispunt met de Machiel Vrijenhoeklaan herinrichten. De parkeerplaatsen in de middenberm worden verplaatst, waardoor een meer landschappelijk beeld gerealiseerd kan worden.

Randstadrail

De wens om Randstadrail door te trekken zal de gemeente nader onderzoeken in de vervolgfase op het masterplan. In het masterplan heeft zij een ruimtereservering opgenomen voor de inpassing van de Randstadrail en een eindhalte in de Kijkduinsestraat.

Bussen

Kijkduin zal in de toekomst goed bereikbaar blijven met verschillende buslijnen. De dienstregeling van de buslijnen is een zaak van de HTM en valt buiten het kader van het Masterplan Kijkduin.

Transferia

Het idee om in plaats van Randstadrail een transferium te realiseren in de buurt van de Uithof is een interessante optie die de gemeente nader wil onderzoeken in de vervolgfase van het masterplan.

Pendelbussen

Het idee om een pendelbus te laten rijden tussen Kijkduin en Bohemen is eveneens een interessante optie die de gemeente nader wil onderzoeken in de vervolgfase van het masterplan.

Vrij parkeren

In de badplaats heeft de gemeente het gratis maaiveldparkeren op. Parkeren kan in nieuwe parkeergarages. Nader te bepalen specifieke oplossingen zullen voorkomen, dat invoering van betaald parkeren in de badplaats leidt tot overlast in de omringende buurten.

Parkeren uit het zicht

Parkeerplaatsen zullen in Kijkduin grotendeels van de straat verdwijnen. In de badplaats komt een tweetal gebouwde parkeervoorzieningen. Parkeren in de nieuwe woonvelden wordt overdekt opgelost.

Parkeren Machiel Vrijenhoeklaan

De parkeerplaats aan de Machiel Vrijenhoeklaan zal de gemeente opheffen en landschappelijk inrichten. De parkeerplaatsen langs de Machiel Vrijenhoeklaan worden heringericht, maar in aantal gehandhaafd.

Parkeren sportvelden Wijndaelerweg

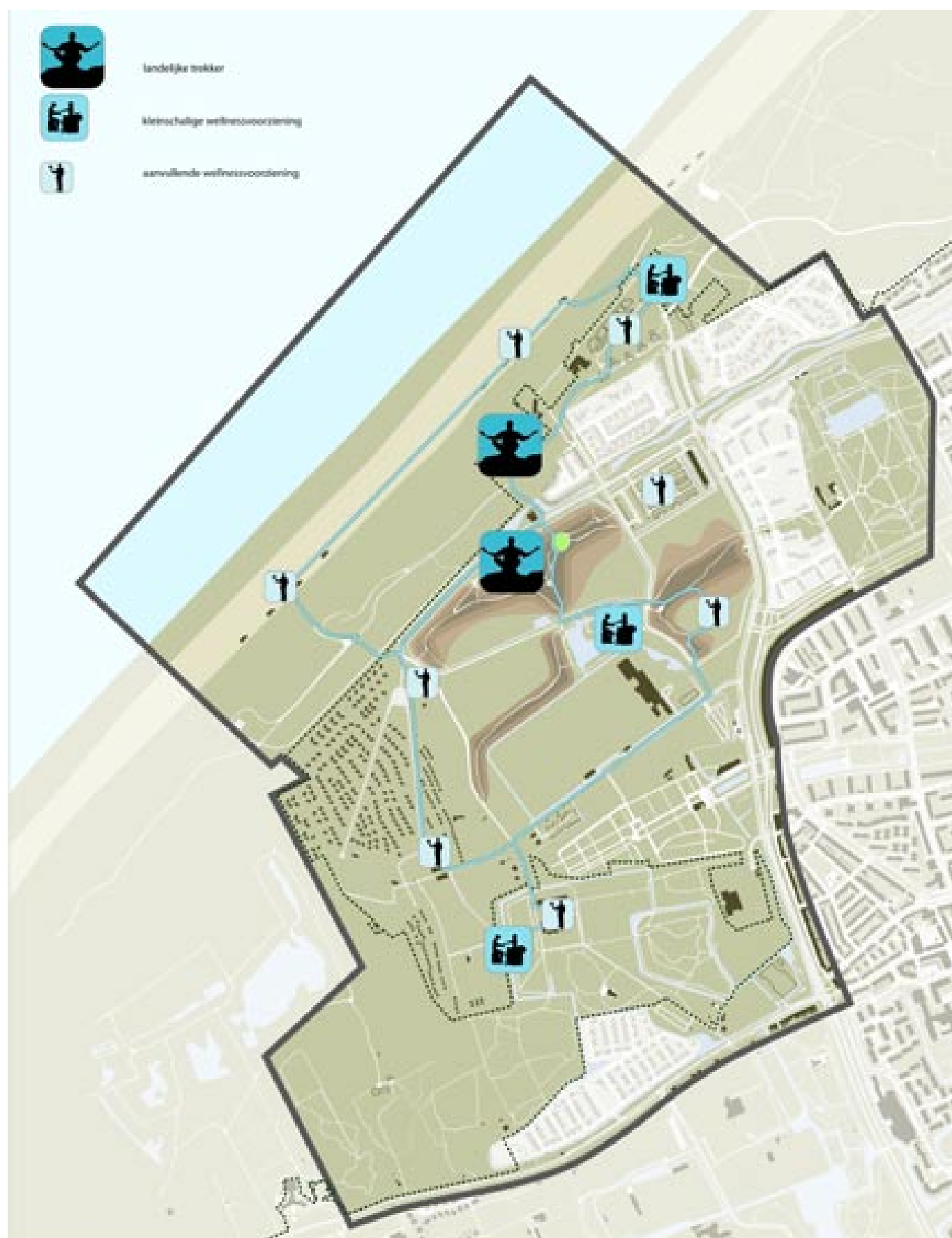
De Wijndaelerweg wil de gemeente herinrichten tot Wijndaelerlaan, waarbij zij het aantal parkeerplaatsen wil reduceren. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om op het nieuwe sportpark een parkeerplaats te realiseren (op de plek van de huidige driving range van de golfbaan).

Fiets- en wandelpaden

Het masterplan gaat uit van de realisatie van een netwerk van fiets- en wandelpaden. Bestaande fiets- en wandelpaden worden gerenoveerd. Ontbrekende schakels wil de gemeente nieuw aanleggen..

Vaarroutes

Het idee om een vaarroute te realiseren vanuit de Madepolder naar Ockenburgh is een interessante optie die is verwerkt in het masterplan.



6.4 Voorzieningen

Uitgangspunt is dat Kijkduin wordt ontwikkeld tot een hoogwaardige vier-seizoenen-badplaats, met een sterk accent op wellness, ontspanning en gezondheid. De realisatie van nieuwe voorzieningen in Kijkduin moet leiden tot activiteit buiten de zomerse piekdagen en daarmee seizoensverlenging. Kijkduin moet haar aantrekkelijkheid als familiebadplaats behouden. De geboden voorzieningen moeten zich voegen in het landschap en zich kunnen meten met de internationale standaarden.

Wellness

Kijkduin profileert zich met wellness, ontspanning en gezondheid. Het wordt een locatie die uitnodigend is voor iedereen die wil genieten, ontspannen en een gezonde levensstijl tot uiting wil brengen. Dit betekent een aanvulling op en een kwalitatieve en programmatische verbetering van het bestaande aanbod. De ontwikkeling van Kijkduin als wellnesslocatie vergroot de economische vitaliteit van het gebied door het aantrekken van meer bezoekers, herhalingsbezoek en een betere seizoensspreiding. De thematische gebiedsontwikkeling versterkt het woon- en werkklimaat. Het zorgt voor werkgelegenheid en zet Kijkduin op de kaart. Het draagt bij aan de versterking van haar identiteit en imago. Daarmee voegt Kijkduin ook iets nieuws toe aan de stad Den Haag en zelfs aan de regio.

Unieke combinatie van kwaliteiten

Kijkduin is een zeer geschikte locatie voor wellness. Het is gelegen aan zee, strand en duinen met direct aansluitend enkele bijzondere landgoederen. Hierdoor heeft het al een ambiance van rust, ontspanning en gezonde zeelucht. In Nederland is een aantal andere gebieden die zich ook specifiek richten op het thema wellness, maar deze gebieden liggen op dusdanige afstand dat Kijkduin hierop een goede aanvulling vormt. Er is bovendien nog geen enkel gebied dat een compleet wellnesaanbod combineert met een ligging aan zee. Dichtbij stedelijk gebied heeft Kijkduin een groot verzorgingsgebied met een groot bezoekerspotentieel. De bereikbaarheid met auto en bus is goed. Kijkduin heeft verder relatief veel sportvoorzieningen die nu al goed te combineren zijn met het thema wellness, met gezondheid en fit zijn. Naast sport is ook de hotel- en recreatiesector in Kijkduin goed vertegenwoordigd, zeker met de komst van Grand Hotel Ockenburgh.

Open resort-concept

Het bijzondere karakter van het gebied vraagt om relatieve kleinschaligheid en inpasbaarheid. Trends en ontwikkelingen laten meer grootschaligheid, meervoudig ruimtegebruik en complete ervaringen zien, maar ook een grotere vraag naar duurzaamheid, beleving van de omgeving en unieke en persoonsgerichte behandelingen. De balans voor Kijkduin is te vinden in het uitwerken van een 'open resort-concept', waarbij openheid en toegankelijkheid hoog in het vaandel staan. In het open resort-concept vormt het landschap het decor van alle wellnessactiviteiten. De strandbeleving is hier de grootste wellnessvoorziening. Verder liggen in het

gebied verspreid verschillende wellnessvoorzieningen van kleinschalig tot middelgroot die door hun architectuur en programma nauw verbonden zijn met de omgeving. Onderling zijn de voorzieningen verbonden door een heldere routestructuur en bewegwijzering. In een open resort-concept met relatief veel kleinschalige voorzieningen is samenwerking tussen ondernemers en afstemming tussen de voorzieningen cruciaal. Dit kan door het gezamenlijk aanbieden van arrangementen en een gezamenlijke promotie en marketing van Kijkduin als open wellness-resort. Daarnaast kan gedacht worden aan innovatieve vervoersmodaliteiten en elektronische bezoekerspassen.

Zonering

We zien in het wellnessgebied Kijkduin vijf zones die elkaar overlappen en aanvullen:

- *Sauna- en beautyzone.* De kern van de sauna- en beautyzone is een (middel)groot saunacomplex. Daaromheen liggen meer kleinschalige beauty-, zorg- en zingeingsvoorzieningen en publiekstrekkingen met een gezichtsbepalende uitstraling. De zone heeft een sterke relatie met zee, strand, duinen en boulevard.
- *Sportgebied.* De sportstrip ligt centraal in het gebied langs de Wijndaelerlaan. Deze omvat voetbalvelden, tennisbanen, een golfbaan, sportcentrum Ockenburgh en honkbalclub Storks. De golfbaan wordt mogelijk uitgebreid. Sportcentrum Ockenburgh wordt getransformeerd tot een multifunctioneel, goed bij het wellnessconcept passende sport- en recreatievoorziening.
- *Accommodatiedriehoek.* Hotel Atlantic, Bungalowpark Kijkduin en straks Grand Hotel Ockenburgh vormen samen de accommodatiedriehoek van Kijkduin. Allemaal hebben ze een geheel eigen karakter en bedienen ze verschillende doelgroepen. Alledrie hebben ze op kleinschalig niveau wellnessvoorzieningen in hun pakket (sauna, zwembad, care).
- *De natuursirkel.* Aan de buitenranden bevindt zich een relatief rustige en natuurlijke zone. Hier kan men wandelen, joggen, nordic walken, fietsen, etc. Maar de zone vormt ook een goed decor voor zingeingsactiviteiten en -voorzieningen. De natuursirkel vormt het decor voor wellness en gezondheid in Kijkduin.
- *Het woongebied.* Het is belangrijk dat de architectuur van de woningen aansluit bij de landschappelijke kwaliteiten van Kijkduin. Aantrekkelijke routes dienen in het woongebied aangelegd te worden. In relatie tot het versterken van het wellnessconcept passen in dit gebied levensloopbestendige woningen, woonzorg concepten etc.

Twee landelijke trekkers

In Kijkduin gaat het om voorzieningen die voldoen aan de vier elementen: gezond, ontspannen, recreatief en verwennen. Kijkduin heeft voor haar ontwikkeling naar een



volwaardige wellnesslocatie twee landelijk trekkers nodig. Daarbij wordt gedacht aan de volgende voorzieningen:

- *Saunacomplex.* In het gebied van de binnenduinen, op loopafstand van de verschillende verblijfsaccommodaties, is een grote, landschappelijk ingepaste wellnessvoorziening gepland met sauna's, baden etc. Een geschikte locatie voor deze functie is de parkeerplaats aan de Machiel Vrijenhoeklaan. Deze voorziening is van dusdanige grootte (circa 5.000 m²), dat bezoekers hier gerust een dag kunnen vertoeven. Landelijk gezien betreft dit een middelgrote wellnessvoorziening.
- *Luxe wellnesscentrum aan zee.* In aanvulling op de (middel)grote wellnessvoorziening in de binnenduinen is een hoogwaardige wellnessvoorziening gepland (circa 1.000 m² die door een unieke ligging, uitstraling en functie de voor Kijkduin geambieerde luxe uitdraagt. Deze functie wordt bij voorkeur gesitueerd in de duinen met direct uitzicht op zee. Mogelijke plekken die in aanmerking komen zijn de locatie van het voormalige Zeehospitium of de locatie van het Hoogheemraadschap.

Aanvullende wellnessvoorzieningen

Naast de twee landelijk trekkers biedt Kijkduin diverse andere plekken waar bezoekers het thema wellness kunnen beleven. Kijkduin is ontspanning en inspanning. Dit betekent deels aansluiting op de bestaande sportvoorzieningen – zoals de golfbanen – maar ook verbetering en uitbreiding van sportvoorzieningen. Zo moet sporthal Ockenburgh zich transformeren tot een meer open, eigentijds en multifunctioneel fitness- en sportcomplex (circa 2.000 m²). Het sportgebied is een actieve zone die de hele dag door 'voelbaar' is. In de rest van het gebied wordt meer gedacht aan de ontwikkeling van kleinschalige, aanvullende en meer op specifieke doelgroepen (zoals senioren) gerichte voorzieningen (sauna's, beauty- en zingingsvoorzieningen, vitaliteitsprojecten etc.).

Detailhandel en Horeca

De winkelvoorzieningen in Kijkduin blijven geconcentreerd rondom het Deltaplein. Het huidige winkelcentrum zal worden vervangen door een nieuw multifunctioneel centrum waarin diverse voorzieningen worden gecombineerd met wonen. Het ruimtelijk concept voor de nieuwe badplaats gaat uit van meervoudig grondgebruik door een slimme stapeling van functies. De winkels en voorzieningen worden gerealiseerd boven een grote parkeergarage voor bezoekers, personeel en bewoners. Boven de winkels worden woningen gerealiseerd. Winkels, horeca en voorzieningen zijn gesitueerd op straatniveau, in de plint van de gebouwen. De straten in de nieuwe badplaats zijn smal en intiem en worden ingericht als gezellige winkelstraten, primair gericht op de voetganger. Bevoorrading vindt plaats in venstertijden en vanuit de onderliggende parkeergarage.

Branchering

In de nieuwe badplaats zal een divers retail- en horeca-aanbod worden gerealiseerd. De winkels richten zich zowel

op de bewoners van Kijkduin en omgeving als de bezoekers van de badplaats. Centraal staat de kwaliteit. Het gaat in Kijkduin om het aanbieden van eerlijke, hoogwaardige producten. Zowel het winkel- als het horeca-aanbod moet passen binnen het 'merk' Kijkduin en moet aansluiten op de thema's wellness, gezondheid en ontspanning. Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan een natuurwinkel, een drogisterij met stoelmassage, maar ook aan een fysiotherapie- of yogapraktijk of een sportwinkel.

Zonering

De situering van de badplaats geeft aanleiding tot een duidelijke structurering en zonering van de voorzieningen. Net als in de huidige situatie zal de horeca met name geconcentreerd worden aan de boulevard aan de zeezijde van het centrum. Ook de huidige, deels overdekte, terrassen zullen terugkeren in de nieuwe situatie. Winkels, zowel food als non food, zullen voornamelijk te vinden zijn aan de twee gezellige binnenstraten, parallel aan de boulevard. Het winkelaanbod is overwegend kleinschalig. Aan de zuidzijde van het centrum kunnen enkele grotere winkels en voorzieningen worden gesitueerd.

Hotelaccommodatie

Bij het open resort wellness concept van Kijkduin past een divers aanbod aan hotelaccommodatie, zowel gericht op het topsegment als op meer betaalbare accommodatie. De verblijfsaccommodatie in Kijkduin kent drie zwaartepunten:

- *Atlantic Hotel.* Het bestaande Atlantic zal ingrijpend worden getransformeerd en uitgebreid. De doelstelling is om van het Atlantic een topklasse hotel te maken dat zich kan meten met de internationale standaard. Het nieuwe Atlantic profileert zich met het uitzicht over zee, hoogwaardige, hedendaagse architectuur en inrichting en nadruk op het thema duurzaamheid.
- *Grand Hotel Ockenburgh.* Het landgoed Ockenburgh wordt getransformeerd tot een topklasse, 5 sterren, hotelaccommodatie. Het Grand Hotel profileert zich met een klassieke, tijdloze ambiance en weldadige luxe.
- *Recreatiepark Roompot.* In aanvulling op de twee topklasse hotels in Kijkduin, biedt recreatiepark Roompot verblijfsaccommodatie in de meer economische sector: camping, chalets, vakantiebungalows. Het huidige recreatiepark wordt gehandhaafd maar zal worden geherstructureerd tot een meer hoogwaardig recreatiepark met een sterke landschappelijk inbedding.

Overige voorzieningen

Naast de wellness voorzieningen en de detailhandel en de horeca in de badplaats worden er verspreid over het gebied nog diverse andere voorzieningen gerealiseerd:

- *Internationale School.* Aan de Wijndaelerduin is sinds 2007 de International School of the The Hague (ISH) gevestigd. Deze school is van belang voor de internationale uitstraling van Kijkduin en Den Haag in het algemeen. De school telt circa 1.200 leerlingen. Zet de groei van het aantal leerlingen door, dan is uitbreiding van de school op korte termijn noodzakelijk.
- *Zorgcomplex Compaan.* Aan de Binnenklingen is zorgcentrum Compaan gevestigd: huisvesting en zorg

voor verstandelijk gehandicapten. Het Masterplan gaat uit van herstructurering van het zorgcentrum in combinatie met realisatie van sociale woningbouw.

- *Zorgvoorzieningen Waldeck.* Op ontwikkelveld B1 Waldeck worden zorgwoningen ontwikkeld. In aanvulling hierop wordt ook gedacht aan de realisatie van een zorgcentrum op deze locatie.
- *Kinderdagverblijf.* Er is een initiatief voor de vestiging van een kinderdagverblijf in het gebied. Een geschikte plek hiervoor is bijvoorbeeld C1 Wijndaelerstrip, grenzend aan de Internationale School.

Overzicht voorzieningenprogramma Kijkduin

In de Nota van Uitgangspunten werd uitgegaan van een voorzieningen programma van circa 5.000 – 7.500 m² in de badplaats. Het Masterplan gaat uit van circa 15.000 m² nieuwe voorzieningen verspreid over het hele gebied. Dit betekent een verdubbeling van het totale programma voorzieningen.

Wellness:

- Machiel Vrijenhoeklaan: ca. 5.000 m²
- Duinresort: ca. 1.000 m²

Commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca etc.):

- Deltaplein: ca. 5.000 m²
- Atlantic: ca. 2.000 m²

Zorgvoorzieningen:

- *Zorgcentrum Waldeck:* ca. 500 m²
- *Kindercentrum Wijndaelerstrip:* ca. 1.500 m²

De reden voor de vergroting van het voorzieningen programma t.a.v. de Nota van Uitgangspunten komt voort uit het open-resort concept. Om het open-resort concept kracht bij te zetten, is het van belang de detailhandel en horeca te laten aansluiten bij het wellness concept. Daarnaast beschikt Kijkduin over een goede spreiding in het aanbod van verblijfsaccommodaties, waardoor uitbreiding van het bestaande aanbod voorzieningen benodigd is. Ook de toevoeging van woningen aan het gebied leidt tot een lokale vraag naar (hoogwaardige) voorzieningen, één hiervan is een kinderdagverblijf waar tevens weer een combinatie gezocht kan worden met bezoekers van de wellness- en sportvoorzieningen.

Effecten op de werkgelegenheid

De aantrekkingskracht van de stad Den Haag komt bij uitstek tot uitdrukking in toerisme en recreatie. Het economisch belang van toerisme ligt uiteindelijk in de bestedingen van de bezoekers. Bestedingen van buiten de stad leveren een extra geldstroom op en zijn daarom 'stuwend' voor de stedelijke economie. Ongeveer 10 procent van het totale aantal werkzame personen in Den Haag werkt in de vrijetijdseconomie. Het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten neemt toe. In de structuurvisie Wêreldstad aan Zee versterken voldoende marktpotentie en werkgelegenheid de stedelijke kwaliteit. De werkgelegenheid in Kijkduin is overwegend gerelateerd aan de vrijetijdssector. Er bevinden zich nagenoeg geen bedrijfs- of kantorenlocaties in het gebied.

Onderzocht is daarom welke effecten de voorgestelde ontwikkelingen in het voorkeursmodel op de werkgelegenheid hebben. Dit effect is uiteraard afhankelijk van het gerealiseerde voorzieningenprogramma. Het gaat daarbij om het wellness-, zorg- en sportprogramma, alsmede de horeca en detailhandel. Ook de aantallen te realiseren woningen creëren werkgelegenheid. Het planprogramma creëert binnen de voorgestelde bandbreedte ongeveer 200 tot 250 additionele voltijdbanen.

Tijdelijke effecten op de werkgelegenheid doen zich uitsluitend voor in de bouwperiode van een project. Het effect komt ten goede aan de bouw- en adviessector die verantwoordelijk is voor de realisatie van de projecten. De mate waarin deze effecten neerslaan in de gemeente Den Haag en niet 'weglekken' naar elders, is daarbij uiteraard afhankelijk van de mate waarin het lokale bedrijfsleven erin slaagt betrokken te worden bij de voorbereiding en uitvoering van de bouwactiviteiten gedurende de looptijd van het project. De extra te creëren werkgelegenheid dient zoveel mogelijk gekoppeld te worden aan het Haagse aanbod van werklozen.

voorzieningen

samenspraak

Verwerking van samenspraakideeën in het Masterplan

Hieronder wordt weergegeven hoe de diverse ideeën uit de samenspraakbijeenkomst over het thema voorzieningen zijn verwerkt in het masterplan:

Wellness

In de samenspraakbijeenkomst komt naar voren, dat wellnessfuncties goed bij Kijkduin passen. Maar zij mogen niet te grootschalig zijn.

Het masterplan zet in op een pluriform wellnesaanbod – open resort-concept – met één middelgrote wellnessvoorzieningen aan de Machiel Vrijenhoeklaan, aangevuld met meerdere kleinschalige wellnessvoorzieningen.

Sport

Alle samenspraakdeelnemers vinden, dat in Kijkduin een breed aanbod aan binnen- en buitensport behouden moet blijven en zo mogelijk moet worden versterkt. Daarbij brengen zij in, dat niet alle tennisvelden mogen verdwijnen en dat de sportvelden beter en sociaal veiliger zouden moeten worden ingericht.

Het masterplan gaat uit van behoud en verbetering van bestaande sportvoorzieningen door concentratie van sportfuncties in een sociaal veilige, duurzaam ingerichte sportcluster langs de Wijndaelerweg. Inzet is om hier ook tennisvelden in op te nemen. Sportcentrum Ockenburgh wordt een hoogwaardig, multifunctioneel sportcentrum.

Golf

Het masterplan gaat uit van behoud en optimalisatie van de golfbaan in het gebied. De mogelijkheden om de golfbaan uit te breiden zal zij nader onderzoeken.

Speelvoorzieningen

In het masterplan is opgenomen, dat er op meerdere plekken speelvoorzieningen voor kinderen zullen worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan de Westduinlocatie en de locatie van de huidige voetbalvelden van Nationale Nederlanden.

Winkelaanbod

Het masterplan gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum met een breed winkelaanbod dat uitnodigend is voor zowel bewoners als bezoekers van Kijkduin.

Honden

Het landschappelijke raamwerk en de verschillende recreatieve routes bieden veel ruimte om in Kijkduin te wandelen met honden. In het masterplan is vooralsnog geen specifieke hondenuitlaatplaats opgenomen.

Ecomanege

Het plan voor een ecomanege past goed in de filosofie van het Masterplan Kijkduin. Nader onderzoek zal worden gedaan naar de mogelijkheden en de meest geschikte locatie voor dit plan.

Zeehospitium

In de samenspraak komt naar voren, dat op de plek van het voormalige Zeehospitium iets bijzonders zou moeten komen, bijvoorbeeld een vlindertuin of een openlucht amfitheater. In het masterplan is deze locatie bestemd voor een bijzondere recreatieve- of culturele voorziening. Gedacht wordt aan een kleine hoogwaardige wellnessvoorziening. De vlindertuin en het amfitheater zijn echter ook interessante opties.

Rol ondernemers

De ontwikkeling van een goed voorzieningenaanbod is een primair een zaak van goed ondernemerschap. Bij het opstellen van het Masterplan Kijkduin heeft de gemeente overleg gevoerd met betrokken ondernemers. Ook in het vervolgtraject zullen betrokken ondernemers een belangrijke rol spelen.

Zorghotel

In de samenspraakbijeenkomst komt het idee naar voren om in Kijkduin een zorghotel te ontwikkelen, bijvoorbeeld op de plek van het huidige Hagheduyn-gebouw aan de Kijkduinsestraat. Dit idee past goed bij de uitgangspunten die de gemeente in het masterplan formuleert ten aanzien van de plek van het Hagheduyn-gebouw (A3 Westduinlocatie).

Fiets- en wandelpaden

Het masterplan gaat uit van renovatie van bestaande fiets- en wandelpaden en toevoeging van ontbrekende schakels in de paden structuur. De gemeente wil de wandelpaden uitvoeren als schelpenpad en de fietspaden als asfalt afgestrooid met schelpen.

6.5 Sport en recreatie

Sport is de belangrijkste vrijetijdsvoorziening van mensen. Sport is leuk. Het disciplineert en verbindt mensen. Sport is van belang om de bewoners aan elkaar en aan de stad te binden. De verschillende sportvoorzieningen in Kijkduin vormen een belangrijke voorziening voor de bewoners van Loosduinen en de andere omringende wijken.

Behoud en optimalisering van sportvoorzieningen

In Kijkduin is de afgelopen jaren een aantal voetbalvelden opgeheven die onvoldoende werden gebruikt. Hierdoor is de bespelingsdruk op de overgebleven sportvelden in Kijkduin toegenomen. Het is daarom belangrijk, dat de aanwezige sportvoorzieningen behouden blijven. Niet alleen de kwantiteit is belangrijk. De sportvoorzieningen in Kijkduin zullen worden geoptimaliseerd tot een aantrekkelijke, multifunctionele en sociaal veilige sportcluster. Doelstelling is om de sportvoorzieningen in de toekomst intensiever en multifunctioneler te gebruiken. Hierbij wordt onder meer gedacht aan gebruik van de sportvoorzieningen voor sportprogramma's van scholen en naschoolse opvang.

Sportstrip Wijndaelerlaan

De gemeente wil de sportvoorzieningen van Kijkduin concentreren op de zogenoemde sportstrip aan de Wijndaelerlaan, achter de International School. Zij wil de sportstrip inrichten als een aantrekkelijk, groen sportpark met een sterk landschappelijke setting. De sportstrip biedt plaats aan de volgende sportfuncties:

Voetbalvelden

De voetbalvelden vormen de kern van de sportstrip. Uitgangspunt is dat de bestaande acht velden gehandhaafd blijven. Het vervangen van grasvelden door kunstgrasvelden zou de gebruiksmogelijkheden van het sportpark aanzienlijk kunnen vergroten (nader onderzoek). Door de locatie van de voetbalvelden wordt een wandelpad aangelegd dat onderdeel is van het cultuurpad. Het beheer en onderhoud van het sportpark komen daarbij niet in het geding.

Tennisbanen

Tennispark Waldeck op de hoek van de Wijndaelerlaan en de Kijkduinsestraat wordt opgeheven. Op deze locatie ontwikkelt de gemeente een woonveld. Zij onderzoekt of de tennisbanen elders in het gebied terug kunnen komen. Een geschikte locatie voor de tennisvelden is de huidige plek van de driving range van de golfbaan.

Sport- en recreatiecentrum Ockenburgh

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om Sportcentrum Ockenburgh en de gemeentelijke sporthal te herstructureren tot een aantrekkelijk sport- en recreatiecomplex dat goed in het omringende landschap past. De planvorming gaat uit van een multifunctioneel sport- en recreatiecomplex in combinatie met bovenliggende woningbouw. De functie van de gemeentelijke sporthal (inclusief de faciliteiten m.b.t. gehandicaptensport) wordt behouden. De gemeentelijke eisen (OCW) m.b.t. de sporthal worden meegenomen in

de uitwerking van de plannen voor het nieuwe sport- en recreatiecentrum.

Golfbaan

De golfbaan behoudt zijn entree aan het eind van de Wijndaelerweg. De golfclub heeft de wens om te herstructureren en uit te breiden, waardoor de baan een A status kan krijgen. Een uitbreidingsmogelijkheid die de gemeente nader onderzoekt, is de locatie van de huidige voetbalvelden van Nationale Nederlanden aan de Wijndaelerduin. Bij de herstructureringsplannen betreft de gemeente ook de verplaatsing van de driving range.

Honkbalvelden

Het Masterplan gaat uit van verplaatsing van honkbalclub Storks naar de zuidzijde van Kijkduinpark aan het eind van de Wijndaelerweg. Op de nieuwe locatie zal de honkbalclub een sociaal veilige en landschappelijk en ecologisch goed ingepaste nieuwe sportvoorziening krijgen. Voorwaarde voor de verplaatsing van de honkbalclub is dat een volwaardig honkbalcomplex binnen de Natura 2000 wetgeving gerealiseerd kan worden, met voldoende parkeerplaatsen. De inpassing van het honkbalcomplex in Kijkduinpark zal in de vervolgfase nader onderzocht worden. Voorwaarde voor de verplaatsing van de honkbalclub is dat een volwaardig honkbalcomplex binnen de Natura 2000 wetgeving gerealiseerd kan worden, met voldoende parkeerplaatsen. *Dat wil zeggen dat er geen belemmeringen zijn voor de verenigingsactiviteiten en het reguliere wedstrijd- en trainingsprogramma.* De inpassing van het honkbalcomplex in Kijkduinpark zal in de vervolgfase nader onderzocht worden.

Parkeren

In het kader van de herinrichting van de Wijndaelerlaan zal de gemeente het aantal parkeerplaatsen langs de weg reduceren. Zij onderzoekt of het mogelijk is op de sportstrip een parkeerterrein te realiseren. Een geschikte plek hiervoor is de huidige locatie van de driving range van de golfclub. Hier kan behalve een nieuw tennispark ook een parkeerterrein ten behoeve van de voetbalvelden, tennisclub en golfclub een plek krijgen. Honkbalclub Storks krijgt op de hierboven genoemde nieuwe locatie een eigen parkeervoorziening.

Sociale veiligheid sportvoorzieningen

De sociale veiligheid van sportparken is een punt van aandacht. De bereikbaarheid van de sportvoorzieningen dient sociaal veilig te zijn. Bij de verplaatsing van het honkbalcomplex zal de gemeente veel aandacht besteden aan de sociale veiligheid en de bereikbaarheid.

Recreatie

Naast de verschillende sportvoorzieningen biedt Kijkduin ook een veelheid aan recreatieve functies. Het masterplan zet in op een verdere versterking van de recreatieve mogelijkheden.

Kijkduinpark

Recreatiepark Kijkduinpark (Roompot) wordt op de huidige locatie gehandhaafd. De inzet van het Masterplan is om het recreatiepark te transformeren tot een hoogwaardig

recreatiepark met luxe recreatiewoningen en een sterk landschappelijke inrichting. Hierbij zal een nauwere relatie gelegd worden met de aangrenzende golfbaan. Bij de transformatie van het recreatiepark wordt ook de vestiging van honkbalclub Storks op deze locatie meegenomen.

