Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Herontwikkeling Commandopost Clingendael

Nota van Uitgangspunten

Januari 2024



Gemeente Wassenaar

Colofon

Datum
Januari 2024

Contactpersonen

Rijksvastgoedbedrijf:
Ard Buis
Ard.Buis@rijksoverheid.nl

Gemeente Wassenaar:
Carla Scheffer
cscheffer@wassenaar.nl

Projectbetrokkenen Gemeente Wassenaar

Carla Scheffer
Ruimte en Realisatie: Ruimtelijke Ontwikkeling

Christel van Rijn
Dienstverlening: Juridische Zaken

Projectbetrokkenen Rijksvastgoedbedrijf & Atelier Rijksbouwmeester

Ard Buis / Richelle Zuijderwijk
Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verkoop

Judith Rodenburg/Anna Golubovska
Directie Transacties & Projecten, Afdeling Architectuur & Techniek

Bram Hulshof/Jan Kamphuis
Directie Vastgoedbeheer, Afdeling Technische Expertise

Bart Erens/Corjan van der Peet
Atelier Rijksbouwmeester

Projectbetrokkenen Steenhuismeurs

Paul Meurs

Projectbetrokkenen Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Hilde van Meeteren
Adviseur Architectuurhistorie Zuid-Holland (noord)

Algemene projectinformatie

Projectnummer
1529741

Projectnaam
Verkoop Commandopost Clingendael

Bruto vloeroppervlak
5.034,5 m²

Gebouwnaam
Commandopost Clingendael

Adresgegevens
Van Brienenlaan 40
2244 BP Wassenaar

Bouwjaar
1943

Juridische status
eigendom Staat der Nederlanden, Rijksvastgoedbedrijf

Architect
August Kubitza en anderen

Rijksmonument nummer
5320049 (ingeschreven 6 februari 2015)

Kadastrale aanduiding
E382, E634 (Wassenaar E 382)

X-Y Coördinaat
82970 - 457230

Inhoudsopgave

Inleiding 5

Huidige situatie 7
1.1 Situatie en gebouw 9
1.2 Stedenbouwkundige context 15
1.3 Cultuurhistorische waarde 17

Beleid & planologie 23
2.1 Rijksbeleid 25
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 27
2.3 Gemeentelijk beleid 29

Ambities voor herontwikkeling 35
3.1 Ambities en kansen 37
3.2 Integrale kwaliteit 37
3.3 Landschap, ruimte en planologie 39
3.4 Gebouw, architectuur en cultuurhistorie 41
3.5 Planologisch uitgesloten functies 45

Uitvoeringsaspecten 47
4.1 Archeologie 49
4.2 Niet gesprongen explosieven 49
4.3 Milieuwetgeving 49
4.4 Bodem 51
4.5 Natuur / Flora- en Fauna 51
4.6 Asbest 51
4.7 Binnenklimaat 51

Procedures 53
5.1 Verkoop 55
5.2 Planuitwerking 55
5.3 Financiën 57

Bijlagen
Bijlage 1. Bouwhistorisch Onderzoek Cramer, Noorlander & Viersen, 2021 deel 1
Bijlage 2. Bouwhistorisch Onderzoek Cramer, Noorlander & Viersen, 2021 deel 2
Bijlage 3. Processtappen planontwikkeling intitatiefnemer

Huidige situatie van de Commandopost Clingendael [Googlemaps]



[1]De cultuurhistorische waarden hebben daarbij niet alleen betrekking op de architectonische bouwkundige aspecten, maar ook op de immateriële. Zie daar voor ondermeer de Nota 'Erfgoed om bij stil te staan'.

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is namens de Staat der Nederlanden eigenaar van de Commandopost Clingendael, gelegen aan de Van Brienenlaan te Wassenaar. Het RVB bereidt een openbare verkoopprocedure voor met voorselectie. Hiervoor heeft de gemeente Wassenaar, in samenwerking met het RVB, Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een verkenning uitgevoerd ten behoeve van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de mogelijkheid tot herbestemming. Deze Nota bevat de uitkomsten van deze verkenning. Het spreekt voor zich dat de herontwikkeling van dit complex rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van dit monument[1]. De Nota bevat naast concrete eisen en wensen ook aandachtspunten. Tot slot geeft de Nota inzicht in de mogelijke vervolgstappen.

De inhoud van deze Nota zal allereerst een cruciale rol spelen binnen het beoordelings- en selectiekader voor aan te leveren visies van partijen die van plan zijn het object te gaan verwerven en herbestemmen. Daarnaast zal de Nota ook in belangrijke mate richtinggevend zijn voor de beoordeling van de uiteindelijke plannen van de partij die het object in eigendom krijgt. Voor transformatie en/of bestemmingswijziging is dan de gebruikelijke bestuurlijke besluitvorming nodig.

Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten bevat 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, beschrijving van de huidige situatie, zowel op stedenbouwkundig als gebouwniveau. In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid en de planologie aan bod. De kaders voor de herontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 3 en de uitgevoerde onderzoeken komen aan bod in hoofdstuk 4. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de procedures en de financiën.



Huidige situatie

Positie van de Commandopost Clingendael binnen de gemeente Wassenaar.

Huidige situatie van de bunker tussen landgoederen Clingendael en Oosterbeek.

begrenzing gemeente Wassenaar

locatie Commandopost Clingendael

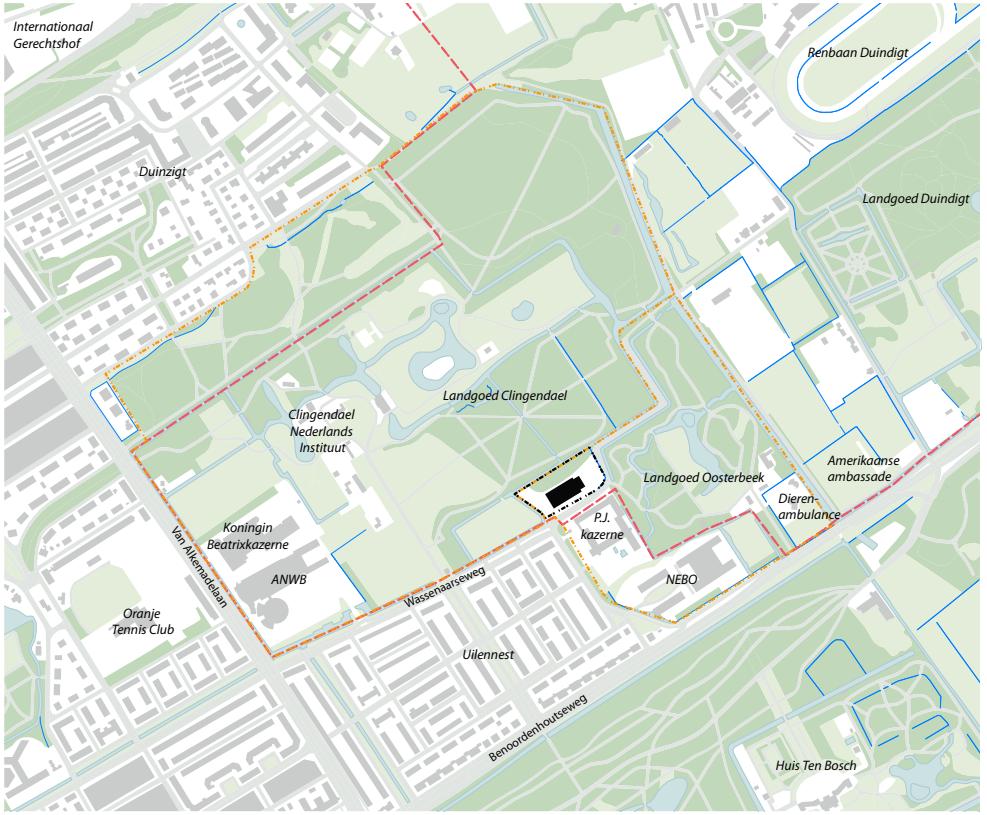


begrenzing gemeente Wassenaar

begrenzing landgoederen

begrenzing perceel

bunker



1.1 Situatie en gebouw

De Commandopost Clingendael werd in 1942 door de Duitse bezetters gebouwd aan de rand van het terrein van de historische buitenplaats Clingendael (zie de kaart op pagina 8 incl. gemeentegrens). Het perceel is door sloten omgeven en bereikbaar vanaf de Van Brienenlaan. Aan de overzijde van de laan staat de voormalige Prinses Julianakazerne. Deze werd in de Tweede Wereldoorlog als SS-kazerne gebouwd op de locatie van boerderij 't Uilennest, die bij de buitenplaats Oosterbeek hoorde. De Van Brienenlaan vormt de grens van Clingendael en Oosterbeek. Beide buitenplaatsen zijn eigendom van de gemeente Den Haag, maar liggen in de gemeente Wassenaar. Ze maken deel uit van een landgoederenzone met tientallen buitenplaatsen, die zich van Den Haag tot Leiden uitstrekt. De bunker en het bijbehorende perceel zijn eigendom van de Staat (het Rijksvastgoedbedrijf). Clingendael en Oosterbeek zijn rijksmonumenten en sinds 2015 heeft de bunker ook die status. De voormalige Prinses Julianakazerne is een gemeentelijk monument.

De Commandopost Clingendael is van grote historische en cultuurhistorische betekenis. Rijkscommissaris Arthur Seyss-Inquart, de hoogste machthebber in Nederland gedurende de Duitse bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog, liet een bunker bouwen die aanzienlijk groter was dan die waarover Hitler onder de Reichskanzlei in Berlijn beschikte. De bunker is uitzonderlijk door zijn omvang en verschijningsvorm. Ook valt de representatieve, verzorgde architectuur op. Onder een bouwwerk van 30 bij 60 meter met een enorm massief en gesloten schilddak schuilt een betonnen bunker van 12,5 bij 50 meter. Het geheel heeft een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m². Camouflage en verdediging waren leidend voor het ontwerp. De bouwers hebben getracht het gebouw op een garage (behorend bij de naastgelegen SS-kazerne) te doen lijken. Het bouwwerk doet eveneens aan een agrarische schuur denken. De zorgvuldige architectuur en de bouwmassa zullen, samen met die van de kazerne, mede gediend hebben om de macht van de bezetter uit te stralen (zie: Bouwhistorisch Onderzoek, Cramer, Noorlander & Viersen, 2021).'

De bunker is een groot en indrukwekkend gebouw. Anders dan gebruikelijk bij bunkers, zijn verschillende functies in een gebouw verenigd. Het is een paradox: een zichtbaar en imponerend machtscentrum, dat in een alledaagse verschijningsvorm is verhuld. Dat het gebouw hier stond was nimmer een geheim. Maar waar het precies voor diende en wat er binnen gebeurde, bleef tijdens de Tweede Wereldoorlog en in de Koude Oorlog een raadsel. Aan de bunker is niets wat het lijkt. De historische betekenis, de unieke vorm, de representatieve uitstraling en de uitzonderlijke combinatie van verschillende functies binnen in de bunker maken het complex uitzonderlijk en van een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Beknopte bouw- en gebruiksgeschiedenis

De bunker werd gebouwd in opdracht van Seyss-Inquart. Hij koos in 1940 in het hoofdhuis van Clingendael uit als ambtswoning. Zijn kantoor kwam in het pand Plein 23 in Den Haag, tot dan toe het ministeriegebouw van Buitenlandse Zaken. Vanwege de dreiging van geallieerde landingen werd in 1942 het bestuurlijke apparaat van de bezetter (en de Nederlandse ambtelijke diensten) landinwaarts verplaatst. Vanuit politieke en tactische overwegingen werd besloten dat Seyss Inquart in Den Haag zou blijven en alleen in uiterste noodgevallen zou vertrekken naar zijn tweede residentie, die bij Apeldoorn lag. Om zich tegen luchtaanvallen te beschermen liet hij op 400 meter van zijn huis een bunker bouwen die ook bestemd was voor de manschappen van de naastgelegen kazerne. Anders dan gebruikelijk had Seyss-Inquart de beschikking over een eigen bouworganisatie. Zo kreeg Clingendael een voor een buitenplaats ongebruikelijk bouwwerk, dat bovendien een schakel werd in de Atlantikwall.

Deze 5.000 kilometer lange verdedigingslinie van Noorwegen tot de Frans-Spaanse grens was bij het regeringscentrum van Den Haag opgebouwd uit Stützpunkt Clingendael en Stützpunkt Scheveningen.

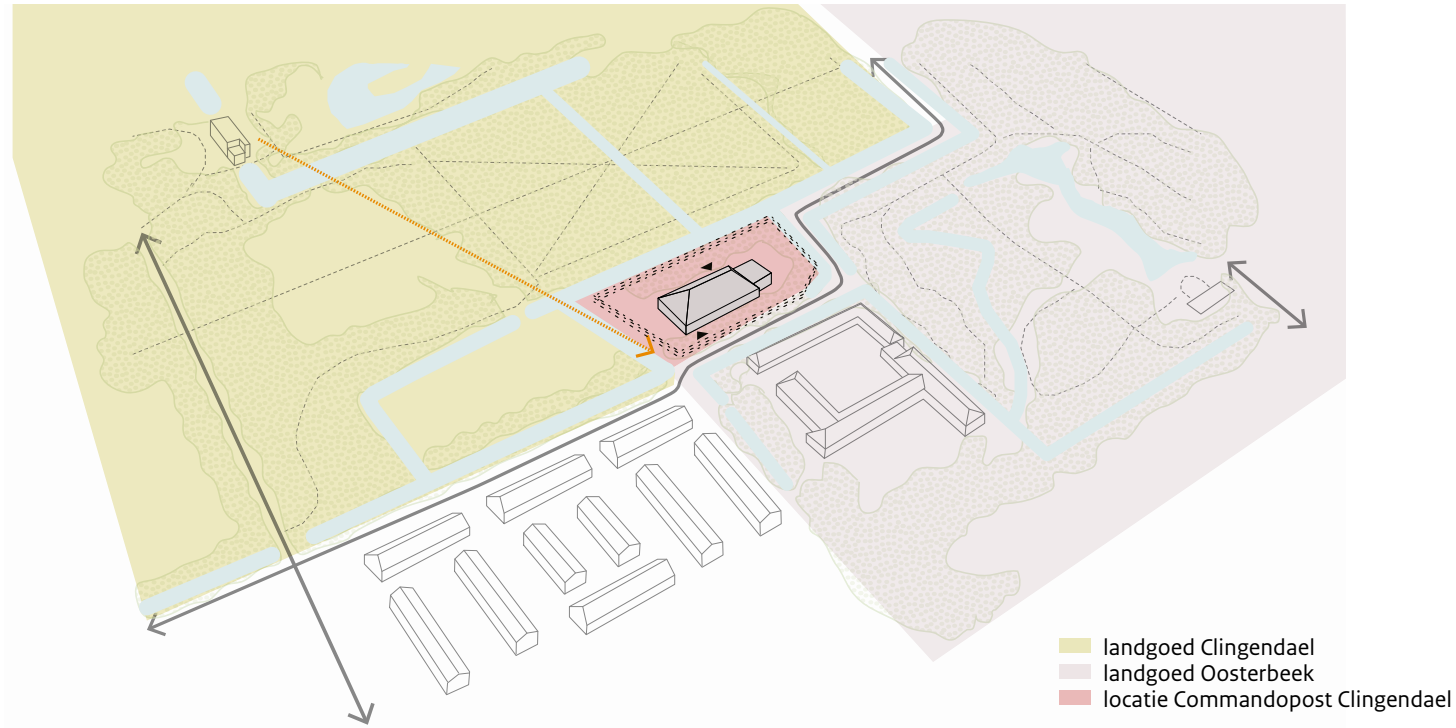
Stützpunkt Clingendael bestond uit onder meer tankgrachten, een kazerne en bunkers. Bijzonder aan de Commandopost Clingendael is de opzet van de bunker met gecombineerde functies. Nergens anders heeft men ervoor gekozen om passieve luchtverdediging (Luftschutz) te combineren met een actieve verdediging (versterkte legering en hoofdkwartieren). De naastgelegen SS-kazerne, later omgedoopt tot Prinses Julianakazerne, werd gebouwd voor de huisvesting van de troepen van het Stütz punkt.

Na de Tweede Wereldoorlog stond de bunker enkele jaren leeg. In 1948 werd de bunker ingericht en aangepast voor gebruik door de Landmacht als beveiligd commandocentrum en verbindingscentrum (communicatiecentrum). De dreiging en spanningen gedurende de Koude Oorlog zijn zichtbaar in allerlei aanpassingen die gedurende de Koude Oorlog aan de bunker zijn gedaan. Vanaf 1984 verliet het verbindingscentrum de bunker, wel bleef de bunker fungeren als communicatie-knooppunt van civiele en militaire communicatiekabels. Dit was de laatste functie van de bunker totdat de bunker in 2013 werd ontmanteld en buiten gebruik raakte.

Vervolgens werden de kazerne en de bunker door het Ministerie van Defensie in 2014 aan het Rijksvastgoedbedrijf overgedaan. Eind 2016 is de kazerne verkocht; deze is inmiddels getransformeerd tot woningbouw.