Speelvoorzieningen

Verspreid over het landschappelijke raamwerk van Kijkduin realiseert de gemeente speelvoorzieningen voor kinderen.

Bijzondere recreatieve voorzieningen

In de samenspraak over het thema voorzieningen kwamen diverse interessante plannen naar voren voor de realisatie van bijzondere recreatieve voorzieningen, die goed bij het wellnessconcept van Kijkduin passen. Nader onderzoek zal uitwijzen op welke plek deze functies het beste zijn in te passen:

- ecomanege (in combinatie met ruiterspaden);
- avonturen klimparadijs;
- amfitheater (in de duinen) waar theater- en muziekvoorstellingen gehouden kunnen worden.

Recreatieve routes

Bestaande recreatieve routes in het gebied wil de gemeente verbeteren en opnieuw inrichten. Ook komen er verschillende nieuwe routes bij. De verbetering van de recreatieve routes stimuleert de beweging van mensen in Kijkduin.

- recreatieve fietsroutes;
- een netwerk van wandelroutes;
- fitnessparcours;
- ruiterspaden;
- vaarroutes.





6.6 Cultuur

Cultuurlandschap Kijkduin

Cultuur is één van de centrale thema's in het nieuwe Kijkduin. Een weloverwogen culturele programmering zal de bijzondere identiteit van de badplaats Kijkduin, met een sterk accent op wellness en natuur, versterken. Zo'n culturele programmering zorgt voor samenhang, is een verbindende schakel tussen natuur en cultuur en zet Kijkduin op de kaart als centrum van kunst en cultuur. De culturele profilering van Kijkduin dient meerdere belangen: van huidige en toekomstige bewoners, van bezoekers en toeristen en van de gemeente Den Haag die zich met de nieuwe cultuurbadplaats nog sterker kan profileren als Wereldstad aan zee.

Thematiek: licht, ruimte, waarneming en natuur

De kwaliteit van het licht is in Den Haag uniek. Door de eeuwen heen hebben Hollandse schilders dat beroemde licht vertaald in schilderijen. In de 19^{de} eeuw inspireerde het specifieke Haagse licht de schilders van de Haagse School. Mesdag, Mauve, Weissenbruch, Maris en anderen werden de schilders van het 'grijze licht' genoemd.

De route van het licht

Kijkduin is in cultureel opzicht met Den Haag verbonden via een imaginaire lijn: de route van het licht.

De route van het licht begint bij de zeventiende-eeuwse meesterwerken van onder anderen Vermeer, Van Goyen, Ruijsdael en Van de Velde in het Mauritshuis, Museum Bredius en het Haags Historisch. Via het overrompelende Panorama Mesdag en de werken van de Haagse School en Mondriaan in het Gemeentemuseum voert de route van het licht naar Kijkduin, waar zich het Hemels Gewelf bevindt van de Amerikaanse kunstenaar James Turrell. In dit 'Panorama in de duinen' komt alles samen: de bijzondere manier waarop de hemelkoepel kan worden waargenomen en de sensatie van het geweldige uitzicht over de duinen en de zee.

Landgoed Kijkduin

Door een interessante culturele programmering tot stand te brengen op basis van de kwaliteiten van het Haagse culturele erfgoed - licht, ruimte, waarneming, natuur - kan in Kijkduin een uniek landgoed worden ontwikkeld: Landgoed Kijkduin. Landgoed Kijkduin wordt een bijzonder cultuurlandschap dat de aandacht richt op de pure waarneming van het licht, de lucht, de ruimte en de natuurverschijnselen. Een ode aan het Hollandse en Haagse licht.

Landgoed Kijkduin is een cultureel project dat de gemeente nader zal uitwerken met betrokken burgers, ondernemers en culturele instellingen. Onderdeel van de planvorming zijn de volgende thema's:

- ontdekkingsroute Kijkduin;
- Observatorium Kijkduin;
- Cultuurhuis Kijkduin;
- culturele ambitie in de woonvelden.

Ontdekkingsroute

Haaks op de kust legt de gemeente een recreatieve wandelroute aan die de verschillende gebieden van het landschapspark met elkaar verbindt. De route loopt vanaf de Monsterseweg door Landgoed Ockenburgh, over begraafplaats Ockenburgh, door de voetbalvelden en over de puinduin naar de duinen, de kust en de boulevard en omgekeerd. Het idee is om deze 'ontdekkingsroute' inhoudelijk te verrijken met observatieplekken, informatiepunten en kunstwerken. Het gebied kan zo op een nieuwe, andere manier tot leven worden gewekt.

Observatorium op de puinduin

De ontdekkingsroute gaat na de sportvelden het eerste puinduin op, dat door een loopbrug wordt verbonden met het tweede puinduin. De brug geeft een visuele sensatie door het plotselinge panoramische vergezicht.

De twee puinduin vormen samen het Observatorium Kijkduin: een podium voor monumentale kunst. Naast het Hemels Gewelf zullen andere kunstwerken worden gerealiseerd, waarin observatie en het natuurlijke licht een rol spelen. Kunstenaars worden uitgenodigd op grond van kwaliteit, toegankelijkheid en de visuele sensatie die de kijker zal ondergaan. Tijdens de Biënnale Kijkduin biedt het observatorium op de puinduin ruimte aan tijdelijke exposities en installaties.

De kunstwerken op Observatorium Kijkduin zijn te begrijpen voor een breed publiek. Ze prikkelen de nieuwsgierigheid, wekken verbazing, spelen met de waarneming en laten de bezoekers de alledaagse werkelijkheid op een nieuwe manier ervaren.

Cultuurpaviljoen Kijkduin

De wandelroute gaat vanaf de puinduin verder, over de Machiel Vrijenhoeklaan, langs het bestaande kunstwerk van Krijn Giezen (Haagse Beek, Begin en Einde) door de duinen, langs de locaties van het voormalige Zeehospitium en het Hoogheemraadschap naar de boulevard. Dit zijn potentieel interessante plekken voor de realisatie van de plannen voor het Cultuurhuis Kijkduin. Het cultuurhuis wordt een kunst- en cultuurcentrum met meerdere functies: tentoonstellingsruimte, informatiecentrum, filmzaal annex ruimte voor kleinschalige bijeenkomsten, café-restaurant met een panoramisch Kijkterras.

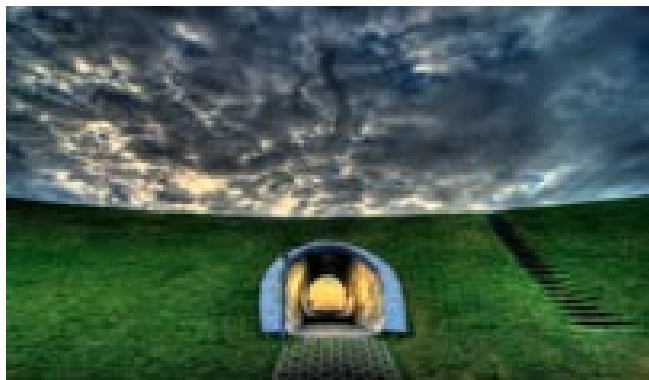
Woonvelden

Ook de nieuwe woonvelden maken onderdeel uit van Landschapspark Kijkduin. Samen met de ontwikkelende partijen zal de gemeente onderzoeken hoe zij culturele doelstellingen kan realiseren in de woongebieden. Daarbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de stimulering van het tot stand komen van hoogwaardige architectuur. Daarnaast behoort de realisatie van kunst in de openbare ruimte in de woonvelden tot de mogelijkheden.

Organisatie en realisatie

Cultureel ondernemerschap

Voor de realisatie van de plannen voor Landschapspark Kijkduin zal de gemeente na de vaststelling van het



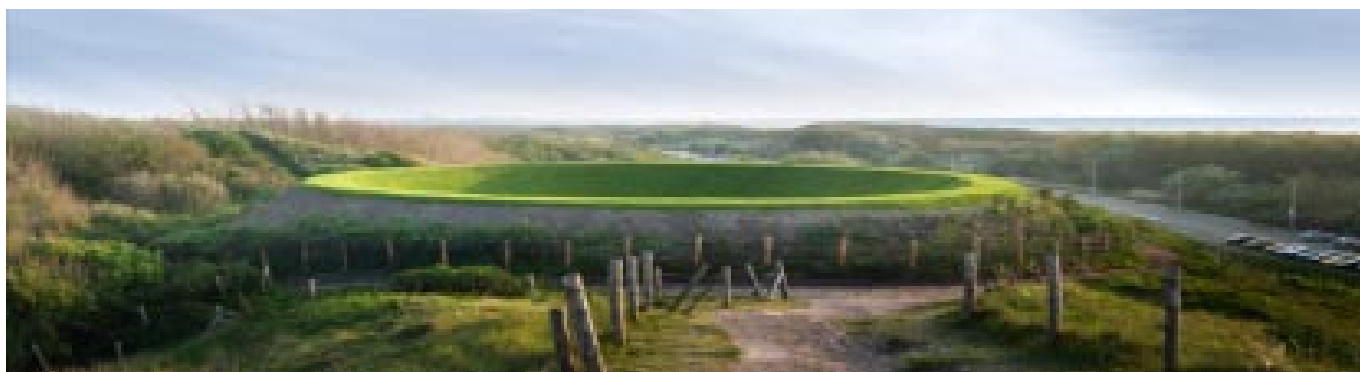
masterplan een duidelijk programma ontwikkelen met een haalbaar exploitatieplan. De concrete realisatie en exploitatie van de plannen zullen voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van cultureel ondernemerschap. Om KIJKduin te laten slagen, is betrokkenheid van burgers, marktpartijen, kunstenaars en culturele instellingen essentieel. De gemeente Den Haag heeft hierin een coördinerende en stimulerende rol.

Coördinatie door Stroom

Om de plannen voor KIJKduin op de rails te krijgen, zou een rol kunnen zijn weggelegd voor Stroom Den Haag, de stichting waaraan de gemeente Den Haag de niet-museale beeldende kunsttaken heeft toebedeeld en die ook de beheerder is van het Hemels Gewelf in de puinduinen. Stichting Stroom heeft het voornemen om een intendant aan te stellen die zou kunnen opereren als voorzitter van een Werkgroep KIJKduin, waarin gemeente, marktpartijen en betrokken burgers vertegenwoordigd zijn. De intendant begeleidt en coördineert de kunstopdrachten en is het centrale aanspreekpunt van KIJKduin.

Financiering

De financiering van de plannen voor KIJKduin zal deels worden opgebracht door de gemeente en deels door betrokken marktpartijen. Daarnaast zullen extra gelden worden aangeboord bij fondsen en sponsors.



cultuur

samenspraak

Verwerking van samenspraakideeën in het Masterplan

Hieronder wordt weergegeven hoe de diverse ideeën uit de samenspraakbijeenkomst over het thema cultuur zijn verwerkt in het masterplan:

Cultuur- en filmhuis

Het plan voor de realisatie van een multifunctioneel Cultuurhuis wordt breed gedragen. Het moet een 'landmark' worden met een bijzondere architectuur. Een idee is om van het Cultuurhuis ook een Filmhuis te maken. Als mogelijke locatie wordt gedacht aan het Hoogheemraadschap.

Deze ideeën passen goed in de visie van het masterplan. De gemeente zal de haalbaarheid en locatie nader onderzoeken.

Kunstenaar/landschapsarchitect

In de samenspraakbijeenkomst wordt voorgesteld een kunstenaar of landschapsarchitect naar het gebied te laten kijken en een visie te vragen over de rol van kunst en cultuur.

Dit idee is overgenomen in het masterplan. De gemeente heeft schrijver en filmmaker Maarten de Kroon gevraagd een analyse te maken van de rol van kunst en cultuur in Kijkduin. De uitkomsten van deze analyse zijn samengevat in paragraaf 6.6 Cultuur.

Cultuurhistorie

In de samenspraak wordt gepleit voor aandacht voor de cultuurhistorische waarden van het gebied, waaronder archeologie, historische landgoederen en de Atlantic Wall. Het masterplan zet in op het in beeld brengen van de cultuurhistorie van de plek. Dit idee sluit aan bij de culturele paragraaf van het masterplan, waarin de gemeente onder meer de aanleg van een ontdekkingsroute bepleit waar bezoekers natuurlijke en culturele bijzonderheden van het gebied kunnen ontdekken.

Culturele hoofdstad

In de samenspraak komt het idee naar voren om in Kijkduin regelmatig culturele manifestaties te organiseren, ook in relatie met de ambitie van Den Haag om culturele hoofdstad te worden. Ook dit idee is meegenomen in de culturele paragraaf van het masterplan. De culturele ambities van Kijkduin sluiten goed aan bij de plannen voor Den Haag Culturele Hoofdstad.

Piet Vink

Een aantal deelnemers aan de samenspraak bepleit de restauratie van het monument van Piet Vink.

In het masterplan zijn geen concrete plannen opgenomen voor restauratie. Wel is op basis van de samenspraak besloten om op deze locatie geen woningbouw te realiseren.

Kunst ook voor Kijkduiners

Deelnemers aan de samenspraak vinden het prima als er in Kijkduin Kunst met een grote K wordt gerealiseerd, maar de cultuurplannen moeten ook aansluiten bij de interesses van de gemiddelde bewoner en bezoeker van Kijkduin.

Dit pleidooi is verwoord in de cultuurparagraaf en zal nader worden uitgewerkt in de vervolgfase.

Verspreiding van kunstaanbod

Kunst moet niet alleen geconcentreerd worden op één plek, maar zou verspreid moeten worden over het hele gebied.

In de culturele paragraaf heeft de gemeente deze aanbeveling verwerkt. Zij zet in op de ontwikkeling van het hele gebied als cultureel landgoed.



6.7 Uniek wonen

6.7 Uniek wonen

Wonen op de grens van stad en landschap

In Kijkduin ontwikkelt de gemeente een woonmilieu met unieke ruimtelijke kwaliteiten. Kijkduin onderscheidt zich door woningen te ontwikkelen in een sterk landschappelijke setting. In Kijkduin woont men op de grens van stad en landschap. De verschillende landschappelijke ondergronden bepalen de woonkwaliteit:

- wonen in de duinen;
- wonen in het binnenduinlandschap;
- wonen in het bos- en landgoederenlandschap.

Woonvelden

Het woonprogramma in Kijkduin realiseert de gemeente in verschillende kleinschalige woonvelden. Het robuuste landschappelijke raamwerk scheidt de woonvelden van elkaar. Het garandeert dat zij niet te groot worden en niet aan elkaar klonten. Hierdoor blijft het landschap intact en de natuurlijke sfeer beleefbaar. Elk woonveld voegt zich met respect in de verschillende landschappelijke sferen en heeft daardoor zijn eigen kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten.

Er is voor gekozen om de woonvelden te concentreren in de badplaats en rondom het knooppunt Laan van Meerdervoort. De keuze voor concentratie van de woonvelden binnen de 'Groene Grens' betekent echter geenszins, dat de gemeente vooral compacte woonmilieus met hoge bebouwingsdichtheden en hoogbouw zal realiseren. De woonvelden krijgen merendeels een landschappelijk of groenstedelijk woonmilieu met afwisselend laagbouw (twee bouwlagen) en middelhoogbouw (vier tot zes bouwlagen). Alleen in de badplaats wordt een meer compact stedelijk woonmilieu gerealiseerd met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en een hoogteaccent van maximaal 50 meter (Atlantic Hotel).

Mix van woonvormen

Met als uitgangspunt de diversiteit van het landschap zal de gemeente in Kijkduin een verscheidenheid aan woonvormen en woningtypes ontwikkelen. Het programma is gericht op een evenwichtige mix van grondgebonden woningen en appartementen en een menging van grote en kleine eenheden:

- vrijstaande woningen;
- twee- en vier-onder-een-kap-woningen;
- clusters van vier tot acht grondgebonden woningen;
- kleine appartementengebouwen: urban villa's;
- markante woongebouwen: iconen.

De grondgebonden woningen variëren van vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap-woningen tot clusters van vier tot acht geschakelde woningen.

De appartementen worden merendeels gerealiseerd in ensembles van kleinschalige, middelhoge woongebouwen met 20 tot 35 woningen. Deze woonhotels of urban villa's

hebben een maximale bouwhoogte van 12 tot 18 meter en zijn goed in de verschillende landschappen in te passen. Grotere, markante woongebouwen met een bijzondere architectonische en duurzame vormgeving, de zogenoemde 'landmarks' of 'iconen', markeren enkele bijzondere plekken. De karakteristieken van de plek bepalen de bouwhoogte van de iconen. Deze bijzondere plekken zijn:

- het knooppunt Laan van Meerdervoort
Een 'icoon' van circa 35 meter hoog gaat deze plek markeren.
- de Groene Grens en de International School
Het nieuwe Sportcentrum Ockenburgh zal hier verrijzen: een 'groen icoon' met een bouwhoogte van circa 21 meter hoogte.
- Het einde van de lange lijn naar zee
Het meest bijzondere en ook hoogste landmark van Kijkduin, het nieuwe Atlantic, zal dit einde van de lijn naar zee gaan markeren. De gemeente denkt hier aan een bouwhoogte van circa 45 meter.

Woonmilieus

De woonvelden in Kijkduin krijgen zeer verschillende dichtheden en een gevarieerde ruimtelijke inrichting. Globaal onderscheidt de gemeente in Kijkduin vijf verschillende woonmilieus:

- landschappelijk wonen;
- ontspannen wonen in het landschap;
- groenstedelijk wonen in het landschap;
- compact groenstedelijk wonen;
- stedelijk wonen aan zee.

Landschappelijk wonen:

Wonen in vrijstaande grondgebonden woningen en twee-onder-een-kap-woningen in bos- en duinlandschap. Zeer lage dichtheid: 10 - 20 woningen per hectare.

Ontspannen wonen in het landschap:

Ontspannen wonen in merendeels geschakelde grondgebonden woningen: twee- en vier-onder-een-kap-woningen en clusters met vier tot acht grondgebonden woningen. Woningdichtheid: 20-35 woningen per hectare.

Groenstedelijk wonen in het landschap:

Groenstedelijke woonmilieu met een mix van geclusterde grondgebonden woningen en kleine appartementgebouwen (urban villa's). Middelhoge woningdichtheid: 35-50 woningen per hectare.

Compact groenstedelijk wonen:

Groenstedelijk woonmilieu geconcentreerd rondom het knooppunt Ockenburghstraat – Laan van Meerdervoort. Ensembles van kleinschalige appartementgebouwen en enkele markante woongebouwen (iconen). Middelhoge tot hoge dichtheid: 50-90 woningen per hectare.

Stedelijk wonen aan zee:

In de badplaats wordt een compact stedelijk woonmilieu gerealiseerd met een traditionele verkaveling van smalle straten en woningen boven winkels en voorzieningen. De dichtheid is hoog: 90 – 110 woningen per hectare.

Landschap als buitenruimte

Om het beeld van wonen in het landschap te bewerkstelligen, is de doelstelling om grondgebonden woningen te bouwen met relatief beperkte privé buitenruimtes. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan terras- en patio-woningen en de zogenoemde "Melrose Place": grondgebonden beneden- en bovenwoningen rond een gemeenschappelijke hof. De ligging in het landschap en de nabijheid van strand en duinen maken grote privétuinen markttechnisch niet per se noodzakelijk. Door de unieke ligging acht de gemeente in Kijkduin ook grondgebonden woningen zonder omvangrijke tuinen verkoopbaar (nader marktonderzoek). Het landschap is de collectieve, openbare tuin van de bewoners van Kijkduin. Een interessante optie, die de gemeente nader zal onderzoeken, is collectieve inrichting en het gezamenlijke beheer van buitenruimte in bepaalde woonvelden. Er bestaan in Nederland verschillende interessante voorbeelden van woonmilieus met collectieve buitenruimte (mandeligheid).

Doelgroepen

Kijkduin biedt door de bijzondere ligging aan zee goede kansen om heel diverse nieuwe bewoners aan zich te binden. Wonen in Kijkduin is zowel interessant voor de lokale woningmarkt (doorschuiven vanuit omringende buurten) als voor de stedelijke en regionale vraag (Den Haag en regio Haaglanden). Wonen in Kijkduin zal met name interessant zijn voor de volgende doelgroepen.

- gezinnen met kinderen;
- expats;
- ouderen.

Gezinnen

Gezinnen met kinderen wonen in principe bij voorkeur in grondgebonden woningen. Voor hen biedt de ontwikkeling van Kijkduin een ruime keus aan verschillende woningtypen. In Kijkduin zullen echter ook appartementen gewild zijn bij bepaalde gezinnen vanwege de bijzondere omgevingskwaliteiten.

Expats

Expat-gezinnen wensen grondgebonden woningen die zich kunnen meten aan internationale standaarden. Daarnaast zijn er expats zonder gezin, voor wie een aanbod van gemeubileerde huurappartementen in de luxere sfeer interessant zou kunnen zijn (shortstay voorzieningen).

Ouderen

Kijkduin is zeer interessant voor ouderen met verschillende woonwensen. Hierbij denkt de gemeente aan de realisatie van luxe woonvoorzieningen met service en veiligheid voor welgestelde ouderen, maar ook aan kleine, goedkope huurwoningen in de sociale sector voor minder gefortuneerde ouderen. Kijkduin moet geen Senior City worden. Ouderen wonen gemengd met de diverse andere bevolkingsgroepen.

In paragraaf 6.7 beschrijft de gemeente de ambities en wensen van de verschillende doelgroepen meer in detail.

Prijssegment

Kijkduin leent zich door de bijzondere omgevingskwaliteiten voor de realisatie van koopwoningen in de middelhoge en hoge prijssegmenten. In het middelhoge segment gaat het zowel om appartementen in de kleine woongebouwen (urban villa's) en de markante woongebouwen (iconen) als om de geclusterde grondgebonden woningen. In het hoge prijssegment vallen de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen die de gemeente in de woonvelden met zeer lage dichtheid wil realiseren.

Naast koopwoningen in de middelhoge en hoge segmenten zullen in Kijkduin ook goedkopere woningen gebouwd worden. 30 procent van het totale woningprogramma zal worden gerealiseerd in de sociale sector; met name sociale huur. De sociale woningbouw is een middel om de diversiteit van de bewoners van Kijkduin te vergroten. Kijkduin moet een plek worden waar alle bevolkingsgroepen zich thuis zullen voelen.

In verband met de relatief grote groep ouderen die in Kijkduin willen wonen, zal de gemeente ook speciale zorgwoningen laten ontwikkelen. Een deel van deze zorgwoningen zal worden gerealiseerd in de sociale huursector.

Kijkduin en Westlandse Zoom

Kijkduin grenst aan het gebied van de Westlandse Zoom waar de gemeentes Westland en Den Haag samenwerken aan de ontwikkeling van woonmilieus die met name zijn gericht op het topsegment van de woonmarkt. De ontwikkeling van Kijkduin en Westlandse Zoom worden goed op elkaar afgestemd om ervoor te zorgen dat de programma's elkaar aanvullen en er geen concurrentie op de woningmarkt ontstaat. De ontwikkeling van Kijkduin onderscheidt zich qua planning, woonmilieu, dichtheid en prijssegment nadrukkelijk van de Westlandse Zoom.

- De woningbouw in Westlandse Zoom is gestart in 2007 en zal volgens planning zijn afgerond in 2016. De woningbouw in Kijkduin start op zijn vroegst in 2012 en zal afgerond zijn in 2020.
- In Westlandse Zoom worden merendeels villawijken gerealiseerd met vrijstaande villa's op grote kavels in een zeer lage dichtheid (10 – 15 woningen per hectare). In Kijkduin wordt slechts een relatief klein percentage vrijstaande villa's gebouwd, bovendien op veel kleinere kavels.

Westlandse Zoom bouwt vooral voor het hoge prijssegment en het topsegment. In Kijkduin wordt ook gebouwd voor het goedkope en middelhoge prijssegment.

Landschappelijk wonen

Milieutypering

- Verspreid staande woningen in zeer lage dichtheid in continu duin- of boslandschap. Sterke landschappelijke inbedding. Informele, natuurlijke verkaveling.

Openbare ruimte

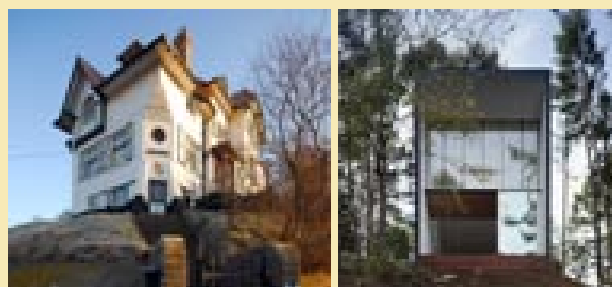
- Het terrein wordt natuurlijk ingericht, met een minimum aan verharding en inrichting. Beperkte privé buitenruimte, bijvoorbeeld patio, terras of veranda. Buitenruimte kan collectief in eigendom zijn en beheerd worden.

Dichtheid

- < 20 woningen/hectare.
- Open ruimte: 50 - 60 %

Woningtypes

- Vrijstaande woningen.
- Twee-onder-een-kap-woningen.



ontwikkelvelden:

B3

Ontspannen wonen in het landschap

Milieutypering

- Clusters van geschakelde grondgebonden woningen in lage dichtheid in continu duin- of boslandschap. Sterke landschappelijke inbedding. Informele, natuurlijke verkaveling.

Openbare ruimte

- Woningen staan gegroepeerd rond landschappelijk ingerichte (gemeenschappelijke) openbare ruimtes met een sterk landschappelijke inrichting. Beperkte privé buitenruimte, bijvoorbeeld patio, terras of veranda. Buitenruimte kan collectief in eigendom zijn en beheerd worden.

Woningdichtheid

- 20-35 woningen/hectare.
- 40 – 50 %

Woningtypes

- Twee-onder-een-kap-woningen.
- Kleine clusters grondgebonden woningen.



ontwikkelvelden:

A3 B2

Groenstedelijk wonen in het landschap

Milieutypering

- Groenstedelijk woonmilieu met een mix van geclusterde grondgebonden woningen en kleine appartementengebouwen (urban villa's).
- Losse campusachtige verkaveling.

Open ruimte

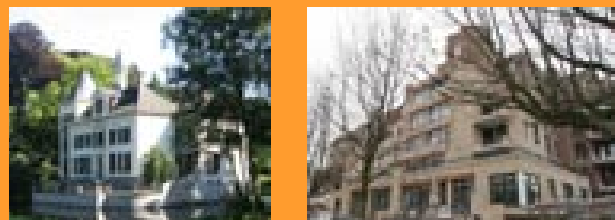
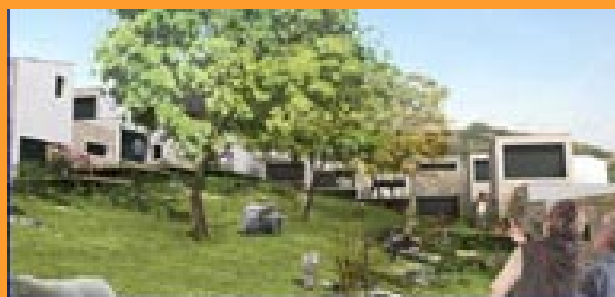
- Woonhuizen en gebouwen staan als losse volumes in een serie van diverse, groene openbare ruimtes.

Woningdichtheid

- 35-50 woningen/hectare.
- 30-40 %

Woningtypes

- Clusters grondgebonden woningen.
- Kleine urban villa's.



ontwikkelvelden:

B4 B5 C1 C7

Compact groenstedelijk wonen

Milieutyping

- Groenstedelijk woonmilieu bestaande uit ensembles van herenhuizen, kleine appartementgebouwen (urban villa's) en markante grotere woongebouwen met bijzondere architectuur (landmarks).
- Losse campusachtige verkaveling.

Openbare ruimte

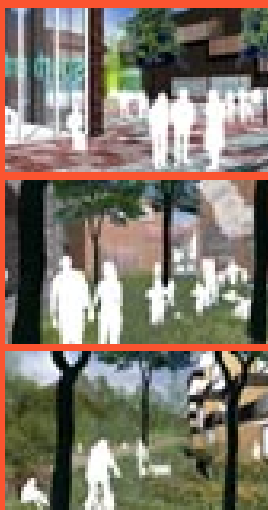
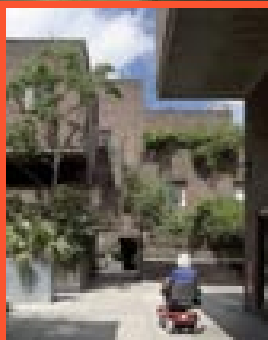
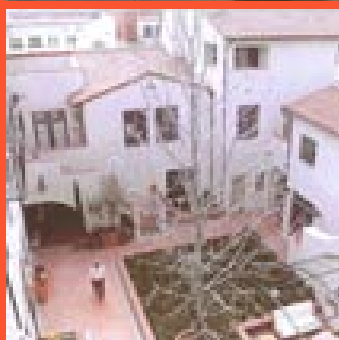
- Woonhuizen en gebouwen staan als losse volumes in een serie van diverse, openbare ruimtes: tuinen, hoven, pleinen. Zichtlijnen en looproutes naar omringende groengebieden.

Woningdichtheid

- 50-75 woningen/hectare.
- 20 - 30 %

Woningtypes

- herenhuizen
- urban villa's
- landmarks



ontwikkelvelden:

B1 C2

Stedelijk wonen aan zee

Milieutyping

- In de badplaats wordt een compact stedelijk milieu gerealiseerd met smalle straten en woningen boven winkels en voorzieningen.
- Traditionele verkaveling met geparceerde gebouwen.

Openbare ruimte

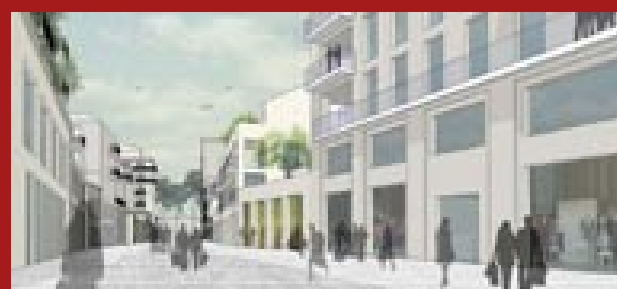
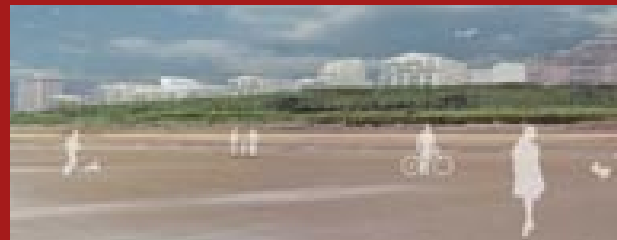
- Smalle straten en intieme pleintjes zijn primair het domein van de voetganger en het winkelend publiek. Straten zijn toegankelijk voor taxi's en bevoorrading in venstertijden. Het Deltaplein wordt stedelijk plein: 'balkon aan zee'.

Woningdichtheid

- 75-100 woningen/hectare.
- 10 - 20 %

Woningtypes

Appartementen boven winkels.



ontwikkelvelden:

A1 A2

wonen

samenspraak

Verwerking van samenspraakideeën in het Masterplan

Hieronder wordt weergegeven hoe de diverse ideeën uit de samenspraakbijeenkomst over het thema wonen zijn verwerkt in het masterplan:

Badplaats

Veel deelnemers aan de samenspraak zien de noodzaak van renovatie van de badplaats en de herinrichting van het Deltaplein. Men is voorstander van het idee om woningen te combineren met winkels op straatniveau. De meeste deelnemers zijn het erover eens, dat de bebouwing niet te hoog mag worden: niet meer dan vier à vijf bouwlagen. Ook het Atlantic Hotel zou niet verder moeten worden verhoogd. Discussie is er over de toekomst van de Sterflats. Sommigen vinden dat deze bij een integrale reconstructie betrokken moeten worden. Anderen zijn voor behoud.

Het masterplan gaat uit van een integrale reconstructie van de badplaats. Kijkduin wordt een compacte, kleinschalige badplaats met wonen boven winkels en een varabele bouwhoogte van vier à zes bouwlagen. De Sterflats zullen worden geamoveerd. Het masterplan gaat uit van een grondige renovatie van het Atlantic Hotel en een verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 50 meter.

Bouwhoogte

De meeste deelnemers aan de samenspraak zijn tegen de realisatie van hoogteaccenten van 50 meter in Kijkduin. De meeste mensen vinden dat er gebouwd zou moeten worden tot maximaal de boomhoogte: circa 20 meter. Op enkele plekken, zoals het knooppunt Laan van Meerdervoort, zouden wellicht hogere gebouwen kunnen komen tot maximaal 30-35 meter. Het masterplan sluit grotendeels aan bij de wens om de bouwhoogte in Kijkduin te beperken. Het concept van een serie hoogteaccenten langs de Ockenburghstraat – Kijkduinsestraat wordt verlaten. Het masterplan zet wel in op de markering van een aantal plekken door 'landmarks', maar dit hoeven geen hoogteaccenten te zijn. Slechts op één plek wordt vastgehouden aan een bouwhoogte van 50 meter: bij het Atlantic Hotel aan het Deltaplein. De bijzondere aard van deze locatie vraagt volgens de visie van het masterplan om markering met een zeer bijzonder gebouw en een hoogteaccent.

Ontwikkellocaties

In de samenspraakbijeenkomst hebben de aanwezigen veel gesproken over de vraag op welke locaties de gemeente woningen moet ontwikkelen. De meeste deelnemers zijn voor concentratie in de zone langs de Kijkduinsestraat (model de Groene Grens).

Het masterplan sluit aan bij de wens tot concentratie van de woningbouwopgave langs de Kijkduinsestraat. Er zal geen woningbouw plaatsvinden op de locaties van Nationale Nederlanden, Piet Vink en Tuincentrum Ockenburgh.

Parkeerterreinen

In de samenspraakbijeenkomst is gesproken over de toekomst van de piekparkeerplaatsen aan de Machiel Vrijenhoeklaan en de Zandvoortselaan. Veel mensen vinden dat er iets met deze parkeerterreinen gedaan zou moeten worden. Uitgangspunt van het masterplan is dat de piekparkeerplaats aan de Machiel Vrijenhoeklaan wordt opgeheven. De plek zal worden verduind en is bestemd voor een wellnessvoorziening. De parkeerplaats aan de Zandvoortselaan zal de gemeente ontwikkelen tot een gebouwde parkeervoorziening overdekt door duinzand. Bovenop de garage komt een duinpark en een klein woongebouw.

Groene corridor

Een aantal deelnemers pleit ervoor om Vakantiepark Kijkduinpark bij de ontwikkeling te betrekken en hier in lage dichtheid woningen te bouwen. Zo ontstaat het ruimtelijk model van de 'groene verbinding': een verbindende groenzone tussen kust en achterland, aan weerszijden geflankeerd door ontspannen woonbebouwing in lage dichtheid.

Het concept van de 'groene verbinding' heeft de gemeente meegenomen in het masterplan. De transformatie van Kijkduinpark zal zij bij de planvorming betrekken. Op de zuidzijde van het vakantiepark zal honkbalclub Storks een nieuwe plek krijgen.

Bouwstijl

Veel deelnemers aan de samenspraak benadrukken het belang van een goede architectuur. Als er gebouwd moet worden in Kijkduin, moet het wel echt hoogwaardige architectuur zijn die goed aansluit bij het bijzondere gebied. Geen blokkendozen, maar gebouwen die passen in het landschap en de natuur. Het masterplan besteedt veel aandacht aan de wens om te komen tot bijzondere architectuur die goed in de verschillende landschappen past. In paragraaf 6.9 Architectuur licht de gemeente de architectonische ambities toe. Daarnaast beschrijft zij daa per ontwikkelveld de architectonische criteria.

Duurzaamheid

Naast de architectonische kwaliteit wordt ook duurzaam bouwen belangrijk gevonden voor Kijkduin.

Het masterplan besteedt veel aandacht aan het aspect duurzaamheid. De uitgangspunten ten aanzien van duurzaam bouwen zijn weergegeven in paragraaf 6.10 Duurzaam bouwen. Daarnaast worden per ontwikkelveld duurzaamheidscriteria beschreven.

Voor wie?

Uit de gesprekken over de toekomstige bewoners van Kijkduin komen diverse doelgroepen naar voren.

Het masterplan gaat uit van bouwen voor verschillende doelgroepen: gezinnen met kinderen, ouderen, expats, zelfstandigen.



gezinnen



expats



ouderen



zelfstandigen

6.8 Maatschappelijke ambities

Zoals beschreven in paragraaf 6.6 wil de gemeente in Kijkduin een woongebied ontwikkelen, dat zich onderscheidt van hetgeen in Den Haag al aan woonmilieus voorhanden is. De bijzondere locatie nodigt uit om de lat hoog te leggen. De ambities zijn hoog; stedenbouwkundig en maatschappelijk. Hieronder worden de maatschappelijke ambities voor Kijkduin beschreven aan de hand van een tweetal aspecten:

- levensloopbestendige wijk
- gezonde wijk

Een levensloopbestendige wijk

De maatschappelijke ambities hebben betrekking op de huidige en toekomstige bewoners van het gebied. Het huidige Kijkduin en met name Waldeck-Noord kent een behoorlijke mate van vergrijzing. Het aandeel 65-plussers ligt met 35 procent aanzienlijk boven het Haagse gemiddelde en het aandeel 80-plussers is beduidend hoger dan gemiddeld. De wijk kent op dit moment verhoudingsgewijs veel alleenstaanden en minder gezinnen met kinderen. Uitzondering op dit algemene beeld is het recente Ockenrode waar meer dan de helft van de bewoners jonger is dan 44 jaar. Tegen deze achtergrond beschrijft de gemeente hieronder de ambities en aandachtspunten met betrekking tot de belangrijkste doelgroepen die zij voor Kijkduin onderscheidt.

- gezinnen met kinderen;
- expats;
- ouderen;
- zelfstandigen.

Gezinnen met jonge kinderen

Gezinnen vragen voldoende voorzieningen voor kinderopvang (dagopvang en naschoolse opvang) en peuter- en kleuteropvang. Gezinnen hechten aan een directe omgeving waarin de kinderen veilig en vertrouwd kunnen buiten spelen. Zo kwam in de samenspraak de wens naar een 'kinderklimparadijs' naar voren. De ruim voorhanden groene ruimte in Kijkduin biedt hiertoe veel kansen.

Bij een gezinsvriendelijke omgeving horen ook de nodige maatregelen voor de fysieke veiligheid van kinderen en hun ouders. Voor dit doel is eerder gepleit voor een hoogwaardige verbinding (fietsers, voetgangers, kinderen) over de Internationale Ring (Machiel Vrijenhoeklaan-Kijkduinsestraat-Ockenburghstraat). In het masterplan neemt de gemeente zo'n verbinding op ter hoogte van Meer en Bosch.

Expats

Den Haag is onder expats vooral populair onder gezinnen en die opteren bij voorkeur voor vrijstaande huizen of grote appartementen. Kijkduin biedt, als afronding van de Internationale Zone, hiertoe de nodige mogelijkheden. Daarbij is Kijkduin voor expats met kinderen extra interessant vanwege de vestiging van de International School.

Niet alle expats komen in gezinsverband naar Den Haag. Sommigen hoeven hier maar twee of drie dagen per week te zijn en houden hun hoofdverblijf elders. Een aanbod van gemeubileerde huurappartementen in de luxere sfeer kan in deze behoefte van shortstay voorzien. Waar het om koopappartementen voor shortstay doeleinden gaat is herwaardering, c.q. modernisering van het VVE-concept aan te bevelen: appartementencomplexen waar tijdelijkheid van bewoners overheerst, zijn zeer gevoelig voor onderhouds- en beheersproblemen.

Voor alle expats geldt dat een aantrekkelijke woonomgeving de nodige faciliteiten biedt. Dat geldt voor de informatievoorziening over (de toegankelijkheid van) de Nederlandse maatschappelijke voorzieningen (gezondheid, kinderopvang etc.). Dat geldt ook voor de persoonlijke verzorging: boodschappen- en bezorgdiensten, klusjesdiensten, de personal assistant, de host(ess), de nanny, de conciërge en particuliere bewaking. Dat geldt, ten slotte, ook voor een sportief klimaat met internationale allure waarvoor Kijkduin ruime mogelijkheden biedt: beachsporten, hockey, hippische sport en golf.

Ouderen

In Loosduinen wonen al veel ouderen; de Sociaaleconomische Agenda ziet in het stadsdeel Loosduinen mogelijkheden om luxe woonvoorzieningen met service en veiligheid te realiseren voor welgestelde ouderen. Tegen de achtergrond van die vergrijzing is het van belang vast te stellen, dat in de ontwikkelingsgebieden en dus ook in Kijkduin niet wordt gestreefd naar een 'senior city': ouderen blijven deel uitmaken van de samenleving en wonen te midden van andere leeftijdscategorieën. Participatie in de samenleving, zo stelt de stadsdeelanalyse, stellen de ouderen zelf op prijs. De gemeente ondersteunt hen daarin beleidsmatig. Mèt het stijgen der leeftijd is daarbij veelal een groeiende behoefte aan ondersteunende voorzieningen. Een ondersteunende (lichte) infrastructuur in de vorm van een behoorlijk aanbod van persoonlijke dienstverlening kan hierin voorzien (zie onder 2.1.4).

Zelfstandigen

Persoonlijke dienstverlening is naar verwachting een potentiële groeisector, waarbij de vraag vooral aanwezig zal zijn in de bovenmodale stadsdelen zoals Kijkduin met zijn relatief grote aantallen expats en welgestelde ouderen. Deze groei kan vooral gestalte krijgen in een toename van het aantal zelfstandigen zonder personeel. Hiervoor zijn dan wel (zie de Sociaaleconomische Agenda) faciliteiten nodig ten aanzien van huisvesting en coaching. Ook kan gedacht worden aan de vestiging van een ondernemershuis in Kijkduin. Ondernemershuizen bieden flexibele werkruimte aan zzp'ers, waardoor zij met elkaar kunnen netwerken en sparren. De gemeente dient te onderzoeken of de schaal van Kijkduin voldoende groot is om een ondernemershuis te vestigen.

Gezonde wijk

Voorzieningen op maat

Voor gezonde wijken is het van belang dat er in elke wijk voldoende voorzieningen aanwezig zijn. In de Sociaaleconomische Agenda wil het college voor iedere Haagse wijk in 2020 een voorzieningen infrastructuur die is toegesneden op de bevolkingssamenstelling en die steun

op maat kan bieden.

De stadsdeelanalyse Loosduinen trekt de conclusie, dat de inwoners nu tevreden zijn over hun eigen leven en hun eigen gezondheid. De gezondheidsvoorzieningen zijn goed gespreid over het stadsdeel. Bijna alle Loosduinners zijn tevreden over de gezondheidszorgvoorzieningen. Bij alle tevredenheid van de huidige bewoners moet echter wel rekening gehouden worden met het groeiende aandeel ouderen.

Zorgvoorzieningen voor ouderen

Voor ouderen geldt dat zij steeds langer zelfstandig blijven wonen en ook steeds langer van hun gezondheid kunnen en willen genieten. Aandachtspunt voor de gebiedsontwikkeling is dus, dat de gemeente bijtijds ondersteunende voorzieningen biedt.

In de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven dat zorgvoorzieningen, aansluitend op het thema wellness, een passende aanvulling zouden kunnen zijn. Er zitten al twee zorgcentra in het gebied: de Kompaan met een zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking en Dorestad met verpleeghuiszorg en groepswonen.

In het Masterplan Kijkduin houdt de gemeenten rekening met de realisatie van meer zorginstellingen. Zo zou een zorghotel vanwege de ligging in de duinen een aanvulling kunnen zijn. Hier kunnen mensen tijdelijk verblijven na een operatie of tijdens een vakantie van de mantelzorger. Bij de uitwerking van de voorzieningen in Kijkduin houdt de gemeente ook de mogelijkheden open voor een huisartsenpraktijk en fysiotherapie.

Gezonde leefomgeving

De inrichting van de leefomgeving heeft invloed op de gezondheid. Vanuit het gezondheidsperspectief is de bestrijding van de bewegingsarmoede een belangrijke maatschappelijke opgave. Door ervoor te zorgen dat de leefomgeving in Kijkduin zo ingericht is dat hij uitnodigt te voet of per fiets de dagelijkse boodschappen te verzorgen, dragen we bij aan de nodige beweging. Dat betekent dat de eerste levensbehoeften, maar ook recreatieve en culturele voorzieningen binnen loopafstand zijn gesitueerd. Voor de International School zijn vanuit gezondheidsoogpunt goede fietsverbindingen voor de leerlingen van groot belang. Voor de noodzakelijke veiligheid is de geplande fiets/voetgangersbrug als oversteek van de Kijkduinsestraat van belang.

Van belang voor de gezondheid en leefbaarheid van de wijk zijn ook de geluid- en de luchtkwaliteit. De ligging nabij een doorgaande verkeersweg (Ockenburghstraat-Kijkduinsestraat) maken geluid en luchtkwaliteit tot een aandachtspunt. Vanuit de Plan MER zijn een aantal aanbevelingen gedaan m.b.t. geluid en lucht die in het vervolgetraject nader uitgewerkt zullen worden:

- Lokale wegen worden bestraat met geluidsarme bestratingsmaterialen.
- Venstertijden voor bevoorrading en vrachtverkeer op lokale wegen.
- Woon- en slaapkamerramen situeren aan de geluidsluwe zijde van woningen.

6.9 Architectonische ambities

Bouwen in het landschap

In Kijkduin laat de gemeente bijzondere, groene woningen en voorzieningen realiseren in sterke relatie met de verschillende onderliggende landschappen. De woonvelden in Kijkduin onderscheiden zich van de omringende wijken door een open en losse structuur en een groene, duurzame en landschappelijke inrichting. De gemeente ontwikkelt hier een divers groenstedelijk woonmilieu met een menging van grondgebonden woningen, kleine appartementgebouwen en enkele grotere wooncomplexen met een unieke architectonische vormgeving (landmarks). De architectonische vormgeving (vormen, materialen, kleuren) van de verschillende woonvormen versterkt de inbedding in het landschap. Ook de verschillende culturele en recreatieve voorzieningen worden nauwkeurig ingepast in het landschap. Ten aanzien van de wellnessvoorzieningen in de duinen en de binnenduintrand denkt de gemeente aan organische bouwwerken, overdekt met zand en duinvegetatie waardoor ze één worden met het duinlandschap.

Bouwen in de duinen

Kijkduin Bad wordt vormgegeven als een compacte badplaats in de duinen met een traditionele verkaveling: smalle straten en geparcelleerde bouwblokken met winkels in de plint en daarboven woningen. Het beeld van het nieuwe Deltaplein is kleinschalig en divers. De architectonische vormgeving versterkt de diversiteit en individualiteit van de huizen en heeft de karakteristiek van kustarchitectuur:

- kustarchitectuur: lichte, frisse vormen en kleuren die aansluiten bij het duinlandschap;
- parcelering: individuele huizen en gebouwen;
- afwisselende architectuur: meerdere architecten;
- verticale geleding van de huizen;
- traditionele driedeling: plint, middendeel, top.

Het nieuwe Atlantic Hotel wordt een icoon met een bijzondere architectonische vormgeving die aansluit bij het omringende duinlandschap. Het Atlantic Hotel wordt echter geen solitaire éénling en verhoudt zich in schaal en architectuur goed tot de bebouwing aan het Deltaplein.

Bouwen in de binnenduintrand

In Kijkduin Binnen ontwikkelt de gemeente diverse groenstedelijke woonvelden met verschillende ruimtelijke en architectonische kenmerken. De verschillende woonvelden worden door een bijzondere inrichting en architectuur ingepast in het duinlandschap:

- losse, informele verkaveling;
- horizontale geleding (referentie Meer en Bosch);
- natuurlijke, duurzame materialen en frisse, lichte kleuren, passend bij de duinen;
- begroeide daken.

Bouwen in het bos

De bebouwing in Kijkduin Bos sluit aan bij de architectuur van de historische landgoederen en de sfeer van het bos:

- hedendaagse interpretatie van klassieke landgoedstijl: voornamelijk, formeel, geometrie, symmetrie;

- gedekte kleuren en materialen: donkere baksteen, hardsteen, houtwerk: wit en donkergroen;
- vrijstaande boswoningen: verticale geleding, gedekte kleuren en veel houtwerk.

Uitwerking per ontwikkelveld

Op basis van de hierboven genoemde gebiedsgerichte karakteristieken beschrijft Hoofdstuk 10 voor elk ontwikkelveld specifieke architectonische criteria ten aanzien van:

- situering en massa;
- vormgeving;
- kleur en materiaal.

Duurzaam bouwen

Naast de architectonische ambities, gericht op de ruimtelijke inpassing van de gebouwen in het omringende landschap, gelden in Kijkduin hoge ambities ten aanzien van duurzaam bouwen:

- duurzame, recyclebare bouwmaterialen;
- flexibele, levensloopbestendige woningtypes;
- opvang regenwater voor grijswatersystemen;
- duurzame energiesystemen;
- minimale verharding in woonvelden.

Hoofdstuk 6.9 en Hoofdstuk 10 van dit masterplan werken de ambities ten aanzien van duurzaam bouwen nader uit (duurzaamheidscriteria per ontwikkelveld).

Kwaliteitsborging

De in het masterplan beschreven ambities ten aanzien van architectonische kwaliteit worden op verschillende manieren gewaarborgd in het vervolgproces:

Uitwerking deelprojecten

Na de vaststelling van het masterplan maakt de gemeente per deelgebied nadere uitwerkingen in de vorm van projectbesluiten. Hierbij zal zij per ontwikkelveld een beknopt 'beeldkwaliteitplan' opstellen met criteria ten aanzien van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Ontwerpteam Kijkduin

Om tot een integrale ontwikkeling te komen en in het hele plangebied de hoge ruimtelijke en architectonische ambities te realiseren, is de opzet om een 'ontwerpteam' in te stellen waarin stedenbouwkundige, landschapsarchitect en de "masterarchitecten" van de verschillende ontwikkelvelden zitting hebben.

Welstandsnota

De architectonische criteria voor de verschillende ontwikkelvelden zullen, na vaststelling door de gemeenteraad, worden toegevoegd aan de welstandsnota, waardoor ze de status krijgen van wettelijke toetsingskader bij de welstandelijke beoordeling van bouwaanvragen.

6.10 Duurzaam bouwen

Voor de ontwikkeling van Kijkduin staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Deze paragraaf beschrijft de ambities voor duurzaam bouwen voor de geplande ontwikkelingen in Kijkduin. Hierbij wordt onder andere aangesloten wordt op het thema Klimaat uit de duurzaamheidparagraaf. Doel is het realiseren van duurzaam en milieuvriendelijk Kijkduin waar het comfortabel en gezond wonen is.

Kijkduin (kenmerken, aanknooppunten, kansen)

In de huidige situatie bestaat de bebouwing van Kijkduin voor een groot deel uit woningbouw, winkels, horeca, sportvoorzieningen en hotels. De ontwikkeling van Kijkduin biedt kansen voor verdergaande verduurzaming, onder andere op het gebied van energiebesparing en het toepassen van duurzame energie.

De binnen Kijkduin benoemde ontwikkelvelden onderscheiden zich door de specifieke ruimtelijke en functionele kenmerken. De landschappelijke ondergrond is divers, er zijn drie verschillende landschappen te herkennen waarin gebouwd wordt; de duinen, de binnenduinstrand en de landgoederen zone. De woningtypen variëren van vrijstaande villa's tot appartementen, van 20 woningen per hectare tot 90 woningen per hectare. Naast deze woningen worden in het plangebied voorzieningen ontwikkeld, zoals winkels, hotelvoorzieningen, een zorgcomplex en wellnessvoorzieningen.

Om de diversiteit in gebouwfuncties, gebouwvormen en omgevingsfactoren optimaal te benutten beschrijft deze paragraaf voor de gehele bouwopgave en paragraaf XX per ontwikkelveld de kansen en ambities op het gebied van duurzaamheid.

Energiegebruik Kijkduin

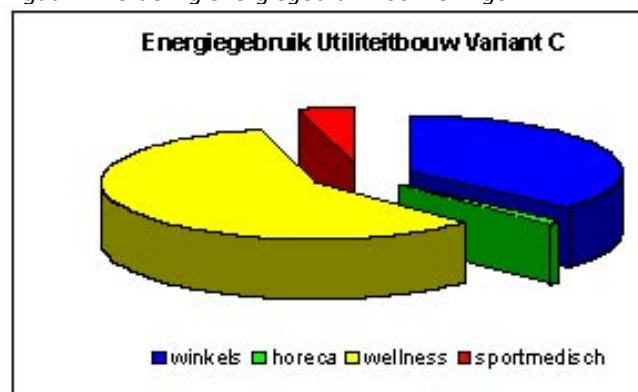
De locatie van Kijkduin biedt mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie. In vergelijking met de andere grote steden van Nederland is het aantal zonuren in Den Haag hoog, waarmee het gebruik van zonne-energie relatief veel kan opbrengen. De windcondities bieden mogelijkheden voor het toepassen van windturbines. De ligging aan zee biedt mogelijkheden om het zeewater te gebruiken als bron voor warmte en koude. Koude- en warmteopslag in de bodem wordt beperkt door het aanwezige waterwingebied, een mogelijkheid is het toepassen van een gesloten bodemwarmtewisselaar systeem.

Om het energiegebruik van nieuwbouw te verminderen staan er aanscherpingen van de landelijke wetgeving op stapel. Zo zal in 2011 en 2015 de energie prestatie coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw aangescherpt worden om respectievelijk 25% en 50% besparing te realiseren ten opzichte van het huidige gebouwgebonden energiegebruik. Naast de landelijke wetgeving heeft de gemeente Den Haag zich voorgenomen om in 2050 als stad niet meer bij te dragen aan de opwarming van de aarde. In het milieubeleidsplan is vastgesteld dat alle nieuwbouw CO₂ neutraal¹ moet worden gebouwd. Dit vraagt om vergaande energiebesparing en de inzet van schone energiebronnen, zoals wind, water en zon. In een energievisie² zijn kansrijke energieconcepten bepaald voor Kijkduin, waarmee invulling

gegeven kan worden aan de ambitie van de gemeente Den Haag.

Van de geplande voorzieningen (exclusief woningen) is het wellnesscentrum de grootste energievrager, zie onderstaand figuur.

Figuur 1: verdeling energiegebruik voorzieningen



Aanpak CO₂ neutraliteit

Een groot deel van het energiegebruik wordt voorkomen door de nieuwbouw direct te laten voldoen aan het landelijke ambitieniveau van 2015. Dit wordt gerealiseerd door de bouwkundige eigenschappen van de woningen vanuit het oogpunt van energie te optimaliseren, waarbij het niveau van een Passiefhuis3 benaderd wordt. Hiermee is een CO₂-neutrale woning ten tijde van de oplevering nog niet bereikt, de basis is wel gelegd. De installatietechniek zal zich de komende decennia verder ontwikkelen en de prijs van PV-panelen zal naar verwachting dalen. Deze ontwikkelingen in combinatie met de al gerealiseerde hoge bouwkundige kwaliteit en het voorkeursenergieconcept uit de energievisie (zie onderstaande alinea) zal de bebouwing ver voor 2050 aan de ambities van Den Haag laten voldoen.

Het hieronder beschreven model A heeft goede mogelijkheden heeft voor het toepassen van een collectief systeem voor biomassa, warmte- en koudeopslag en het gebruik van zonne-energie. Het concept waarin model A gecombineerd wordt met een Biomassa WKK (concept A2) levert de hoogste CO₂ besparing.

Figuur 2: Biomassa WKK



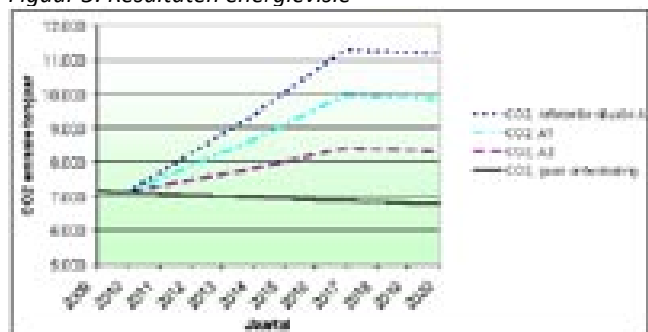
Model A, met als concept het toepassen van Biomassa WKK, leidt tot een vermindering van de CO₂-emissie met 65% ten opzichte van de situatie dat alleen aan de wettelijke verplichtingen wordt voldaan. Concept A2 heeft daarmee de voorkeur⁴. Zonder Biomassa WKK is model A in te vullen met decentrale systemen als PVT-panelen en een warmtepomp-systeem (zie concept A1 in tabel X). Concept A1 leidt tot 30% vermindering van de CO₂-emissie.

Tabel 1: Concepten A1 en A2

	Concept A1	Concept A2
Warmte	PVT-panelen (woningen), gesloten bodemwarmtewisselaar + warmtepomp (utiliteit), vraagbeperking door duurzaam bouwen	Biomassa WKK
Koude	Gesloten bodemwarmtewisselaar + warmtepomp (utiliteit)	Conventioneel (compressiekoel-ing)
Elektriciteit	PV-panelen + PVT-panelen	Biomassa WKK

In figuur 3 staat de groei van de CO₂ emissie tussen 2010 en 2020 weergegeven als gevolg van de toenemende bebouwing in Kijkduin. Naast de concepten A1 en A2 is ook de situatie zichtbaar wanneer alleen de wettelijke eisen aangehouden worden (Referentie situatie A). De onderste lijn is de huidige situatie. De afname bij bestaande bebouwing komt vooral door een lager gasverbruik als gevolg van isolatie en efficiëntere installaties.

Figuur 3: Resultaten energievisie



Energiegebruik ontwikkelen

De energieconcepten beslaat het complete plangebied van Kijkduin. Bij de energetische uitwerking op een lager schaalniveau, per ontwikkelveld, wordt aangesloten bij het gekozen energieconcept uit de energievisie. Daarnaast worden de specifieke kansen van de afzonderlijke ontwikkelvelden benut om de CO₂-emissie zo effectief mogelijk te verminderen. Enkele aspecten waarop gericht gaat worden zijn:

- Zonne-energie en bezonning**

Den Haag heeft met 1600 zonuren relatief gunstige omstandigheden voor het gebruik van zonne-energie. in vergelijking tot de rest van Nederland, groot aantal (1600) zonuren van Nederland. Om met actieve en passieve technieken goed gebruik te maken van de zonne-energie, die per jaar Kijkduin ontvangen kan worden, is een zongeoriënteerd ontwerp nodig, met onder andere zuidgerichte verkaveling en oriëntatie van gevels en verblijfsruimtes.

- Energie-infrastructuur**

Uit de energievisie blijkt dat het toepassen van een collectief warmtenet, gevoed door een Biomassa WKK de hoogste besparing van CO₂ realiseert. Als biomassa worden houtsnippers of houtpellets, met een constante verbrandingswaarde en een duurzaamheidslabel ingezet. Deze worden vaak gemaakt van zaagafval van houtzagerijen en zijn altijd genoeg voorradig.

Bij het toepassen van een collectief warmtenet, moeten de te ontwikkelen gebouwen gereed zijn voor aansluiting en moet bij de invulling van buurten, straten kavels en gebouwen rekening gehouden worden met de aanleg van het warmtenet.

- Koelte**

Om de vraag naar koeling in gebouwen te beperken, zijn maatregelen als overstekken en buitenzonwering, voldoende actieve thermische massa en de mogelijkheid voor nachtventilatie van belang. Daarnaast kunnen groene en witte daken de opwarming van het dakoppervlak verminderen.

Ook bladverliezende bomen kunnen worden toegepast om de zomerzon van gevels te weren en schaduwplekken te realiseren in de openbare ruimte.

- Compact bouwen**

De compactheid van het stedenbouwkundig ontwikkelmodel verbetert de efficiency en haalbaarheid van collectieve energievoorzieningen en leveren ruimte- en materiaalbesparingen op voor infrastructuur in het algemeen. Uitdagingen liggen in de positionering van gebouwen ten opzichte van elkaar, zodat voldoende zon- en daglichttoetreding wordt gewaarborgd.

Op gebouwniveau vermindert een compacte gebouwworm, bijvoorbeeld door het schakelen en stapelen van woningen, transmissieverliezen door het gevel- en dakoppervlak.

Duurzaam bouwen

Duurzaamheid op gebouwniveau wordt bepaald door een verzameling van factoren. Het energie-, materiaal- en watergebruik zijn hierbij de aspecten met de meeste aandacht. Maar ook het belang van een goed binnenmilieu, de gebruikskwaliteit en de toekomstwaarde wordt met toenemende mate ingezien.

Om te zorgen dat het op duurzaamheid gerichte bouwen vernieuwend en verrijkend werkt stelt de gemeente Den Haag een integrale duurzaamheidsvisie voor nieuwe gebouwen, waarbij de manier waarop de eis behaald wordt door de ontwerper zelf ingevuld mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat regels het ontwerpproces frustreren.

De integrale duurzaamheidsvisie wordt gesteld in de vorm van een GPR⁵-score. De duurzaamheid wordt uitgedrukt in een rapportcijfer per thema, waarbij een 10 de hoogste score is en een score 6 overeenkomt met het geldende Bouwbesluitniveau. De gemeente Den Haag stelt een GPR score van gelijk of groter dan 8 per thema als minimum eis.

GPR-gebouw neemt de volgende thema's mee bij de kwantificering van de duurzaamheid:

1. Energie (energiebesparing, duurzame energie);
2. Milieu (water, milieuzorg, en materialen);
3. Gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch

- comfort, licht en visueel comfort);
4. Gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid);
 5. Toekomstwaarde (toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde).

Energie

GPR beoordeelt de energieprestatie op gebouwniveau. Bij alle nieuwbouw in Kijkduin moet sprake zijn van vergaande energiemaatregelen, waarbij een hoge isolatiewaarde van de schil en lage temperatuurverwarming altijd eerste uitgangspunten vormen.

Milieu

Het plangebied Kijkduin wordt omsloten door twee beschermde natuurgebieden. Ontwikkelingen in en grenzend aan deze natuurgebieden mogen geen aantoonbaar negatieve invloed hebben op de natuurwaarde. Ter uitbreiding van de belevingskwaliteiten gerelateerd aan zee, strand en duinen kunnen gebruikskwaliteiten worden toegevoegd zoals het combineren van waterberging met kunstwerken en spelen en het toepassen van cradle-to-cradle producten en begroeide daken.

Gezondheid

Door het stellen van een GPR-ambitie worden ook eisen gesteld aan de kwaliteit van het binnenmilieu. Dit betekent een goede luchtkwaliteit in combinatie met comfortabel verblijven.

Gebruikskwaliteit

De gebruikskwaliteit stelt eisen om de gebouwen toegankelijk, functioneel en veilig te maken. Dit past bij de plannen van Kijkduin om naast een jonge en middelbare doelgroep ook gezinnen met kinderen, ouderen en zorg een plek te gunnen.

Toekomstwaarde

Door de gebouwen voor verschillende doelgroepen geschikt te maken, wordt de flexibiliteit verhoogd en daarmee de mogelijkheden vergroot om in de toekomst gebruik te blijven maken van deze gebouwen bij een veranderende vraag. Dit wordt beoordeeld door GPR-gebouw onder het aspect toekomstwaarde.

GPR toepassen op andere functies

GPR Gebouw is op dit moment alleen te gebruiken bij kantoren, woningen, en scholen. Daarom zal voor met name het hotel en wellnesscentrum moeten gekeken worden naar referentieprojecten. Van de geplande voorzieningen (exclusief woningen) is het wellnesscentrum de grootste energievragers.

Welness en duurzaamheid

Spa en wellnesscentrum Ryokan in Zutphen is een voorbeeld van een wellnesscentrum waar duurzaamheid hoog in het vaandel staat. De spa maakt onder andere gebruik van groene stroom en een met zonnepanelen gedekte buitengevel.. Een warmtewisselaar in het meer op het terrein zorgt voor de koeling van het gebouw. Daarnaast zijn de huidverzorgingsmiddelen afkomstig van een Italiaans familiebedrijf dat samenwerkt met boeren uit de directe omgeving en die geen gif gebruiken. Het restaurant van Ryokan serveert ook veel biologische producten. Er zijn

plannen om een windmolen te plaatsen zodra er meer geluidvrije opties op de markt komen.