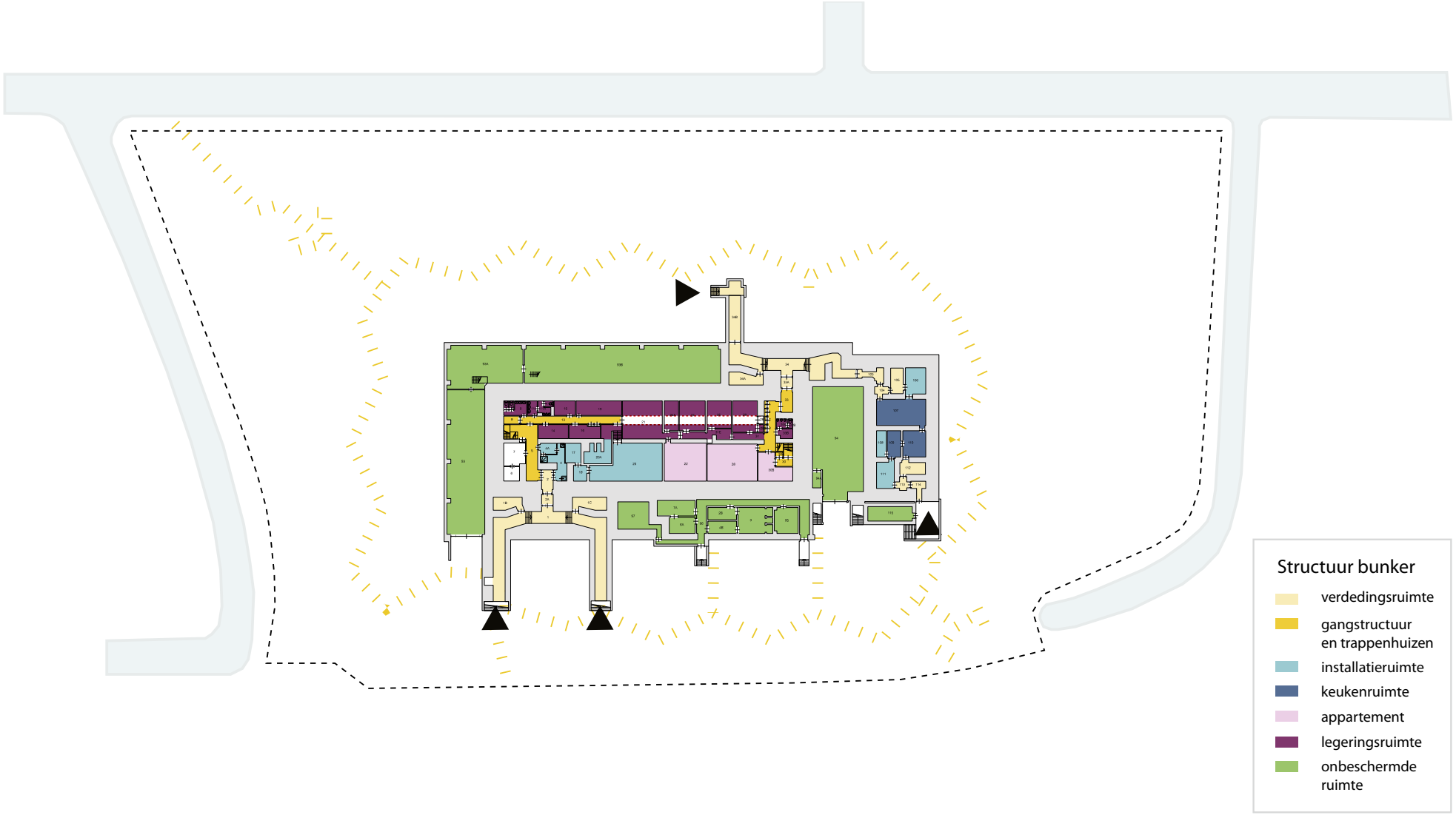
Door het Rijksvastgoedbedrijf zijn in 2019 de nodige herstelwerkzaamheden aan het exterieur van de bunker uitgevoerd.

Boven: de ligging van de commandopost tussen twee buitenplaatsen.
Linksonder: Commandopost Clingendael en de voormalige Prinses Julianakazerne.
Rechtsonder: De bunker gezien vanuit de Wassenaarseweg.

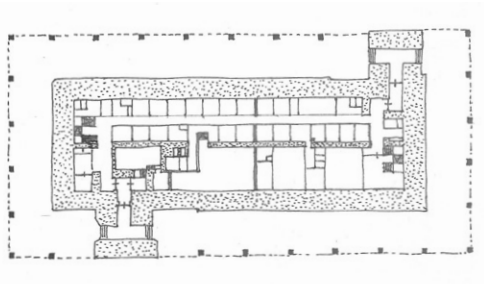




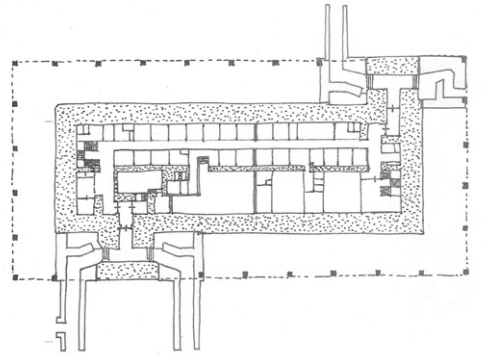



Structuur bunker
verdedingsruimte
gangstructuur en trappenhuizen
installatieruimte
keukenruimte
appartement
legeringsruimte
onbeschermde ruimte

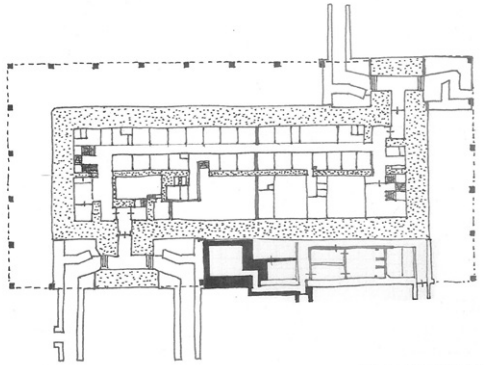
Bouwfases [RVB] en fotobeelden van de bunker in 1947 [BDH].



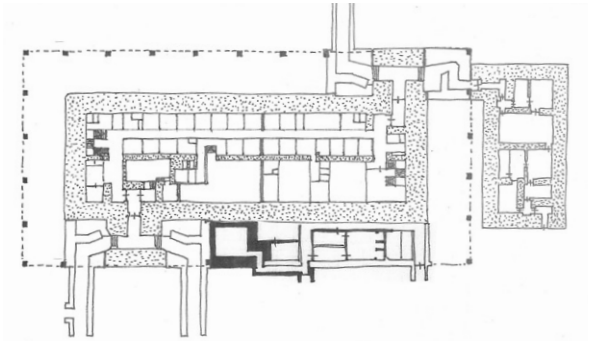
Fase 1: zomer/najaar 1942



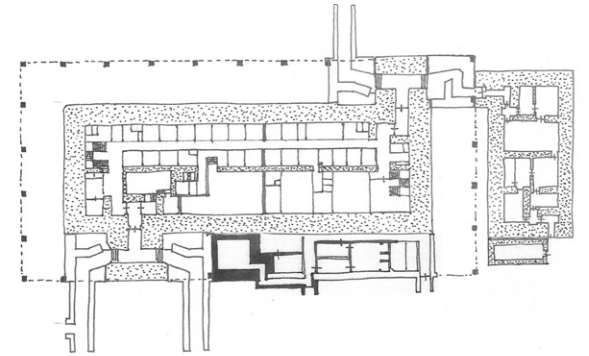
Fase 2: zomer/najaar 1942



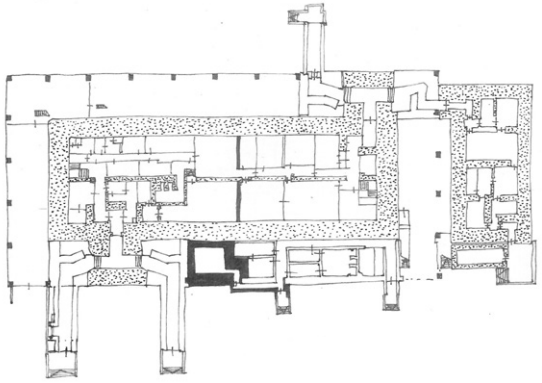
Fase 3: najaar 1942 / begin 1943



Fase 4:1943



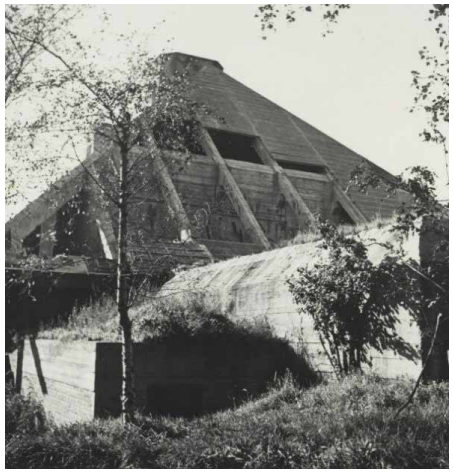
Fase 5: eind 1943 / 1944



Fase 6: koude oorlog (1945-1991)







Bouwfases

De bouw van de bunker begon in 1942. De bouw- en ontwerpgeschiedenis is in detail beschreven in het in de afgelopen jaren uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek en ruimteboek (Cramer, Noorlander & Viersen, 2021). Het ontwerp van de bunker is van de hand van architect August Kubiza, met mogelijke medewerking of supervisie van Karl Gonser. De bunker is in eerste instantie als Luftschutzbunker (een schuilplaats voor luchtaanvallen) ontworpen. In totaal zijn zes bouwfasen te onderscheiden (zie pagina 12):

1. Ontwerp en bouw (1942): de bunker bestaat uit twee bouwlagen met daarboven een groot schilddak met de nok in noord-zuidrichting. Op de nok werden twee observatietorens ingericht. De muren van de eigenlijke bunker zijn van gewapend beton, 2,5 meter dik. De bunker kreeg twee ingangen (aan de noord- en zuidzijde), verder zijn de gevels gesloten. Inwendig werd de bunker in de langsrichting verdeeld in twee zones: de zuidzijde omvat de installatieruimtes en het appartement van Seyss-Inquart (op de begane grond). De noordelijke zone werd gevuld met de slaapvertrekken van de manschappen en de gang die de verdieping ontsluit. Op de uiteinden van de bunker verbonden twee trappenhuizen de begane grond met de eerste verdieping en het dak. De eerste verdieping werd in eerste instantie alleen bestemd voor legeringsruimten en een rondgaande gang. Rondom de betonnen bunker (op begane grond niveau) werden onder het uitstekende schilddak loggia's gebouwd.
2. Tijdens het ontwerpproces en tijdens de bouw (1942-1943) volgen de eerste aanpassingen, waarbij het complex behalve als schuilplaats ook onderdeel werd van de verdedigingslinie rondom Den Haag. Hiervoor werden ingangsverdedigingen en een rondgaande loopgraaf met vier Tobruks (geschutsbunkers) aangelegd. Hiervoor werd het maaiveld rondom de bunker verhoogd. Op de verdieping boven het appartement van Seyss-Inquart kwam een tweede appartement voor 'de bevelhebber van een regiment' - vermoedelijk bestemd voor Hanns Albin Rauter (de hoogste bevelhebber van de SS in bezet Nederland en verantwoordelijk voor de verdediging van de Stützpunkten Scheveningen en Clingendael).

3-5. Tijdens de oorlog vonden doorlopend aanpassingen aan de bunker plaats. Fase drie was het dichtzetten van de galerij naast de zuidelijke ingang, begin 1943. Hierdoor ontstonden ruimtes voor onder andere de watervoorziening en olietanks. Fase 4 bestond uit de toevoeging van een dubbele keukenbunker aan de oostzijde. Dit is een apart volume, buiten de grote dakkap. De laatste bouwfase in de Tweede Wereldoorlog beperkte zich tot de toevoeging van een bakstenen berging met betonnen dak ten zuiden van de keukenbunker.

6. Tijdens de Koude Oorlog (1945-1991) werd de bunker meermaals aangepast voor het gebruik door de Landmacht als commandocentrum en verbindingscentrum. De aanpassingen bestonden onder meer uit het samenvoegen van de meeste legeringsvertrekken en de ontmanteling van beide appartementen. Het interieur van de bunker werd voorzien van een nieuwe afwerking met onder anderen zachtboard op de wanden en plafonds. De noordelijke ingang veranderde in een goed afsluitbare nooduitgang en een aantal vertrekken aan de noordzijde van de begane grond werd samengevoegd tot een drietal grote ruimtes, waarin delen van de gang werden opgenomen. Verder zijn gedurende de Koude Oorlog de installaties vernieuwd en aangepast en zijn de resterende galerijen dichtgezet.

Ruimtelijke opbouw

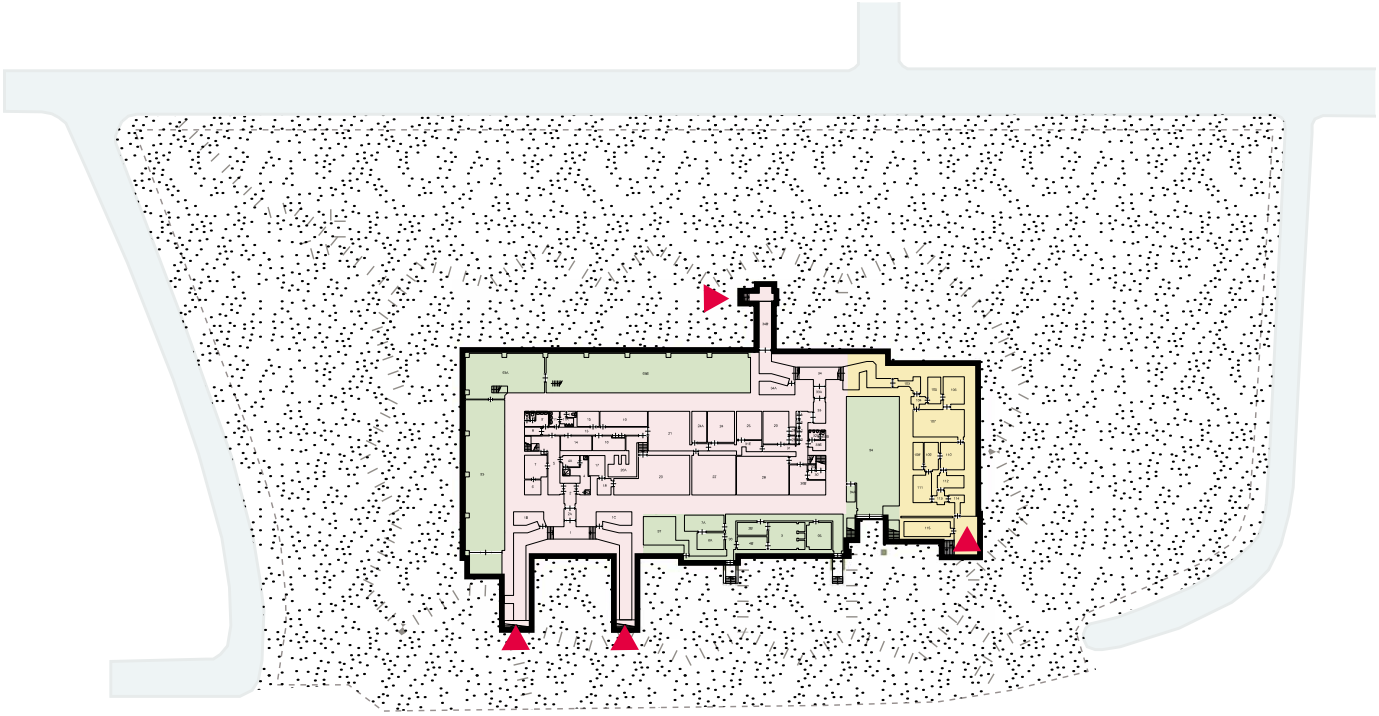
De bunker en het perceel kunnen in vijf zones worden verdeeld (zie pagina 14), elk met een eigen sfeer. Hiermee kan de galerij van de ruimtelijke opbouw van de bunker worden gevat. Deze zones zijn:

A: Het perceel van de bunker

Op het perceel is de relatie van de bunker met de omgeving te ervaren: de buitenplaatsen en de voormalig Prinses Julianakazerne. De bunker bevindt zich op een 'groen eiland', tussen twee buitenplaatsen. De bunker hoort bij buitenplaats Clingendael, maar vormt ook een ensemble met de voormalig Prinses Julianakazerne op de buitenplaats Oosterbeek. De kazerne had (vanaf de bouw tot het einde van de Koude Oorlog) een functionele relatie met de bunker, maar verschilt daar in ruimtelijk en architectonisch opzicht sterk van. De relatie met de omgeving wordt versterkt door de aanwezigheid van historische verbindingswegen met bijbehorende groen- en waterstructuren en zichtlijnen. Het perceel van de bunker is in de oorlog ontworpen met het oog op verdediging en camouflage: loopgraven, geschutbunkers, een terreinophoging en een groene inrichting met gras en bomen. De perceelgrenzen, bestaande uit de slotenstructuur en een 'transparant' hekwerk benadrukken het karakter van een 'groen' eiland.

B: Het hart van de bunker

Deze zone omvat de kern van de bunker: een doosvormige betonnen bunker van twee verdiepingen met twee toegangssluizen, twee trappenhuizen, installatieruimtes, en ten tijden van de Tweede Wereldoorlog vertrekken voor de manschappen en de appartementen van Seyss-Inquart en (vermoedelijk) Rauter. In het interieur van de bunker zijn in de periode van de Koude Oorlog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo werd de indeling en de structuur op sommige plekken aangepast en werden veel ruimtes voorzien van een nieuwe afwerking met zachtboard op de wanden en plafonds. De bunker gaat schuil onder een enorm schilddak.



Eenheden bunker

N

A. Geheel:
bunker en perceel

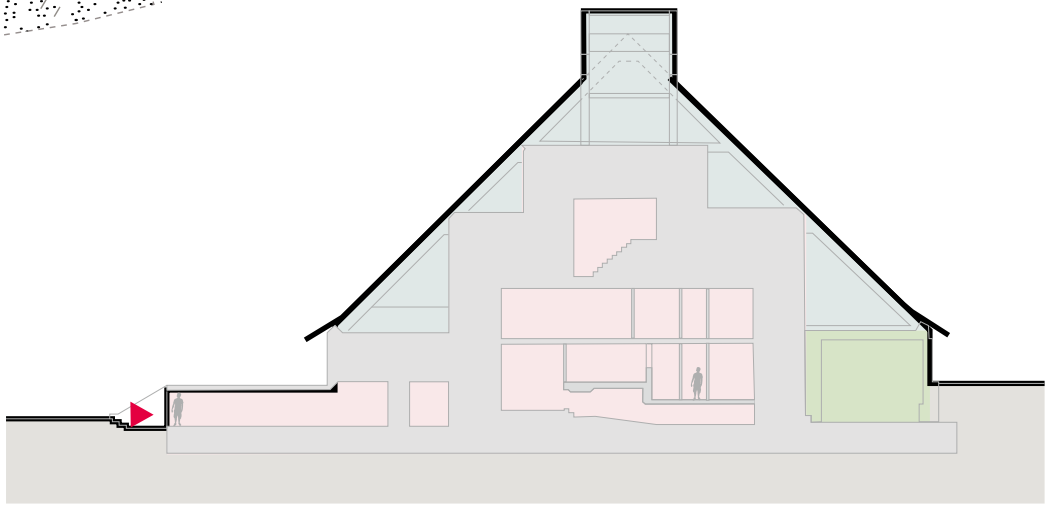
B. Hart van de bunker

C. Keukenbunker

D. Schil rondom bunker

E. Ruimte onder dak

F. Exterieur:
gevels, dak en terrein



C: De keukenbunker
De keuken werd in 1943 in een apart bouwvolume ondergebracht, dat niet onder het grote schilddak ligt. Het is een gespiegelde, dubbele standaardbunker, 'Regelbautype 645'. Van buiten is de keuken goed als bunker herkenbaar. Cultuurhistorisch gezien is deze zone net zo waardevol als de rest van het complex. De keukenbunker werd een jaar na de bouw van de hoofdbunker toegevoegd en heeft een eigen toegang en verdedigingsmechanisme. In het interieur is een deel van de oorspronkelijke keukeninrichting bewaard gebleven met aanpassingen uit de Koude Oorlog.