Omdat winkels, horeca en sportmedische voorzieningen relatief vergelijkbaar zijn met kantoren en woningen, kan een GPR toets ideeën geven voor de te nemen maatregelen, dan wel zonder een specifieke ambitie score. Daarnaast kan worden gekeken naar referentieprojecten.

Alkmaar; project "volkstuinten"



Herstructurering woongebouw in Alkmaar. GPR-score berekent met versie 3.2. Op 4 van de 6 thema's een score van boven de 8 behaald.

Maatregelen

- **Energie:** warmte- en koudeopslag, warmtepompboiler en LTV
- **Milieu:** duurzame materialen, o.a. FSC Hout, afkoppelen hemelwaterafvoer
- **Gezondheid:** maatregelen voor realisatie gezond binnenmilieu

4 villa's te Hellevoetsluis



Villa's ontworpen met natuurlijke materialen en aandacht voor comfort en energiebesparing.

Maatregelen

- **Energie:** zongericht bouwen, PV-panelen en zonneboiler, douche wtw, wp-systeem met warmte- en koude opslag in de bodem.
- **Milieu:** Opvang regenwater voor hergebruik, sedumvegetatiedak, natuurlijke ventilatie door gebruik van thermische trek.

¹ CO2 neutraal betekent dat gemiddeld gezien de CO2 uitstoot nul bedraagt.

² Energievisie Kijkduin te Den Haag, DHV, april 2009.

³ Een passiefhuis is een zongericht, compact ontwerp, uitgevoerd met gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning, zeer goede schilisolatie en een effectieve kierdichting. Er is zo weinig energie nodig om de woning in de winter op temperatuur te houden, dat passieve warmtebronnen zoals de zon en interne warmtebronnen zoals bewoners en huishoudelijke apparaten voor vrijwel alle benodigde warmte zorgen. In de zomer garanderen o.a. zware schilisolatie, de aanwezigheid van thermische massa, zonwering en nachtventilatie voor een comfortabel binnenklimaat.

⁴ De locatiekeuze voor de Biomassa WKK is nog niet ruimtelijk vastgelegd. De locatie moet geschikt zijn of geschikt gemaakt worden voor de aanvoer en opslag van biomassa.

⁵ Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

7. Raamwerk landschap



7.1 Landschappelijk raamwerk

Ambitie

Kijkduin is een levende badplaats, continu in ontwikkeling. Die dynamiek is inherent aan de stad. Tegelijkertijd zijn natuur en landschap gebaat bij rust en stabiliteit. Er gaat tijd overheen eer door de mens aangebrachte beplantingen tot wasdom komen, het duurt vaak nog langer eer natuurwaarden tot ontwikkeling komen. Derhalve is gewenst om natuur en landschap te bundelen in een robuust en stabiel raamwerk, waarbinnen de economische functies zich meer flexibel kunnen ontwikkelen.

Binnen het raamwerk liggen de ontwikkelvelden en de sportvelden. Het is de ambitie om zowel de sportvelden als de ontwikkelvelden dusdanig te ontwikkelen, dat zij naadloos aansluiten in het landschappelijke raamwerk.

Het landschapsplan bestaat uit drie onderdelen die samen het landschappelijke raamwerk vormen:

- o het versterken van de landschappelijke en ecologische diversiteit (in sferen en functies);
- o het versterken van de verbindingen;
- o het markeren van een aantal bijzondere plekken.

Versterken van de diversiteit in landschappelijke sferen

Kijkduin kent een grote landschappelijke verscheidenheid. Het landschappelijk raamwerk wil het onderscheid versterken tussen de verschillende te onderscheiden landschappelijke sferen:

- het buitenduin
- het binnenduin
- de bos- en landgoedseer

Het buitenduin

Zand en helmgras bepalen het beeld in het buitenduin. Hier beleeft men de 'blanke top der duinen'.

Tussen Kijkduin Bad en Kijkduin Binnen, tussen de badplaats en villapark Meer en Bosch, ontwikkelt de gemeente een breed droog duingrasland.

De Haagse Beek, op de overgang van buitenduin naar binnenduin, zal de gemeente plaatselijk verbreden en meer zichtbaar maken door het verwijderen van beplanting. Langs de beek ontwikkelt zij natuurvriendelijke oevers.

Het binnenduin

Het binnenduin wordt heringericht tot een meer besloten glooiend duinlandschap, waarbinnen de gemeente de sportfuncties en de woningbouwlocaties ontwikkelt. Beplanting bestaat uit grassen met struvelen en op de luwe delen boombeplanting van eik, iep en berken. Dit gebied kent samen met het buitenduin een sterke natuurlijke sfeer.

De bos- en landgoedseer

In de bos- en landgoedzone versterkt de gemeente de besloten, culturele sfeer. Hier bepalen geschoren gazons, monumentaal uitgegroeide bomen en boomgroepen, lanen, rododendrons en vijvers het beeld. Het aanbrengen van nieuwe boombeplantingen verbindt de landgoederen

Ockenburgh en Meer en Bosch sterker met elkaar. Dit gebeurt tussen Ockenburgh en Meer en Bosch: langs de laan van Meerdervoort en op het nieuwe voorplein voor de Internationale School.

Landgoed Ockenburgh zal de komende jaren worden heringericht conform een reeds vastgesteld inrichtingsplan. Inzet van het plan is om het landgoed in oude luister te herstellen en het beeld van Engels landschapspark te reconstrueren. Het Masterplan Kijkduin sluit aan bij de plannen voor landgoed Ockenburgh en zou hier nog enkele elementen aan toe willen voegen:

- aansluiting van een bestaand wandelpad door Ockenburgh naar de nieuwe wandelroute door begraafplaats Ockenburgh;
- herinrichting van de rand van Ockenburgh langs de Ockenburghstraat, waardoor een meer open ruimtelijk beeld vanaf de weg ontstaat;
- herinrichting van de zone tussen landgoed- en begraafplaats Ockenburgh.

De hierboven genoemde ideeën zal de gemeente Den Haag nader uitwerken in overleg met de opstellers van het herstructureringsplan Ockenburgh.

Versterken van de diversiteit in de ontwikkelvelden

Landschappelijke raamwerk, sportvoorzieningen en ontwikkelvelden worden zodanig op elkaar afgestemd dat een krachtig samenhangend geheel ontstaat.

De gemeente bedt de sport- en recreatievoorzieningen zodanig in het landschappelijke raamwerk in, dat zij ruimtelijk en ecologisch van dat raamwerk deel uit gaan maken.

De ontwikkelvelden moeten zowel in de uitwerking van de openbare ruimte als in architectuur aansluiten bij de hierboven genoemde landschappelijke sferen.

- De badplaats maakt deel uit van het buitenduin en straalt in de maaiveldinrichting en in architectuur een sterk 'kustgevoel' uit.
- In het binnenduin is de bebouwing als het ware in het glooiende duinlandschap te gast. De bebouwing reageert in architectuur en materiaalgebruik op de sfeer van het binnenduin.
- De sportstrip vormt de intermediair tussen binnenduin en landgoedzone. De sportstrip verschaft de Internationale School de ruimte die dit monumentaal opgezette gebouw behoeft.
- In de landgoed- en boszone staat de toegevoegde bebouwing als verspreide paviljoens in het boslandschap.

Versterken van de verbindingen

Het landschap beleeft men voor een belangrijk deel vanaf de wegen en paden. Daarbij is er onderscheid in:

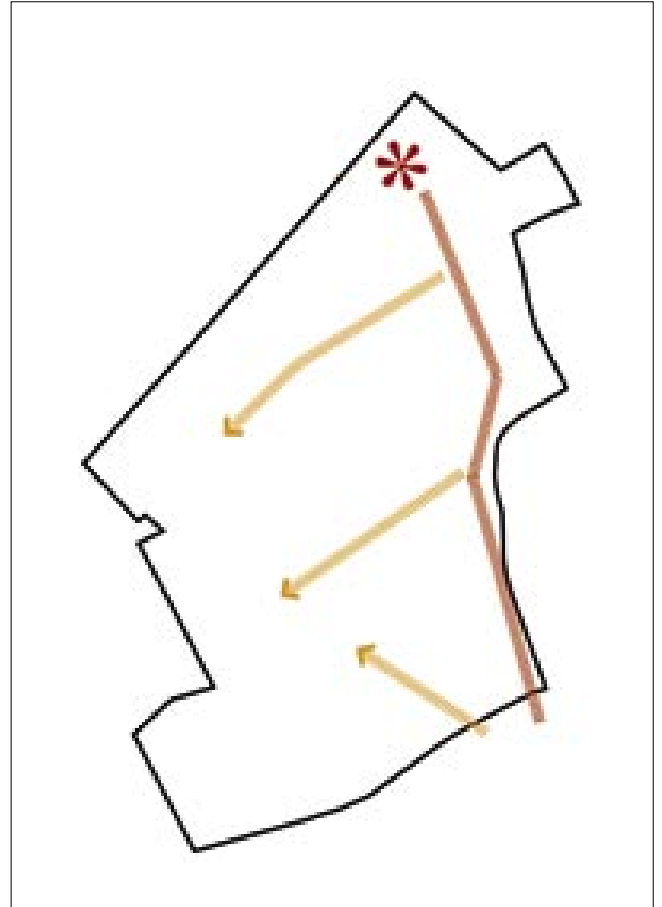
- de weg naar zee;
- de 'inprikkers', die het gebied ontsluiten;
- het stelsel aan fiets- en wandelpaden.

De weg naar zee

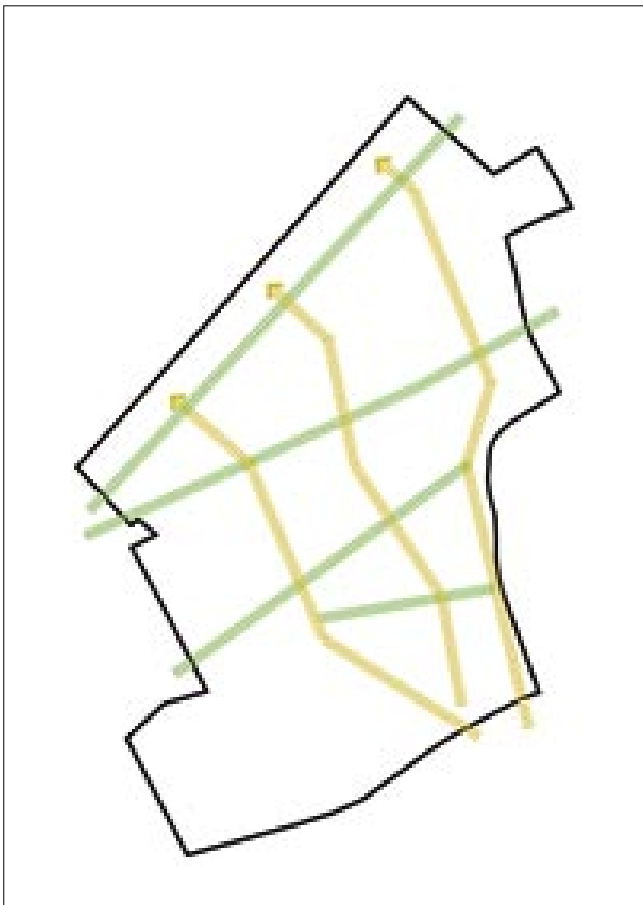
Lozerlaan / Ockenburghstraat / Kijkduinsestraat vormen de 'lange weg naar zee'. Het traject tot aan de Machiel



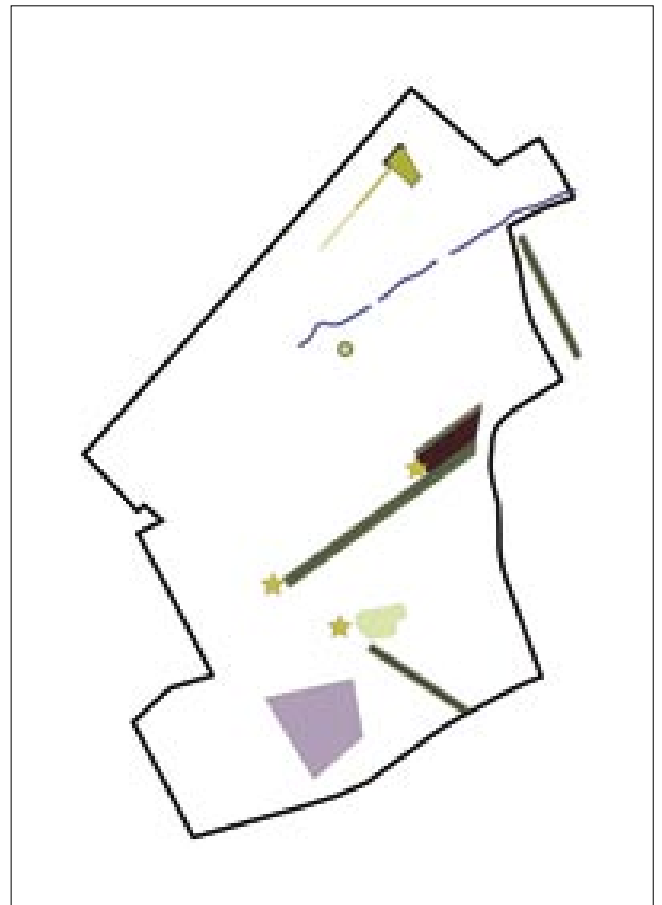
Onderscheid in landschap



Verbindingen; hoofdontsluitingen en "inprikkers"



Stelsel van paden; naar zee en parallel aan zee



Bijzondere plekken

Vrijenhoeklaan maakt deel uit van de Internationale Ring. De opzet is uit te stralen dat deze weg de route naar zee is. Daarbij moet er vanaf deze route meer zicht zijn de verschillende aanliggende landgoederen. In de huidige situatie rijdt men langs een gesloten groene wand, zonder dat men de Internationale School, de begraafplaats of landgoed Ockenburgh ervaart.

Het landschapsplan wil de verschillende sferen meer tot uitdrukking brengen.

- Tussen Monsterseweg en Laan van Meerdervoort voert de weg door de landgoederensfeer. De inrichting van de middenberm sluit hierop aan: duingras en verspreide eiken. Door de bosrand plaatselijk meer open te maken, ontstaan vanaf de weg zichten het gebied in.
- Tussen Laan van Meerdervoort en Machiel Vrijenhoeklaan voert de weg langs het binnenduin en aan de andere zijde langs Meer en Bosch. Het beeld van de middenberm sluit hierop aan: glooiend duingras met gestrooide eiken.
- Vanaf de Machiel Vrijenhoeklaan voert de weg door het buitenduin. Hier verlaat men de drukte van de ring en rijdt men door het duin. Door het parkeren langs de weg te reduceren, kunnen de middenberm en de zijbermen worden ingericht als natuurlijk duin, ingeplant met helmgras en duindoorn.

De 'inprikkers'

Vanaf de hoofdontsluiting bereikt men het gebied via de zogenoemde 'inprikkers'. De wegen die vanaf de hoofdroute het gebied ontsluiten, zijn in de huidige situatie zowel weg als parkeerplaats. Ten tijde van drukte tonen zij zich als lange linten van aaneengesloten blik. In rustige perioden tonen zij zich als lege wegen met een overmaats profiel. Deze beelden sluiten niet aan bij het beeld van een natuurlijke badplaats waarin het landschap domineert. Door het parkeren (gedeeltelijk) van deze wegen te halen, kan de gemeente de wegen aanzienlijk versmallen, waardoor zij weer op een natuurlijke wijze in het landschap kunnen worden ingebed.

Wijndaelerweg wordt Wijndaelerlaan

De Wijndaelerweg wordt ontwikkeld tot Wijndaelerlaan: een brede laan op de overgang van binnenduin en landgoederenzone die toegang geeft tot de Internationale School, de diverse sportvoorzieningen en het ontwikkelveld op het zuidelijk deel van Vakantiepark Roompot (studielocatie).

Machiel Vrijenhoeklaan

De verlengde Machiel Vrijenhoeklaan vormt de toegang tot de duinen en de entree tot Vakantiepark Roompot. Doordat over de gehele lengte van de weg ruimte is opgenomen voor haaks parkeren, bermen en een sloot, kent de verlengde Machiel Vrijenhoeklaan in de huidige situatie een zeer breed profiel.

De weg zal een herinrichting ondergaan, waarbij de doelstelling is om haar op een meer natuurlijke wijze in het duinlandschap in te bedden. Het haaks parkeren aan één zijde van de weg handhaaft de gemeente, maar zij zal dit wel anders materialiseren. Men parkeert niet langer op de weg, maar naast de weg op een natuurlijk

ogende (half)verharding; bijvoorbeeld schelpen op gefundeerd zand. Wanneer er geen auto's zijn geparkeerd, moet de parkeervoorziening ogen als een natuurlijke duinomgeving. De verlengde en versmalde Machiel Vrijenhoeklaan krijgt zo de uitstraling van een 'spoor' door het duin. De materialisering van de parkeerstrook zal de gemeente nader uitwerken op basis van de ruimtelijke en beheerstechnische wensen en eisen.

Stelsel van fiets- en wandelpaden

Essentieel onderdeel van het landschappelijke raamwerk is het realiseren van een continu stelsel van fiets- en wandelpaden. Daarbij kan men onderscheid maken tussen de routes evenwijdig aan de kust en de routes haaks op de kust. Tezamen vormen zij een fijnmazige ladderstructuur.

Het masterplan zet in op:

- het invullen van ontbrekende schakels;
- het versterken van de kwaliteit van bestaande verbindingen.

Het invullen van ontbrekende schakels

Evenwijdig aan de kust realiseert de gemeente drie recreatieve verbindingen:

- Een doorgaande fietsroute door de duinen. In de nieuwe situatie zal dit regionale fietspad voeren door de duinstrook tussen Kijkduin Bad en Kijkduin Binnen. De mogelijkheden van een fietsverbinding aan de zeezijde van de badplaats onderzoekt de gemeente.
- Een verbinding van Meer en Bosch naar de binnenduinen. Hiertoe zal de gemeente een (deels) nieuwe route ontwikkelen met een nieuwe voetgangersbrug over de Kijkduinsestraat.
- De Wijndaelerweg. Deze krijgt de nieuwe uitstraling van een lommerrijke laan met een vrijliggend wandelpad.

Haaks op de kust gaat het om een drietal recreatieve routes van het achterland 'naar zee':

- De 'Ontdekkingsroute' Deze verbindt de verschillende sferen (landgoed, begraafplaats, sportvelden, puinduinen, duinen, badplaats) met elkaar. Op landgoed Ockenburgh voert deze route over bestaande paden. In de begraafplaats wordt de route zo ingepast dat de gravenstructuur intact blijft.
- Het Solleveldpad Deze route voert over de oprijlaan van landgoed Ockenburgh naar de duinen. Dit is een bestaande route. De gemeente zal hierin met kwalitatieve verbeteringen investeren.
- Het 'Ockenrode pad' Dit verbindt langgoed Ockenrode via Kijkduinpark met de duinen.

Het versterken van de kwaliteit van de verbindingen

De kwaliteit van de verbindingen heeft niet alleen betrekking op fysieke zaken zoals de breedte van de paden en de aansluitingen van de routes, maar vooral ook op de beleving van de routes. Bij de beleving gaat het erom door middel van zaken als materiaaltoepassing en meubilering



een sfeer te creëren die past bij de verschillende gebieden.

De puinduinenvormen een unieke structuur. Zij zijn uitzonderlijk hoog en steil. Vanaf de hoog gelegen paden geniet men een weids uitzicht over de omgeving. Hier ervaart men de elementen: de zilte lucht, de kracht van de wind. In deze omgeving worden stoere materialen toegepast die kunnen 'overleven' in het ruige zeeklimaat. Banken en trappen van betonnen blokken, keringen van staal of schanskorven. De paden zelf daarentegen zijn slank, slingeren bijna onopvallend over de duinen en hebben een halfverharding van kleischelpen. De gemeente gaat het prikdraad verwijderen.

De bos- en landgoedzone kent een geheel andere sfeer. Hier treft men beslotenheid, ervaart men beschutting tussen de bomen. Hier zullen zon of wind niet snel overheersen. Het monumentale bos en de rijkdom van het verleden voeren de boventoon. Het geheel heeft een parkachtig uitstraling met geschoren gazons, vijvers, weldadige rododendrons en monumentale lanen. De paden zijn royaal en overzichtelijk; de parkbanken romantisch en van hout.

Bijzondere plekken

Binnen het landschappelijke raamwerk wordt, in aanvulling op de reeds bestaande bijzondere situaties, een aantal plekken verbijzonderd:

- de strip
- de golfbaan
- de Haagse Beek
- het balkon aan zee
- de verlengde boulevard

De Strip: Internationale School / Duinloper / Sportstrip

De Internationale School ligt in de as van de Laan van Meerdervoort en is ontworpen als een landgoed; een gebouw dat een zekere ruimte om zich heen behoeft. In de huidige situatie ligt de Internationale School echter verscholen achter de uitloper van het puinduin en de dichte beplantingen. De gemeente kiest ervoor de Internationale School een meer prominente plaats in de ruimtelijke structuur te geven. Door de uitloper van de puinduin te verwijderen, komt de school in beeld en vormt deze werkelijk de beëindiging van de Laan van Meerdervoort.

Voor de school is, in de as van de Laan van Meerdervoort, de Duinloper geprojecteerd: een strip van okerkleurig graniet. Tussen de Wijndaelerlaan en de Duinloper ligt een geschoren gazon waarin een aantal kleine appartementengebouwen komt te staan. De appartementen hebben de hoofdentree aan het plein. De parkeergarage onder de urban villa's wordt ontsloten vanaf de Wijndaelerlaan.

Achter de Internationale School ligt de sportstrip. De sportvelden verschaffen de Internationale School naar de achterzijde de ruimte die deze behoeft. De sportvelden maken ook de locatie van het voormalig vliegveld herkenbaar. zij liggen vlak als een waterpas in het verder geaccidenteerd terrein. De sportstrip wordt gevormd door

voetbalvelden, tennisbanen, de entree van de golfbaan en honkbalclub Storcks die verhuist naar de zuidzijde van Kijkduinpark aan het eind van de Wijndaelerlaan.

Golfbaan

In de huidige situatie ligt de golfbaan over verschillende deelgebieden verspreid. De wens van de golfclub is om de golfbaan te optimaliseren en uit te breiden tot een baan met een zogenaamde A-status. In overleg met de golfclub zal de gemeente de optimalisatie- en uitbreidingsmogelijkheden nader onderzoeken. Bij dit onderzoek gaat het er ook om de golfbaan ruimtelijk en ecologisch goed in te passen in het duinlandschap. De golfbaan moet ruimtelijk één geheel vormen met het landschappelijk raamwerk.

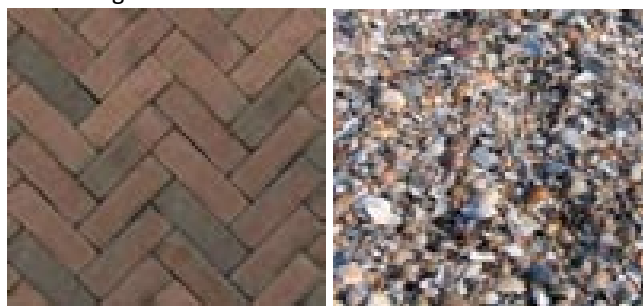
Balkon aan zee

Op de plek van het huidige amorfe Deltaplein, als eindpunt van de lange weg naar zee, wil de gemeente een monumentaal, panoramisch plein realiseren: het balkon aan zee. Vanaf dit hoog op de top van de duinen gelegen plein heeft men een panoramisch uitzicht over strand en zee. Deze prachtige plek heeft de potentie om uit te groeien tot een plein waar mensen uit heel Den Haag naartoe komen om elkaar ontmoeten. Balkon aan zee: wereldplein aan zee!

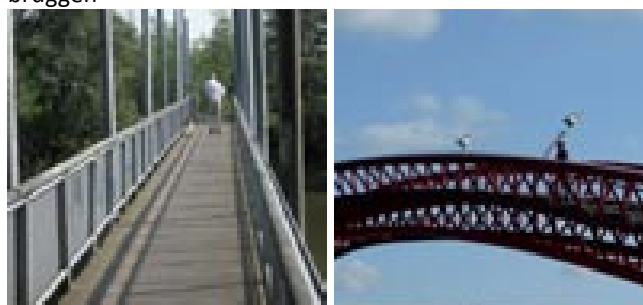
Promenade-einde boulevard

Indien mogelijk binnen de Natura 2000-wetgeving zal de korte boulevard van Kijkduin worden verlengd tot in de duinen. Het idee is om een 'zwevende' houten promenade te construeren die het duinlandschap zo min mogelijk aantast. De duinpromenade voert de bezoekers van de badplaats naar de locaties van het Hoogheemraadschap en het voormalige Zeehospitium waar bijzondere voorzieningen zijn gepland zoals het Museum van Licht en/of een wellnessvoorziening.

verhardingen

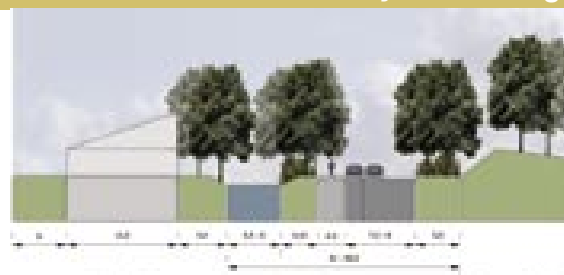


bruggen

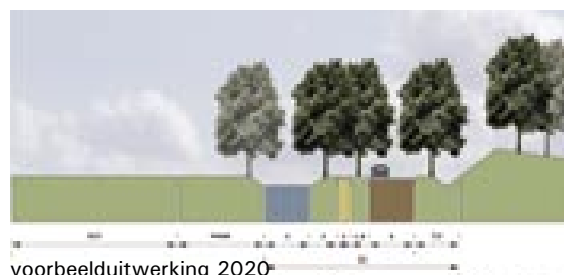


7.2 Profielen landschappelijk raamwerk

Wijndaelerweg



huidige situatie



voorbeelduitwerking 2020

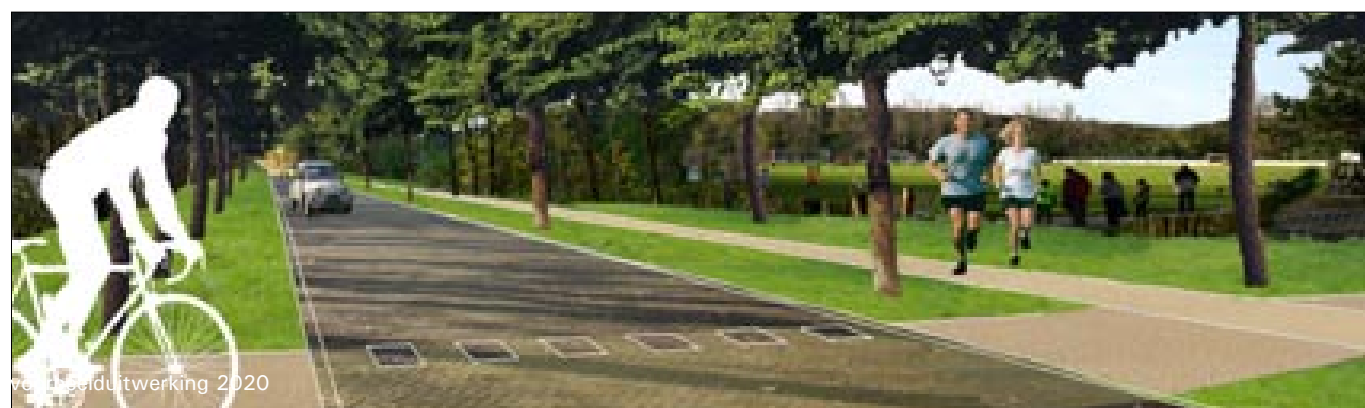
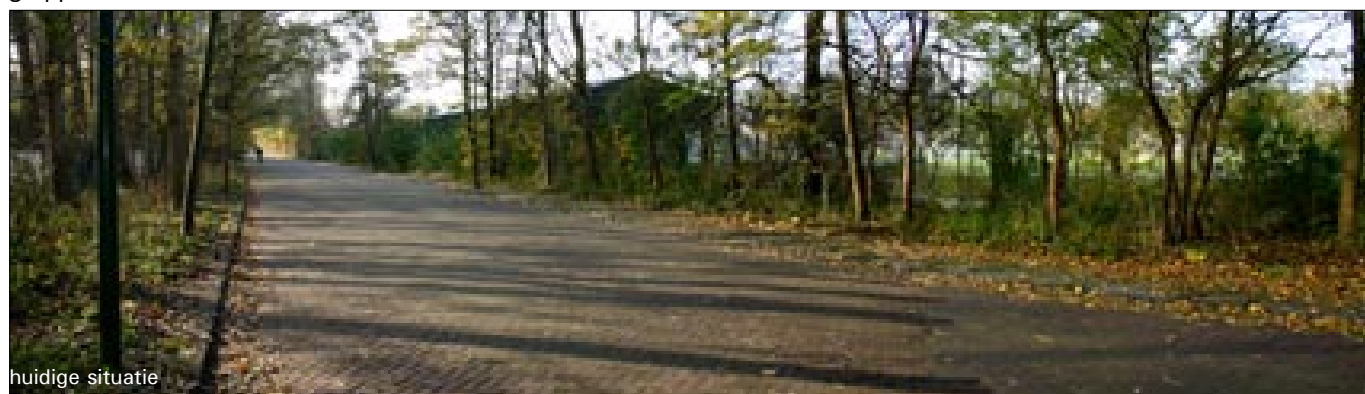
Profiel Ockenburghstraat (hoofdontsluiting)

In de huidige situatie is landgoed Ockenburgh niet zichtbaar vanaf de Ockenburghstraat. De opzet is om het beeld van landgoed Ockenburgh door te zetten tot aan de randen. Door plaatselijk onderbeplanting te verwijderen, zal men tot diep in het landgoed kunnen kijken. Op de locatie van het parkeerterrein op de hoek van de Wijndaelerweg realiseert de gemeente woningbouw in de vorm van landgoedachtige gebouwen die los in het park staan.

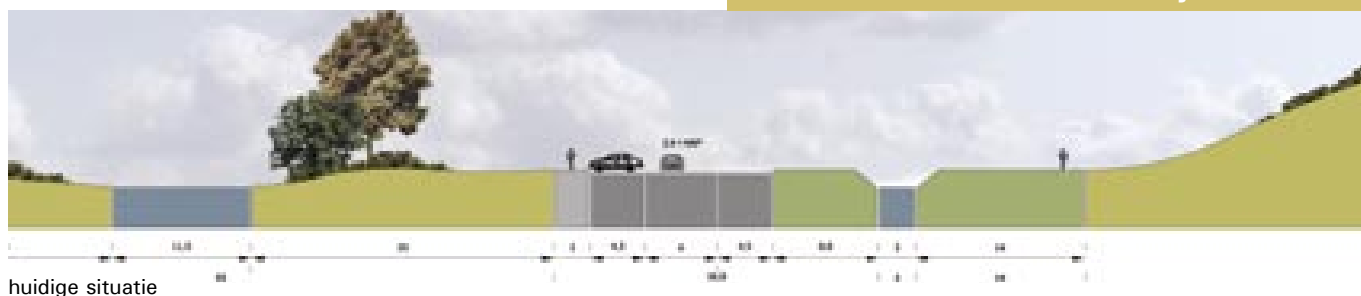
Profiel Wijndaelerweg ('inprikker')

De bestaande Wijndaelerweg is over-gedimensioneerd en ingericht op de weekendsituatie wanneer de sportterreinen worden gebruikt. De weg is afgeplant met populieren en hoge opgaande heesters, waardoor de omgeving weinig beleefbaar is.

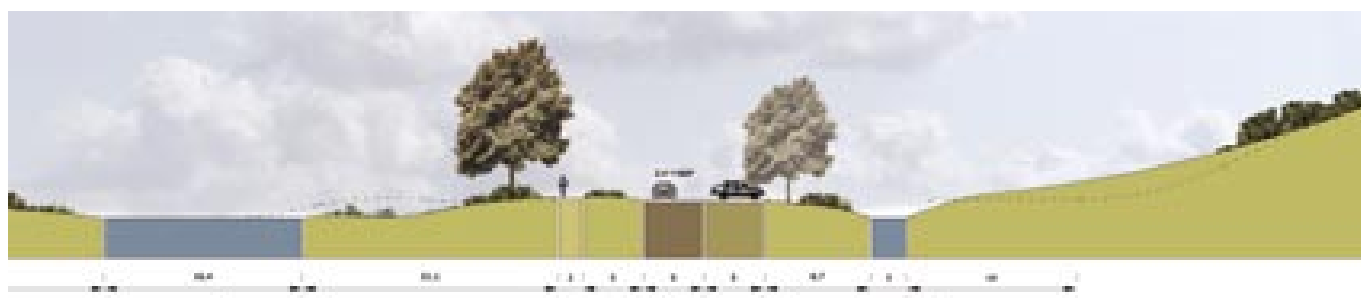
Door de weg te versmallen en het parkeren te verplaatsen, kan de gemeente de weg slanker en groener inrichten. De weg wordt een brede laan met drie rijen bomen. Langs de vijf meter brede rijloper van gebakken klinkers ligt een voetpad van twee meter (asfalt afgestrooid met schelpen). De gemeente gaat het hoge hek langs de begraafplaats vervangen door een greppel.



Machiel Vrijenhoeklaan



huidige situatie



voorbeelduitwerking 2020

Profiel Machiel Vrijenhoeklaan ('inprikker')

De Machiel Vrijenhoeklaan en andere doorgaande wegen zijn in de huidige situatie erg breed. De huidige weg kent een 15 meter brede verharding plus een brede berm en sloot. Tezamen maakt dit een profiel van 27 meter breedte.

Door de wegen te versmallen en de inrichting af te stemmen op het karakter van de omgeving, zal de weg op een meer natuurlijke wijze in het landschap ingebed worden. Een vrij liggend voetpad (rood asfalt afgestrooid met schelpen) zal de vijf meter brede rijloper (gebakken klinkers) flankeren. De haakse parkeerplaatsen krijgen een nader te bepalen (half)verharding, bijvoorbeeld schelpen op gefundeerd zand, onderbroken door duinvegetatie en bomen.

Profiel doorgaande fiets- en wandelpaden (Solleveldpad)

De doorgaande paden krijgen een eenduidige vormgeving. Het fietspad bestaat uit een asfaltpad van 3,5 meter breed met een vrij liggend voetpad van 2 meter breed, uitgevoerd in asfalt afgestrooid met schelpen. Tussen de beide paden is een ruimte van 2 meter, beplant met duinvegetatie. De paden over de puinduinen worden slechts 1,2 meter breed en krijgen een halfverharding met kleischelpen. De trappartijen worden robuust en duurzaam uitgevoerd in prefab betonelementen.



huidige situatie



voorbeelduitwerking 2020

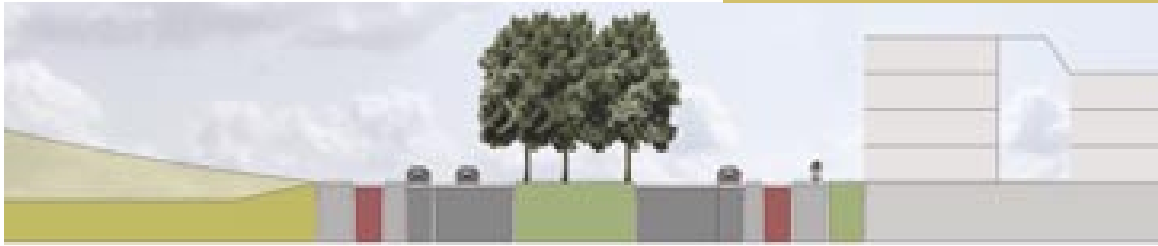
Puinduinen

*Profiel luchtbrug puinduin*

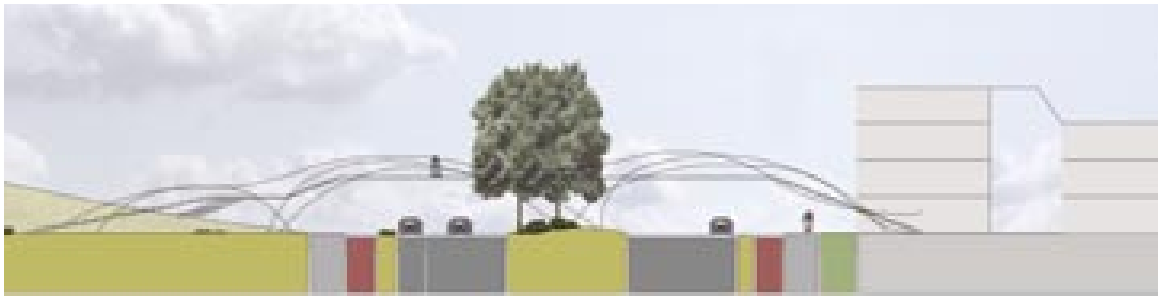
Om de routing over de puinduinen te versterken, realiseert de gemeente een 'luchtbrug' tussen de twee hoge puinduinen. Deze brug krijgt een slanke vormgeving en zweeft als het ware tussen de duinen.



Ockenburghstraat



huidige situatie



voorbeelduitwerking 2020

Profiel voetgangersbrug

Een voetgangersbrug over de Ockenburghstraat verbindt landgoed Meer en Bosch met het gebied van de puinduinen. De brug wordt slank en sierlijk vormgegeven.

Plein Internationale school



huidige situatie



voorbeelduitwerking 2020

8. Raamwerk infrastructuur



8.1 Verkeer

Ontsluiting

Het gedeelte van het plangebied waar het woon- en commercieel programma is voorzien, ligt ten westen en ten zuiden van de Ockenburgsestraat en Kijkduinsestraat. Deze twee straten en ook de Machiel Vrijenhoeklaan zijn onderdeel van de Internationale Ring van Den Haag en hebben naast de functie van ontsluiting op stadsniveau ook de functie om de omliggende wijken te ontsluiten en onderling te verbinden.

Internationale Ring

Op dit moment voert de gemeente per deel van de Internationale Ring een verkenningstudie uit met als doel de benodigde maatregelen en oplossingen in kaart te brengen die de ringstructuur kunnen verbeteren. De verkenning wijst uit, dat de hoeveelheid verkeer nu en in de toekomst in principe past binnen de beschikbare capaciteit van de huidige weg.

Het masterplan gaat uit van herinrichting van het kruispunt Machiel Vrijenhoeklaan – Kijkduinsestraat. Hiertoe heeft de gemeente een verkennend schetsontwerp gemaakt, waarbij het doorgaande verkeer op de Internationale Ring een betere doorstroming krijgt en de Kijkduinsestraat en de Verlengde Machiel Vrijenhoeklaan als secundaire gebiedsontsluitingswegen aantakken op het kruispunt.

De reconstructie van het kruispunt Machiel Vrijenhoeklaan – Kijkduinsestraat zal de gemeente te zijner tijd uitwerken in het kader van het project Internationale Ring. In de grondexploitatie van het Masterplan Kijkduin heeft de gemeente Den Haag financiële middelen gereserveerd voor de herinrichting van de aansluitingen van Kijkduinsestraat en verlengde Machiel Vrijenhoeklaan. De locatie van het Piet Vink monument, in de binnenbocht van het huidige kruispunt, is opgenomen als ruimtereservering voor de herinrichting van het kruispunt van de Internationale Ring.

Ontsluiting woonvelden

Verschillende wegen ontsluiten het plangebied. Zij sluiten als sporten van een ladder aan op de Internationale Ring. De gemeente kiest ervoor geen nieuwe aansluiting te maken op de Internationale Ring, maar gebruik te maken van de bestaande ontsluitingswegen: Machiel Vrijenhoeklaan en Wijndaelerweg. De Wijndaelerweg behoudt de huidige 'halve' aansluiting op de Ockenburghstraat. De nieuwe woonvelden in Kijkduin Binnen zullen worden ontsloten vanaf de noordzijde via de Machiel Vrijenhoeklaan, Schapenatjesduin en Wijndaelerduin. Door de "knip" tussen Schapenatjesduin en Wijndaelerduin te handhaven, is er geen doorgaand autoverkeer mogelijk door Kijkduin Binnen en zijn de nieuwe woonvelden duidelijk alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Het Schapenatjesduin wordt ingericht als 30 km zone; parkeren langs deze route is niet mogelijk.

De gebiedsontsluitingswegen worden bestraat met geluidsarme bestratingsmaterialen, bijvoorbeeld geluidsarme klinkers.



Internationale ring



verkeerssysteem

Ontsluiting badplaats

De badplaats blijft ontsloten via de Kijkduinsestraat die echter een herinrichting zal ondergaan. De parkeerplaatsen in de middenberm worden verplaatst naar de parkeervoorziening aan de Zandvoortselaan. Hierdoor kan het profiel van de Kijkduinsestraat worden versmald en verduind.

Bezoekers en bewoners van de badplaats worden in de toekomst vanaf de nieuwe Kijkduinsestraat rechtstreeks naar één van de nieuwe parkeervoorzieningen geleid.

Ter hoogte van de Zandvoortselaan buigt het doorgaande verkeer vanaf de Kijkduinsestraat af naar een nieuwe ontsluitingsweg die wordt aangelegd langs de zuidzijde van de nieuwe badplaats. Deze nieuwe (eenrichtings-) weg is gesitueerd boven aan de duinrand langs de groene buffer die hier zal worden aangelegd.

De ontwikkelingen in de badplaats maken een grote inpandige parkeeroplossing noodzakelijk. Behalve voor taxi's, toeleveranciers en nood- en hulpdiensten is het nieuwe maaiveld in de badplaats niet toegankelijk voor auto's.

Het Atlantic Hotel is bereikbaar via de verkeerslus die wordt aangelegd op het nieuwe Deltaplein; het 'balkon aan zee'. Op het 'balkon aan zee' kunnen bezoekers van strand en voorzieningen worden afgezet. Parkeren op maaiveld is in de toekomstige situatie niet meer mogelijk.

De bussen halteren bij de badplaats en rijden weg over de nieuwe weg aan de zuidzijde van de badplaats naar de bestaande busbuffer, die op de huidige locatie gehandhaafd zal worden. De bushalte bij de badplaats is ook de plek waar pendelbusjes de bezoekers van de badplaats zullen afzetten (zie hieronder).

Bevoorrading

Uitgangspunt, niet alleen ten aanzien van de badplaats maar ook voor het gehele plangebied, is dat de bevoorrading van voorzieningen uitsluitend zal plaatsvinden binnen venstertijden (in de ochtend). Buiten de nader te bepalen venstertijden zal op de gebiedsontsluitingswegen geen vrachtverkeer worden toegestaan. De invoering van venstertijden bevorderen de geluidhindersituatie, luchtkwaliteit en leefbaarheid van het gebied.

Wegprofielen

De verschillende gebiedsontsluitingswegen worden zorgvuldig vormgegeven en ingepast in het omringende landschap (zie paragraaf 7.1). De profielen van de wegen voldoen aan de eisen t.a.v. de bereikbaarheid van hulpdiensten (minimaal 4,5 meter breed, waarvan minimaal 3,25 meter verhard).

Langzaam verkeer en recreatieve routes

Doelstelling van het masterplan is om het gebied in de toekomst beter te ontsluiten voor het langzame verkeer. In het plangebied worden diverse nieuwe wandel- en fietspaden aangelegd.

Fietsroutes

De fietspadenstructuur is een combinatie van een utilitaire en een recreatieve functie. De woonvelden (en sportvoorzieningen) die voor de auto alleen bereikbaar zijn vanaf de Machiel Vrijenhoeklaan, worden voor de fiets direct ontsloten vanaf de Kijkduinsestraat - Laan van Meerdervoort. Haaks op de Kijkduinsestraat komt een fietspad dat door de woonvelden en puinduin loopt tot aan Kijkduinpark. Nabij de woonvelden zijn er diverse vertakkingen om de woningen te ontsluiten.

Met de fiets zijn lokale winkelcentra als Centrum Loosduinen en De Savornin Lohmanplein vanuit het nieuwe woongebied sneller te bereiken dan met de auto. Het fietspad tussen de Laan van Meerdervoort en de badplaats wordt aan de zijde van de nieuwe woonvelden in twee richtingen berijdbaar, zodat vanaf de kruising Monsterseweg - Ockenburgsestraat niet meer hoeft te worden overgestoken als men naar de badplaats wil fietsen. De Internationale School krijgt via het nieuwe plein een directe verbinding tussen de school en de Ockenburgsestraat, zonder dat het autoverkeer hoeft te worden kruist.

In aanvulling op de optimalisering van de fietsroutes in het gebied zullen er, met name in Kijkduin Bad, op diverse plekken goede stallingsvoorzieningen voor fietsen aangelegd worden. De fietsenstallingen worden goed in het landschap ingepast.

Wandelpaden

Tussen de Wijndaelerduin en de Wijndaelerweg zal via het Blijrustduin een extra voetgangersverbinding komen. Het plan is om deze voetgangersverbinding via de begraafplaats naar landgoed Ockenburgh door te trekken (nog in studie).

Vaarroute

Naast de verbetering van het netwerk van fiets- en wandelroutes is tijdens de samenspraak ook de wenselijkheid van de realisatie van een recreatieve vaarroute besproken. In het waterrijke gebied ten zuiden van de Monsterseweg (Westland) bestaan recreatieve vaarroutes. Door aanpassingen aan de waterverbinding ('duiker') onder de Monsterseweg door is het mogelijk om de recreatieve vaarroute vanuit het Westland uit te breiden naar landgoed Ockenburgh. Deze aansluiting op de recreatieve vaarroute naar het Westland past goed in concept van het Masterplan Kijkduin.

Parkeren

Woonvelden

In de nieuwe woonvelden wordt ingezet op een hoogwaardige openbare ruimte. Parkeren voor bewoners wordt in principe ondergronds of overdekt opgelost in collectieve- of privéparkeergarages. Voor bezoekers worden op beperkte schaal parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld. De maaiveldparkeerplaatsen dienen goed ingepast te worden in het landschap en dienen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden.

Badplaats

In de badplaats (het gebied rond het Deltaplein) wordt

voorzien in circa 350 extra woningen en 5000 m² extra commerciële functies. Zonder nadere uitwerking in woninggrootte en functies betekent dit ongeveer 600 parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie en 200 voor de commerciële functies (personeel en bezoekers). Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in een gebouwde parkeervoorziening in (onder) het te realiseren woningbouw- en commerciële programma. In verband met eisen vanuit de kustverdediging wordt de garage aangelegd op niveau het huidige maaiveld. Het dak van de parkeergarage wordt het nieuwe maaiveldniveau van de badplaats.

Voorzieningen

Het parkeren van m.b.t. bedrijven en voorzieningen vindt plaats op eigen terrein. Dit geldt voor de badplaats en het gehele plangebied.

Kijkduinsestraat

Zoals eerder aangegeven verdwijnt het parkeren in de middenberm van de Kijkduinsestraat. Deze 200 parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd elders in Kijkduin Bad. De aangewezen locatie hiervoor is de parkeerplaats aan de Zandvoortselaan. Op deze plek kan de gemeente een tweede grote parkeervoorziening bouwen.

Voorkomen overlast in omringende wijken

Voorkomen dient te worden dat de reductie van maaiveldparkeerplaatsen en de aanleg van betaalde parkeergarages in de badplaats leidt tot parkeeroverlast in de omringende wijken. Specifieke oplossingen zullen worden uitgewerkt om bewoners in Kijkduin en omringende wijken te vrijwaren van overlast door het realiseren van betaald parkeren in de badplaats.

Piekparkeren

De (gratis) parkeerplaatsen langs de Machiel Vrijenhoeklaan hebben een belangrijke parkeerfunctie tijdens piekdagen. Grote delen van het jaar is het hier rustig. Een gedeelte van het piekparkeren komt te vervallen door de komst van een wellnessfunctie op het parkeerterrein naast de Machiel Vrijenhoeklaan. Deze wellnessvoorziening krijgt een eigen parkeervoorziening die tijdens zomerdagen ook strandbezoekers kunnen gebruiken (betaald parkeren) wanneer de wellnessfunctie minder bezoekers heeft.

Openbaar vervoer

Bus

Kijkduin zal bereikbaar blijven via verschillende buslijnen. De bussen halteren bij de badplaats en rijden weg via de nieuwe weg aan de zuidzijde van de badplaats. De bestaande busbuffer blijft in principe gehandhaafd. Verplaatsing van de busbuffer is alleen mogelijk indien de gemeente in de omgeving een goede alternatieve locatie vindt (onderwerp van nadere studie).

In aanvulling op de reguliere buslijnen onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om pendelbusjes te laten

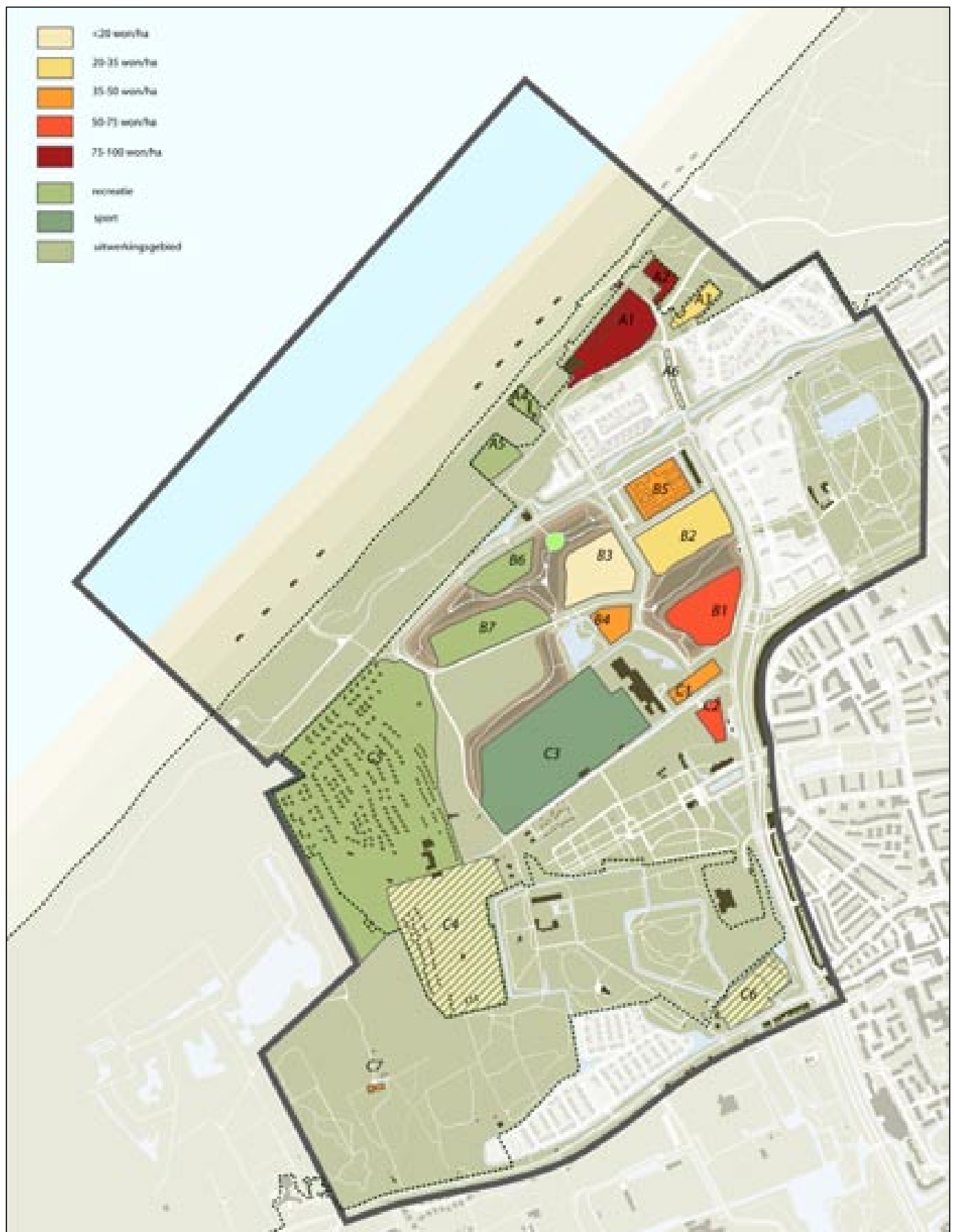
rijden tussen park&ride-voorzieningen langs de Lozerlaan (bijvoorbeeld bij de Uithof) en de badplaats. Hierover zijn tijdens de samenspraak verschillende interessante ideeën geuit, die onderwerp zijn van nadere studie. Naast een pendelbus over de Lozerlaan – Kijkduinsestraat denkt de gemeente ook aan een 'ecoverbinding' met fietstaxi's (riksja's) die via het Solleveldpad naar de badplaats rijden.

Randstadrail

De dichtstbijzijnde tramhalte is die van Randstadrail lijn 3 die halteert bij Halte Heliostrooplaan. Uit de samenspraak is naar voren gekomen, dat het doortrekken van de Randstadrail lijn 3 naar Kijkduin een wens is.

In het kader van de nieuwe Haagse Nota Mobiliteit zijn verkennende studies gedaan ten aanzien van het doortrekken van Randstadrail naar Kijkduin. Vanaf CS zou de reis met Randstadrail lijn 3 naar Kijkduin een reistijdwinst van ca. 8 minuten kunnen opleveren ten opzichte van buslijn 24. Bovendien bieden RR voertuigen meer kwaliteit (betrouwbaar/comfort) en meer capaciteit. De vervoerswaarde van een lijn vanaf het Savornin Lohmanplein naar een eindhalte in Kijkduin is, buiten de piekdagen, echter naar verwachting laag. Exploitatief is het doortrekken van de Randstadrail niet erg gunstig, omdat de tram grote delen van het jaar weinig gebruikt zal worden. Nader onderzoek is gewenst alvorens een besluit kan worden genomen over het doortrekken van Randstadrail naar Kijkduin. In het profiel van de Kijkduinsestraat is een ruimtereservering opgenomen om de inpassing van de Randstadrail mogelijk te maken.

9. Raamwerk ontwikkelvelden



9.1 De ontwikkelvelden

De derde laag van het Masterplan Kijkduin is het raamwerk van de ontwikkelvelden. Binnen het kader van het landschappelijk raamwerk wordt een aantal duidelijk begrensde ontwikkelvelden onderscheiden met specifieke programmatische mogelijkheden en ruimtelijke kenmerken.

Deelgebieden

De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie deelgebieden die overeenkomen met de drie landschappen waaruit het gebied is opgebouwd.

De verschillen in landschappelijke ondergrond bepalen in grote mate de programmatische en de ruimtelijke mogelijkheden van de verschillende ontwikkelvelden. In elk veld worden de kenmerken en kwaliteiten van het landschap zoveel mogelijk benut en tot uiting gebracht.

- Deelgebied A: Kijkduin Bad (Buitenduin)
- Deelgebied B: Kijkduin Binnen (Binnenduin)
- Deelgebied C: Kijkduin Bos (Bos- & Landgoederen)

Deelgebied A: Kijkduin Bad

De ligging in de duinen en de directe relatie met het strand en de zee bepalen de ontwikkeling van Kijkduin Bad (de badplaats). De badplaats zal de komende jaren een grote transformatie ondergaan. Het winkelcentrum en de appartementen zullen plaatsmaken voor een meer compacte, gemengde bebouwing met woningen boven winkels en andere voorzieningen. Uitgangspunt is om de bestaande kwaliteiten van de badplaats verder te ontwikkelen: gezelligheid, kleinschaligheid, duinsfeer. Kijkduin Bad moet weer een badplaats worden met de voeten in het duin. Door ook locaties in de duinen bij de ontwikkeling van Kijkduin Bad te betrekken kan de relatie met het omringende duinlandschap verbeterd worden.

In deelgebied A: Kijkduin Bad onderscheidt de gemeente zes ontwikkelvelden:

- A1: Deltaplein
- A2: Atlantic hotel
- A3: Westduin-locatie
- A4: Hoogheemraadschap
- A5: Voormalig Zeehospitium
- A6: Middenberm Kijkduinsestraat (studiegebied)

Deelgebied B: Kijkduin Binnen

De ligging tussen de steile randen van de puinduinen bepaalt de ontwikkelvelden in het binnenduin. Het is een open landschap met flinke niveauverschillen. De puinduinen zullen worden verduind om andschappelijke en ecologische waarden te versterken. De ontwikkelvelden in dit gebied verschillen sterk qua programma en ruimtelijke criteria. Rondom het knooppunt Ockenburghstraat - Laan van Meerdervoort wordt een aantal woonvelden ontwikkeld met groenstedelijke woonmilieus in middelhoge tot hoge dichtheden. Daarnaast zijn er ook ontwikkelvelden waar de gemeenten meer ontspannen woonmilieus realiseert met grondgebonden woningen in lage dichtheden. De voetbalvelden van Nationale Nederlanden aan de Schapenatjesduin krijgen een groene, recreatieve bestemming, waardoor een zo groot mogelijk

aaneengesloten groengebied gerealiseerd wordt.

In deelgebied A: Kijkduin Binnen onderscheidt de gemeente zeven ontwikkelvelden:

- B1: Waldeck (tennisvelden);
- B2: Schapenatjesduin Oost (H.S.V.);
- B3: Schapenatjesduin West (Storks);
- B4: Sportcentrum Ockenburgh;
- B5: Binnenklingen (Steinmetz - de Compaen);
- B6: Wijndalerduin (Nationale Nederlanden);
- B7: M. Vrijenhoeklaan.

Deelgebied C: Kijkduin Bos

De historische landgoederen en de begraafplaats Ockenburgh vormen dit deelgebied. Het is een bosrijk gebied met afwisselend grasvelden en boomgroepen en lange monumentale lanen. Verspreid over Kijkduin Bos ligt een aantal ontwikkelvelden waar de gemeente sportvoorzieningen en een aantal landgoedachtige woonmilieus ontwikkelt. De nieuwe Wijndaelerlaan die wordt ingericht tot een monumentale laan vormt de ruggengraat van het gebied dat de verschillende ontwikkelvelden ontsluit.

In deelgebied C: Kijkduin Bos onderscheidt de gemeente zeven ontwikkelvelden:

- C1: Wijndaelerstrip;
- C2: Hoek Wijndaelerlaan;
- C3: Sportpark Wijndaelerlaan;
- C4: Zuidzijde Kijkduinpark (studiegebied);
- C5: Recreatiecentrum Kijkduinpark;
- C6: Tuincentrum Monsterseweg (studiegebied);
- C7: Landgoed Ockenrode.

Milieutypering

De plankaart van het raamwerk ontwikkelvelden geeft globaal weer hoe het taakstellende programma over het plangebied verdeeld wordt. Door middel van verschillende kleuren (zie legenda plankaart) geeft het masterplan per ontwikkelveld globaal aan welke hoofdfunctie, woonmilieus en woningdichtheden de gemeente zal realiseren:

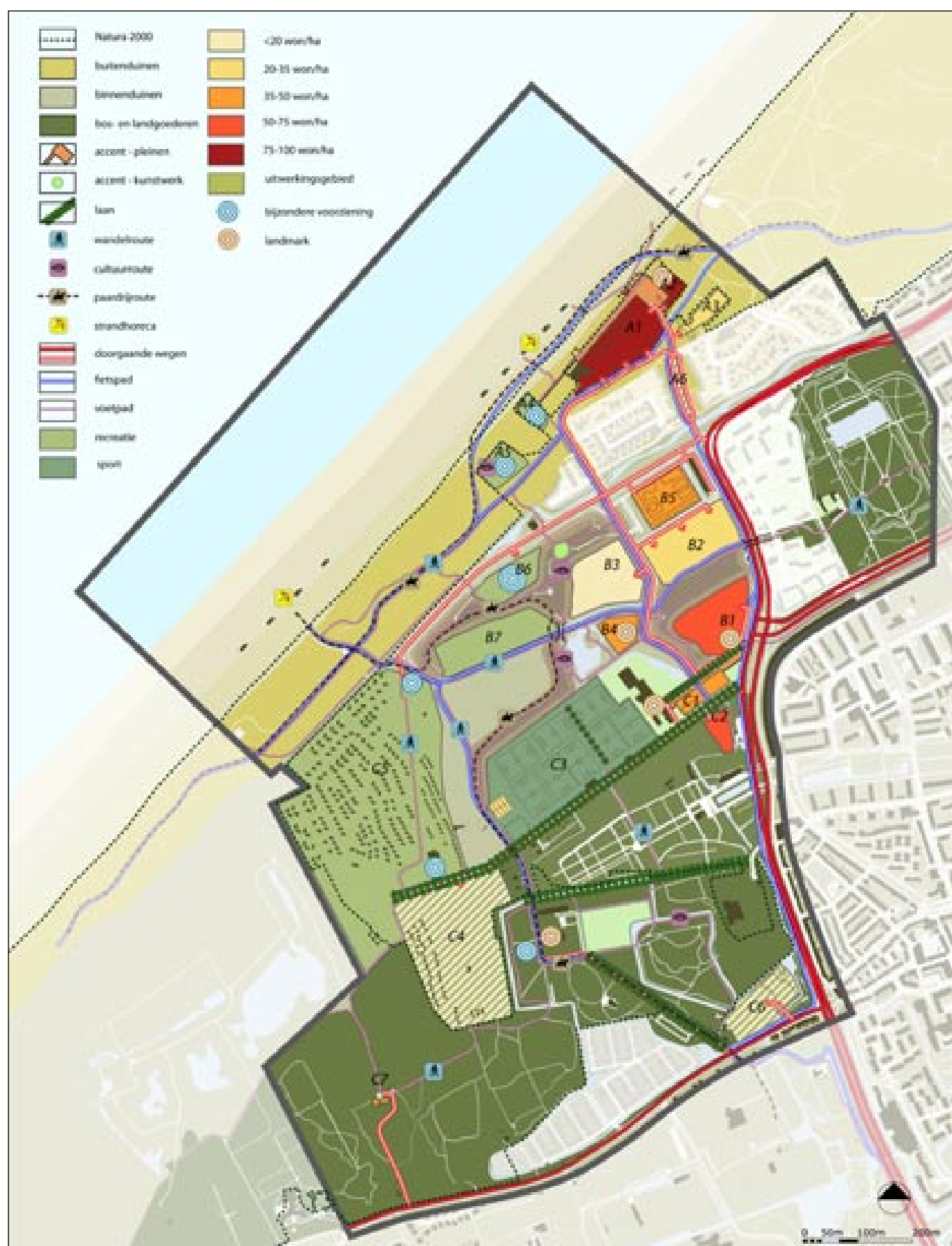
- sportvelden;
- recreatieve voorzieningen;
- landschappelijk wonen: < 20 won/ha;
- ontspannen wonen in het landschap: 20-35 won/ha;
- groenstedelijk wonen in het landschap: 35-50 w/ha;
- compact groenstedelijk wonen, 50-75 won/ha;
- stedelijk wonen aan zee: > 75 won/ha.

Status

De ontwikkelvelden kennen drie soorten status:

- *Ontwikkellocaties.* Dit zijn de ontwikkelvelden waar sprake zal zijn van een verandering van functie.
- *Transformatielocaties.* Op deze locaties vinden bepaalde ontwikkelingen plaats, maar wordt de huidige hoofdfunctie behouden.
- *Uitwerkingslocaties.* Voor een aantal ontwikkellocaties staat het programma nog niet vast. De invulling van deze locaties is onderwerp van nadere uitwerking en onderzoek.