D: De verhullende schil om de bunker
Het hart van de bunker (zone B) is verstopt onder een groot en hoog schilddak, dat diende om de aanwezigheid van de bunker te verhullen. Rondom de eigenlijke bunker ontstond een soort galerij onder de grote dakkap. Oorspronkelijk waren deze ruimtes half open. In de laatste oorlogsjaren en tijdens de Koude Oorlog zijn ze dichtgezet en ingericht als technische ruimtes, berging, garage en schietbaan. De betonnen wanden aan de zijde van de voormalig Prinses Julianakazerne werden beschilderd met een baksteenmotief.

E: De ruimte onder het dak
Deze zone omvat de ruimte tussen de bunker en het betonnen dak. Bijzonder is de imposante ruimtelijkheid onder het dakvlak met zicht op de betonnen spanten en de bimsbetonplaten van de dakkapconstructie. De hoogteverschillen van de vloeren en de vides versterken de ruimtelijke werking onder het dak. De observatietorens op het dak zijn met trappen vanuit deze zone te bereiken.

1.2 Stedenbouwkundige context

De Commandopost Clingendael ligt verscholen in het groen van Clingendael. Van dichtbij (en vanuit de lucht) valt zijn ongebruikelijke verschijningsvorm wel op: groot, gesloten en voorzien van een hoge kap. De bunker vormt een ensemble met de naastgelegen kazerne, maar beide gebouwen hebben wel elk een eigen sfeer. De bunker past in het landschap van de buitenplaats, met een groene setting en een afscheiding van sloten. Het is als het ware een kamer in de buitenplaats, net als de Japanse tuin, het Sterrenbos en de Oudhollandse tuin. Alleen de afrastering (met hoge hekken) werkt ietwat vervreemdend in deze context. De kazerne ademt meer de sfeer van een dorp of stad, en heeft een stenige setting. Er is een entreepoort en het terrein is omgeven door gemetselde kades.

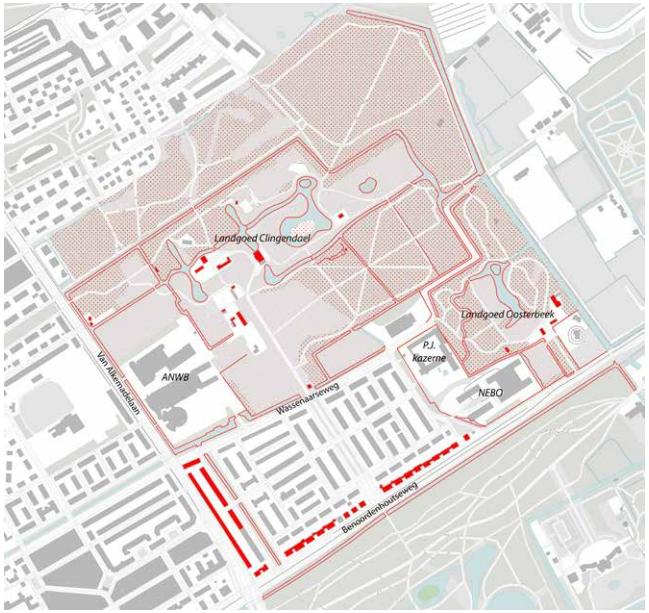
De ruimtelijke context van de Commandopost Clingendael wordt gevormd door de structuur van de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek, aan weerszijden van de Van Brienenlaan. De ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaatsen, inclusief bestaande boerderijen, gaat terug tot eind van de zestiende eeuw. In de loop van de eeuwen ontwikkelden ze zich tot hun huidige staat. Zo werd de beroemde Japanse Tuin van Clingendael rond 1910 aangelegd, in opdracht van Marguerita M. Baronesse van Brienen (freule Daisy). In de naoorlogse periode reikten de stadsuitbreidingen van Den Haag tot aan de landgoederen. Aan de zuidzijde van Clingendael werd in de jaren vijftig de buurt Uilennest gebouwd. Het is een naoorlogse toevoeging van de wijk Benoordenhout, die wordt gekenmerkt door een groene opzet. Stedenbouwkundig en architectonisch is deze wijk een sprekend en kwalitatief goed voorbeeld van een woonwijk uit de Wederopbouw. De wijk is in de jaren zestig aangevuld met enige hoogbouw.

Drie cultuurlandschappen
Hoewel de Commandopost Clingendael zelf uit de periode van de Tweede Wereldoorlog dateert en in de periode van de Koude Oorlog verder is gebruikt en aangepast, gaat de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie terug tot het ontstaan van de boerderij en de buitenplaatsen. Cultuurhistorisch hoort de locatie van de Commandopost Clingendael bij drie verschillende cultuurlandschappen, voortkomend uit een studie van SteenhuisMeurs (2017) en als volgt beschreven:
1. De landgoederenzone, die zich vanaf het eind van de zestiende eeuw op de binnenduinrand van een strandwallenlandschap heeft ontwikkeld.
2. Het Stützpunkt Clingendael dat deel uitmaakte van de Atlantikwall.
3. Het bestuurscentrum tijdens de Koude Oorlog, waarin de bunker als crisiscentrum fungeerde.

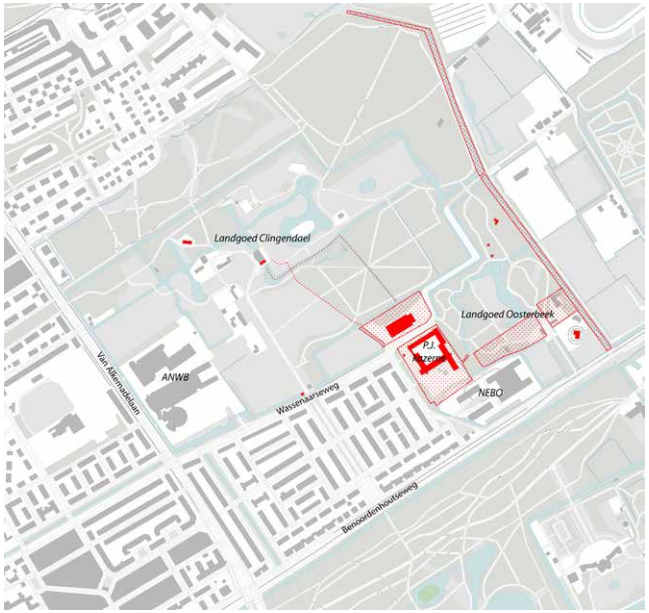
Elk landschap heeft eigen ruimtelijke erfenissen die vandaag de dag herkenbaar zijn en van belang zijn voor de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael. Deze worden hierna toegelicht.

Ruimtelijke erfenis landgoederenzone op de binnenduinrand (zeventiende eeuw - 1940):
- Infrastructuur: Wassenaarseweg en Van Brienenlaan als zuidoostelijke begrenzing van het perceel;
- De waterstructuur: de kavelsloten ten noorden en oosten van het perceel en de sloot in het Sterrebos ten noorden van de bunker, haaks op het bunkerperceel;
- De sloot ten westen van het perceel die in de Tweede Wereldoorlog is vergraven (zie erfenis Stützpunkt Clingendael);

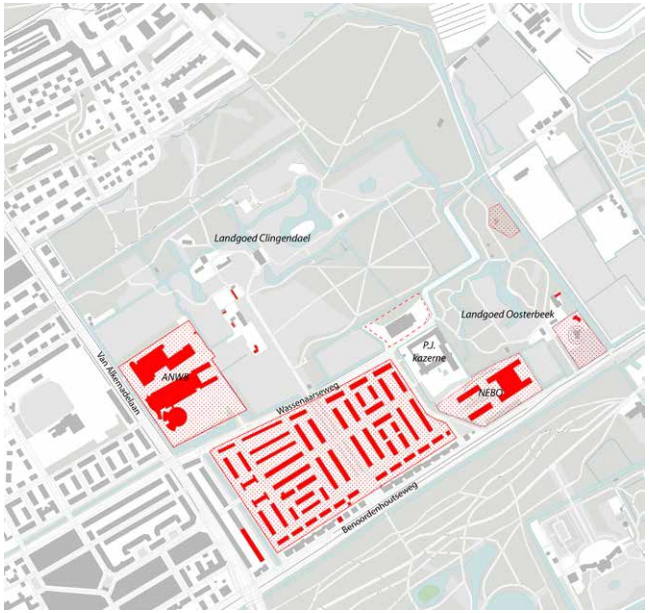
Ruimtelijke erfenis landgoederenzone op de binnenduinrand (zeventiende eeuw - 1940):



Ruimtelijke erfenis Stützpunkt Clingendael (1940 - 1948):



Ruimtelijke erfenis crisiscentrum (1948 - 2013):



- Buitenplaats Clingendael, in het bijzonder het hoofdhuis, in verband met de ruimtelijk-functionele relatie met de bunker als later woonhuis van Seyss-Inquart, het Sterrenbos, de Japanse tuin en de zichtas tussen het hoofdhuis (over de bunkerlocatie) en de voormalige boerderij 't Uylennest (ter plaatse van het huidige wooncomplex Julia's Park);
- Park buitenplaats Oosterbeek;
- De benaming van de woonwijk ten zuidenwesten van het bunkerperceel, het Uilennest, als verwijzing naar de voormalige boerderij 't Uylennest op de plek van het huidige wooncomplex Julia's Park;
- De groene inrichting van de Wassenaarseweg en de Van Brienenlaan, met aan weerszijden boombeplanting en een sloot.

Ruimtelijke erfenis Stützpunkt Clingendael (1940 - 1948):
- Het bunkercomplex, bedoeld voor de gecombineerde functie van commandocentrum en schuilverblijf , inclusief keukenbunker, alsmede (deels onder het maaiveld) gelegen restanten van loopgraven en verdedigingswerken op het terrein (vier Tobruks geschutsbunkers);
- De terreininrichting, onderdeel van de verdediging van de bunker: het verhoogde maaiveld aan de west- en noordzijde en de vergraven sloot aan de westzijde van de bunker;
- Piramidevormige betonblokken, waaraan de tuien van een zendmast waren verankerd;
- De Prinses Julianakazerne (voormalige SS-kazerne), ten oosten van de bunker op het terrein van de voormalige buitenplaats Oosterbeek gelegen;
- Het hoofdhuis van Clingendael, als woonhuis van Seyss-Inquart.

Ruimtelijke erfenis crisiscentrum (1948 - 2014):
- De verharding van het bunkerterrein aan de zuid- en oostzijde;
- Het hekwerk en de verlichting rondom de bunker, onderdeel van de beveiliging van een militair object;
- Het dichtzetten van de loggia's (wagenstallingen en opslagruimten) onder de dakkap en de dakkapel in het oostelijk dakvlak.

In de naoorlogse periode kwamen in de directe omgeving van de Commandopost Clingendael grote gebouwen tot stand, zoals het ANWB-kantoor (gebouwd vanaf 1959), de Koningin Beatrixkazerne (1998), verzorgingshuis NEBO (2003), het Louwman Museum (2010) en het Internationaal Strafhof (2015). Ten oosten hiervan, op de Amonsvlakte tot aan de Waalsdorperlaan en langs de Benoordenhoutsweg is de nieuwe Amerikaanse Ambassade (2018) gebouwd. Op het voormalige nutsterrein van Oosterbeek is bij het gebouw van de dierenambulance een nieuw verblijfsgebouw gerealiseerd.

Nieuwbouw en actuele planvorming in de omgeving
In 2016 is de Prinses Julianakazerne verkocht waarna dit gemeentelijk monument tot wooncomplex is ontwikkeld. Parkeren vindt plaats op het terrein zelf.

1.3 Cultuurhistorische waarde

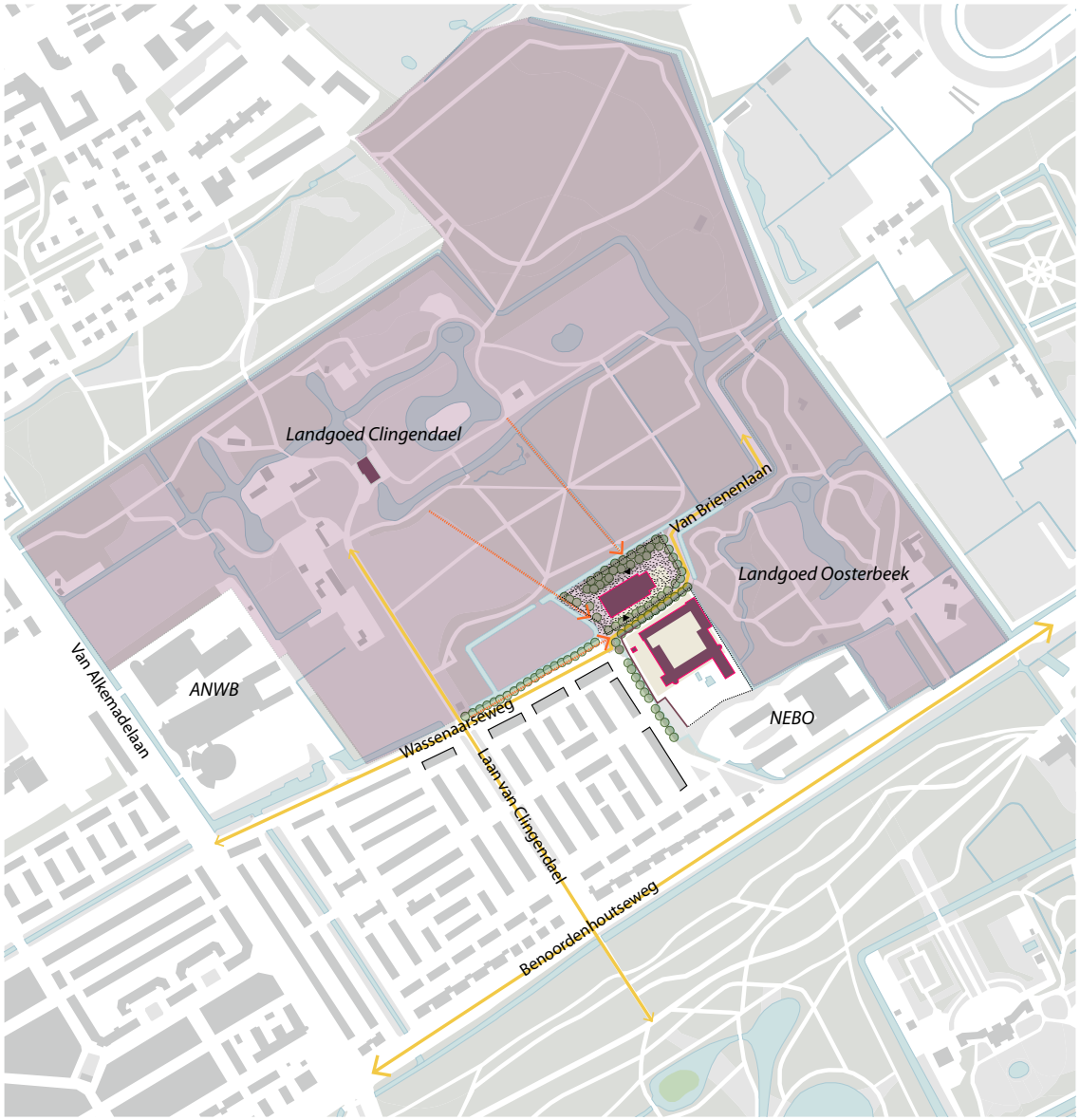
De Commandopost Clingendael is van grote historische en cultuurhistorische betekenis zowel nationaal als internationaal. Er is sprake van herinneringswaarde die is verbonden met uitzonderlijke periodes in de Nederlandse geschiedenis. De meest tot de verbeelding sprekende tijd is die van de Tweede Wereldoorlog. De andere periode is die van de Koude Oorlog, die van de late jaren '40 tot circa 1991 heeft geduurd.

De Commandopost Clingendael, met de directe omgeving, is één van de belangrijkste monumenten in Nederland voor wat betreft militair- en herdenkingserfgoed. Deze beide thema's zijn speerpunten van het huidige aanwijzingsbeleid van de minister van OCW. Het is een zeer nadrukkelijk zichtbare erfenis van de Duitse bezetting en de meest sprekende materiële getuige van de aanwezigheid van Rijkscommissaris Seyss-Inquart in Nederland. Daarnaast heeft het complex een uitzonderlijke bouwgeschiedenis. Het ontwerp is uniek binnen de bouwproductie van Nazi-Duitsland. Van betekenis is ook het feit dat na de Tweede Wereldoorlog het complex een van de belangrijkste militaire centra uit de periode van de Koude Oorlog in Nederland werd. Het complex diende onder meer als belangrijkste beschermd onderkomen van de Koninklijke Landmacht tijdens oorlogstijd en als commandopost door de Generale Staf van de Bevelhebber der Landstrijdkrachten.

Commandopost Clingendael is erfgoed dat herinnert aan de diverse militaire geschiedenis van WOII, KO en VN missies. Commandopost Clingendael is daarmee een bijzonder overblijfsel die de zeer gelaagde militaire geschiedenis van Nederland laat zien van de periode van 1940 tot 2013.

Waardering
Een volledige beschrijving van het monument en zijn (roerende) bijbehorende relevante boedel, alsmede de onderbouwing van de cultuurhistorische waarden, is te vinden in het Bouwhistorisch Onderzoek van Cramer, Noorlander & Viersen, 2021 (zie bijlage) en de studie van SteenhuisMeurs uit 2017. In de cultuurhistorische waardering wordt de monumentwaarde uitgelegd en gespecificeerd.

Contextuele waarde:
De Commandopost Clingendael is van groot belang voor het begrip van het functioneren van de bezettingsmacht tijdens de Tweede Wereldoorlog.