10. Masterplan



10.1 Plankaart Masterplan Kijkduin

De verschillende kaarten van de drie hierboven beschreven raamwerken – landschap, infrastructuur, ontwikkelvelden – vormen samen de plankaart van het Masterplan Kijkduin. De plankaart verbeeldt het masterplan op globale, grafische wijze door middel van verschillende kleuren en symbolen:

Landschappelijk raamwerk

Verschillende tinten groen en geel verbeelden de verschillende landschappelijke sferen in het gebied. Daarnaast duidt een aantal symbolen de belangrijkste plekken en recreatieve routes in het gebied aan:

- buitenduin
- binnenduin
- bos- en landgoederen
- waterlopen
- bijzondere plekken
- bijzondere kunstwerken
- lanen
- recreatieve wandelroute
- paardrijroute
- cultuurroute

Infrastructuur

Lijnen in verschillende kleuren en lijndiktes verbeelden de hoofdroutes van auto, fiets en voetganger in het gebied:

- doorgaande wegen
- gebiedsontsluitende wegen
- wijkontsluitingswegen
- hoofdfietsroutes

Ontwikkelvelden

De genummerde codes: A1 tot en met C6 duiden de ontwikkelvelden aan. Door middel van verschillende kleuren zijn in de ontwikkelvelden de verschillende functies en woonmilieus en woningdichtheden aangeduid. Symbolen geven verder de locaties aan van bijzondere voorzieningen en landmarks:

- recreatieveld
- sportveld
- woonveld >20 won/ha
- woonveld 20-35 won/ha
- woonveld 35-50 won/ha
- woonveld 50-75 won/ha
- woonveld 75-100 won/ha
- uitwerkingsgebied
- bijzondere voorzieningen
- landmarks



11. Uitwerking per ontwikkelveld

ontwikkelveld:	oppervlakte:	woonprogramma:	voorzieningsprogramma:
A1 Hoeveveld	oppervlak: 3,7 ha woningen per ha: ca. 95	woningaantal: 365, waarvan te vervangen woningen: ca. 60 sociale sector: 30%	voorzieningen: 17.000m ² , waarvan te vervangen: 12.000m ²
A2 Oudevald	oppervlak: 1 ha woningen per ha: ca. 50	woningaantal: 50 sociale sector: 0%	90 extra hotelkamers voorzieningen: ca. 2.200m ²
A3 Wesduin locatie	oppervlak: 1,2 ha woningen per ha: ca. 25	woningaantal: 25, waarvan te vervangen woningen: ca. 30 sociale sector: 30%	parkeervoorziening: ca. 460 pp.
A4 Hoogheemraadschap	oppervlak: 0,5 ha		cultureel-recreatieve voorziening: ca. 500m ² collectieve buitenruimte: ca. 1.000m ²
A5 Voormalig ziekenhuis	oppervlak: 1 ha		cultureel-recreatieve voorziening: ca. 500m ² collectieve buitenruimte: ca. 1.000m ²
A6 Middelsteeg bedrijfstak	oppervlak: 0,5 ha	woningaantal: n.t.b.	herinrichting middenberm
B1 Vestende	oppervlak: 2,7 ha woningen per ha: ca. 77	woningaantal: ca. 210 sociale sector: 40%	zorggerelateerde voorzieningen: ca. 500 - 1500m ²
B2 Schapenatjesduin oost	oppervlak: 3,2 ha woningen per ha: ca. 35	woningaantal: ca. 120 sociale sector: 0%	
B3 Schapenatjesduin west	oppervlak: 2,8 ha woningen per ha: ca. 20	woningaantal: ca. 70 sociale sector: 0%	
B4 Sportcentrum Ockenburg	oppervlak: 0,8 ha woningen per ha: ca. 80	woningaantal: ca. 70 sociale sector: 0%	voorzieningen: n.t.b.
B5 Bouwenklingen	oppervlak: 1,8 ha woningen per ha: n.t.b.	woningaantal: ca. 50 + nader te bepalen zorgwoningen sociale sector: 100%	voorzieningen: n.t.b.
B6 Machiel Wijnenhoeklaan	oppervlak: 1,4 ha		bijzondere recreatieve voorziening: 5.000 m ² bvo (wellness)
B7 Wijndaelerduin	oppervlak: 2,6 ha		recreatieterein clubgebouw: ca. 100 m ² bvo
C1 Wijndaelerduin	oppervlak: 0,5 ha woningen per ha: ca. 120	woningaantal: ca. 60 sociale sector: 30%	voorzieningen: 1.600m ² bvo
C2 Bosveld (niet bebouwd)	oppervlak: 1 ha woningen per ha: ca. 65	woningaantal: ca. 65 sociale sector: 100%	
C3 Sportpark Wijndaelerlaan	oppervlak: 10,7 ha		sport- recreatieterein
C4 Zuidzijde Kerkduinpark	oppervlak: 8,7 ha		honkbalvereniging Storks recreatiewoningen: n.t.b.
C5 Kijkduinpark	oppervlak: 25 ha		reconstructie en herinrichting recreatiepark
C6 Tuisportcentrum Montelberseweg	oppervlak: 2,2 ha	mogelijk op termijn ontwikkeling appartementengebouw	upgrading tuincentrum reconstructie tuinbouwkassen
C7 Landgoed Ockenrode	oppervlak: 18,5 ha woningen per ha: ca. 45	5 zorgwoningen (extra)	reconstructie landgoed

Ontwikkelveld A1: Deltaplein

Uitgangspunten

- *Huidige functie:* Appartementen; winkelcentrum; parkeerterrein.
- *Oppervlak:* 3,7 hectare
- *Status:* Ontwikkellocatie.
- *Aandachtspunten:* Ligging aan Natura 2000 gebied: bouwvoornemens toetsen aan natuurbeschermingswet. Ligging op primaire waterkering: bouwplannen toetsen aan wet op waterkering.

Programma

- *Woonmilieu:* Stedelijk wonen aan zee.
- *Woonprogramma:* ca. 365 woningen, te vervangen woningen: ca. 60 appartementen.
- *Woningtypologie:* appartementen boven voorzieningen in plint.
- *Voorzieningen:* winkels, horeca en bijzondere voorzieningen: ca. 17.000 m², te vervangen programma: ca. 12.000 m².
- *Bijzonderheid:* Nabij de strandtoegang wordt een wachtpost voor de reddingsdiensten gerealiseerd.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* compacte, kleinschalige badplaats in de duinen. Winkels op straatniveau met daarboven appartementen. Middelhoogbouw: ca. 4 tot 6 bouwlagen, plus enkele stedenbouwkundige accenten: 7 tot 8 bouwlagen.
- *Verkaveling:* Traditionele verkaveling: smalle straten, en geparceelde bouwblokken. Plint met winkels en voorzieningen met daarboven losse bebouwing, variërend in hoogte. Dwarsstraten geven transparantie naar boulevard en zicht op zee.
- *Openbare ruimte:* Gezellige winkelstraten. Deltaplein wordt duidelijk begrensd ontmoetingsplein met panoramisch uitzicht over zee: het "Balkon aan Zee".
- *Landschappelijk raamwerk:* Versterking van duinlandschap rondom de badplaats. Duinrand tussen badplaats en bestaande woonwijk wordt verbreed en ingericht als verbindende duinstrook.
- *Natuur:* Door de aanleg van bovengenoemde duinstrook wordt het areaal aan groen in de Kijkduin Bad vergroot. De ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve invloed hebben op natuurwaarde en natuurschoon (Natura 2000 wetgeving).

Verkeer

- *Ontsluiting:* Entree parkeergarage via Kijkdunsestraat. Deltaplein bereikbaar voor taxi's en afzetten hotel- en badgasten. Winkelstraten toegankelijk voor bevoorrading op venstertijden.
- *Parkeren:* bewoners en bezoekers van winkels en voorzieningen parkeren in collectieve garage in (onder) de badplaats. Aantal parkeerplaatsen conform normen Gemeente Den Haag.
- *Openbaar vervoer:* Bushalte aan Kijkduinsestraat. Busbuffer wordt gehandhaafd op huidige locatie.

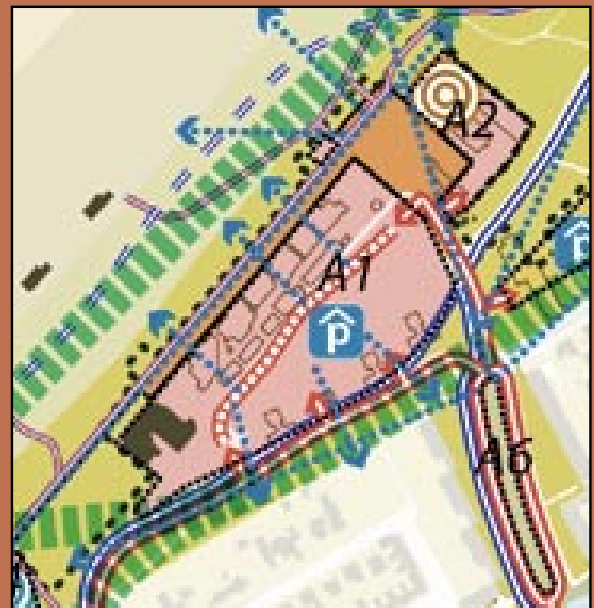
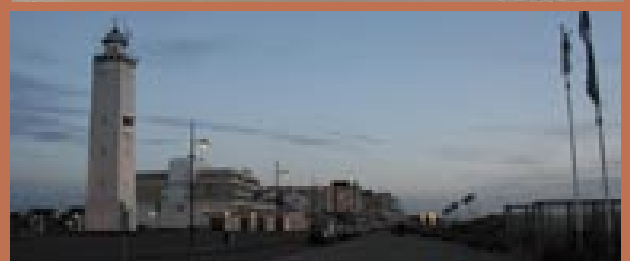
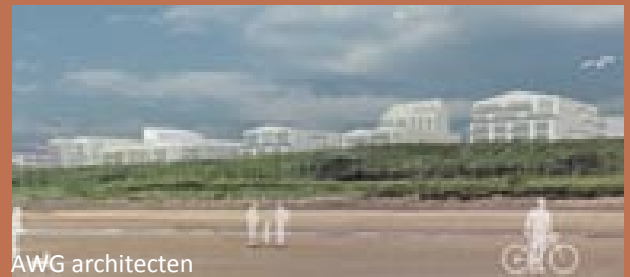
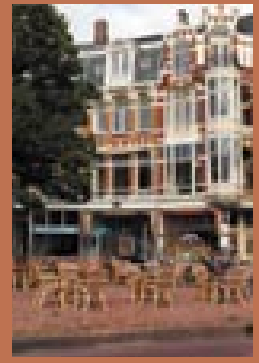
Architectuur

- *Situering en massa:* Individueel vormgegeven, geparceelde gebouwen voorkomen massaliteit. *Vormgeving:* Typische bad- en kustarchitectuur. Referentiebeelden: traditionele Normandische badplaatsen. Respect voor omringend natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* aansluiten op strand en duinlandschap: gele baksteen, zandkleurige steensoorten en wit houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8, LTV, thema wind/zon.

- Energie, EPC-eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0), Energiezuinige openbare verlichting voor parkeerterrein. "Open deuren" van winkels verbieden in de wintermaanden.
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassing FSC-hout
- Water, Hemelwaterafvoer afgekoppeld van riolering, collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen
- Binnenmilieu, te openen ramen, hoogwaardige geluidsisolatie tussen woningen, allergeenvrij bouwen



Cijfers

A1: Deltaplein

Locatie:

Programma:

Dichtheid:

Bouwhoogte:

Oppervlak: 3,7 hectare
 Woningaantal: ca. 365, te vervangen woningen: ca. 60.
 Sociale sector: 30 % (van extra won.)
 Voorzieningen: ca. 17.000 m², te vervangen voorzieningen: 12.000 m²
 Woningen per hectare: ca. 95 w/ha
 Middelhoog: ca. 4 - 6 bouwlagen
 Accenten: 7 - 8 bouwlagen

Ontwikkelveld A2: Atlantic hotel

Locatie

- *Huidige functie:* Hotel; winkels; parkeerterrein
- *Oppervlak:* 1 hectare
- *Status:* Ontwikkellocatie.
- *Aandachtspunten:* Ligging aan Natura 2000 gebied: bouwvoornemens toetsen aan natuurbeschermingswet. Ligging op primaire waterkering: bouwplannen toetsen aan wet op waterkering.

Programmatische uitgangspunten

- *Woonmilieu:* Stedelijk wonen en hotel aan zee.
- *Hotelaccomodatie:* ca. 90 hotelkamers (extra), plus mogelijkheid tot realisatie shortstay housing.
- *Wonen:* ca. 50 appartementen (100% markt)
- *Bijzondere voorzieningen:* ca. 2200 m² (extra).

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Het nieuwe Atlantic wordt letterlijk en figuurlijk het hoogtepunt van Kijkduin: een landmark met een bijzondere architectuur en een hoogteaccent. De nieuwe woonvleugel wordt middelhoog: 5 – 6 bouwlagen. Het bestaande hotel wordt uitgebreid tot ca. 15 bouwlagen (landmark).
- *Verkaveling:* Het ontwikkelveld wordt geheel bebouwd. Het complex wordt geleed in een onderbouw met voorzieningen en woonfunctie en een bovenbouw: het hotel.
- *Openbare ruimte:* Het Atlantic vormt de noordwand van het nieuwe Delta Plein (balkon aan zee) en wordt in relatie met de gebouwen aan de zuidzijde van het plein ontworpen. In de plint komen horeca voorzieningen met terrassen aan het plein.
- *Landschappelijk raamwerk:* Het gebouw staat aan drie zijden met de voeten in de duinen (Natura 2000 gebied).
- *Natuur:* De ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve invloed hebben op natuurwaarde en natuurschoon (Natura 2000 wetgeving).

Verkeer

- *Ontsluiting:* Entree parkeergarage vanaf Kijkduinsestraat. Deltaplein is toegankelijk voor taxi's en afzetten hotel- en badgasten.
- *Parkeren:* bewoners, hotelgasten en bezoekers van voorzieningen parkeren in garage onder het complex. Totaal aantal parkeerplaatsen: 290.

Architectuur

- *Situering en massa:* Het complex staat aan drie zijden met de voeten in de duinen en vormt de noordgevel van het nieuwe Deltaplein. Het gebouw is geleed in meerdere volumes: bovenbouw met hotelfunctie (hoogteaccent) en onderbouw met voorzieningen en woonfunctie.
- *Vormgeving:* Duurzame, hoogwaardige architectuur, ontworpen met respect voor omringende natuurschoon. Vormgeving ondersteunt de geleiding van de bouwmassa. Onderbouw wordt in dialoog met zuidzijde Deltaplein ontworpen. Hotel vormt ruimtelijk en architectonisch accent: 'icoon'.
- *Kleur en materiaal:* frisse en lichte kleurstelling; aansluiten op strand en duinlandschap: zandkleurige steensoorten en wit houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Woningen: een GPR-score 8 m.u.v. LTV, thema wind/zon

- Energie; hotel en woningen gebouwd conform EPC-eis op Bouwbesluitniveau 2015
- Materiaal, C2C producten toepassen. (gedeeltelijk) begroeid dak. Toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, toepassing FSC-hout
- Water: waterberging is zichtbaar (gedeeltelijk) begroeid dak,
- Gebruikskwaliteit, hotelkamers voor diverse groepen toegankelijk en geschikt. / woninggrootte flexibel
- Toekomstwaarde: hotel flexibel in gebruik, om te bouwen tot andere gebruiksfunctie (appartementen).



Van den Oever Zaaier & P architecten



Cijfers:

A2: Atlantic

<i>Locatie:</i>	Oppervlak: 1 hectare
<i>Programma:</i>	Woningaantal: ca. 50 appartementen
	Marktsector: 100 %
	Uitbreiding hotel: ca. 90 kamers (extra)
	Voorzieningen: ca. 2200 m ²
<i>Bouwhoogte:</i>	Woonvleugel: ca. 5 - 6 bouwlagen
	Hotelvleugel: ca. 15 bouwlagen

Ontwikkelveld A3: Westduin locatie

Locatie

- *Huidige functie:* Zorgcomplex; parkeerterrein.
- *Oppervlak:* 1,2 hectare
- *Status:* Ontwikkellocatie.
- *Aandachtspunt:* Ligging aan Natura 2000 gebied: bouwplannen toetsen aan natuurbeschermingswet.

Programma

- *Woonmilieu:* Groenstedelijk wonen in het landschap.
- *Woonprogramma:* Ca. 25 appartementen, ter vervanging van 30 bestaande zorgwoningen die worden geamoveerd. Uitwisseling met woonprogramma A1 is mogelijk.
- *Woningtypologie:* Appartementen gebouw
- *Woningsector:* 30 % sociaal.
- *Parkeervoorziening:* ca. 460 pp.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Om de natuurlijke verbinding tussen de Westduinen en Westduinpark te versterken is het uitgangspunt dat de zorgflat op de hoek van de Kijkduinsestraat en de Zandvoortselaan wordt geamoveerd. Daar voor in de plaats kan een compact, paviljoenachtige woongebouw worden gerealiseerd.
- *Openbare ruimte:* Het gemeentelijke parkeerterrein aan de Zandvoortselaan wordt ontwikkeld tot een gebouwde parkeervoorziening (1 of 2 laags) overdekt met zand en duinvegetatie. Het dak kan worden ingericht als duinpark met speelvoorzieningen voor kinderen (nadere uitwerking).
- *Landschappelijk raamwerk:* De parkeergarage wordt geïntegreerd in het omringende duinlandschap.
- *Natuur:* De ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve invloed hebben op natuurwaarde en natuurschoon (Natura 2000 wetgeving).

Verkeer

- *Ontsluiting:* entree parkeergarage vanaf Kijkduinsestraat.
- *Parkeren:* bewoners en bezoekers parkeren in tweelaagse gebouwde parkeergarage: ca. 460 parkeerplaatsen. Bewonersparkeren: ca. 30 pp, compensatie huidig parkeerterrein: 230 pp, compensatie opheffen parkeerplaatsen Kijkduinsestraat: ca. 200 pp.

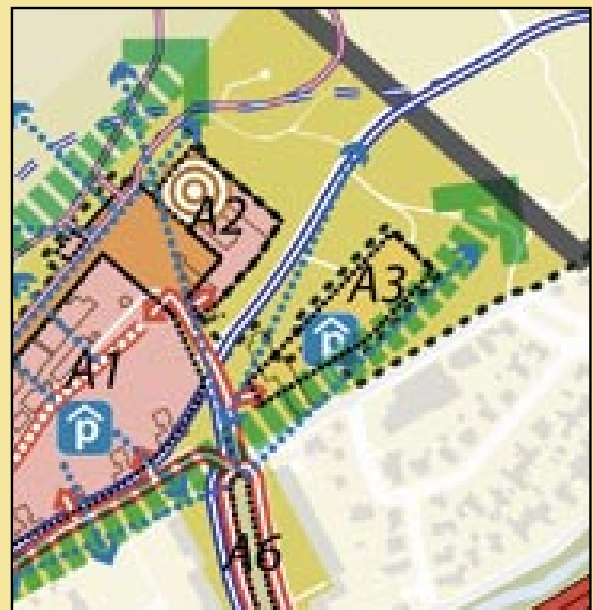
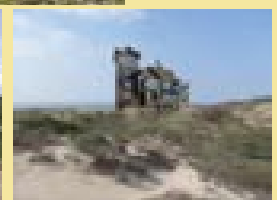
Architectuur

- *Situering en massa:* vrijstaand, paviljoenachtig woongebouw in de duinen. Bouwhoogte: ca. 5 - 6 lagen.
- *Vormgeving:* paviljoenachtige, sculpturale vormgeving met bijzondere architectonische uitstraling. Respect voor omringende natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* aansluiten op duinlandschap: zandkleurige steensoorten en onbehandeld of wit houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8, LTV, thema wind/zon

- Energie, EPC-eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4). Energiezuinige verlichting voor parkeervoorziening.
- Materiaal, C2C producten toepassen / parkeerdak overdekt met duinlandschap, Toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, toepassing FSC-hout
- Water collectief watersysteem voor hergebruik
- Binnenmilieu, hoogwaardige geluidsisolatie
- Gebruikskwaliteit: Parkeerdak te gebruiken als duinpark met speelvoorzieningen voor kinderen



Overzicht:

A3: Westduin locatie

Locatie:

Oppervlak: 1,2 hectare

Programma:

Woningaantal: ca. 25 appartementen, te vervangen woningen: ca. 30
Uitwisseling met programma A1 is mogelijk.

Sociale sector: 30 %

Openbare parkeergarage: ca. 460 pp.

Dichtheid:

Woningen per hectare: ca. 25

Bouwhoogte:

Middelhoog: 5 - 6 bouwlagen

Ontwikkelveld A4 Hoogheemraadschap

Locatie

- *Huidige functie:* gebouw van Hoogheemraadschap Delfland
- *Oppervlak:* 0,5 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie.
- *Aandachtspunt:* ligging aan Natura 2000-gebied.

Programmatische uitgangspunten

- *Milieutyping:* bijzondere recreatieve voorziening aan zee.
- *Programma:* cultureel-recreatieve voorziening: circa 500 m².
- *Functie:* Indien de locatie vrij komt (de gemeente onderzoekt deze mogelijkheid in overleg met het Hoogheemraadschap) is dit een geschikte plek voor een kleine, hoogwaardige cultureel-recreatieve voorziening: bijvoorbeeld wellnessvoorziening of cultuurhuis Kijkduin.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* unieke plek in de duinen met panoramisch uitzicht over zee. De plek vraagt om heel bijzondere functionele en architectonische invulling (integratie van architectuur en duinlandschap). Zowel renovatie als sloop/nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden. Bouwhoogte: laagbouw, maximaal 1 laag boven in pandige parkeervoorziening.
- *Openbare ruimte:* De boulevard van Kijkduin zal worden verlengd tot aan de locatie Hoogheemraadschap in de vorm van een houten wandelpad door de duinen (zonder aangrenzende voorzieningen). Bij de nieuwe functie kan een beperkte openbare buitenruimte gerealiseerd worden: ca. 1000 m².
- *Landschappelijk raamwerk:* Gebouw en buitenruimte sluiten aan bij het omringende duinlandschap.
- *Natuur:* De ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve invloed hebben op natuurwaarde en natuurschoon (Natura 2000-wetgeving).

Verkeer

- *Ontsluiting:* ontsluiting voor auto's vanaf de Hoek van Hollandlaan.
- *Parkeren:* bezoekers van nieuwe voorziening parkeren in in pandige garage.

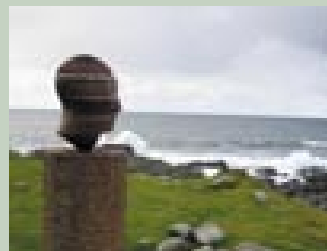
Architectuur

- *Situering en massa:* Een nieuwe functie dient ruimtelijk maximaal geïntegreerd te worden in het duinlandschap (deels overdekken met zand en begroeiing).
- *Vormgeving:* natuurlijke, groene architectuur die één is met duinen. Hoog architectonisch ambitieniveau. Respect voor het omringende natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* aansluiten op strand en duinen: zandkleurige steensoorten en onbehandeld houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema wind/zon

- Energie, -eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4)..
- Materiaal: C2C producten toepassen, Toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken ; halfverharding, natuurlijk materiaalgebruik, houten boardwalk uitgevoerd in FSC-hout
- Water: GPR-water maximaal
- Toekomstwaarde: Hoge belevingswaarde door integratie architectuur met duinen.



Cijfers

A4: Hoogheemraadschap

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 0,5 hectare
<i>Programma:</i>	cultureel-recreatieve voorziening: ca. 500 m ²
	collectieve buitenruimte: ca. 1000 m ²
<i>Bouwhoogte:</i>	1 laag boven in pandige parkeergarage

Ontwikkelveld A5: Voormalig Zeehospitium

Locatie

- *Huidige functie:* duinlandschap
- *Oppervlak:* 1 hectare.
- *Status:* ontwikkellocatie.
- *Aandachtspunt:* ligging aan Natura 2000-gebied.

Programmatische uitgangspunten

- *Milieutyping:* bijzondere recreatieve voorziening aan zee.
- *Programma:* cultureel-recreatieve voorziening: ca. 500 m²
- *Functie:* Indien de locatie vrij komt (mogelijkheid onderzoekt de gemeente in overleg met het Hoogheemraadschap) is dit een geschikte plek voor een kleine, hoogwaardige cultureel-recreatieve voorziening: bijvoorbeeld wellnessvoorziening, amfitheater, ecomanege etc.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* unieke plek in de duinen met panoramisch uitzicht over zee. De plek vraagt om een heel bijzondere functionele en architectonische invulling (integratie in de duinen). Bouwhoogte: laagbouw, maximaal 1 bouwlaag bovenop in pandige parkeervoorziening.
- *Openbare ruimte:* Bij de nieuwe functie kan een beperkte collectieve buitenruimte gerealiseerd worden: circa 1000 m².
- *Landschappelijk raamwerk:* Gebouw en buitenruimte sluiten aan bij het omringende duinlandschap.
- *Natuur:* De ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve invloed hebben op natuurwaarde en natuurschoon (Natura 2000-wetgeving).

Verkeer

- *Ontsluiting:* ontsluiting voor de auto vanaf de Hoek van Hollandlaan.
- *Parkeren:* Bezoekers van nieuwe voorziening parkeren in in pandige garage.

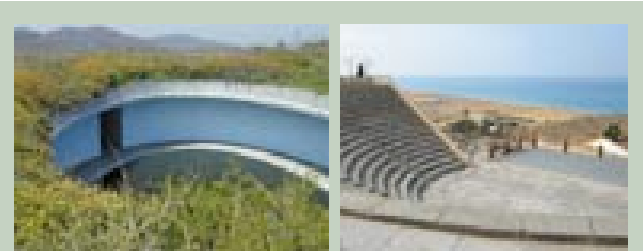
Architectuur

- *Situering en massa:* De nieuwe functie dient ruimtelijk maximaal geïntegreerd te worden in het duinlandschap (deels overdekken met zand en begroeiing). *Vormgeving:* natuurlijke, groene architectuur die één is met duinen. Hoog architectonisch ambitieniveau. Respect voor het omringende natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* aansluiten op strand en duinen: zandkleurige steensoorten en onbehandeld houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema wind/zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4)..Energiezuinige verlichting in parkeervoorziening. Toepassen windturbines.
- Materiaal: C2C producten toepassen, halfverharding, natuurlijk materiaalgebruik, overdekt met duinlandschap, Toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, toepassing FSC-hout ;
- Water: GPR-water maximaal
- Toekomstwaarde: belevingswaarde hoog door hoog architectonische ambitieniveau



Cijfers

A5: Voormalig Zeehospitium

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 1 hectare
<i>Programma:</i>	cultureel-recreatieve voorziening: ca. 500 m ² collectieve buitenruimte: ca. 1000 m ²
<i>Bouwhoogte:</i>	1 bouwlaag boven in pandige parkeergarage

Ontwikkelveld A6: Middenberm Badplaats

Locatie

- *Huidige functie:* parkeerplaatsen
- *Oppervlak:* 0,5 hectare
- *Status:* uitwerkingslocatie
- *Aandachtspunt:* verkeerssituatie

Programmatische uitgangspunten

- *milieutyping:* infrastructuur.
- *Programma:* herinrichting middenberm. De huidige parkeerplaatsen worden opgeheven. Mogelijk ontstaat hierdoor ruimte voor situering van een woongebouw, indien de badplaats (A1: Deltaplein) onvoldoende ruimte biedt om het programma te realiseren.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Het laatste deel van de Kijkduinsestraat tussen Machiel Vrijenhoeklaan en badplaats richt de gemeente opnieuw in als een kustweg door de duinen. Men moet hier echt het gevoel krijgen naar zee te rijden. De parkeerplaatsen in de middenberm zal de gemeente verwijderen, zodat zij ook de berm opnieuw kan inrichten. Nader onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid om op deze locatie een woongebouw te realiseren. Gedacht wordt aan een langgerekt gebouw dat op poten in de middenberm staat.
- *Openbare ruimte:* De berm wordt heringericht tot langgerekte groenstrook met duinvegetatie: helmgras, parasoldennen.

Verkeer

- *Ontsluiting:* De Kijkduinsestraat is de ontsluiting van de badplaats. De ontwikkeling van de berm mag geen hinder opleveren voor de doorstroming van het verkeer van en naar de badplaats.
- *Parkeren:* Een parkeervoorziening aan de Zandvoortselaan compenseert de verwijderde parkeerplaatsen.

Architectuur

- *Situering en massa:* langgerekt gebouw op poten in de middenberm. Middelhoogbouw: 4 – 6 lagen.
- *Vormgeving:* expressieve architectuur.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen en kleuren.

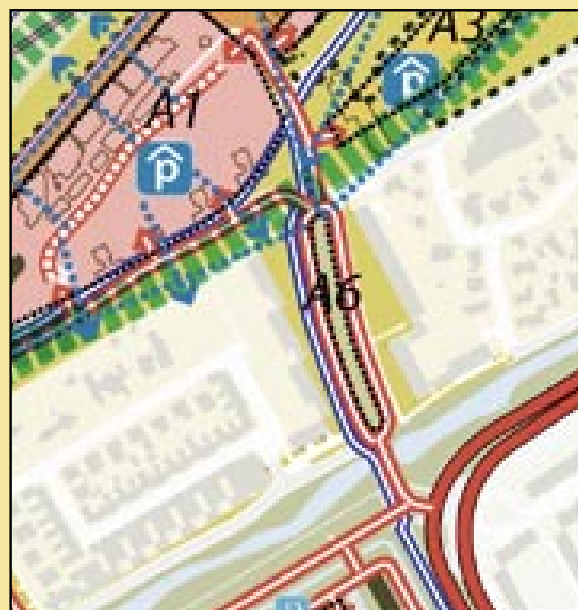
Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema wind/zon

- Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4).
- Materiaal: C2C producten toepassen, halfverharding ook bij parkeervoorzieningen, toepassen FSC-hout, Toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken
- Gezondheid: Allergeenvrij, tegengaan van oververhitting, goede luchtkwaliteit ondanks ligging midden tussen wegen
- Gebruikskwaliteit: Design for all,



AWG architecten



Cijfers

A6: Middenberm Badplaats

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 0,5 hectare
<i>Programma:</i>	herinrichting middenberm. Mogelijk realisatie van woongebouw. aantal woningen: nog te bepalen.
<i>Bouwhoogte:</i>	middelhoog: max. 4 – 6 lagen.

¹ Design for All betekent kortweg toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van de dingen om ons heen, niemand uitsluiten van deelname aan verschillende facetten van de samenleving.

Ontwikkelveld B1: Waldeck

Locatie

- *Huidige functie:* tennispark en parkeerterrein
- *Oppervlak:* 2,7 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie.

Programma

- *Woonmilieu:* compact groenstedelijk wonen.
- *Woningaantal:* ca. 210 woningen.
- *Woningtypologie:* appartementen; kleine cluster grondgebonden woningen; zorgwoningen; intramurale zorgseenheden (2 sociale zorgseenheden worden gerekend als 1 sociale woning).
- *Woningcategorie:* ca. 40% sociale sector.
- *Voorzieningen:* zorggerelateerd: ca. 500-1500 m².

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* compacte, campusachtige woonbuurt in beschutte duinkom, met laagbouw, middelhoogbouw en landmark aan Wijndalerstrip.
- *Verkaveling:* informele groepering van woongebouwen rond aantal intieme pleinruimtes. Zichtlijnen naar puinduinen.
- *Openbare ruimte:* Pleinen en straten worden ingericht als voetgangersgebied.
- *Landschappelijk raamwerk:* aan buitenzijde tweetal groengebieden die overgaan in het landschappelijke raamwerk (puinduinen).
- *Landmark:* Een architectonisch accent (icoon) markeert de zuidzijde aan de Wijndalerstrip (in de as van de Laan van Meerdervoort).
- *Natuur:* Puinduinen worden verduind.

Verkeer

- *Ontsluiting:* hoofdontsluiting via Wijndalerduin en Schapenatjesduin naar Machiel Vrijenhoeklaan; aansluiting op fietspad langs Ockenburghstraat.
- *Parkeren:* Bewoners parkeren in collectieve garage(s) onder woongebouwen en pleinen; bezoekers parkeren op maaiveld langs talud Ockenburghstraat.

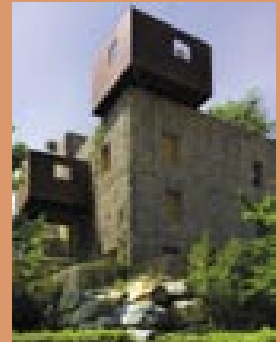
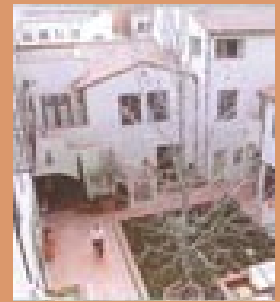
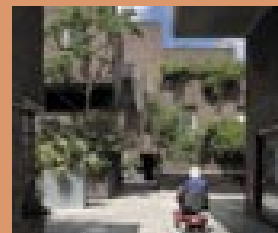
Architectuur

- *Situering en massa:* ensemble middelhoge woongebouwen; plus landmark aan Wijndalerplein.
- *Vormgeving:* woongebouwen met een individuele expressie. Landmark: bijzondere architectonische expressie.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en natuursteen. Daken bedekt met pannen of sedum, in verband met zicht van bovenaf.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- **Energie:** Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4), energiezuinige openbare verlichting in parkeervoorzieningen.
- **Materiaal,** C2C materialen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, groene gevels en groene erfafscheidingen halfverharding parkeren langs talud Ockenburgse straat
- **Water,** collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- **Gezondheid:** hoogwaardige geluidsisolatie tussen woningen, allergeenvrij bouwen
- **Gebruikskwaliteit,** design for all
- **Toekomstwaarde,** bewonersparticipatie.



Cijfers

B1: Waldeck

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 2,7 hectare
<i>Programma:</i>	woningaantal: ca. 210 appartementen: ca. 75% grondgebonden: ca. 25% sociale sector: ca. 40 % voorzieningen: ca. 500 - 1500m ²
<i>Dichtheid:</i>	woningen per hectare: ca. 77
<i>Bouwhoogte:</i>	laagbouw: 2 – 3 lagen middelhoog: 4 - 6 lagen landmark: 7 - 12 lagen

Ontwikkelveld B2: Schapenatjesduin Oost

Locatie

- *Huidige functie:* voetbalvelden H.S.V.
- *Oppervlak:* 3,2 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie

Programma

- *Woonmilieu:* ontspannen wonen in het landschap.
- *Woningaantal:* ca. 120 woningen.
- *Woningtypologie:* twee- en vier-onder-een-kap-woningen; eventueel plus aantal kleine appartementengebouwen.
- *Woningcategorie:* 100% markt.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* geclusterde, grondgebonden woningen in duinlandschap.
- *Verkaveling:* losse situering langs aantal groenzones. Zichtlijnen en looproutes naar puinduinen.
- *Openbare ruimte:* Groenzones worden ingericht als recreatief duinlandschap.
- *Landschappelijk raamwerk:* Woonveld sluit aan bij omringende landschap (puinduinen).
- *Natuur:* Puinduinen worden verduind.

Verkeer

- *Ontsluiting:* vanaf nieuwe weg aan noordzijde van de locatie en Schapenatjesduin naar Machiel Vrijenhoeklaan.
- *Parkeren:* Bewoners parkeren in individuele inpandige garages/ carports; bezoekers parkeren op maaiveld langs de weg.

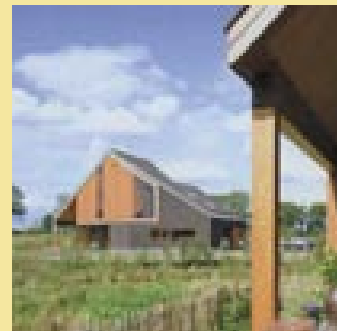
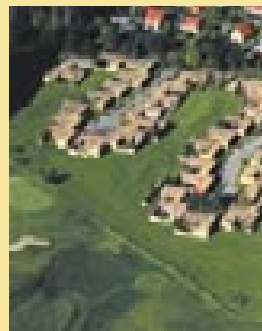
Architectuur

- *Situering en massa:* geschakelde woningen met beperkte buitenruimtes (patio's, logia's, terrassen); laagbouw. Referentiebeeld: duinwoningen Meer en Bosch.
- *Vormgeving:* Woningen gaan op in duinlandschap. Horizontale geleiding: ver overstekende dakranden.
- *Kleur en materiaal:* lichte, gedekte tinten; zandkleurige steensoorten en natuurlijke materialen zoals hout. Daken bedekt met sedum in verband met zicht van bovenaf.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),.
- Materiaal, C2C producten, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water: waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Gezondheid: comfortabel wonen, allergeenvrij bouwen
- Gebruikskwaliteit, design for all, tegengaan van oververhitting.



Cijfers

B2: Schapenatjesduin Oost

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 3,2 hectare
<i>Programma:</i>	woningaantal: ca. 120 grondgebonden: 100% markt sector: 100 %
<i>Dichtheid:</i>	woningen per hectare: ca. 35
<i>Bouwhoogte:</i>	laagbouw: 1 laag met kap

Ontwikkelveld B3: Schapenatjesduin West

Locatie

- *Huidige functie:* honkbalcomplex Storks
- *Oppervlak:* 2,8 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie

Programma

- *Woonmilieu:* ontspannen wonen in het landschap.
- *Woningaantal:* ca. 70 woningen.
- *Woningtypologie:* vrijstaande *grondgebonden* woningen en twee-onder-een-kap-woningen.
- *Woningcategorie:* 100% markt.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* ontspannen woonveld met vrijstaande woningen in duinkom. Autovrij gebied.
- *Verkaveling:* informele, organische situering van woningen in duinlandschap.
- *Openbare ruimte:* inrichting als recreatief duinlandschap; verduinen van puinduinen. Autovrij voetgangersgebied. Zichtlijnen en looproutes naar puinduinen en Hemels Gewelf.
- *Landschappelijk raamwerk:* Woonveld sluit aan bij omringende landschap (puinduinen).
- *Natuur:* Puinduinen worden verduind.

Verkeer

- *Ontsluiting:* vanaf Schapenatjesduin naar Machiel Vrijenhoeklaan.
- *Parkeren:* Bewoners parkeren in collectieve (met zand overdekte) garage; bezoekers parkeren op maaiveld.

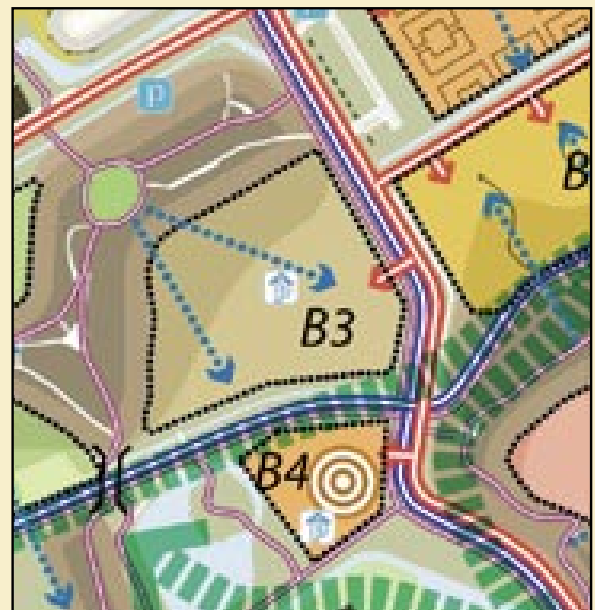
Architectuur

- *Situering en massa:* vrijstaande woningen met beperkte buitenruimtes (patio's, terrassen). Laagbouw: één laag met kap. Referentiebeeld: duinwoningen Meer en Bosch.
- *Vormgeving:* Woningen gaan op in duinlandschap. Horizontale geleiding: ver overstekende dakranden. Individuele architectuur.
- *Kleur en materiaal:* lichte, gedekte tinten, zandkleurige steensoorten en natuurlijke materialen zoals hout. Daken bedekt met sedum in verband met zicht van bovenaf.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4).
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water: waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Binnenmilieu allergeenvrij bouwen



Cijfers:

B3: Schapenatjesduin West

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 2,8 hectare
<i>Programma:</i>	woningaantal: ca. 70 grondgebonden: 100% markt sector: 100 %
<i>Dichtheid:</i>	woningen per hectare: ca. 20
<i>Bouwhoogte:</i>	laagbouw: 1 laag met kap

Ontwikkelveld B4: sportcent. Ockenburgh

Locatie

- *Huidige functie:* sportcentrum en gemeentelijke sporthal
- *Oppervlak:* 0,8 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie

Programma

- *Woonmilieu:* groenstedelijk wonen en sportvoorzieningen in het landschap.
- *Woningaantal:* ca. 70 woningen.
- *Woningtypologie:* appartementen: 100 %.
- *Woningcategorie:* marktsector: 100%.
- *Voorzieningen:* sportcentrum: diverse indoor sportfuncties en actieve wellnessvoorziening.
- *Bijzonderheden:* Woningen boven sportvoorziening. Bewoners maken gebruik van sport- en wellnessfaciliteiten.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* organisch, bijzonder vormgegeven gebouw met terraswoningen boven sportcentrum. Het gebouw vormt een 'landmark' dat samen met de Internationale School de grens van stad en landschap (Groene Grens) markeert. Bouwhoogte: middelhoog, 6 – 7 bouwlagen. Door bijzondere ecologische architectuur voegt het gebouw zich in het omringende duinlandschap.
- *Verkaveling:* stapeling van terraswoningen boven sportcomplex. Het ontwikkelveld wordt geheel bebouwd.
- *Openbare ruimte:* Het gebouw grenst rondom aan het openbaar gebied. Aan de westzijde rijst het gebouw op uit het water.

Verkeer

- *Ontsluiting:* via Schapenatjesduin naar Machiel Vrijenhoeklaan.
- *Parkeren:* Bewoners en bezoekers parkeren in collectieve halfverdiepte garage.

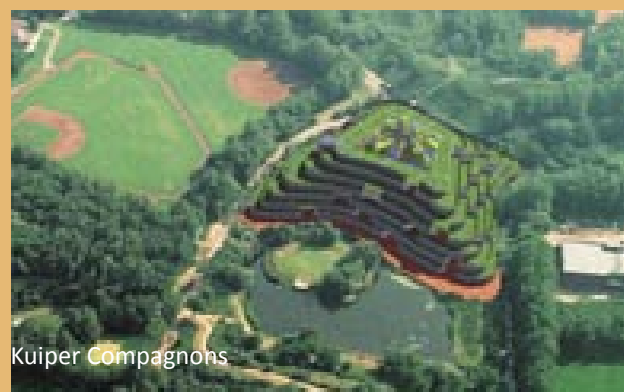
Architectuur

- *Situering en massa:* alzijdig, sculpturaal bouwwerk. Gedacht wordt aan een terrasvormige structuur (piramidemodel) of andere bouwmasa die zich voegt tussen de puinduinen.
- *Vormgeving:* icoon; bijzondere, organische architectuur. Kunstmatig duinlandschap.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen als natuursteen en onbehandeld hout. Gevelbegroeiing. Gedekte, aardse kleuren, waardoor het gebouw opgaat in het omringende duinlandschap.

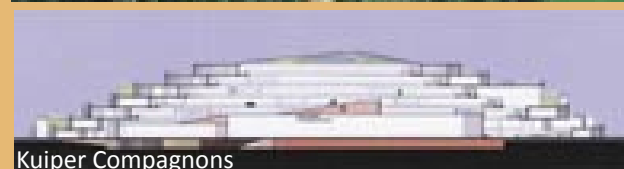
Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water: collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Binnenmilieu, allergeenvrij bouwen, hoogwaardige geluidsisolatie tussen woningen
- Gebruikskwaliteit, design for all
- Toekomstwaarde bewonersparticipatie



Kuiper Compagnons



Kuiper Compagnons



Cijfers

B4: Sportcentrum Ockenburgh

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 0,8 hectare
<i>Programma:</i>	woningaantal: ca. 70 appartementen: 100% markt sector: 100 %
<i>Dichtheid:</i>	woningen per hectare: ca. 80
<i>Bouwhoogte:</i>	landmark: 6 – 7 bouwlagen

Ontwikkelveld B5:Binnenklingen

Locatie

- *Huidige functie:* Zorgcomplex Steinmetz de Compaan
- *Oppervlak:* 1,8 hectare
- *Status:* uitwerkingslocatie.
- *Bijzonderheid:* De locatie grenst aan woonwagenlocatie.

Programma

- *Woonmilieu:* groenstedelijk wonen in het landschap.
- *Woningaantal:* besloten zorgwoningen en open zorgwoningen, plus ca. 30 tot 50 nieuwe woningen.
- *Woningtypologie:* oostelijk deel: besloten zorgeenheden. Westelijk deel: open zorgeenheden op begane grond en eerste verdieping, daarboven appartementen.
- *Voorzieningen:* zorgcentrum in bestaande kantoorvleugel met behoud van bestaande zwembadvoorziening.
- *Woonwagenlocatie:* is niet bij ontwikkeling betrokken. De gemeente zal zich faciliterend opstellen indien de eigenaar van de woonwagenlocatie initiatief tot herstructurering neemt.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* transformatie van het complex tot een meer open en groene woonbuurt. De eenvormige kantoorwand aan Buitenklingen geleden in kleinere eenheden.
- *Verkaveling:* De planvorming gaat uit van een geleding van het terrein: een deel met besloten zorgeenheden en een deel met open zorgeenheden, waarboven appartementen zouden kunnen worden gerealiseerd.
- *Openbare ruimte:* De inrichting zal nader worden uitgewerkt op basis van de geleding in een open en besloten deel.
- *Landschappelijk raamwerk:* Aan de zuidzijde sluit het ontwikkelveld aan op groenzone met waterpartij en ontsluitingsweg van ontwikkelveld B2 Schapenatjesduin Oost.

Verkeer

- *Ontsluiting:* via Buitenklingen naar Machiel Vrijenhoeklaan (zoals bestaand).
- *Parkeren:* Bewoners en bezoekers parkeren op maaiveld aan Buitenklingen.

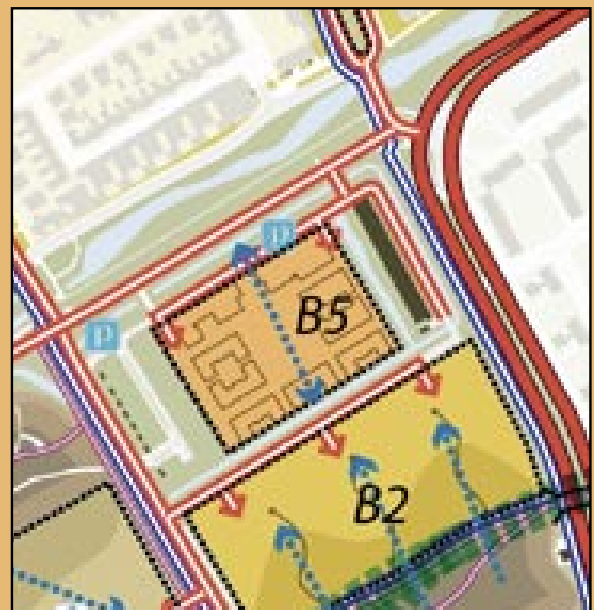
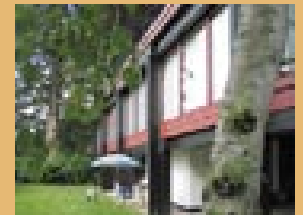
Architectuur

- *Situering en massa:* oostelijk deel: laagbouw, 2 lagen met kap. Westelijk deel: kleine woonblokken: 4 – 5 bouwlagen.
- *Vormgeving:* eenvoudige baksteen architectuur. Individuele vormgeving per bouwblok. Bestaande kantoorblok geleden tot een meer kleinschalig en open gebouw.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen als baksteen, en hout. Gedekte, natuurlijke kleuren.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water: collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Binnenmilieu, allergeenvrij bouwen, hoogwaardige geluidsisolatie tussen woningen
- Gebruikskwaliteit, design for all
- Toekomstwaarde bewonersparticipatie



Cijfers

B5: Binnenklingen

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 1,8 hectare
<i>Programma:</i>	gesloten zorgeenheden: nog te bepalen open zorgeenheden: nog te bepalen appartementen: ca. 50 sociale sector: 100 %
<i>Dichtheid:</i>	woningen per hectare: nog te bepalen
<i>Bouwhoogte:</i>	laagbouw: 2 lagen met kap Middelhoogbouw: 4 – 5 bouwlagen

Ontwikkelveld B6: Machiel Vrijenhoeklaan

Locatie

- *Huidige functie:* openbaar parkeerterrein aan de Machiel Vrijenhoeklaan (wordt alleen op zomerse piekdagen gebruikt).
- *Oppervlak:* 1,4 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie

Programma

- *Milieutyping:* bijzondere recreatieve voorziening in het landschap.
- *Programma:* bijzondere recreatieve voorziening: middelgroot wellnesscomplex met nadruk op sauna en relaxvoorzieningen: ca. 5.000 m² BVO.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Deze bijzondere plek in de kom van de puinduinen vraagt om een bijzondere functionele en architectonische invulling (integratie in de duinen). Bouwhoogte: laagbouw, maximaal 2 bouwlagen bovenop inpandige parkeervoorziening.
- *Verkaveling:* Het terrein wordt slechts voor circa de helft bebouwd. Het overige deel kan ingericht worden als collectieve buitenruimte.
- *Landschappelijk raamwerk:* De wellnessvoorziening sluit aan op puinduinen, met openbare wandelroute. De ontwikkeling van de locatie moet rekening houden met het zicht vanaf het Hemels gewelf en de wandelroute.

Verkeer

- *Ontsluiting:* ontsluiting voor de auto via de Machiel Vrijenhoeklaan.
- *Parkeren:* Bezoekers parkeren in inpandige garage. Op zomerse piekdagen zou de parkeergarage ook gebruikt kunnen worden door (betalende) strandbezoekers (nader onderzoek).

Architectuur

- *Situering en massa:* De nieuwe functie wordt ruimtelijk geïntegreerd in de puinduinen (deels overdeken met zand en begroeiing). Er dient rekening gehouden te worden met zicht vanaf wandelroute en Hemels Gewelf.
- *Vormgeving:* natuurlijke, groene architectuur die één is met duinen. Hoog architectonisch ambitieniveau.
- *Kleur en materiaal:* aansluiten op strand en duinen: zandkleurige steensoorten en onbehandeld houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie maximaal, LTV, thema zon

- **Energie,** Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- **Materiaal:** toepassen C2C producten, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, halfverharding, natuurlijk materiaalgebruik
- **Water:** GPR-water maximaal, met o.a. collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- **Toekomstwaarde:** Hoge belevingswaarde door integratie architectuur in de duinen.



Cijfers

B6: Wellness Machiel Vrijenhoeklaan

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 1,4 hectare
<i>Programma:</i>	bijzondere recreatieve voorzieningen (wellness): ca. 5.000 m ² BVO
<i>Bouwhoogte:</i>	maximaal 2 bouwlagen boven inpandige parkeergarage

Ontwikkelveld B7: Wijndaelerduin

Locatie

- *Huidige functie:* voetbalvelden (Nationale Nederlanden)
- *Oppervlak:* 2,6 hectare
- *Status:* transformatielocatie

Programmatische uitgangspunten

- *Milieutypering:* recreatief duinlandschap.
- *Programma:* duinpark of landschappelijk-recreatieve functies, zoals uitbreiding golfbaan, ecomanage, kinderspeelsterrein, openbare sportvelden etc.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Het terrein wordt verduind (zandsuppletie) en landschappelijk ingericht. Ten behoeve van de mogelijk recreatieve functie is de bouw van een klein paviljoenachtig gebouwtje toegestaan.
- *Openbare ruimte:* De recreatieve functie zal openbaar toegankelijk zijn.
- *Landschappelijk raamwerk:* Het recreatieterrein sluit aan op het omringende landschap.

Verkeer

- *Ontsluiting:* Het recreatieveld heeft geen directe auto-ontsluiting. Met de fiets bereikbaar via Wijndaelerduin of Solleveldpad.
- *Parkeren:* Bezoekers van de recreatieve functie parkeren op Machiel Vrijenhoeklaan of in de parkeergarage van Sportcentrum Ockenburgh.

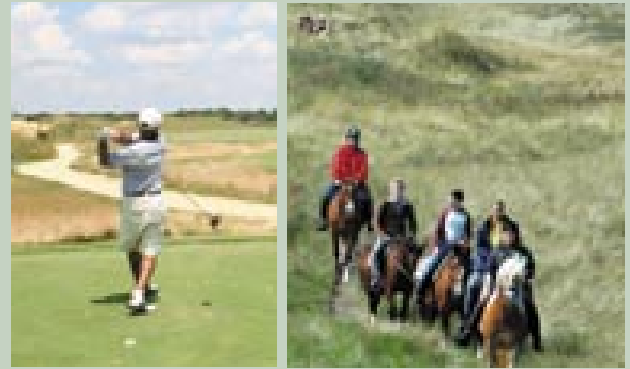
Architectuur

- *Situering, massa en vormgeving:* kleinschalig paviljoen met natuurlijke, groene architectuur.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen en kleuren die aansluiten op puinduinen.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie maximaal, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal: toepassen C2C producten, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, halfverharding, natuurlijk materiaalgebruik
- Water: GPR-water maximaal, met o.a. collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Binnenmilieu, allergeenvrij bouwen
- gebruikskwaliteit, design for all



Cijfers

B7: Wijndaelerduin

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 2,6 hectare
<i>Programma:</i>	recreatieterrein, clubgebouw: ca. 100 m ² BVO
<i>Bouwhoogte:</i>	maximaal 1 bouwlaag

Ontwikkelveld C1: Wijndaelerstrip

Locatie

- *Huidige functie:* discotheek; parkeerterrein
- *Oppervlak:* 0,5 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie

Programma

- *Woonmilieu:* groenstedelijk wonen in het landschap.
- *Woonprogramma:* ca. 60 woningen, mogelijk interessant voor 'short stay housing'.
- *Woningtypologie:* kleine woongebouwen (urban villa's).
- *Voorzieningen:* op begane grond ruimte voor bijzondere voorzieningen (horeca, kinderdagverblijf, zorgcentrum).
- *Bijzonderheden:* één van de urban villa's kan worden ontwikkeld als uitbreiding van de International School.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Rij urban villa's vormt een transparante wand tussen Wijndaelerlaan en Wijndaelerstrip (nieuw plein voor de International School).
- *Verkaveling:* viertal vrijstaande urban villa's staat in rechte lijn aan Wijndaelerstrip.
- *Openbare ruimte:* Wijndaelerstrip krijgt een geometrische inrichting met hoge bomen (kastanjes of rode beuken). De strip ligt in het verlengde van de Laan van Meerdervoort en markeert de zichtlijn naar de Internationale School.
- *Landschappelijk raamwerk:* De inrichting van de buitenruimte sluit aan op de inrichting van de Wijndaelerlaan.

Verkeer

- *Ontsluiting:* vanaf de Wijndaelerlaan toegang tot parkeergarages. Ook de ontsluiting van de International School wordt verlegd naar de Wijndaelerlaan. De nieuwe verkeerssituatie verbetert de verkeersveiligheid rondom de International School, doordat auto- en langzaam verkeer gescheiden worden.
- *Parkeren:* Bewoners parkeren in de collectieve garage onder de urban villa's; bezoekers (van woningen en voorzieningen) parkeren op het maaiveld langs de Wijndaelerlaan.

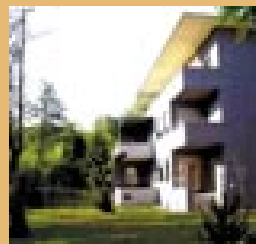
Architectuur

- *Situering en massa:* Urban villa's vormen transparante wand langs de Wijndaelerstrip.
- *Vormgeving:* Urban villa's vormen een architectonisch ensemble met International School. De vormgeving sluit aan op de School: ingetogen, robuuste architectuur.
- *Kleur en materiaal:* sluit aan bij Internationale School: donkere baksteen en veel glas. Transparante, glazen plint met horeca, voorzieningen en woningentrees.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water: collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Binnenmilieu, allergeenvrij bouwen, hoogwaardige geluidsisolatie tussen woningen aandacht voor luchtkwaliteit, binnenwanden: ademende warmtewanden van b.v. leem gecombineerd Pavatex in kinderdagverblijf
- Gebruikskwaliteit, design for all
- Toekomstwaarde bewonersparticipatie



Cijfers

C1: Wijndaelerstrip

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 0,5 hectare
<i>Programma:</i>	woningaantal: ca. 60 appartementen: 100% sociale sector: 30 % voorzieningen: ca. 1600 m ²
<i>Bouwhoogte:</i>	middelhoog: 4 – 5 bouwlagen

Ontwikkelveld C2: Hoek Wijndaelerweg

Locatie

- *Huidige functie:* parkeerterrein
- *Oppervlak:* 1 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie

Programma

- *Woonmilieu:* compact groenstedelijk wonen.
- *Woningaantal:* ca. 65 woningen
- *Woningtypologie:* tweetal woongebouwen met zes appartementen per laag.
- *Woningsector:* sociale sector

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* tweetal compacte woongebouwen in landgoed setting.
- *Verkaveling:* Een deel van het ontwikkelveld ligt binnen de hindercirkel van de benzinepomp aan de Ockenburghstraat; hier geen woonbebouwing, maar parkeren en openbare ruimte.
- *Openbare ruimte:* inrichting in Engelse landgoedstijl met gazons, vijver en grote bomen.
- *Landschappelijk raamwerk:* Inrichting sluit aan bij inrichting Wijndaelerlaan.

Verkeer

- *Ontsluiting:* vanaf de Wijndaelerlaan.
- *Parkeren:* op collectieve parkeerplaats, bij voorkeur halfverdiept en overkapt met begroeide kap.

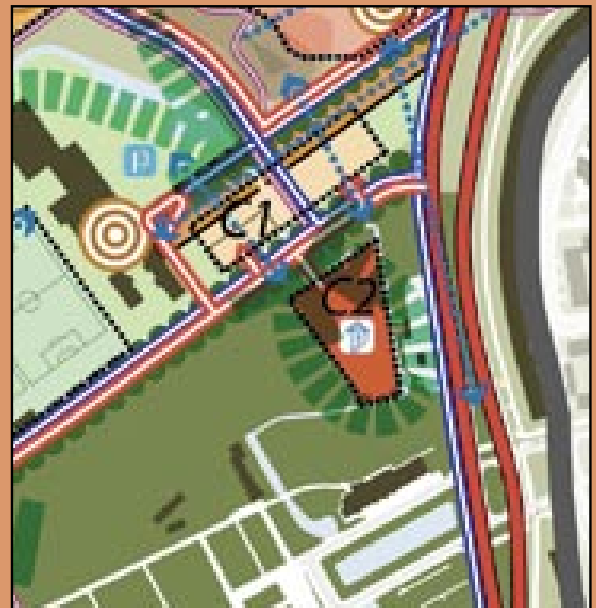
Architectuur

- *Situering en massa:* twee woongebouwen van 5 à 6 bouwlagen tussen hoge bomen.
- *Vormgeving:* hedendaagse interpretatie van klassieke landgoedstijl.
- *Kleur en materiaal:* donkere baksteen. Houtwerk: klassieke kleurstelling bijvoorbeeld wit en donkergroen).

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema hoge isolatiegraad \ zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water: collectieve hemelwatersysteem voor hergebruik, waterbesparende systemen, grijs watersysteem
- Binnenmilieu, allergeenvrij bouwen,
- Gebruikskwaliteit, design for all
- Toekomstwaarde bewonersparticipatie



Cijfers

C2: Hoek Wijndaelerlaan

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 1 hectare
<i>Programma:</i>	woningaantal: ca. 65 appartementen: 100% sociale sector: 100 %
<i>Dichtheid:</i>	woningen per hectare: ca. 65
<i>Bouwhoogte:</i>	middelhoog: 5 – 6 bouwlagen

Ontwikkelveld C3: Sportpark Wijndaelerlaan

Locatie

- *Huidige functie:* voetbalvelden (diverse clubs), driving range golf club
- *Oppervlak:* 10,7 hectare
- *Status:* transformatielocatie.

Programmatische uitgangspunten

- *Milieutypering:* sportpark in het landschap.
- *Programma:* Huidige voetbalvelden worden in aantal (acht) gehandhaafd, mogelijk realisatie tennisvelden en parkeerterrein op locatie driving range golfbaan.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* De voetbalvelden worden gehandhaafd. De driving range van de golfclub wordt mogelijk verplaatst. Op deze plek realiseert de gemeente mogelijk een tennispark plus een parkeerplaats ten behoeve van het sportpark.
- *Openbare ruimte:* Door het sportpark wordt (in noord-zuidrichting) een openbaar wandelpad aangelegd (onderdeel van het cultuurpad).
- *Landschappelijk raamwerk:* Inrichting van het sportpark sluit aan bij het omringende landschap.
- *Natuur:* De randen van het sportpark krijgen een landschappelijke, ecologische inrichting (oever met rietkragen etc.). Een goed beheer van de velden moet daarbij mogelijk blijven.

Verkeer

- *Ontsluiting:* vanaf de Wijndaelerlaan.
- *Parkeren:* Bezoekers van het sportpark parkeren op collectief parkeerterrein op locatie driving range.

Architectuur

- *Situering en massa:* Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast (halfverharding). Het clubhuis van de tennisvereniging wordt een paviljoenachtig gebouw. Bouwhoogte: 1 laag.
- *Vormgeving:* eenvoudige geometrische vormgeving.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen en kleuren.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema educatief autarkisch

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water, afkoppelen hemelwaterafvoer, Opslag regenwater voor besproeiing velden..
- Gebruikskwaliteit, design for all



Cijfers

C3: Sportpark Wijndaelerlaan

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 10,7 hectare
<i>Programma:</i>	transformatie sportterrein
<i>Bouwhoogte:</i>	maximaal 1-2 bouwlagen

Ontwikkelveld C4: Zuidzijde Kijkduinpark

Locatie

- *Huidige functie:* kampeertrein, recreatiewoningen
- *Oppervlak:* 8,7 hectare.
- *Status:* uitwerkingslocatie.
- *Aandachtspunten:* ligging aan Natura 2000-gebied, archeologie.

Programma

- *Milieutyping:* landschappelijk sport- en recreatiepark
- *Recreatie:* Het huidige kampeer- en recreatieterrein wordt geherstructureerd.
- *Sport:* op de locatie wordt honkbalclub Storks ingepast (indien voldaan kan worden aan Natura 2000 eisen).
- *Wonen:* ontwikkeling recreatiewoningen in lage dichtheid

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Het terrein wordt geherstructureerd op nader te bepalen wijze. Doelstelling is: versterking van de landschappelijke setting. Het beeld is een verspreide bebouwing (recreatiewoningen) in lage dichtheid in een continu boslandschap. Honkbalclub Storks wordt ingepast op het terrein met respect voor de omgeving en conform de eisen m.b.t. Natura 2000 wetgeving
- *Openbare ruimte:* Het terrein wordt ingericht als collectief boslandschap met een minimum aan verharding etc.
- *Landschappelijk raamwerk:* Inrichting sluit aan op omringende landschap.
- *Natuur:* De ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve invloed hebben op natuurwaarde en natuurschoon (Natura 2000-wetgeving).
- *Archeologie:* De locatie is aangemerkt als verwachte archeologische vindplaats. Bij ontwikkeling dient eerst een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Verkeer

- *Ontsluiting:* via de Wijndaelerlaan.
- *Parkeren:* Recreanten (en mogelijk bewoners) parkeren in pandig op eigen kavel. Bezoekers van Storks parkeren op collectieve parkeerplaats die wordt geïntegreerd in boslandschap.