Waardering

waardevolle structuren

- historische route
- water
- groen
- loopgraaf WOII
- hekwerk Commandopost Clingendael KO
- kademuur kazerne
- zichtlijnen

waardevolle objecten

- rijkmonument
- ensemble
- beeldbepalende wand

overig

- toegang bunker
- overige bebouwing
- gras
- bos

N

Nergens anders komt de machtsstructuur beter tot uiting dan bij de driehoek van het landhuis Clingendael, de Commandopost Clingendael en de SS-kazerne.
De context van de Koude Oorlog, en met name het effect van deze context op de Commandopost Clingendael, is vooral zichtbaar in de manier waarop de toenemende en afnemende dreiging en spanningen in de wereld zijn vertaald in aanpassingen aan de Commandopost Clingendael en het gebruik ervan. Commandopost Clingendael laat deze perikelen van de Koude Oorlog duidelijk zien. Het betreft een gaaf voorbeeld van een bunker die tijdens WOII is gebouwd en tijdens de KO is hergebruikt. Het is een unieke bunker van de KO in Nederland vanwege de uitzonderlijke grootte, de essentiële functies die in de bunker waren gevestigd van de Koninklijke Landmacht, de gebeurtenissen die in de bunker plaatsvonden en kenmerkend zijn voor de militaire geschiedenis van Nederland en de rol die Commandopost Clingendael had als communicatieknooppunt in het netwerk van civiele en militaire objecten in Nederland en internationaal.

Architectuurhistorische waarde:
Het gebouw is vermoedelijk vormgegeven als garage van de ernaast gelegen SS Polizei Waffenschule III. Het architectonische ensemble zal gediend hebben om de macht van de bezetter te tonen. Het object is uniek als een maatwerk bunker, van een uitzonderlijk type, die deel uitmaakt van de Atlantikwall. Het heeft daarmee zeldzaamheidswaarde.
De Koude Oorlog heeft vooral inwendig zijn sporen nagelaten in het gebouw. De aanpassingen aan het exterieur zijn vrij beperkt gebleven.

Bouwhistorische waarde:
De bunker is een gaaf bewaard voorbeeld van een gewapend betonnen constructie bestemd voor luchtbescherming en behoort tot de zwaarste categorie van beschermde gebouwen in Nederland. De buitenkant van de bunker is opmerkelijk gaaf bewaard gebleven in zijn 'Duitse' verschijningsvorm (behoudens enkele wijzigingen in de schil). Er is sprake van een bijzondere kapconstructie uitgevoerd met zware betonnen spanten en bimsbetonplaten.

De plattegrond van de bunker, het interieur, is tijdens de KO veelvuldig aangepast. Het interieur is zelfs meerdere keren aangepast als reactie op externe factoren in relatie tot de KO, met gebruikmaking van voor die tijd kenmerkende materialen, kleuren en roerende en onroerende interieuronderdelen. Deze gelaagdheid is zichtbaar in het interieur van de bunker; het interieur van de bunker vertelt het verhaal van de KO.

Gebruikshistorische waarde:
Commandopost Clingendael geeft een goed beeld van de wijze waarop de bezetter zich in de Tweede Wereldoorlog wenste te beschermen tegen luchtaanvallen en in het geval van een aanval op de vesting Clingendael tegen een aanval van grondtroepen. Historisch gezien is het ensemble zeer waardevol als exponent van de toen heersende machtsstrijd binnen de bezettingsmacht.

Alle aanpassingen die tijdens de KO zijn gedaan in de bunker zijn direct gerelateerd aan het creëren van een beschermd onderkomen tijdens oorlogstijd en het voorzien in goede, beveiligde communicatie tijdens zowel vredestijd als oorlogstijd. De verzameling van KO overblijfselen in Commandopost Clingendael die hier naar verwijst heeft bovendien een hoge zeldzaamheidswaarde. Denk hierbij ook aan de roerende zaken zoals telefoons, landkaarten en andere voor die tijd typerende gebruiksobjecten. Daarmee is er in zekere mate sprake van een gebruikshistorisch interieurensemble.

Situationele waarde (landschappelijke en ensemblewaarde):
Op ruimtelijk vlak zijn verschillende schaalniveaus van waarde, van landschap tot objecten, maar ook van zichtbare tot onzichtbare onderdelen. Stedenbouwkundige waarden zijn:

- De historische gelaagdheid van zowel de bunker, het perceel en de omgeving eromheen waarin de drie culturele landschappen (zie 1.2) beleefbaar zijn. De bunker zelf is erfenis van het cultuurlandschap uit de periode van de Tweede Wereldoorlog (met delen van het interieur uit de periode van de Koude Oorlog), maar de locatie waar de bunker is gelegen, is onderdeel van het oudste cultuurlandschap hier, dat gaat over de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek. Het perceel is te zien als een 'groene kamer' tussen deze buitenplaatsen (eerst onderdeel van Oosterbeek en nu van Clingendael).
- De Van Brienenlaan-Wassenaarseweg als een door sloten geflankeerde historische buurweg, die de grens vormt tussen de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek. Daarnaast vormt deze weg ook deels de grens tussen de gemeenten Wassenaar en Den Haag.
- De groene inrichting van de Wassenaarseweg en de Van Brienenlaan met boombeplanting en sloten. Dit is een beeldbepalende kwaliteit, die past bij de sfeer van de buitenplaatsen.
- De historische kavelstructuur en het slotenpatroon, dat met een kleine aanpassing voor de positionering van de Commandopost Clingendael is gebruikt. Ook de voormalig Prinses Julianakazerne is binnen de verkavelings- en slotenstructuur van de buitenplaatsen gerealiseerd. De waterstructuur markeert de grenzen van de 'kamers' binnen de buitenplaatsen en de zichtlijnen naar beide gebouwen.
- Het groene karakter van het perceel van de Commandopost Clingendael, vergeleken met het meer stenige karakter van de naastgelegen voormalig Prinses Julianakazerne.



Het perceel is te zien als een ‘groen eiland’ waarin de bunker deels verscholen ligt tussen de bomen en in het gras. Een andere kwaliteit van het perceel is het hoogteverschil als onderdeel van de camouflage. Onder het gras is mogelijk het loopgravenstelsel bewaard, verder zijn er vier Tobruks (geschutsbunkers) en enkele piramidevormige betonblokken waaraan de tuien van de bij de bunker behorende zendmast waren bevestigd.

- De verschillende (directe) zichtlijnen richting de bunker. De zichtlijnen zijn onderdeel van de relatie tussen het hoofdhuis van Clingendael en de bunker (en de voormalige locatie van boerderij ’t Uilennest, het huidige wooncomplex Julia's Park). Wellicht onbedoeld benadrukken de zichtlijnen ook de monumentaliteit van de bunker, als showcase van macht.
- De relatie met andere onderdelen van Stützpunkt Clingendael van de Atlantikwall. De verdedigingsfunctie is ook op het terrein terug te vinden, in de vorm van een tankgracht, geschutskoepels en loopgraven.
- De relatie tussen de Commandopost Clingendael en de voormalig Prinses Julianakazerne. De gebouwen zijn te zien als een ensemble met twee sferen. Functioneel was er een sterke relatie tussen beide, die tot het einde van de Koude Oorlog stand zou houden. Architectonisch zijn er overeenkomsten, die zijn terug te voeren op de principes van de Stuttgarter Schule. Ruimtelijk zijn de verschillen echter groot. De bunker ligt op een ‘groen eiland’ dat onderdeel uitmaakt van de buitenplaatserensfeer. De kazerne ligt op een ‘stedelijk eiland’ (kademuur en versteende hoven).

Kernwaarden

De opgave bij monumenten met een grote en alom aanwezige waarde is natuurlijk om de ruimte te vinden voor herbestemming en bijbehorende transformaties. Elke wijziging kan immers een aantasting zijn van monumentale waardes. Wat kan een monument hebben en hoe verhouden zich programmatische en bouwkundige veranderingen tot de waarde van het monument? Om het gesprek over wijzigingen en de impact van verandering op de integriteit van het monument te kunnen voeren, kunnen vaak (ook bij dit complex) de kernwaarden worden gebruikt. Deze benoemen als startpunt voor gedachtenvorming de essentiële kwaliteiten van het monument (en zijn interieurensembles), maar bieden ook houvast voor transformaties. Bij herbestemming kunnen kernwaarden (deels) nieuw worden ingevuld.

Vanuit cultuurhistorische optiek lijken vijf kernwaarden de essenties van het bunkercomplex weer te geven.

1. Een stapeling van (cultuur)landschappen, die de locatie een historische gelaagdheid geven. Het gaat om de landschappen van de buitenplaatsen, de Duitse bezetting en de Koude Oorlog.
2. Een autonome wereld, wat betreft zowel de verschijningsvorm (een dicht en afgesloten bouwwerk op een eiland), als de functie (schuilplaats, commandopost, afluistercentrale en opslag). De bunker is een onderdeel van Clingendael, had altijd een functionele relatie met de Julianakazerne – maar was bovenal een object op zichzelf: weerbarstig en autonoom.
3. Showcase van macht: in architectuur, schaal en massa staat de bunker voor macht en gezag. Het is een opzichtige schuilplaats, die een gevoel van onaantastbaarheid uitstraalt.
4. Niets is wat het lijkt: de bunker gaat schuil onder een immense kap en achter geschilderd metselwerk dat meters dikke betonwanden verhult. Materiaalgebruik, camouflage en detaillering maken dat het gebouw niet zijn ware aard en karakter prijsgeeft.
5. Een bunker met vijf zones, elk met een eigen sfeer, die de logica van het bunkercomplex representeren. De zones zijn: het perceel in zijn omgeving, de bunker zelf, de keukenbunker, de verhullende schil rondom de bunker en de ruimte onder de dakkap.



Beleid & planologie



Legenda Visiekaart

Het afwisselende landschap van duinen, horsten en weides heeft de status van Nationaal Park en mogelijk provinciaal landschap gekregen, waarmee de vele natuur- en cultuurhistorische waarden worden behouden voor toekomstige generaties

Lobbytraject ondertunneling N44 waardoor ruimte ontstaat om bovengronds een nieuw park te creëren met wandel- en fietspaden

Extra ontsluiting Maaldrift en Binnen Klingen

Kwalitatief hoogwaardige entree

Het historisch dorpscentrum met een kwalitatief hoogwaardig voorzieningen-niveau is een aantrekkelijke plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten

Betere aantakking op OV-netwerk

Door behoud en versterken van de groene zones voorziet Wassenaar in een (regionale) behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie

Wassenaar heeft een heterogene bevolkingssamenstelling door een gevarieerd woningaanbod met voldoende betaalbare huur- en koopwoningen

Wassenaar heeft een sociaal betrokken samenleving met voldoende ont-moetingsplekken in de wijk

Wassenaar heeft een internationale uitstraling en biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor expats

Het versterken van de verbindingen binnen en tussen de toeristische clusters

De uitwerkingsgebieden zijn ontwikkeld tot kwalitatief hoogwaardige gebieden passend binnen het dorpse karakter van Wassenaar

Aan onderstaande samenvatting van het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente kunnen geen rechten worden ontleend; zie de beleidsdocumenten waarnaar verwezen wordt.

2.1 Rijksbeleid

Het juridisch planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael zal plaatsvinden is primair vastgelegd op gemeentelijk niveau. Op onderdelen is ook specifiek beleid van Rijk en provincie van belang. Op rijksniveau geldt dat bijvoorbeeld voor de Erfgoedwet, de Natuurbeschermingswet, de Milieu- en Klimaatwetgeving, alsmede afspraken over duurzaamheid.

Erfgoedwet (2016)

De Commandopost Clingendael is sinds 2015 beschermd als rijksmonument en maakt onderdeel uit van het als rijksmonument beschermde complex buitenplaats Clingendael. Dat betekent dat de eigenaar een instandhoudingsplicht heeft en dat onderhoudswerken en wijzigingen alleen met respect voor de cultuurhistorische waarden mogen plaatsvinden. Daarvoor is in de meeste gevallen het verkrijgen van een Omgevingsvergunning door het College van B&W nodig. De locatie valt bovendien binnen het beschermd dorpsgezicht van de landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg, dat in 2007 werd aangewezen. Deze zone bestrijkt de doorlopende structuur van historische buitenplaatsen op de overgangszone van de strand- en duinzone naar het oostelijk veenweidegebied. Het buitenplaatsenlandschap vormt een visueel en functioneel samenhangend ensemble van historische landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, boerderijen en weidegronden, en vroeg-20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)

De NOVI heeft als hoofdonderwerp de vraag wat de impact is van toekomstige maatschappelijke, economische en andere ontwikkelingen op onze leefomgeving. In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Kamerbrief Erfgoed telt (2019)

Het erfgoedbeleid en het ruimtelijk beleid zijn in Nederland naar elkaar toe gegroeid. Het Rijk heeft hieraan vormgegeven met de Erfgoedwet en de (aanstaande) Omgevingswet. Het doel is om het gebouwde erfgoed sterker te laten bijdragen aan waardecreatie, duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Als middel dient het omgevingsplan (bestemmingsplan), waarin alle ruimtelijke belangen worden afgewogen. Vanuit het Ministerie van OCW wordt dit o.a. gestimuleerd via de kamerbrief Erfgoed telt. Door het Besluit Ruimtelijke Ordening zijn gemeenten verplicht om erfgoedwaarden te inventariseren en in het ruimtelijk beleid mee te wegen. Om de ruimtelijke kwaliteit van zowel de vernieuwing als het (beschermde en onbeschermde) erfgoed vast te houden en te versterken, heeft het Rijk de wettelijke mogelijkheden gecreëerd voor een geïntegreerde en gebiedsgerichte benadering (in combinatie met andere belangen). Zo kunnen in bijvoorbeeld bestemmingsplannen cultuurhistorische waarden (landschap, stedenbouwkundige structuren en architectuur) worden vastgelegd.

In het Besluit ruimtelijke ordening, dat met ingang van 1 juli 2017 is gewijzigd, is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
Ten aanzien van de 'ladder' is in artikel 3.1.6, lid 2, lid 3 en lid 5 Bro het volgende vastgelegd:

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst worden opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 5: Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;



c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Visie en studies OCW/RCE

Sinds 2019 zijn door het Ministerie van OCW Visies gepresenteerd, samen met Verkenningen en latere documenten op het gebied van Tweede Wereldoorlog, Koude Oorlog en Militair erfgoed, Archeologie, Herinneringserfgoed etc. Het Rijk roept daarmee expliciet op om nadrukkelijk aandacht aan objecten als die van de Commandopost Clingendael en zijn omgeving, en het militaire landschap te geven. In de Beleidsbrief voor de Visie wordt de Commandopost Clingendael expliciet genoemd als speerpunt van aandacht.

In de Erfgoedwet van 2016 wordt nadrukkelijk aandacht gegeven aan het ensemble van roerend en onroerend erfgoed dat gezamenlijk een geheel kan vormen en voor de waarde en beleving van het erfgoed sterk met elkaar verbonden zijn. Dit is een zogenaamd interieurensemble. De Erfgoedwet benadrukt het belang van een zorgvuldige omgang met waardevolle (gebruikshistorische) interieurensembles.

Natuurbeschermingswet (2017), Regeling Aanwijzing Nationale Parken (2016)

De omgeving van de Commandopost Clingendael hoort bij het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het gebied is deel van het Nationaal Park Hollandse Duinen dat in oprichting is en van Hoek van Holland tot Hillegom gaat lopen. Het park gaat de kust- en duinzone tussen de zee en de strandwallen en strandvlaktes bestrijken. De komende jaren moet het Nationaal Park op de kaart worden gezet: verankerd (in hoofden en harten), verbindend (stad en land, natuur en cultuur en met alle betrokkenen) en versterkt (natuurkwaliteit, landschap, cultureel erfgoed, etc.).

Klimaatbeleid

Nederland participeert in internationale klimaatafspraken (in EU- en VN-verband). Deze hebben tot doel de invloed van menselijk handelen op klimaatverandering vóór 2050 zoveel mogelijk te beperken. De aanpak richt zich op energiebesparing, energietransitie (gebruik van hernieuwbare energiebronnen, zoals bodem- en zonne-energie, in plaats van fossiele brandstoffen) en op het beperken van het vrijkomen van broeikasgassen in de atmosfeer. Tevens is het uitgangspunt om bouwprojecten te realiseren zónder aardgas-aansluiting en om een circulair en energie neutraal en CO_2-neutraal gebouw te realiseren. Voor dit specifieke gebouw zal dit uitgangspunt waarschijnlijk niet 100% haalbaar zijn zonder aantasting van erfgoedwaarde. Een onderzoek naar realistische mogelijkheden op dit gebied is wel degelijk welkom.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Zuid-Holland legt zowel in het erfgoedbeleid als in het ruimtelijk beleid nadruk op de landgoederenzones en de Atlantikwall. Daarnaast is ook de milieubeleid relevant voor de Commandopost Clingendael.

Omgevingsbeleid Zuid-Holland (2022)

De provincie heeft haar beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Hiermee is een einde gekomen aan niet onderling afgestemde sectorale visies en Nota's. De meest recente versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is op 15 maart 2022 in werking getreden.

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Aangezien onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.
Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Omgevingsvisie (2022)

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provinciale visie onderscheidt kroonjuwelen cultuurhistorie. Dat zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles van het Zuid-Hollandse landschap. Voor de kroonjuwelen zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening, met als uitgangspunt het behoud en de versterking van de cultuur-historisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming en passende ruimtelijke ontwikkeling. Buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek zijn onderdeel van het gebied dat door de Provincie Zuid-Holland bestemd is als Kroonjuweel Landgoederenzone. Om het groene en eigen karakter van de historische landgoederen te bewaren, heeft de provincie een 'landgoedbiotoop' ingesteld.



Dat is de kern van het landgoed (huis met tuin of park), met een bufferzone daaromheen, het blikveld. Ook zichtlijnen, wegen, waterlopen of andere waardevolle elementen kunnen aan de biotoop worden toegevoegd. Dit ensemble wordt als een ruimtelijk samenhangend geheel eveneens geborgd in de Verordening.

Het Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar herbergt naast een groot aantal buitenplaatsen, de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder en enkele groene uitlopers de stad in: het Haagsche Bos / Malieveld en Clingendael. De bescherming en versterking van deze unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten staat centraal. Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden en van bovenlokaal belang zijn.

Omgevingsverordening (2022)

Wassenaar ligt volgens de Verordening Ruimte in beschermingscategorie 1 Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen.

Cultureel Erfgoed

De landgoederenzone en de Atlantikwall vormen twee van de zeven erfgoedlijnen van de provincie Zuid-Holland, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit zijn bijzondere, waardevolle of kwetsbare gebieden, waar de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Erfgoedlijn Landgoederenzone

De visie Hollands Buiten (2016) gaat in op de landgoederenzone en steunt op twee stevige pijlers:

1. Synergie tussen erfgoedbehoud en vergroten van de betekenis;
2. Het uitbouwen van de gebiedsidentiteit op zes aspecten: Hollands Buiten voert je terug in de tijd, Hollands Buiten als traag landschap buiten de stad, expressie van groen en rood, op bezoek in Hollands Buiten, stijl en allure: hoogwaardige uitstraling en verbondenheid met het samenhangende landschap.

Hollands Buiten bestaat uit zes gebiedsdelen. De locatie van de Commandopost Clingendael valt onder het deel Wassenaar-Den Haag. In dit gebied is het meest gave deel van het buitenplaatsenlandschap gelegen: een gave ligging van buitens op strandwallen parallel aan de duinen en een fraaie gradiënt van duin naar veenweiden. Opmerkelijk is de hoge concentratie van buitenplaatsen en landgoederen, waarvan vele in particuliere handen zijn, alsmede de verscheidenheid aan typologie en de ruimtelijke relatie met omringende villagebieden.

Erfgoedlijn Atlantikwall

De bunkers van de Atlantikwall vormen een herinneringslandschap dat verwijst naar de Tweede Wereldoorlog. De Commandopost Clingendael is een uniek element hierin, vanwege de bouwheer, het ontwerp, de functie en de locatie. De provincie Zuid-Holland wil de Atlantikwall bekender maken, door verhalen te vertellen, routes te ontwikkelen, educatie en marketing. Ook het fysieke behoud en herstel van de bunkers is onderdeel van dit beleid.

Milieuverordening

De Commandopost Clingendael is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, als aangewezen in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland. Dit betekent dat beperkingen kunnen gelden voor ingrepen in de bodem c.q. bodembedreigende activiteiten.

Regionale samenwerking

In de regio bestaan samenwerkingsverbanden van gemeenten, al dan niet samen met maatschappelijke organisaties. Een voorbeeld hiervan is de Landschapstafel van Horst Duin & Weide, die het gebied tussen Den Haag, Leiden en Zoetermeer bestrijkt. Deelnemende partijen hebben afgesproken te investeren in de kwaliteit van natuur, landschap en de relatie stad-land. Het heeft als doel het vitaal, authentiek en beleefbaar houden van het buitengebied van Duin Horst en Weide. Er is daarbij een samenwerkingsovereenkomst getekend met het Nationaal Park Hollandse duinen als het gaat om de uitvoering van projecten die bijdragen aan deze doelstellingen. Een ander voorbeeld is de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waarin de 23 deelnemende gemeenten hun krachten bundelen om het gebied beter bereikbaar te maken en het vestigingsklimaat te versterken.

2.3 Gemeentelijk beleid

De Commandopost Clingendael ligt in de gemeente Wassenaar. Op enkele onderdelen is ook gemeentelijk beleid van buurgemeente Den Haag relevant. Dit geldt voor het verkeersbeleid, omdat de Commandopost Clingendael via Haags grondgebied wordt ontsloten en een eventuele parkeerdruk buiten de locatie zich op Haags grondgebied (in de buurt Uilennest) zal laten gelden.



Structuurvisie Wassenaar 2025 (2017)

De structuurvisie schetst een scenario waar Wassenaar naar streeft in 2025. De hoofdopgave ligt in het behouden en versterken van de ruimtelijke kernkwaliteiten van Wassenaar. Ontwikkelingen moeten de bestaande gebiedskwaliteiten ondersteunen en versterken. De groene en cultuurhistorische waarden staan hierbij centraal. Wassenaar wil zich profileren als 'Landgoed aan zee' zodat deze groene en cultuurhistorische kwaliteiten beter op de kaart worden gezet. De landgoederenzone vormt de groene ruggengraat van het 'Landgoed aan zee'.

De Commandopost Clingendael is gelegen in de Zuidrand van de gemeente Wassenaar. Dit is een gebied met grote functionele diversiteit binnen een waardevolle landschappelijke context. In de structuurvisie is de Zuidrand benoemd als een van de uitwerkingsgebieden van Wassenaar. Door toenemende gebruiksdruk van de (sport)voorzieningen, staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. Op het gebied van waterhuishouding is het een boezemgebied voor het centrum van Den Haag. Hier liggen kansen om bij eventuele ontwikkelingen het hemelwater in het gebied te infiltreren en/of vertraagd af te voeren.

Erfgoedvisie Wassenaar (2018)

Erfgoed heeft behalve een intrinsieke waarde ook een duurzame gebruikswaarde. Beide zijn leidend voor de invulling die de gemeente aan haar (wettelijke) taken met betrekking tot het erfgoed geeft. De gemeente streeft naar een adequate bescherming van erfgoed door het formuleren van duidelijke regels, een nadruk op juiste informatie en kennis, goed onderhoud, toezicht en handhaving. Het duurzame gebruik vertaalt zich in het ruimte bieden aan nieuwe functies, alsmede het meedenken met planvorming en het ondersteunen van duurzaamheidsmaatregelen. Het beleid is omgevingsgericht en gaat uit van de kracht van de samenleving binnen door de gemeente vastgestelde kaders. Nieuwe ontwikkelingen dienen de eigen identiteit en authenticiteit van Wassenaar als Landgoed aan zee vast te houden en zo mogelijk te versterken. Passende herbestemming geldt als een goede manier om het behoud van de intrinsieke waarde en duurzaam gebruik te koppelen.

Verkeersplan Wassenaar (2016)

De Commandopost Clingendael en buitenplaats Clingendael liggen aan de zuidrand van de gemeente Wassenaar, op de grens met de gemeente Den Haag. Voor het autoverkeer wordt het complex vanuit Den Haag ontsloten via de Wassenaarseweg, die overgaat in de Van Brienenlaan. De Wassenaarseweg is de enige toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer tot de buurt Uillennest. Het complex is voor gemotoriseerd verkeer wel te verlaten via de Thérèse Schwartzestraat en de parallelweg Benoordenhoutseweg met vervolgens een doorsteek naar de N44 (Benoordenhoutseweg). De Wassenaarsweg is een 50 km weg waar de verschillende zijstraten van de buurt Uilennest op aansluiten. Ook het terrein van de ANWB wordt via deze weg ontsloten. Voor de gemeente Wassenaar is het beleidsuitgangspunt dat het parkeren voor de Commandopost Clingendael op eigen terrein plaatsvindt. De parkeereis en de wens voor beperkt autoverkeer in de wijk, zijn mede bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van de Commandopost Clingendael.

Fietsen en wandelen

De locatie is uitstekend per fiets te bereiken, vanaf Den Haag Centraal binnen 15 minuten. De Van Brienenlaan is een belangrijke provinciale en regionale fietsverbindingsroute tussen Wassenaar en Den Haag (kaart). De gemeente Wassenaar heeft een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden, dat in de weekenden veel gebruikt wordt door recreanten. De snelfietsroute (Via44) tussen Den Haag en Leiden en andere belangrijke doorgaande verbindingen binnen het regionaal fietsroutenetwerk lopen door Wassenaar. De Commandopost Clingendael is, net als de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek, via de fiets- en wandelpaden goed bereikbaar. De bereikbaarheid van de locatie per Openbaar Vervoer is niet omschreven. Dit geldt eveneens voor het betaald parkeerregime in de omgeving.

Groen- en watervisie 2015-2019

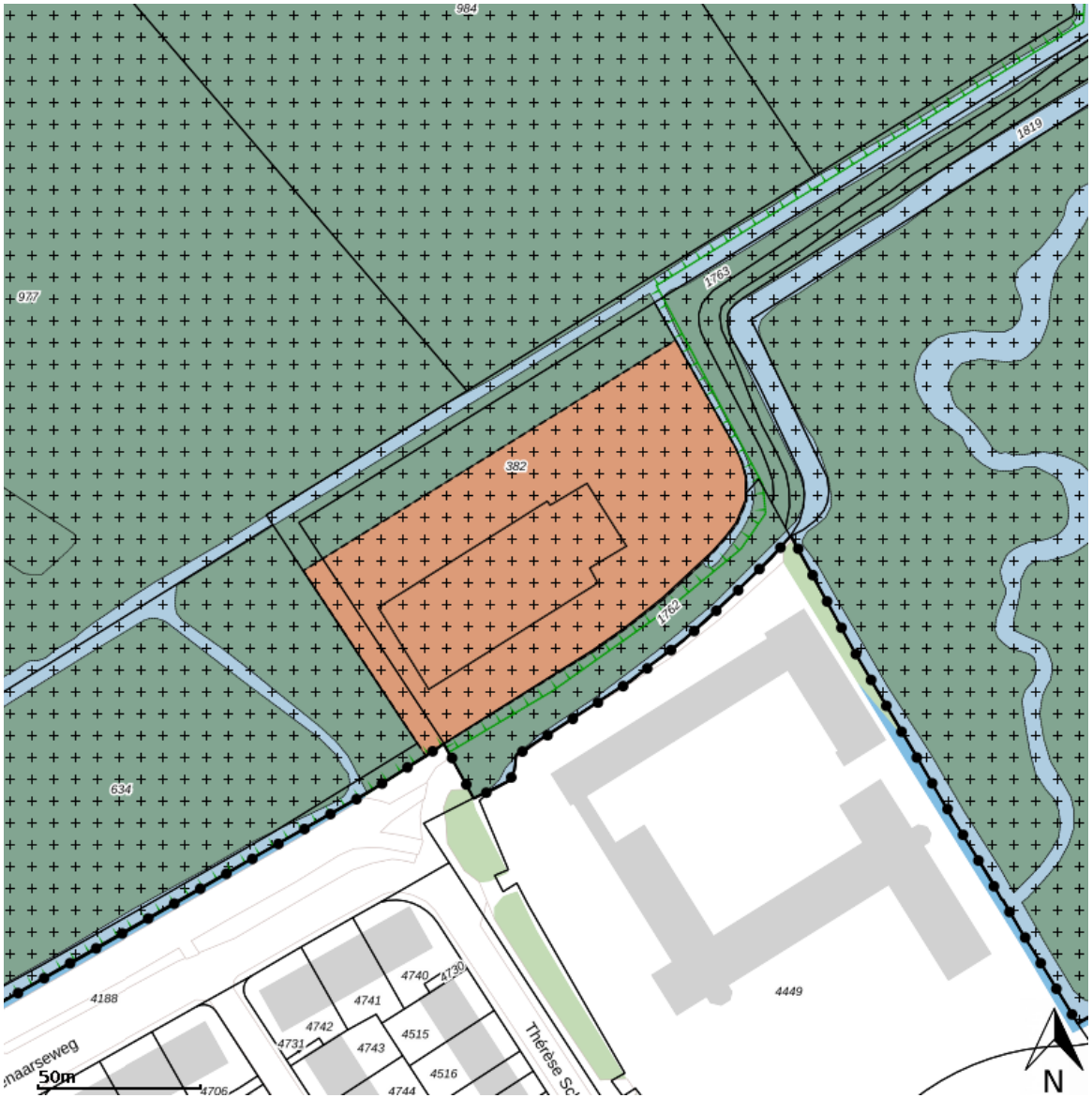
Wassenaar wil in 2025 de groenste gemeente van Nederland zijn. Het unieke groene karakter van Wassenaar wordt behouden, versterkt en uitgebreid, ook op wijk- en buurtniveau. Verdere verstening wordt tegengegaan. Het oorspronkelijke ontwerp van gemeentelijke en particuliere buitenplaatsen en parken wordt in kaart gebracht en hersteld. Uniek voor Wassenaar is de aaneengesloten landgoederenzone die op de strandwallen is ontstaan. De buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek hebben een zeer bijzondere ruimtelijke kwaliteit en zijn deel van het Natura2000 gebied/NNN (Natuur Netwerk Nederland). Ook is het belangrijk dat de buitenplaatsen met elkaar verbonden blijven: voor de natuur- en cultuurbeleving van de mens en uiteraard voor de natuur zelf. Het gaat om de balans tussen toegankelijkheid en ervaring van rust.

Woonvisie Wassenaar 2021-2025

Kernboodschap van het woonbeleid is behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Voor losse bestaande objecten, zoals de Commandopost Clingendael, volgt de Woonvisie de Structuurvisie.

Duurzaamheid: lokale Energiestrategie Wassenaar 2019-2022

Wassenaar heeft zeer grote ambities op het gebied van duurzaamheid en streeft naar CO_2 neutraliteit in 2050. Dit streven impliceert een grote energiebesparing en energietransitie in de gebouwde omgeving. De herontwikkeling zou idealiter moeten leiden tot een CO_2-neutraal gebouw in lijn met de Transitievisie Warmte. In lijn met de Structuurvisie Wassenaar 2025 richt het beleid zich ook op verduurzaming van erfgoed, met respect voor de erfgoedwaarden.



Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken
- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen
- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten
- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies
- plangebied

Gescande kaarten
- plangebied

Overige besluiten
- plangebied

Met de webapplicatie De Groene Menukaart voorziet de gemeente eigenaren van cultureel erfgoed in hun informatiebehoefte voor verduurzaming.

Economische visie 2016 – 2019

De kracht van Wassenaar ligt in de geniet- en gemakseconomie, waarbij toerisme als belangrijke kracht wordt gezien. Een kwaliteit is bijvoorbeeld het 'extensieve' karakter van het landgoederengebied, waarbij hetzelfde gebied voor zowel recreatie, sport, cultuur en horeca benut kan worden. Het gevarieerde aanbod zorgt voor een langer en 'extensiever' bezoek van toeristen. Wassenaar is een gemeente met natuurgerichte, extensieve recreatie. De natuurbeleving wordt vaak gecombineerd met cultuurhistorie. In Wassenaar zijn veel gemarkeerde wandel- en fietsroutes. Daarnaast heeft de gemeente een uitgebreid netwerk van ruiterpaden. Het recreatief netwerk verbindt de verschillende bestemmingen binnen Wassenaar. Het zorgt ervoor dat mensen al naar gelang hun behoefte, kleine en grotere ommetjes kunnen maken en dat bestemmingen op een aantrekkelijke manier bereikt kunnen worden.

De gemeente streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar. Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden daar waar nu al diverse gelegenheden zijn. De gemeente onderkent daarnaast het belang van haar ligging in het landelijk gebied en de recreatieve mogelijkheden die hieraan verbonden zijn. In het landelijk gebied blijven er daarom mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.

Cultuurnota Wassenaar 'Rijk aan Cultuur' 2021

Het beleid van de Cultuurnota is gebaseerd op de pijlers:

1. Verbinden, samenwerking & eigen kracht ontwikkelen;
2. Informeren en laten zien;
3. Ontwikkeling en zingeving.

Met het nieuwe uitvoeringsprogramma 2021-2024 wordt uitvoering gegeven aan het cultuurbeleid.

Kunst en cultuur gelden als bindmiddel voor de bewoners. Centra voor cultuur liggen bij voorkeur verspreid door de gemeente en niet op één centrale plek. De wens is om het culturele aanbod, ook het cultureel erfgoed, te verbinden door middel van fiets- en wandelroutes, met specifiek de landgoederenzone als kansrijk voorbeeld hiervan.

Wassenaar streeft naar een rijk cultuuraanbod voor zowel bewoners en bezoekers van buiten de gemeente.
Het lokale cultuuraanbod hoeft niet gecentreerd te zijn binnen één cultureel centrum, maar kan verspreid worden aangeboden. De gemeente ziet cultuur/cultureel landschap en recreatie/sport als een gouden combinatie. Museum Voorlinden is daar een uitzonderlijk voorbeeld van.

Lokaal sportakkoord 2020-2023 'Wassenaar in Beweging'

Vertegenwoordigers uit de sport, preventieve gezondheid, zorg, welzijn, (bewegings)onderwijs en de overheid hebben samen een lokaal sportakkoord opgesteld. Het akkoord bestaat uit actieplannen om nog meer bijdragen aan een actief, sportief en gezond Wassenaar. Een zogenoemd kernteam zorgt voor de advisering, coördinatie en uitvoering van de plannen. De focus van het akkoord ligt op inclusief sporten en bewegen, vitale sport- en beweegaanbieders met een positief sportklimaat en van jongs af vaardig in bewegen. De Sportnota Wassenaar 2016-2020 gaat uit dat het huidige gebruik van de sportvelden geïntensiveerd wordt, waardoor uitbreiding niet noodzakelijk is. Dit betekent ook geen uitbreiding van het Oostersportpark en/of tennisclub Marlot, aan de Waalsdorper- en Van Brienenlaan. De landgoederenzone en de duinen is een echt ruitergebied. Er zijn diverse ruiterpaden aangelegd, maar die zijn niet goed onderhouden. Waar gelegenheden zich voordoen wil de gemeente vrijliggende ruiterpaden realiseren. Er is hierbij behoefte aan een goede noord-zuid verbinding voor ruiters, wellicht kan dit aan de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael worden gekoppeld.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2015)

Het vigerend juridisch kader van de locatie is het Bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Wassenaar, vastgesteld op 6 april 2016. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, door de Raad vastgesteld op 10 oktober 2016.