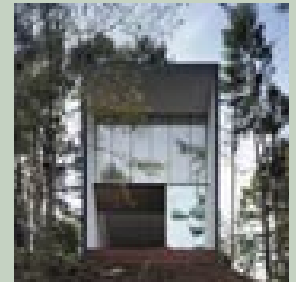
Architectuur:

- *Situering en massa:* compacte grondgebonden recreatiewoningen met beperkte privé buitenruimte.
- *Vormgeving:* bosarchitectuur: verticale geleiding en houtconstructies. Respect voor het omringende natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* donkere, gedekte kleuren en materialen die aansluiten op de bosomgeving.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema hoge isolatiegraad \ autarkisch op energie gebied

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water, waterbesparende systemen, grijs watersysteem, HWA-water binnen de wijk oplossen
- Gebruikskwaliteit, design for all tegengaan van oververhitting



Cijfers

C4: Zuidzijde Kijkduinpark

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 8,7 hectare
<i>Programma:</i>	herstructurering recreatiepark honkbalclub Storks recreatiewoningen: nader te bepalen
<i>Bouwhoogte:</i>	laagbouw: 1 – 2 bouwlagen

Ontwikkelveld C5: Kijkduinpark

Locatie

- *Huidige functie:* vakantiepark (Roompot)
- *Oppervlak:* 25 hectare
- *Status:* transformatielocatie
- *Aandachtspunt:* Ligging aan Natura 2000-gebied

Programmatische uitgangspunten

- *Milieutyping:* landschappelijk recreatiepark.
- *Programma:* Het noordelijk deel van Roompot behoudt zijn huidige bestemming, maar zal een reconstructie en upgrading krijgen. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan luxe recreatieve woningen in de strip langs de golfbaan en aan de ontwikkeling van een bepaald zorg en health-concept. Het programma zal nader worden uitgewerkt.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Bij de upgrading van het park wordt de landschappelijke setting versterkt. Het beeld is een losse verzameling recreatiewoningen en voorzieningen in een continu duinlandschap.
- *Openbare ruimte:* De wegen worden ingericht als 'sporen in het duin'. Parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding. Ook de toegangsweg, de Machiel Vrijenhoeklaan, wordt heringericht tot een spoor door het duin.
- *Landschappelijk raamwerk:* De inrichting sluit aan op het omringende landschap.
- *Natuur:* Bij de upgrading van het park wordt rekening gehouden met de ligging aan Natura 2000-gebied. De upgrading zal de ecologische waarden versterken.

Verkeer

- *Ontsluiting:* De toegang via de Machiel Vrijenhoeklaan blijft gehandhaafd.
- *Parkeren:* Bezoekers parkeren op maaiveldparkeerplaatsen, verspreid over het terrein.

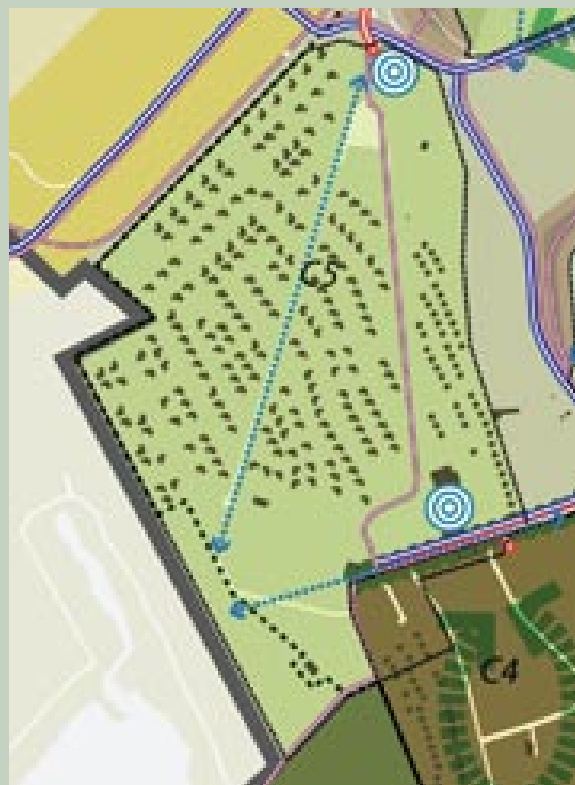
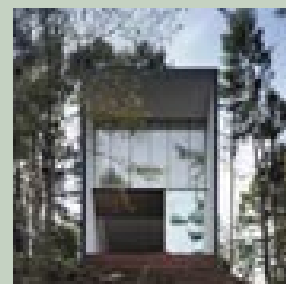
Architectuur

- *Situering en Massa:* losse verzameling van recreatiewoningen, verspreid over het terrein. Laagbouw: maximaal 2 lagen met kap.
- *Vormgeving:* organische, natuurlijke architectuur. Respect voor het omringende natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* natuurlijke materialen en kleuren.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema zon

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water, waterbesparende systemen, grijs watersysteem, HWA-water binnen de wijk oplossen
- Gebruikskwaliteit, design for all tegengaan van oververhitting.



Cijfers

C5: Kijkduinpark

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 25 hectare
<i>Programma:</i>	reconstructie en herinrichting recreatiepark
<i>Bouwhoogte:</i>	laagbouw: maximaal 2 lagen met kap

Ontwikkelveld C6: Tuincentrum Monsterseweg

Locatie

- *Huidige functie:* tuincentrum en tuinbouwkassen
- *Oppervlak:* 2,2 hectare
- *Status:* uitwerkingslocatie
- *Aandachtspunt:* ligging aan Natura 2000-gebied.

Programmatische uitgangspunten

- *Milieutyping:* tuincentrum in het landschap.
- *Programma:* Het tuincentrum zal een upgrading en herinrichting krijgen. Bij deze upgrading wordt ook de locatie van de kassen betrokken. Op termijn behoort de realisatie van een beperkt woonprogramma tot de mogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* upgrading van tuincentrum; versterking van architectonische uitstraling en landschappelijke inpassing. De wens is om ook de kassenlocatie bij de upgrading te betrekken, wat de entree van landgoed Ockenburgh zal verbeteren. Woningbouw wordt op termijn mogelijk geacht in de vorm van een landgoedachtig gebouw.
- *Openbare ruimte:* Het terrein krijgt een landgoedachtige landscaping waardoor het tuincentrum ruimtelijk onderdeel wordt van landgoed Ockenburgh.
- *Landschappelijk raamwerk:* De inrichting sluit aan op omringende landschap.
- *Natuur:* Bij de upgrading van het tuincentrum wordt rekening gehouden met de ligging aan Natura 2000-gebied. De upgrading zal de ecologische waarden en het natuurschoon versterken.

Verkeer

- *Ontsluiting:* De ontsluiting via de Monsterseweg blijft gehandhaafd.
- *Parkeren:* Bezoekers parkeren op parkeerplaats op maaiveld (halfverharding).

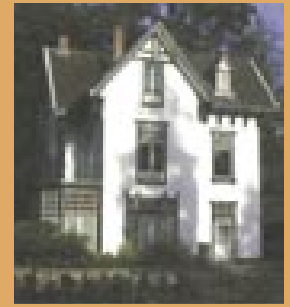
Architectuur

- *Situering en massa:* Het tuincentrum ligt terug ten opzichte van de Monsterseweg.
- *Vormgeving:* hoogwaardige transparante architectuur. Referentiebeeld: botanische tuinen. Mogelijke woningbouw: hedendaagse interpretatie van landgoedarchitectuur. Respect voor het omringende natuurschoon.
- *Kleur en materiaal:* glas en donkere baksteen.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema hoge isolatiegraad \ zon kaswoningen

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),.
- Materiaal, C2C producten toepassen, toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water, waterbesparende systemen, grijs watersysteem, HWA-water binnen de wijk oplossen
- Gebruikskwaliteit, design for all tegengaan van oververhitting



Cijfers

C6: Tuincentrum Monsterseweg

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 2,2 hectare
<i>Programma:</i>	upgrading tuincentrum, reconstructie tuinbouwkassen, mogelijk op termijn ontwikkeling appartementengebouw.
<i>Bouwhoogte:</i>	tuincentrum: laagbouw, 1 bouwlaag,
<i>Woningen:</i>	laagbouw, maximaal 4- 5 bouwlagen.

Ontwikkelveld C7: Landgoed Ockenrode

Locatie

- *Huidige functie:* landgoed met zorgcentrum
- *Oppervlak:* 18,5 hectare
- *Status:* ontwikkellocatie
- *Aandachtspunt:* ligging in Natura 2000-gebied. Hydrologische effecten (waterwingebied). Archeologie.

Programmatische uitgangspunten

- *Woonmilieutypering:* landschappelijk wonen.
- *Programma:* Het bestaande zorgcentrum wordt gereconstrueerd en uitgebreid. Zorgeenheden tellen als een halve woning. Totaal aantal extra woningen: 5.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Ruimtelijk beeld:* Het nieuwe landgoedgebouw wordt zorgvuldig ingepast in het natuurschoon van het omringende boslandschap.
- *Landschappelijk raamwerk:* Het omringende landgoedpark krijgt een upgrading. De inrichting sluit aan bij het bestaande landschap.
- *Natuur:* Bij de upgradering van het landgoed houdt de gemeente rekening met de ligging in Natura 2000-gebied en zal zij de ecologische waarden en het natuurschoon versterken. De nieuwbouw vindt plaats op de locatie die niet tot Natura 2000-gebied behoort.
- *Archeologie:* De locatie is aangemerkt als verwachte archeologische vindplaats. Bij ontwikkeling dient eerst een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Verkeer

- *Ontsluiting:* De ontsluiting (voor auto's) vanaf de Monsterseweg blijft gehandhaafd.
- *Langzaam verkeer:* doorgaande recreatieve route tussen Monsterseweg en Kijkduin.
- *Parkeren:* Bewoners en bezoekers parkeren op parkeerplaats op maaiveld (halfverharding).

Architectuur

- *Situering en massa:* De nieuwbouw wordt deels ingegraven in de bodem om aantasting van het natuurschoon te minimaliseren.
- *Vormgeving:* hedendaagse interpretatie van traditionele landgoedarchitectuur.
- *Kleur en materiaal:* gedekte klassieke kleurstelling zoals donkere baksteen en donkergroen houtwerk.

Duurzaamheid

Algemeen: Een GPR-score 8 m.u.v. GPR-energie 10, LTV, thema hoge isolatiegraad

- Energie, Eis op Bouwbesluitniveau 2015 (woningen; EPC = 0,4),
- Materiaal, C2C producten toepassen toepassen vegetatiedak bij platte of licht hellende daken, Half verharding, groene gevels en groene erfafscheidingen
- Water, waterbesparende systemen, grijs watersysteem, HWA-water binnen de wijk oplossen
- Gebruikskwaliteit, design for all



Queeste architecten



Cijfers

C7: Landgoed Ockenrode

<i>Locatie:</i>	oppervlak: 18,5 hectare
<i>Programma:</i>	reconstructie landgoed, realisatie 5 extra zorgwoningen

III Ontwikkeling

12. Financiële haalbaarheid

1. Kosten en opbrengsten

13. Ontwikkeling

1. Ontwikkelingsstrategie

12. Financiële haalbaarheid

12.1 Kosten en opbrengsten

Financiële ontwikkelingen tot vaststelling masterplan

In de Nota van Uitgangspunten is voor het Masterplan Kijkduin een voorkeursmodel gepresenteerd. In dit plan staan centraal de aanleg van een landschappelijk raamwerk en het realiseren van 900 à 1.000 woningen. Hierbij is uitgegaan van 700 à 750 woningen in het binnengebied en 150 tot 300 woningen in de badplaats. Een haalbaarheidstoets heeft uitgewezen, dat dit plan budgettair neutraal is uit te voeren.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft het samenspraaktraject een aantal nieuwe inzichten opgeleverd die zijn vertaald naar drie modellen: de Groene Grens, de Groene Verbinding en de Groene Lijnen. Deze drie modellen zijn zowel ruimtelijk als financieel geoptimaliseerd. Het model de Groene Grens is als basis gekozen voor dit masterplan. Een haalbaarheidstoets heeft uitgewezen, dat dit plan budgettair neutraal is uit te voeren.

Financiële haalbaarheid Masterplan Kijkduin

De uitwerking van het model de Groene Grens tot een masterplan (zoals in dit plan te lezen) heeft geleid tot een exploitatie, waarbij zicht is op een budgettair neutraal saldo op totaalniveau van het masterplan.

Voor Kijkduin Binnen en Kijkduin Bos is het uitgangspunt, dat de opbrengsten uit de woningbouw de kosten voor de kwaliteitsimpuls (het landschappelijke raamwerk) moeten dekken. Daarnaast zoekt de gemeente naar subsidies om de extra kwaliteit die we in het plan willen brengen te kunnen financieren.

Voor de ontwikkelingen in Kijkduin Bad is de gemeente voornemens het programma te realiseren middels een faciliterend grondbeleid. Sleutellocaties als het hotel, de winkelboulevard en de Sterflats zijn immers in vol eigendom bij particuliere partijen. Deze partijen hebben aangegeven graag zelf te realiseren. Zoals eerder is toegelicht, staat de gemeente ontwikkeling toe onder bepaalde voorwaarden, zoals een programma dat voldoet aan de kaders van het masterplan en een volledig kostenverhaal door de zelfrealisatoren.

Risico's

Met het opstellen van een masterplan bevindt de planvorming zich in een relatief vroeg stadium. Daarom is voor de ramingen een aantal aannames gedaan die de gemeente bij de uitwerking van de ontwikkelvelden vervangt door planspecifieke uitgangspunten. Het gaat daarbij om een aanscherping van de grondopbrengsten, verwerving, civieltechnische werken, archeologie en duurzaamheid. De economische conjunctuur kan de planning en fasering de komende jaren van buitenaf beïnvloeden.

Fasering

De gemeente neemt het masterplan gefaseerd in uitvoering (2012-2020) op basis van door de raad vast

te stellen projectdocumenten. De projectdocumenten leggen per ontwikkelveld nauwkeurig vast welk programma wordt gerealiseerd en hoe het betreffende ontwikkelveld er daadwerkelijk komt uit te zien. Niet eerder dan bij het vaststellen van projectdocumenten gaat de gemeente financiële verplichtingen aan. Daarmee laat de gemeente ruimte voor de onderhandelingen met marktpartijen en eventuele subsidieverstrekters en voor verdere optimalisatie in het plan. De ontwikkeling van de velden die niet in bezit zijn van de gemeente Den Haag is afhankelijk van de afspraken die de gemeente kan maken met grondeigenaren en ontwikkelende partijen.

Subsidies

Voor de financiering van het masterplan heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van subsidies. Zowel vanuit Europa als vanuit het Rijk zijn er verschillende subsidiebronnen voor bijvoorbeeld stedelijke ontwikkeling, economische versterking, aanleg van infrastructuur, landschap en duurzaamheid. Daarnaast zijn er nog verschillende andere bronnen zoals provincie, stadsgewest en diverse initiatieven en organisaties. De Dienst Landelijk Gebied heeft een eerste verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden. Deze lijst is aangevuld en er is gekeken naar haalbaarheid.

Delen van het Masterplan Kijkduin lijken op dit moment een grote kans te hebben om voor subsidie in aanmerking te komen. Te denken valt aan:

- Het culturele programma kan meespelen in het streven van Den Haag om Culturele Hoofdstad te worden.
- Het wellness- en recreatieve programma vormt een bijdrage aan de economische en toeristische positie van de stad.
- Het landschappelijke raamwerk versterkt de ruimtelijke structuur en de ecologische waarden. Het vormt een landschapspark met regionale betekenis.
- Het verbeteren van de recreatieve routes en ontsluitingen in het gebied.
- Het toepassen van bijzondere en landschappelijk ingepaste architectuur.
- Het halen van een hoge duurzaamheidsambitie.

Omdat het masterplan naar de lange termijn kijkt, is het op dit moment nog niet zeker aan te geven welke subsidiebronnen echt haalbaar zijn. Veel subsidieverstrekters zijn gericht op projecten die binnenkort in uitvoering komen. Het is nu niet te zeggen welke subsidiebudgetten over enkele jaren beschikbaar zullen zijn. In de uitwerking van het masterplan schrijft de gemeente per deelgebied en voor specifieke projecten mogelijke subsidiebronnen aan. Voor het landschappelijke raamwerk wordt daarin ook de meerwaarde die het raamwerk als geheel voor de omgeving vormt meegenomen.

Een subsidieprogramma dat op dit moment kansrijk lijkt,

is het zogenaamde D2-programma, waarmee Europese gelden worden verdeeld. Dit programma stimuleert onder meer de groene kwaliteiten in en om de stad. Een andere kansrijke bron is het Europese Interreg-programma, al is dit voornamelijk gericht op kennisontwikkeling en –deling en minder op specifieke ruimtelijke investeringen. Voor succesvolle Europese subsidieaanvragen is ook een gemeentelijk cofinancieringsfonds beschikbaar. Daarnaast zijn er veel kleinere budgetten beschikbaar. Zo kan het Stadsgewest Haaglanden bijvoorbeeld bijdragen aan de aanleg en verbetering van fietspaden en zijn er veel fondsen die culturele of duurzame initiatieven ondersteunen. Dan zijn er ook nog de ISV-gelden die het Rijk elke vijf jaar onder de grotere gemeentes verdeelt. Het huidige ISV-programma loopt van 2005 tot en met 2009 en is inmiddels uitgeput. In 2010 begint echter het derde tijdvak voor deze subsidiestroom met veel beschikbare middelen voor stedelijke vernieuwing: ISV3. Ook dit biedt kansen voor Kijkduin.

13. Ontwikkeling

13.1 Ontwikkelingsstrategie

Inleiding

In de eerste twee delen van het masterplan zijn onder meer het beleidskader, de ambities, de gebiedsvisie en de uitwerking daarvan beschreven aan de hand van een aantal thema's ten aanzien van het plangebied.

Deze ontwikkelstrategie beschrijft op welke wijze de gemeente Den Haag, samen met andere partijen, op verantwoorde en adequate wijze uitvoering wil geven aan de beoogde ontwikkeling en realisatie van het plangebied.

De nadruk ligt daarbij op de samenwerking met andere partijen, publiek en privaat, van wie de gemeente immers in mindere of meerdere mate afhankelijk is om de ruimtelijke verandering tot stand te brengen. Dat vraagt van de gemeente om doelbewust een rol en positie in te nemen, actieve interventies te plegen en vroegtijdig de samenwerking aan te gaan met andere belanghebbende partijen. Door gezamenlijk op te trekken en te werken aan integrale gebiedsontwikkeling kunnen de over de verschillende partijen verspreide kennis, middelen en instrumenten worden gebundeld en optimaal worden benut. Daarvoor zijn begrip voor elkaars belangen, doelstellingen en kennis en vertrouwen belangrijke voorwaarden.

Gebiedsontwikkeling

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied, zoals beschreven in het masterplan, kenmerkt zich onder meer als volgt: de noodzaak tot een integrale ontwikkeling, een mix van uiteenlopende functies, verdeeld grondbezit, de noodzaak tot multidisciplinaire samenwerking, ruimtelijke trajecten in de publieke en private sector, een belangrijke financiële component. Bovendien wenst de gemeente de regie te houden.

Het is daarom gewenst om de ontwikkeling van het plangebied ter hand te nemen op basis van zogenoemde gebiedsontwikkeling, dat als volgt kan worden gedefinieerd: de integrale aanpak op basis van een gedeelde kwaliteitsvisie, waarbij publiek, privaat en particulier elkaar aanvullen en versterken met uitdrukkelijke aandacht voor financiering.

Deze aanpak werken wij hieronder uit aan de hand van de volgende thema's:

- samenwerking met marktpartijen;
- budgetneutrale grondexploitatie;
- kostenverhaal;
- fasering;
- projectorganisatie.

Samenwerking met marktpartijen

Diverse (markt)partijen hebben al een (grond)positie in het gebied (verworven), doorgaans met het oogmerk een ontwikkelingsfee en/of bouwvolume te kunnen genereren. In dit kader hebben diverse partijen hun interesse en bereidheid uitgesproken om kennis en ervaring in te

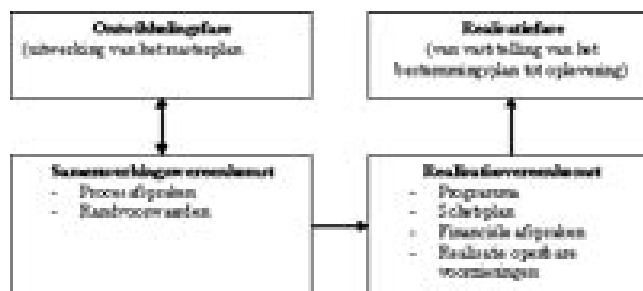
brengen in het ontwikkelproces, alsmede om het daaruit resulterend bouwprogramma op hun percelen voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren, een en ander onder voorbehoud van een financieel haalbaar plan.

Deze wens tot samenwerking aan de zijde van de marktpartijen sluit uitstekend aan bij de door de gemeente voorgestane gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft het masterplan dan ook in nauwe samenwerking met deze partijen opgesteld. Daarbij is steeds gezocht naar een integrale aanpak vanuit een gezamenlijke visie. Naast meerdere ontwerpessies met de individuele marktpartijen hebben enkele bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij partijen kennis konden nemen van elkaars visie en plan. In verband met de randvoorwaarden vanuit de Nota van Uitgangspunten kan de gemeente niet aan alle wensen van de partijen tegemoet komen. Niettemin kan worden gesteld, dat maximaal rekening is gehouden met de belangen van alle partijen.

Zowel de gemeente als de marktpartijen willen deze publiek-private samenwerking graag voortzetten c.q. intensiveren bij de verdere uitwerking (tot bestemmingsplan) van het masterplan, bij voorkeur aan de hand van een gezamenlijk teken- en rekenproces.

In dit kader wil de gemeente zo spoedig mogelijk na vaststelling van het masterplan met alle marktpartijen procesafspraken maken. Op basis van deze afspraken kan de samenwerking (gezamenlijk tekenen en rekenen) worden gecontinueerd, hetgeen zou moeten leiden tot definitieve overeenstemming over bouwprogramma en –plan, bij voorkeur voorafgaande aan vaststelling van het bestemmingsplan.

Dit kan schematisch als volgt worden weergegeven:



Aangezien gemeente en marktpartijen streven naar een integrale gebiedsontwikkeling, is het onwaarschijnlijk dat de functies zoals wonen, retail en dergelijke precies binnen de ontwikkelvelden (van de marktpartijen) worden geprojecteerd, terwijl het landschappelijke raamwerk en de infrastructuur daar geheel buiten komen te liggen. De huidige perceelgrenzen zijn slechts indicatief; de diverse functies lopen in meer of mindere mate door elkaar heen en houden weinig rekening met de huidige eigendomsgrenzen. Indien en voor zover mogelijk is op grond van technische beperkingen en wet- en regelgeving aangaande aanbesteding zullen delen van het

landschappelijke raamwerk en de infrastructuur ook door deze partijen worden gerealiseerd.

De ontwikkelvelden die de gemeente in vol eigendom heeft, zullen worden uitgegeven conform het gemeentelijk uitgiftebeleid. Uitgangspunt hierbij is uitgifte aan de hand van ontwikkelcompetities, maar hierop zijn uitzondering mogelijk. Zo kan het ten behoeve van de integraliteit van de planvorming wenselijk zijn dat uitgifte plaatsvindt aan één van de marktpartijen in het plangebied. Ook ligt het voor de hand, dat deze marktpartijen zullen worden uitgenodigd voor een eventuele ontwikkelcompetitie. Een selectie ten behoeve van de uitgifte zal bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het proces plaatsvinden, zodat de gemeente ook ten aanzien van deze velden maximaal gebruik kan maken van de kennis en ervaring van één of meer marktpartijen.

Voor zover de marktpartijen de openbare voorzieningen niet kunnen realiseren op hun eigen percelen, zal de gemeente hiervoor opdracht verlenen via de gebruikelijke methode. Hierbij kan worden gedacht aan (openbare) aanbesteding, al dan niet Europees.

In geval van aanbesteding zal de gemeente ook de mogelijkheid en wenselijkheid onderzoeken van de zogenoemde concurrentiegerichtte dialoog met betrekking tot de percelen die de gemeente in vol eigendom heeft. In dat geval kan ook worden gedacht aan een combinatie van landschappelijk raamwerk, infrastructuur en woningbouw.

Ten aanzien van het gehele plangebied kunnen we stellen, dat de gemeente gebruikmaakt van twee (traditionele) samenwerkingsvormen:

- in Kijkduin Bad: een geheel private grondexploitatie (zelfrealisatie);
- in het overige plangebied: zelfrealisatie waar mogelijk en voor het overige een publieke grondexploitatie.

Budgetneutrale grondexploitatie

Een belangrijke en harde voorwaarde voor (de realisatie van) het masterplan is het vereiste van een budgetneutrale grondexploitatie. Dit betekent dat de opbrengsten (middels uitgifte, suppletie en kostenverhaal) uit de ontwikkelvelden alle gemeentelijke kosten, samenhangende met de totstandkoming en realisatie van het masterplan, moeten dekken.

Aangezien de gemeente uitgaat van een geheel private grondexploitatie voor Kijkduin Bad, waaraan de gemeente niet financieel wenst bij te dragen, betekent dit dat de gemeentelijke grondexploitatie voor de overige deelgebieden ook een budgetneutraal resultaat dient te hebben.

Uitsluitend indien mocht blijken dat een financieel haalbare ontwikkeling van Kijkduin Bad binnen de kaders van het masterplan niet mogelijk is en de grondexploitatie van de overige deelgebieden een positief saldo vertoont, is verevening tussen Kijkduin Bad en de overige deelgebieden mogelijk. Vooral nog kan daar echter niet van worden uitgegaan.

Teneinde een budgetneutrale grondexploitatie mogelijk te maken, zal de gemeente binnen alle deelgebieden rekenen op basis van de eigendomsposities. Hiermee wordt bedoeld dat, indien marktpartijen gemeentelijke gronden moet aankopen voor de realisatie van hun bouwplannen, zij hiervoor een marktconforme prijs dienen te betalen voor deze gronden. Deze prijs wordt voor de meeste functies residueel bepaald, waarbij de inbrengwaarde van de eigendommen van de marktpartijen (bijvoorbeeld de waarde van hun huidige erfpachtrechten) niet worden meegenomen.

Kostenverhaal

Als een gemeente er niet in is geslaagd met alle eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over een grondexploitatie, is de gemeente verplicht publiekrechtelijk kosten te verhalen bij partijen waarmee niet is gecontracteerd. Uitsluitend indien het kostenverhaal al van alle eigendommen verzekerd is en het stellen van zogenoemde locatie-eisen niet nodig is, kan de gemeenteraad, bij het nemen van een ruimtelijk besluit, afzien van het publiekrechtelijk instrumentarium. Bij toepassing van dit instrumentarium gaat de gemeente uit van de fictie dat zij de gehele grondexploitatie zelf voert.

Gelet op het bovenstaande zal de gemeente trachten een zogenoemde anterieure overeenkomst te sluiten met de eigenaren in Kijkduin Bad. Indien zij hier niet tijdig in slaagt, kan de gemeenteraad geen ruimtelijk besluit nemen, tenzij gelijktijdig een zogenoemd exploitatieplan wordt vastgesteld. Op basis van dit exploitatieplan kan de gemeente alsnog een posterieure overeenkomst sluiten of kosten verhalen via de bouwvergunning.

Voor de overige deelgebieden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Alle ontwikkelvelden zijn uitgeefbaar of zijn in erfpacht uitgegeven, dus kostenverhaal is verzekerd.

Uiteraard kan de gemeente het sluiten van privaatrechtelijke (al dan niet anterieure) overeenkomsten niet afdwingen. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met één of meer marktpartij(en) zal de gemeente moeten kiezen uit één van de volgende alternatieven:

- de bestemming van de desbetreffende percelen (al dan niet tijdelijk) ongewijzigd laten;
- minnelijke verwerving;
- onteigening.

Gelet op het bovenstaande is het niet uitgesloten dat het masterplan wordt uitgewerkt in twee of meer bestemmingsplannen, bijvoorbeeld: één bestemmingsplan met exploitatieplan ten behoeve van Kijkduin Bad en één of meer bestemmingsplannen zonder exploitatieplannen ten behoeve van de overige gebieden. Het is evenmin uitgesloten dat de gemeente voor Kijkduin Bad in het geheel geen nieuw bestemmingsplan vast zal stellen.

Fasering

Een belangrijke factor bij gebiedsontwikkeling is de fasering.

Bij het opstellen van het masterplan is uitgegaan van een fasering, gebaseerd op de volgende aandachtspunten:

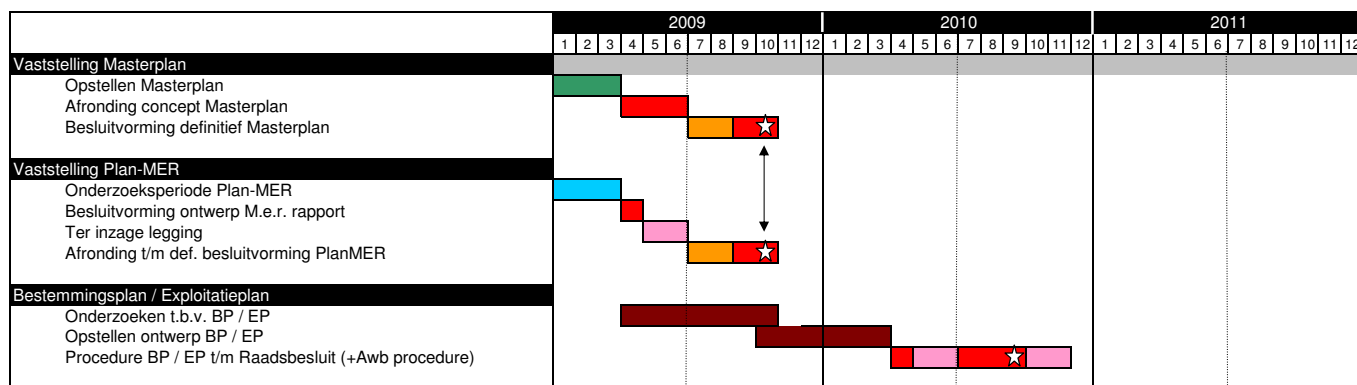
- **Financiën** De hoogte van kosten en baten is door het optimaliseren van de fasering te beïnvloeden. Immers, rentekosten vormen een substantiële post in de exploitatie. Rentekosten zijn te reduceren door: kosten later maken, opbrengsten naar voren halen, extra opbrengsten uit tijdelijke exploitatie.
- **Techniek** Soms is het om technische redenen niet mogelijk om kosten later te maken. De realisatie van het landschappelijke raamwerk is bijvoorbeeld niet onbeperkt te knippen in kleine delen.
- **Ambitiën** In de eerste plaats kunnen beleidsambities doorslaggevend zijn bij de fasering. Bovendien kan de ambitie voor het plangebied goed worden aangegeven door het vroegtijdig realiseren van een zogenoemde incubator, wat een impuls kan geven voor de ontwikkeling van het gehele plangebied.
- **Overlast** Voorkomen moet worden dat werkzaamheden, waaronder met name bouwverkeer, overlast veroorzaakt voor reeds gerealiseerde plandelen.

Projectorganisatie

Om de integrale aanpak vanuit een gemeenschappelijke visie met behoud van gemeentelijke regievoering te kunnen waarborgen, is behoefte aan een slagvaardige gemeentelijke projectorganisatie, die het project aanstuurt. Om daadwerkelijk slagvaardig te kunnen opereren, zal een projectorganisatie worden opgericht waarbij een evenwicht zal worden gezocht tussen voldoende afstand van de bestaande ambtelijke organisatie enerzijds en goede afstemming met de gemeentelijke organisatie anderzijds.

Waarborg ruimtelijke kwaliteit

Om de in het masterplan beschreven ambities ten aanzien van ruimtelijke en architectonische kwaliteit te waarborgen, zal binnen de projectorganisatie een 'Kwaliteitsteam Kijkduin' worden ingesteld, waarin naast de coördinerend stedenbouwkundige, de landschapsarchitect en de cultureel intendant ook de 'masterarchitecten' van de verschillende ontwikkelvelden zitting zullen hebben. Het Kwaliteitsteam bewaakt de samenhang en kwaliteit van de verschillende uitwerkingsplannen.



☆ Raadsvergadering
DSO / PmDH
maart-09

Planproces Kijkduin



Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Samenstelling Masterplan	Kernteam Masterplan Kijkduin
Redactie en vormgeving	Kernteam Masterplan Kijkduin
Met bijdragen van	Dienst Stedelijke Ontwikkeling Dienst Stadsbeheer Onderwijs Cultuur & Welzijn Bosch Slabbers Landschapsarchitecten Vertegaal Ecologisch Advies en Onderzoek Ingenieursbureau Den Haag DHV B.V. Maarten de Kroon Stroom Den Haag Citythoughts Architects Kuiper Compagnons AWG Architecten DOK Architecten Queeste Architecten
Copyright 2009	Gemeente Den Haag
Datum	14 Mei 2009