De locatie heeft de bestemming:

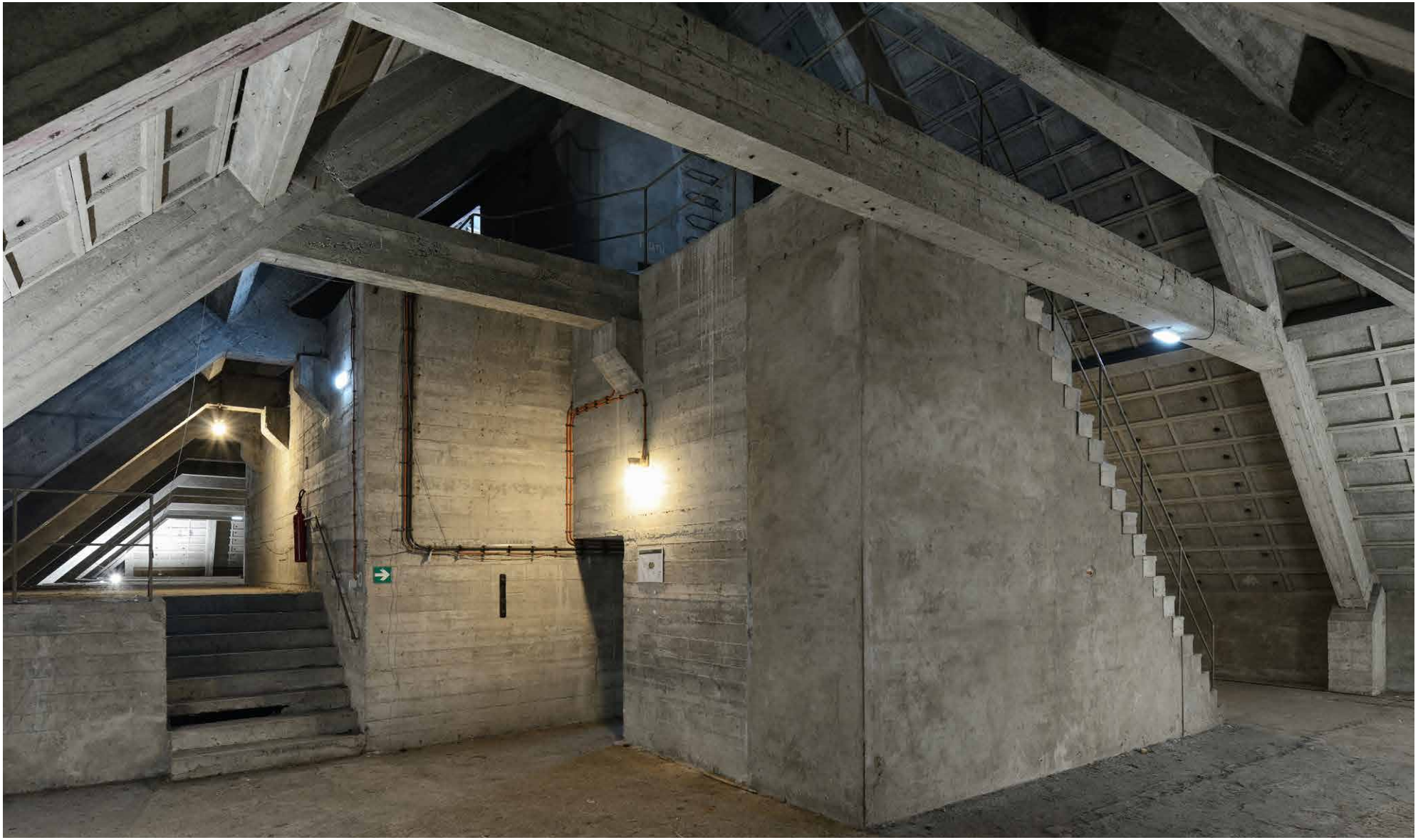
- Enkelbestemming Maatschappelijk - Defensieterrrein;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;
- Specifieke functieaanduiding: Specifieke vorm van maatschappelijk - defensieterrein - bunkercomplex;
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

Het is de bedoeling dat de Nota van Uitgangspunten de basis zal vormen voor een nieuw (postzegel)bestemmingplan, voor wat betreft de locatie van Commandopost Clingendael.



3

Ambities voor herontwikkeling



3.1 Ambities en kansen

De Commandopost Clingendael is een ruimtelijk en qua historische betekenis zeer bijzonder en beladen monument voor Nederland en in Wassenaar het belangrijkste solitaire militaire object. Het rijksmonument behoort tot het erfgoed van de Duitse bezetting en van de Koude Oorlog. Maar ook herinnert het aan vele VN-missies. Het heeft een uitzonderlijke bouwgeschiedenis en een uniek ontwerp. Het complex is van nationaal en internationaal belang als bunker van de Rijkscommissaris voor bezet Nederland (een uniek onderdeel van de Atlantikwall) en als commando- en verbindingscentrum van de Nederlandse Landmacht ten tijden van de Koude Oorlog. Voor de toekomstige ontwikkelingen in en om de Commandopost Clingendael staat de duurzame instandhouding en het respect voor de (cultuur)historische betekenis van de Commandopost Clingendael met zijn inboedel en de landgoederenzone voorop.

Het verhaal van de landgoederenzone, de bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog en de periode van de Koude Oorlog kan bij de herbestemming van de Commandopost Clingendael worden ontsloten en verteld, zoals verwoord in het gemeentelijk erfgoedbeleid om erfgoed te behouden, te beleven en te benutten. Maar ook in de recente visies en studies t.a.v. Militair en aanverwant erfgoed van OCW (2019 en verder). De Commandopost Clingendael kan een spilfunctie vervullen in relatie tot ander militair erfgoed in de directe omgeving, zoals de Waalsdorpervlakte en het Oranjehotel (de gevangenis) in Scheveningen, beide ook rijksmonument. Een zekere publieke toegankelijkheid van de Commandopost Clingendael en de ontwikkeling van een herinneringsplek passen bij de ambities van de erfgoedlijn Atlantikwall en de recente voornemens van het Ministerie van OCW t.a.v. deze verdedigingslinie. Voor de Atlantikwall is de Commandopost Clingendael een uniek en bijzonder icoon. Het is van belang dat toekomstige functies passen bij de uitstraling van de omgeving en deel uitmaken van een heldere visie op de duurzame ontwikkeling en benutting van de locatie. Deze visie zal door de initiatiefnemer moeten worden opgesteld als onderdeel van de selectieprocedure.

Vanwege zijn ligging kan de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael een schakel tussen Wassenaar en Den Haag opleveren en meerwaarde creëren voor de landgoederenzone en de Atlantikwall. De Commandopost Clingendael is een onderdeel van het Nationaal Park Hollandse Duinen (i.o.) en ligt op een gunstige startlocatie voor een bezoek aan Clingendael en Oosterbeek. De landgoederenzone is van grote nationale betekenis en is in deze omgeving zeer gaaf bewaard. Voor de Commandopost Clingendael is de uitdaging om bij herbestemming het groene karakter van de locatie vast te houden. De Commandopost Clingendael kan de natuur- en cultuurbeleving van de landgoederenzone versterken en verdiepen, bijvoorbeeld in de vorm van een centrum van cultuuraanbod in Wassenaar. Ook is er een kans om cultuur en het cultureel landschap te koppelen aan recreatie en/of sport. De Commandopost Clingendael is gelegen aan diverse voetgangers- en fietsroutes en zou wellicht ook in het ruiterpadennetwerk kunnen worden opgenomen.

Ambities (en kansen) voor de toekomst zijn onder andere:

- Het behouden en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten;
- Het zichtbaar en ervaarbaar maken van de betekenis van het complex, als militair- en herdenkingserfgoed;
- Het verrijken, verbreden en versterken van de cultuurhistorische betekenis van de buitenplaatsen;
- Het (publiek) toegankelijk maken van het perceel: van gesloten naar besloten, van hermetisch afgegrendeld naar uitnodigend;
- Publieke toegankelijkheid van (een deel) van het bunkercomplex;
- Het realiseren van verbindingen met huis Clingendael, tussen buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek en tussen Wassenaar en Den Haag;
- Het versterken en verbinden van zowel Nationaal Park Hollandse Duinen als de Landgoederenzone;
- Het verhogen van de toegankelijkheid van de locatie over het water (vanuit Clingendael);
- Het vergroten van de ruimtelijke en programmatische diversiteit van de buitenplaats, passend bij de betekenis van het monument, de uitstraling van de buitenplaatsen en het internationale karakter van Den Haag;
- Het aansluiten van de Commandopost Clingendael op bestaande recreatieve en sportieve routes (fiets, voet of paard).

3.2 Integrale kwaliteit

Integraliteit is essentieel bij de beoordeling van visies voor herontwikkeling. Er zal worden gelet op de kwaliteit van de visies als geheel: van de stedenbouwkundige inpassing en de meerwaarde van de herbestemming voor de omgeving tot aan de zorgvuldige detaillering en materialisering van het monument en van eventuele wijzigingen/aanpassingen. Aandacht wordt gevraagd voor de (meer)waarde die de herontwikkeling levert voor de directe omgeving, duurzaamheidsambities en voor de consistentie van de (inter)nationale betekenis van het complex. Het (publiek) toegankelijk maken van het perceel kan bereikt worden met fysieke toegangen die goed aansluiten op het bestaande stedelijk weefsel en door een herbestemming met een mix van (deels publieksgerichte) functies. Pas bij de uiteindelijke indiening van plannen in het kader van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning kan het Bevoegd Gezag definitief uitsluitsel geven over de aanvaardbaarheid van bepaalde ingrepen.



Een harde voorwaarde is dat recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het complex (zoals onder meer verwoord in het recente cultuurhistorisch onderzoek en in de omschrijving van de RCE bij de aanwijzing als rijksmonument) en de aanwezige groen- en natuurwaarden: hoe deze te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken. Het omgaan met het rijksmonument vraagt om zorgvuldigheid en fijngevoeligheid, die zich uit in de keuze voor de bestemming(en), de kwaliteit van het ontwerp en (cultuur)historische en technische expertise. In het omgaan met monumenten zijn verschillende benaderingen mogelijk. Het is aan een initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn benadering aansluit op de cultuurhistorische waarde en betekenis van de Commandopost Clingendael, in relatie tot het erfgoed van de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog. In materiële (ook ten aanzien van roerende en onroerende delen van het interieurensemble) en immateriële zin (herinnerings- en herdenkingserfgoed). Daarmee dient het een toekomstbestendige bijdrage te leveren aan de instandhouding van het monument.

Van belang bij de verdere uitwerking van de herbestemming is dat er met name een dialoog wordt gezocht met gemeente, RCE en andere betrokkenen. Bij een prudente aanvliegroute van de visie kan vanuit alle invalshoeken worden onderzocht hoe het nieuwe zich kan verhouden tot het bestaande. In de visie moet getoond worden hoe men denkt de historische gelaagdheid van het complex afleesbaar te houden. Het is niet wenselijk dat nieuw en oud elkaars concurrenten worden, maar toevoegingen of ingrepen mogen zich wel manifesteren (afhankelijk van waar in of bij de bunker dat gebeurt). De herbestemming kan een nieuwe historische laag in het complex opleveren, waarbij de samenhang van het geheel behouden blijft.

Er zal draagvlak bij buurtbewoners en andere betrokkenen moeten zijn om een initiatief tot een succes te maken. Het is wenselijk dat toekomstige functie(s) aansluit(en) op het woonklimaat van de nabije omgeving en op de opzet en inrichting van buitenplaats Clingendael. Een gedegen communicatieplan is nodig om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren.
Ten slotte dient het initiatief financieel robuust te zijn ten aanzien van instandhouding, renovatie en exploitatie op langere termijn.

3.3 Landschap, ruimte en planologie

De doelstelling voor de gemeente is dat de ontwikkeling van de Commandopost Clingendael bijdraagt aan de kwaliteit van Wassenaar als 'Landgoed aan zee' - een groene oase in de Randstad, zoals verwoord in de Structuurvisie. Bij het weer in gebruik nemen van het bunkercomplex is beperken van overlast voor de omgeving het uitgangspunt (verkeersbewegingen, parkeren, drukte, geluid).

Ruimtelijke kwaliteit

Bij herbestemming is niet alleen het verhaal van de bunker en het gebruik in de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog relevant. Op het perceel is een stapeling van cultuurlandschappen zichtbaar met erfenissen van de buitenplaats, de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog. De laag van de buitenplaats is vooral zichtbaar op stedenbouwkundig niveau. Op de schaal van het complex en het interieur spelen de lagen uit de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog een hoofdrol. Vanuit cultuurhistorie is de doelstelling om de historische gelaagdheid zichtbaar en beleefbaar te houden en zo mogelijk te gebruiken als inspiratie voor de herontwikkeling. Behoud van de stedenbouwkundige en landschappelijke waardes, zoals de waterstructuur om het perceel, de zichtlijnen naar buitenplaats Clingendael en de voormalige kazerne is een voorwaarde. Het perceel kan beleefbaar gemaakt worden als onderdeel van de buitenplaats Clingendael.
Het is een uitgangspunt om de Commandopost Clingendael als een groot, gesloten en eenduidig volume herkenbaar en beleefbaar te houden, zowel vanaf de voormalige kazerne, woonwijk Uilennest als vanuit buitenplaats Clingendael. Houd daarbij de ruimtelijke relatie tussen bunker en kazerne in stand. Wellicht kan een nieuwe functionele relatie ontstaan. Het is aan de initiatiefnemer om een voorstel te maken om de geschiedenis afleesbaar te houden en desgewenst de locatie een toegankelijke uitstraling te geven.

Verkeer en parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. In de huidige situatie is er een geasfalteerd parkeerterrein op het noordoosten van het perceel aanwezig. Uitgangspunten parkeren:

- Het terrein wordt ontsloten via de Van Brienenlaan. De van Brienenlaan is een Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Het noordelijke deel van de Van Brienenlaan is aangewezen als fietspad. Het plangebied mag voor motorvoertuigen niet worden ontsloten op dit fietspad. Op een Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom wordt een maximum intensiteit van 4.000 voertuigen per etmaal gehanteerd. Als gevolg van de planontwikkeling mag deze norm niet overschreden worden.

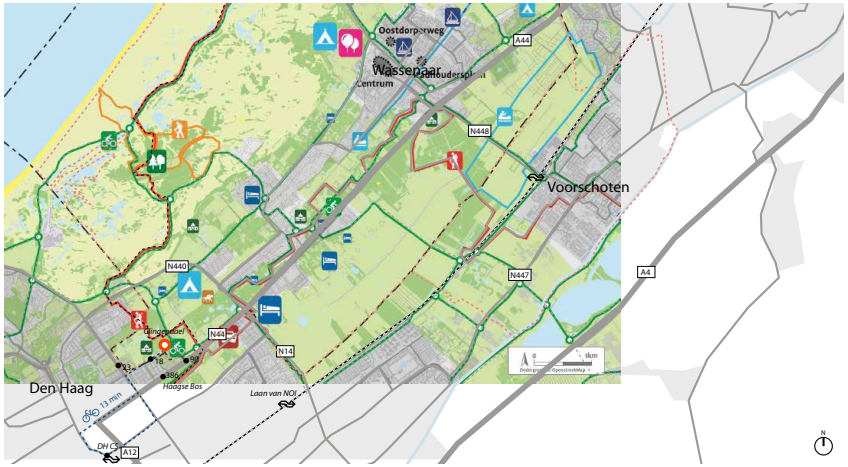
- Parkeren op eigen terrein (incl. bezoek) waarbij het bestaande parkeerterrein als uitgangspunt wordt genomen.

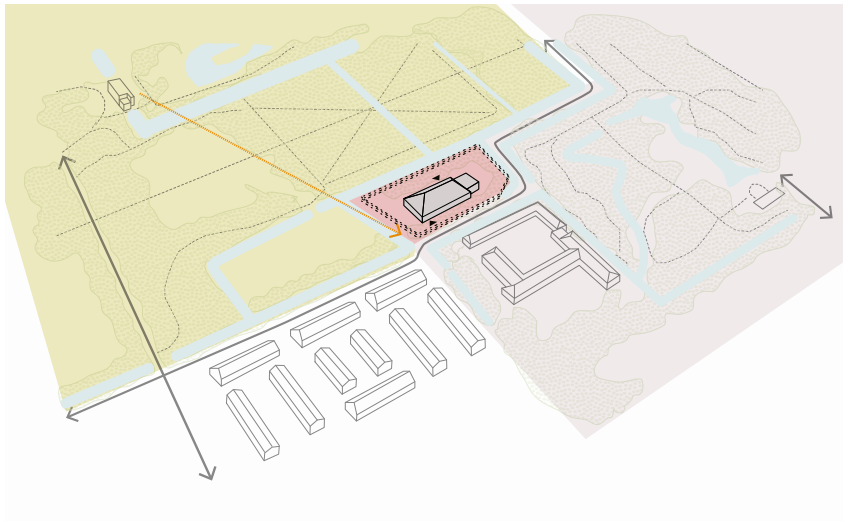
- Herbestemming mag geen extra parkeerdruk voor de wijk veroorzaken. De gemeente Den Haag zal dan ook geen parkeervergunningen verstrekken.

- Berekening parkeerbehoefte en vaststellen parkeereis op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 381).

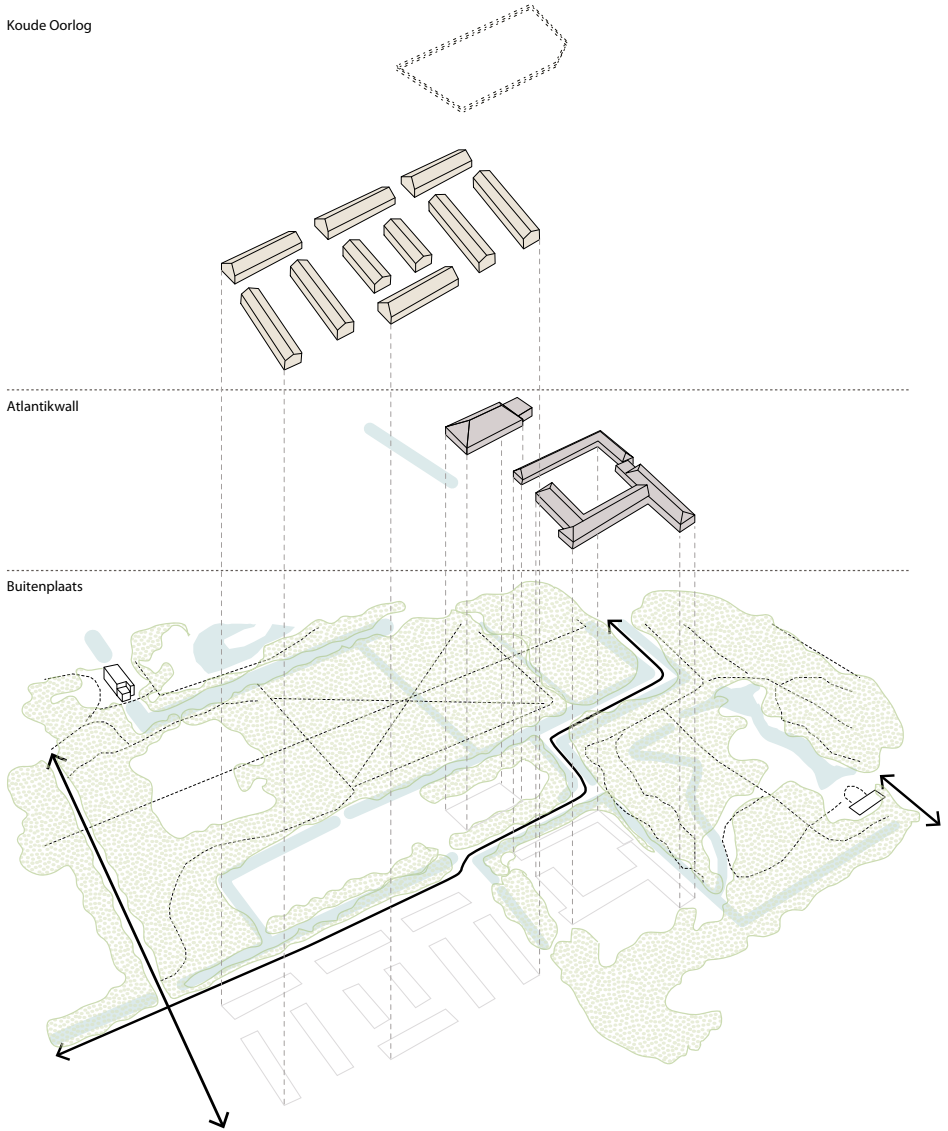
Hoofdstructuur gemeente Wassenaar en positie van het Commandopost Clingendael op de grens van twee landgoederen

begrenzing gemeente Wassenaar en Voorschoten
locatie Commandopost Clingendael
landgoederen
villaparken
historisch dorpscentrum
overig wonen
sportlandschap
duingebied
weidegebied





Drie cultuurlandschappen



- In het Verkeersplan Wassenaar is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd dienen te worden. De stedelijkheidsgraad van Wassenaar is 'matig stedelijk' (1.000-1.500 adressen per km²) en het complex is gelegen in 'de rest bebouwde kom'. Gelet op de ligging tegen de gemeente Den Haag aan is het redelijk om in dit geval het midden van de bandbreedte aan te houden in plaats van de bovenkant.

- Naar verwachting kunnen op maaiveld 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De overschrijding van 48 parkeerplaatsen is in principe ongewenst. Het programma (functie en aantal m²) moet worden afgestemd op deze parkeercapaciteit.

- De verkeersaantrekkende werking zal zoveel als mogelijk beperkt moeten blijven.

- Ook het fietsparkeren zal op eigen terrein moeten worden opgevangen, waarbij we ook voor de fietsparkeervraag verwijzen naar de kencijfers van het CROW.

3.4 Gebouw, architectuur en cultuurhistorie

Bij de herbestemming van de Commandopost Clingendael is een enkelvoudige functie of een mix van functies denkbaar, zolang ze passen binnen de randvoorwaarden en beleidsambities. Zo kan er worden gedacht aan werkruimte, (data)opslag, een museale functie of een café-restaurant, ondersteunend aan het hoofdgebruik. De initiatiefnemer heeft ruimte om in zijn/haar visie met een voorstel te komen

De nieuwe functies vergen zeer waarschijnlijk een wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente Wassenaar heeft in dit geval als uitgangspunt dat nieuwe functie(s) de bestaande cultuurhistorische waarden maximaal behouden en versterken. Maatschappelijke meerwaarde is wenselijk. Een passende functie draagt optimaal bij aan het behoud van de cultuurhistorisch belangrijke onderdelen van het complex (hoofdvolume, aanbouwen, loopgraafzone en omliggend terrein) en de (historische) en de onderlinge samenhang. Dit kan worden gerealiseerd door bij herontwikkeling rekening te houden met de potenties en beperkingen die het complex en de onderdelen met zich mee brengen en de herbestemming zorgvuldig in te passen.

Ontwikkelen vanuit de cultuurhistorische waarde

De kernwaarden (zie 1.3) vormen een logisch vertrekpunt voor herontwikkeling. Een van de kernwaarden is dat het complex is opgebouwd uit vijf zones, elke met een eigen sfeer. Hieronder wordt voor elke eenheid een aantal denkrichtingen en/of uitgangspunten geformuleerd.

A: Het perceel van de bunker

- Behoud de samenhang tussen de bunker, het perceel en de omgeving. Zorg dat veranderingen aan het geheel zich hierin voegen.
- Zorg dat het terrein het groene en landschappelijke karakter behoudt. Zie het perceel als een landschappelijke 'kamer' die hoort bij de sfeer van de buitenplaatsen en de militaire functie, als onderdeel van de Atlantikwall.
- (Bescheiden) aanbouwen aan het bunkercomplex zijn mogelijk, mits het groene karakter van de locatie en het volume met grote schilddak herkenbaar blijven, archeologische waarden worden gerespecteerd en de toevoegingen zowel functioneel als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het monument. Hierbij dient rekening te worden gehouden met materiaal- en kleur keuzes.
- Overweeg om de terreinophoging te benutten Ondergrondse toevoegingen zijn mogelijk, wanneer ze ondergrondse waarden (loopgraven e.d.) niet aantasten.

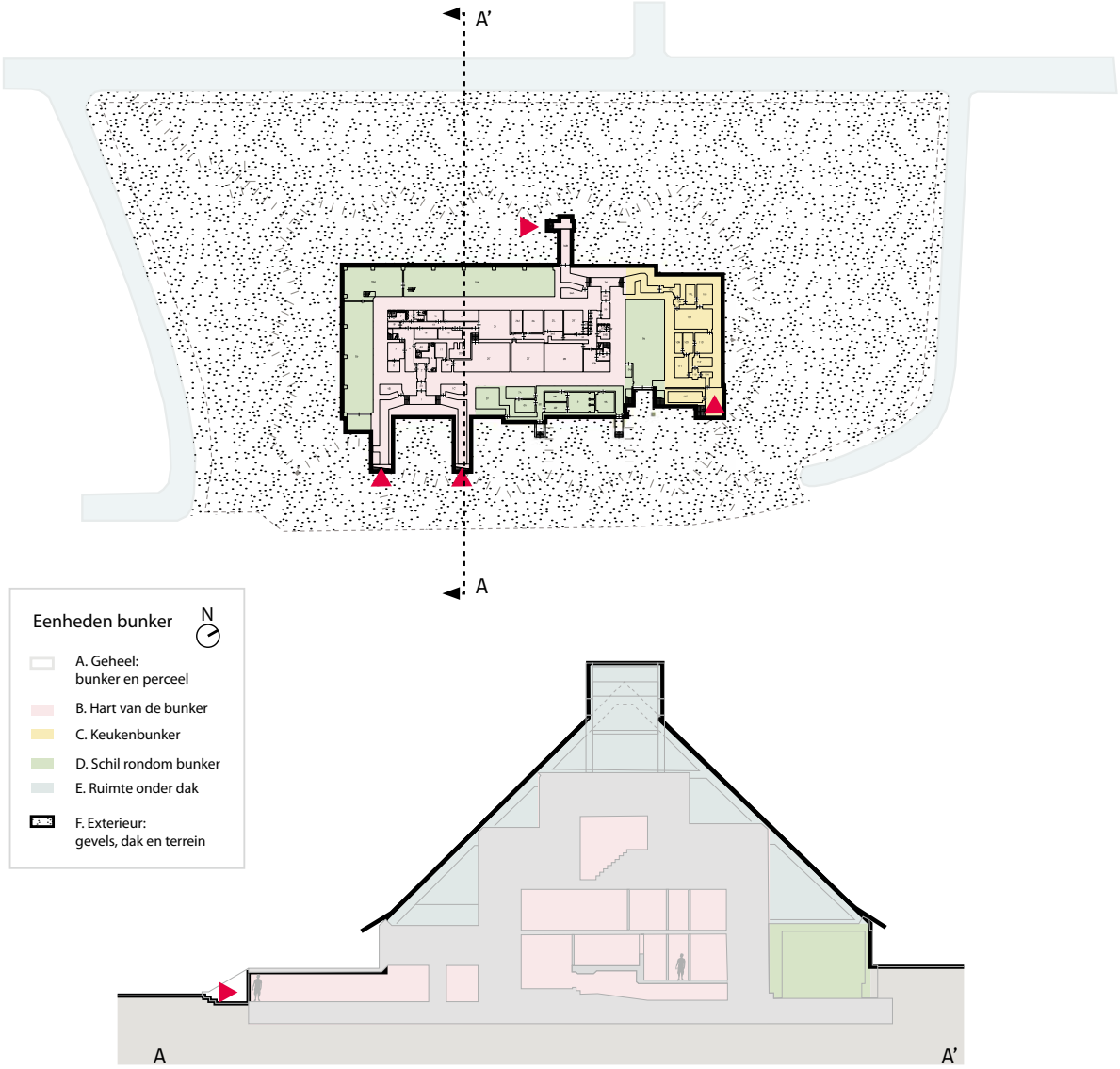
B: Het hart van de bunker

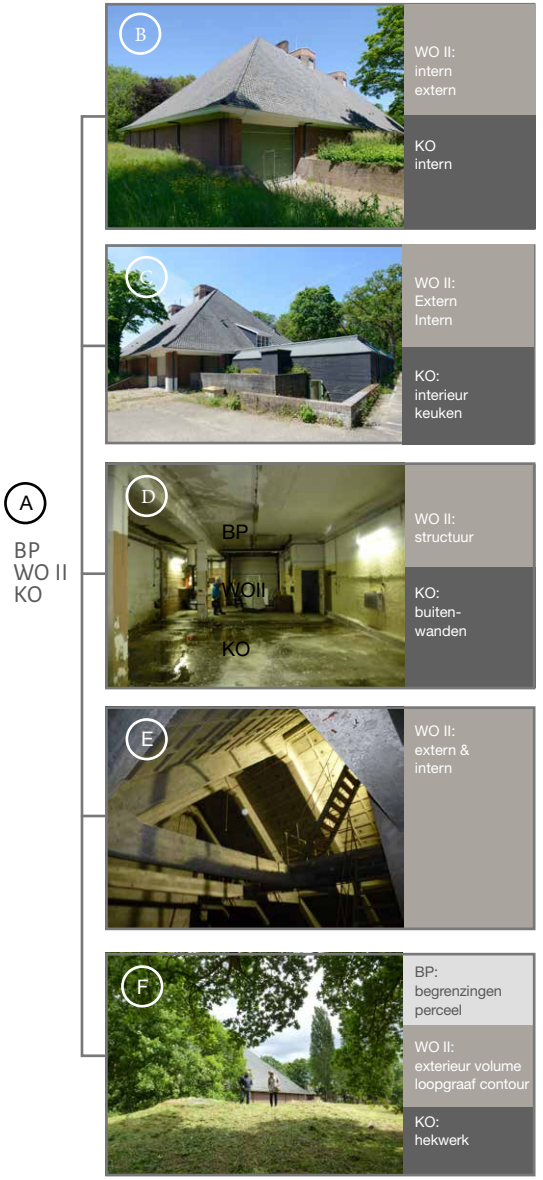
- Bij de herbestemming van de bunker is het van belang dat de structuur herkenbaar en beleefbaar blijft. Dit betekent niet dat er geen veranderingen mogelijk zijn, maar dat de aanpassingen zich verhouden tot de kenmerkende structuur, zoals die wordt gevormd door gangen, trappenhuizen en de installatieruimten.
- Behoud onderdelen die bepalend zijn voor de sfeer van de bunker (bijvoorbeeld de oorspronkelijke interieuronderdelen, zoals beschreven in de het bouwhistorisch onderzoek). Aanpassingen aan het interieur zijn echter wel mogelijk. Hierbij is het van belang dat er gekeken wordt hoe de ingrepen zich verhouden tot de structuur en de oorspronkelijke materialisatie van de bunker. De roerende en onroerende inrichting ten tijde van de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog dient op relevante plekken zichtbaar te blijven.
- Het beperkt openwerken van de bunkerkern ten behoeve van daglicht en de toegankelijkheid ten behoeve van mensen met een beperking is denkbaar wanneer de samenhang en gesloten uitstraling te ervaren blijven.

C: De keukenbunker

- De oorspronkelijke roerende en onroerende interieuronderdelen (zoals keukenmachines, deuren, kozijnen) zijn van hoge monumentale waarde. Behoud is het uitgangspunt.

Zes sferen die de logica van de bunker representeren. Bij elke sfeer zijn onderdelen van de drie cultuurlandchappen aanwezig (BP = buitenplaats, WO II= Tweede Wereldoorlog, KO=Koude Oorlog).





- In een deel van de keukenbunker (ruimte 107) is het karakter van de keuken goed herkenbaar gebleven door de aanwezigheid van keuken interieuronderdelen uit de jaren ’60 van de vorige eeuw. Aanpassingen aan de interieurinrichting zijn beperkt mogelijk en dienen in relatie te zijn met de ‘keukeninrichting’.
- Openingen t.b.v daglicht dienen beperkt te blijven en mogen geen afbreuk doen aan de essentie van de keukenbunker als een gesloten en weerbaar bouwwerk.
- Op- en aanbouwen aan de keukenbunker zijn mogelijk, mits deze kleinschalig blijven en vanuit het beoogde gebruik noodzakelijk en van toegevoegde waarde zijn.

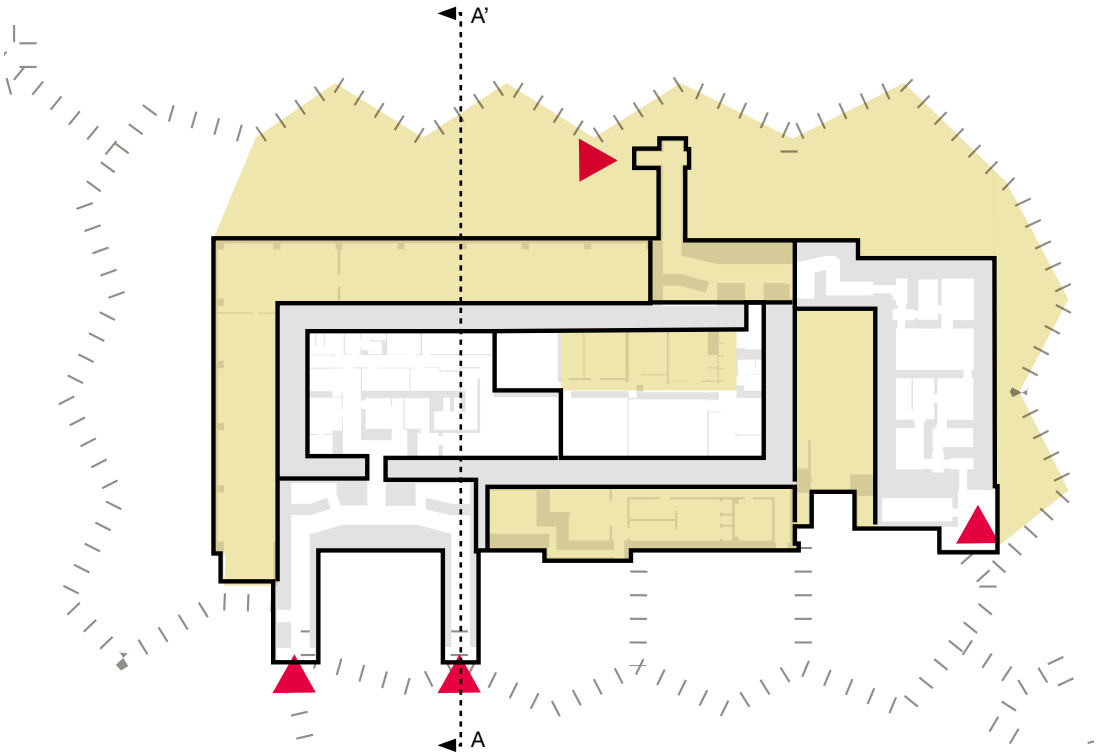
- Hierbij dient rekening te worden gehouden met materiaal- en kleurkeuzes. Toevoegingen blijven ruimtelijk ondergeschikt aan het monument.

D: De schil om de bunker

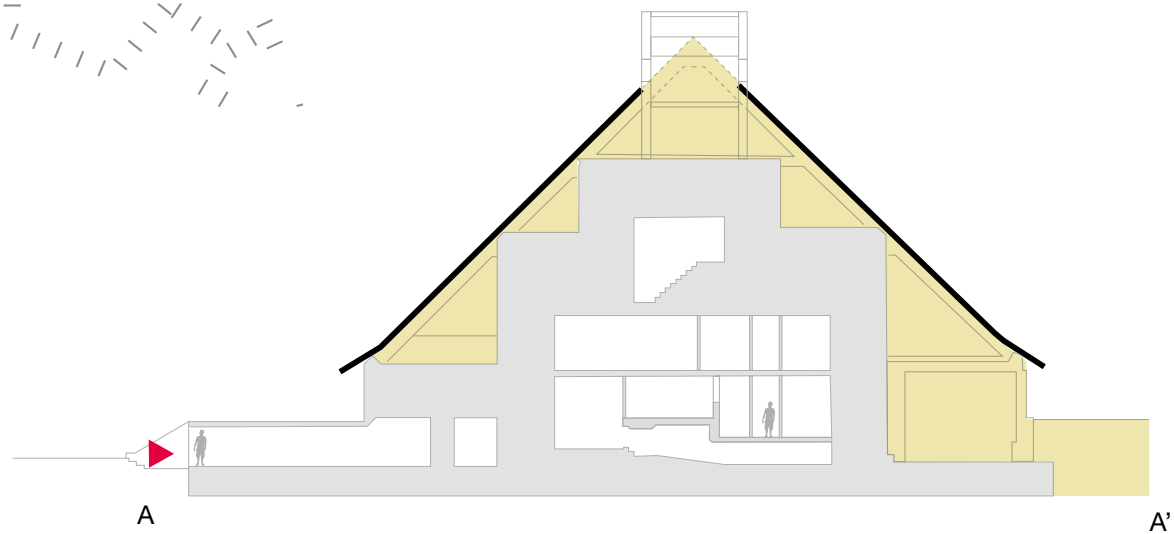
- De ruimtes die rondom de bunker en onder het grote schilddak liggen, zijn relatief groot met weinig binnenwanden en onafhankelijk van elkaar toegankelijk. In deze ruimtes is meer ruimte voor verandering, omdat een deel van deze ruimtes van oorsprong (half) open waren (met name 93, 93A, 93B en 94).
  Beperkte openingen ten behoeve daglicht in de gevels (zoals in de oorspronkelijke situatie) zijn hier voorstelbaar, wanneer deze geen afbreuk doen aan het gesloten karakter van het volume met het schilddak.
- Het uitgangspunt is dat de delen van het bunkercomplex die georiënteerd zijn naar de openbare weg (Wassenaarseweg - Van Brienenlaan) hun gesloten karakter behouden.

E: De ruimte onder het dak

- Benut bij een herbestemming de ruimtes onder het schilddak. De ruimtes hebben een bijzonder ruimtelijk karakter. Het toevoegen van daglichtopeningen in het dakvlak zijn alleen mogelijk wanneer het gesloten karakter van het dak behouden blijft.
- Beperkte openingen in het dakvlak, louter ten behoeve van daglicht zijn vanuit praktisch-architectonisch perspectief denkbaar (mits zorgvuldig ontworpen, precies gedetailleerd en met een hoogwaardige materialisatie, en altijd ondergeschikt aan het oude, vlakke beeld van de dakvlakken). Het beleefbaar maken van de fascinerende betonstructuur van de kap is daarbij een mogelijkheid, waarbij het aankomt op de kwaliteit van het ontwerp om te kunnen bepalen of zo’n ingreep recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de bunker.



Voorbeeld van locaties met ontwikkelmogelijkheden, mits deze de bestaande kwaliteiten en waarden in acht nemen.



3.5 Planologisch uitgesloten functies

De geldende bestemming luidt "Maatschappelijke doeleinden - Defensieterrein ". Deze bestemming biedt heel weinig ruimte voor herontwikkeling. Zo is ook voor de vestiging van een herinneringscentrum of museum wijziging van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan noodzakelijk.

De gemeenteraad is het bestuurlijk orgaan dat over de nieuwe bestemming(en) het finale besluit neemt, met in achtneming van de uitkomsten van eventuele gerechtelijke procedures.

Aan de besluitvorming gaan uitgebreide procedures vooraf waaronder begrepen bezwaar- en beroepsprocedures voor belanghebbenden, die bezwaren hebben tegen voorgenomen bestemmingen. Onderdeel van het proces zijn o.m. het integraal onderzoeken en wegen van de wenselijkheid van nieuwe voorgenomen bestemmingen en het uitsluiten en of e/o beperken van overlast en de strijdigheid met andere spelende belangen.

Dat proces start met het beoordelen en selecteren van de verwervende partij (zie ook paragraaf 5.1). Die eerste stap betekent geenszins dat daarmee ook een juridisch "ja" wordt afgegeven voor de voorgestelde bestemming/functie. Daarvoor moet het bovenbeschreven proces t/m het finale raadsbesluit worden doorlopen (zie ook paragraaf 5.2).

Vanwege het unieke karakter van het bunkercomplex is ervoor gekozen om niet voorafgaande aan het uitgifteproces specifieke bestemmingen op te leggen. In de motivatie van het toekomstig in te dienen plan zal in voldoende mate tot uitdrukking moeten komen hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden is omgegaan, in samenhang met de overige in hoofdstuk 3 en 4 genoemde beleidskaders- en regels. Een dergelijk proces kost veel tijd en geld met in casu de voorzienbare uitkomst dat de nieuwe bestemming waarschijnlijk niet of net niet zal passen op de gevraagde herbestemming.

Voor het toekomstig gebruik van de Commandopost Clingendael zijn, conform het geamendeerde raadsbesluit van de gemeente Wassenaar, 7 maart 2023, in ieder geval de volgende functies/bestemmingen uitgesloten:

- *Kantoor groter dan 1.000 m² bvo*

- *Evenemententerrein*
  Een evenemententerrein kent grote pieken in verkeer aantrekkende werking en veroorzaakt overlast voor de buurt.

- *Detailhandel*
  Solitaire detailhandel buiten de hoofdwinkelstructuur is niet wenselijk. Slechts ondergeschikte detailhandel is mogelijk (bijvoorbeeld giftshop in museum).

- *Horeca categorie 1c, 2 en 3*
  Niet wenselijk en veroorzaakt overlast voor de omwonenden. Onder deze categorieën vallen:

  Categorie 1c
  Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
  - horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
  - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

  Categorie 2 'middelzware horeca'
  Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor een zekere hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:
  - Bierhuis;
  - Biljartcentrum;
  - Café;
  - Proeflokaal;
  - Shoarma/grillroom;
  - Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

  Categorie 3 'zware horeca':
  Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:
  - Dancing;
  - Discotheek;
  - Nachtclub;
  - Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

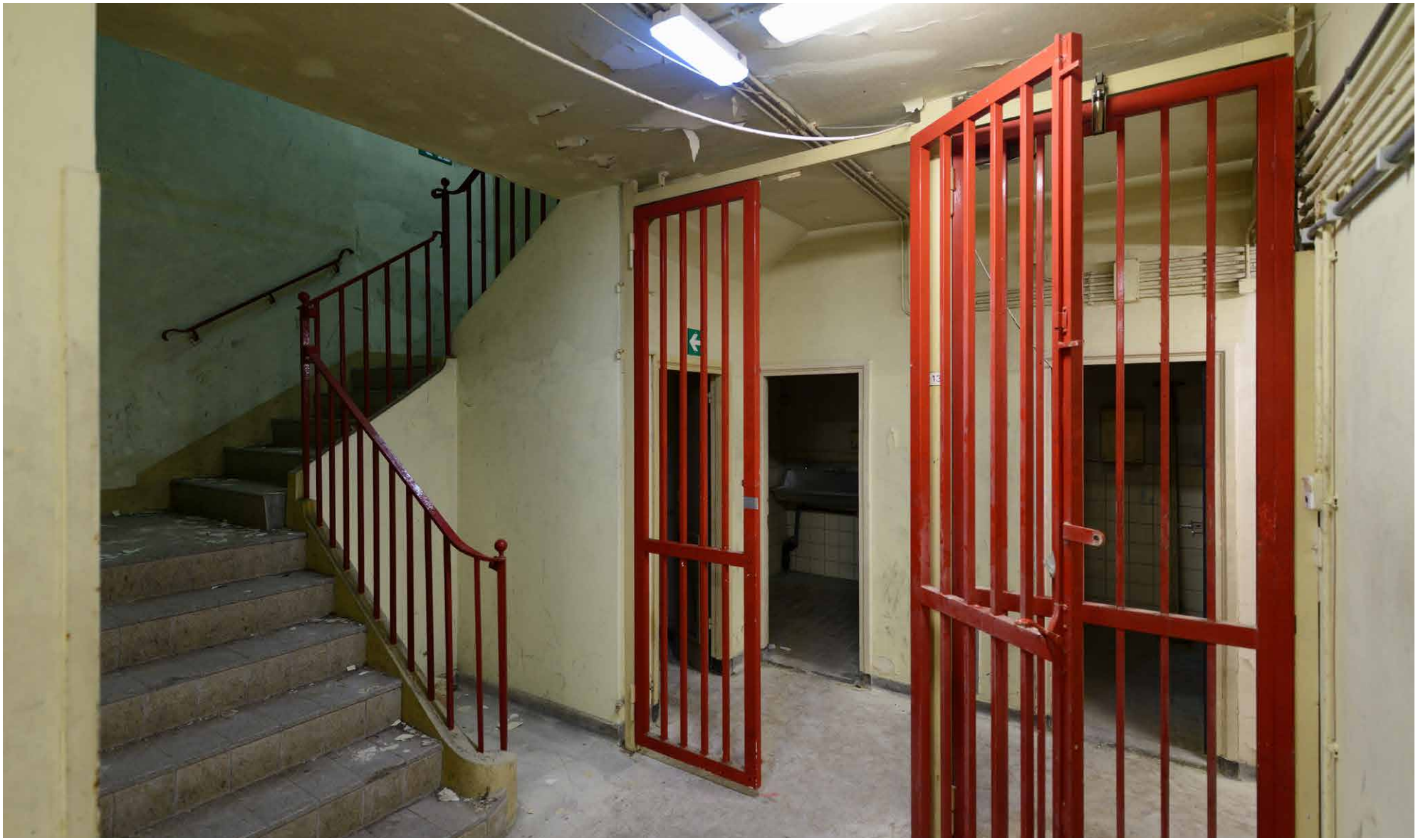
  Horeca categorie 1a en 1b is alleen toegestaan wanneer deze ondersteunend is aan het hoofdgebruik.

  Bron: Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 vanaf pagina 173, bijlage 2 Regels.



4

Uitvoeringsaspecten



In dit hoofdstuk komen enkele aanvullende uitvoerings-aspecten nadrukkelijk naar voren om rekening mee te houden rondom de herbestemming/transformatie van de Commandopost Clingendael.

4.1 Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid is verankerd in de Erfgoedvisie (2018) en nader uitgewerkt in het paraplu-bestemmingsplan cultureel erfgoed Wassenaar, Panden, objecten en Archeologisch Erfgoed (2016). In dit bestemmings-plan zijn regels opgenomen ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Voor deze locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 3'. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 3', impliceert dat bodemingrepen groter dan 100 m² die dieper reiken dan 30 cm –Mv zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan. Afwijking van dit verbod kan slechts in een aantal gevallen worden verleend.

Onderzoek van RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. heeft aangetoond dat er inderdaad een hoge archeologische waarde kan worden toegeschreven aan het terrein op de locaties waar archeologische resten aanwezig zijn uit de Tweede Wereldoorlog en Koude Oorlog. Daarnaast geldt er een hoge verwachting voor archeologische bewoning uit het midden neolithicum t/m vroege middeleeuwen. Het adviesbureau geeft de aanbeveling om de vindplaats(en) in het plangebied in situ te beschermen. Om verstoring van de vindplaats(en) te voorkomen wordt geadviseerd geen bodemingrepen uit te voeren op het terrein waar de vindplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog zich bevinden. Voor de overige delen van het terrein geldt een hoge verwachting voor resten uit midden neolithicum t/m vroege middeleeuwen. Nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, indien deze resten door ingrepen bedreigd worden. In die delen van het complex die onder de status van rijksmonument vallen, vallen bodemingrepen sowieso onder een vergunning van het Rijk.

4.2 Niet gesprongen explosieven

De Commandopost Clingendael en de directe omgeving zijn gelegen in een NGE (niet gesprongen explosieven) risicogebied. Het gebied is verdacht m.b.t. het voorkomen van kleinkaliber munitie, handgranaten en geschutsmunitie. Bij uitvoerende werkzaamheden dient men hierop bedacht te zijn.

4.3 Milieuwetgeving

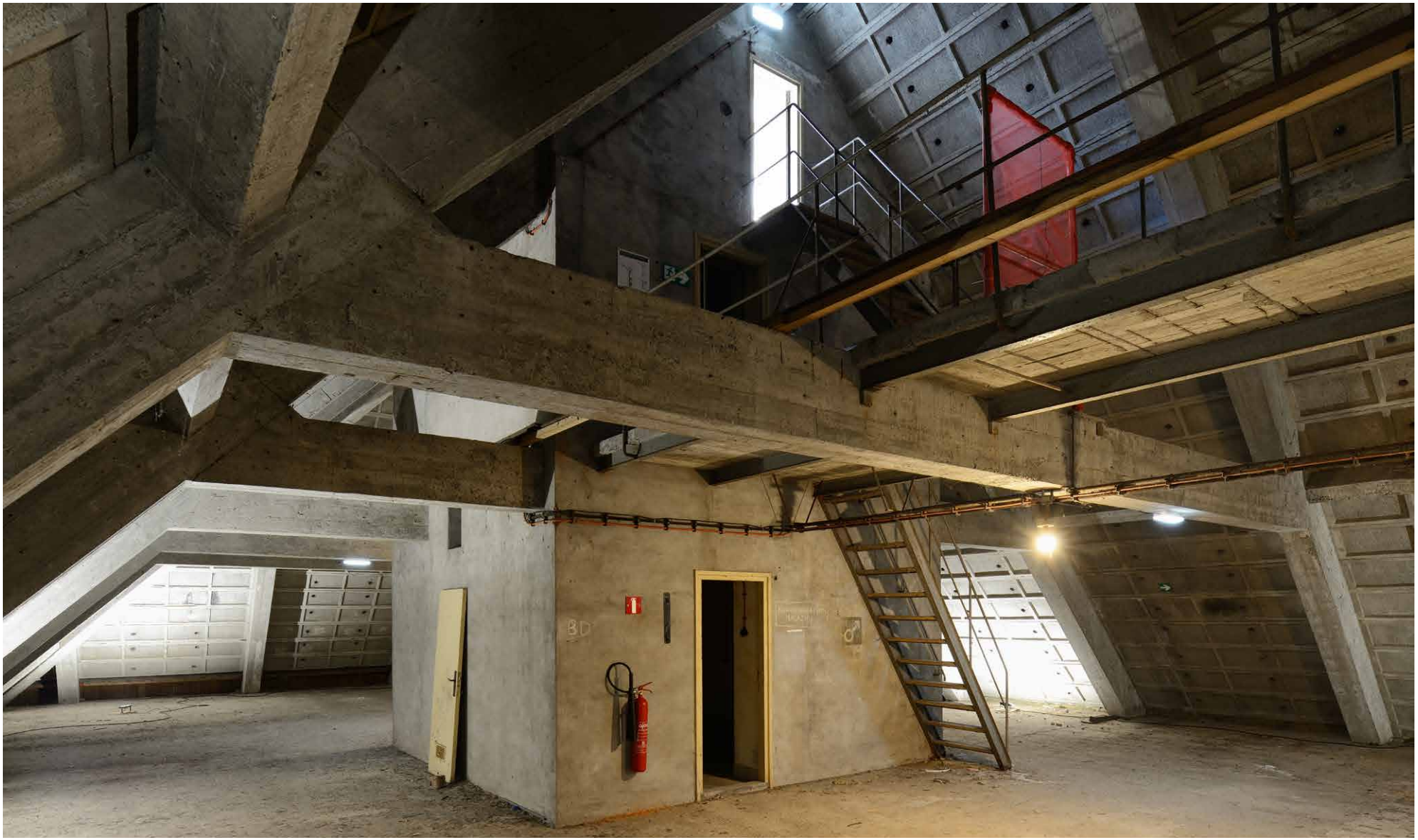
De locatie ligt in grondwaterbeschermingsgebied. De Provinciale milieuverordening (PMV) geeft restricties wat wel en niet mag met of zonder ontheffing. De aanleg van koude/warmte energiesystemen is niet toegestaan. Vanwege de ligging nabij twee risicobronnen, namelijk een transportroute voor gevaarlijke stoffen (Benoordenhoutseweg) en een tracé van een hogedruk aardgasleiding (Laan van Clingendael), kan het aspect externe veiligheid en de toepasselijke regelgeving (Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid buisleidingen) hier niet onvermeld blijven. Andere milieuaspecten die, afhankelijk van de aard van de beoogde herontwikkeling, onderbouwing kunnen vergen zijn: de zonering ten opzichte van nabijgelegen functies, geluidhinder, bodemkwaliteit (zie paragraaf 4.4) en luchtkwaliteit.

Toetsingskaders voor deze aspecten zijn onder anderen: Bedrijven en milieuzonering (VNG,2009), Wet geluidhinder, Wassenaarse Bouwverordening, Wet Milieubeheer en Wet Natuurbescherming. Er moet rekening worden gehouden met genoemde aspecten bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Indien de gemeenteraad zou besluiten om aan een functie die voldoet aan de in deze Nota gestelde randvoorwaarden een planologische grondslag te verlenen waarop milieuregels van toepassing zijn, dan moet een aanvrager rekening houden met de volgende kaderstelling vanuit de geldende milieuregels:

- *Milieucategorieën*
  Mocht een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk gemaakt worden, dan is de maximaal toegestane milieucategorie 1, op basis van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is namelijk 22 meter en het plangebied bevindt zich in een rustige woonwijk. Eventuele overige beperkingen met betrekking tot de functie worden opgelegd vanuit andere overwegingen en worden daarom in de andere paragrafen van deze Nota beschreven.

- *Mogelijkheden voor afwijken*
  Een aangevraagde functie die valt in milieucategorie 2 of hoger kan alleen worden gerealiseerd, indien door middel van onderzoek wordt aangetoond dat deze functie een richtafstand passend bij milieucategorie 1 mag aanhouden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en een lage verkeersaantrekkende werking heeft. Van de in de VNG-brochure bedoelde richtafstanden kan dus worden afgeweken volgens de werkwijze omschreven in deze brochure. Dit geldt bijvoorbeeld indien kan worden aangetoond dat er maatregelen zijn genomen waardoor lagere afstanden kunnen worden gehanteerd voor geluid, geur, stof en/of gevaar.



4.4 Bodem

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat rond de bunker in de bovengrond regelmatig een lichte verontreiniging met lood, zink en kwik wordt gevonden. Deze lichte verontreinigingen geven geen risico's voor mens of dier. Ter plaatse van het noordoostelijke terreindeel zijn in de bodemlaag tot minimaal 1 m-mv en over een oppervlakte van 3.250 m² heterogeen matige tot en met sterke verontreinigingen aangetoond met koper, zink en/of lood. De verontreinigingen zijn echter in zowel het horizontale als verticale vlak, niet volledig afgeperkt. Het grondwater is licht verontreinigd.

In de bunker bevinden zich twee olietanks ten behoeve van de oliestookinstallatie. De tanks zijn in 1992 buiten gebruik gesteld. Ter plaatse van het vulpunt aan de buitenzijde van de bunker is een spot met sterke minerale olie verontreiniging in de grond aangetoond met een omvang van 7,5 tot 10 m³.
Bij het bodemonderzoek werden enkele stukken asbest aangetroffen op het maaiveld.

4.5 Natuur / Flora- en Fauna

Er is een (actualiserend) ecologische quickscan uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat bij de nadere planuitwerking door de initiatiefnemer, vervolgonderzoek nodig is voor grondgebonden zoogdieren, broedvogels en vleermuizen zodat de ecologische waarden overeenkomstig de wet Natuurbescherming gewaarborgd zijn.

Het plangebied is opgenomen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN), als onderdeel van het naastgelegen landgoed Clingendael. Het plangebied maakt echter geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied.

De verkoop van het plangebied heeft geen negatief effect op de NNN. Eventuele herontwikkelingsoptie(s) dienen beoordeeld te worden op hun effect op de NNN. Gelet op de ligging nabij Natura 2000 gebied dient in het kader de Wet Natuurbescherming voor (her)ontwikkeling van de Commandopost Clingendael een berekening naar de stikstofdepositie te worden uitgevoerd.

4.6 Asbest

Er is een onderzoeksrapport opgesteld waarbij asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Het asbest is in 2020 gesaneerd.

4.7 Binnenklimaat

Als onderdeel van de herontwikkeling is er een opgave wat betreft het binnenklimaat van de bunker. De aanwezige luchtbehandelingsvoorzieningen zijn vanwege hun ouderdom al geruime tijd niet meer operationeel. Het ontbreken van luchtbehandeling heeft in het verleden de nodige biologische aantasting van het nagelvaste interieur tot gevolg gehad. Met name de interieurafwerkingen uit de Koude Oorlog zoals zachtboard en gips zijn in meer en mindere mate onderhevig geweest aan deze aantasting.

Momenteel wordt het binnenklimaat alsmede de conditie van de afwerkingen gemonitord en wordt er ingegrepen wanneer dit nodig is doormiddel van tijdelijke maatregelen zoals mobiele luchtontvochtigers. Hierdoor is er momenteel sprake van een stabiele situatie.

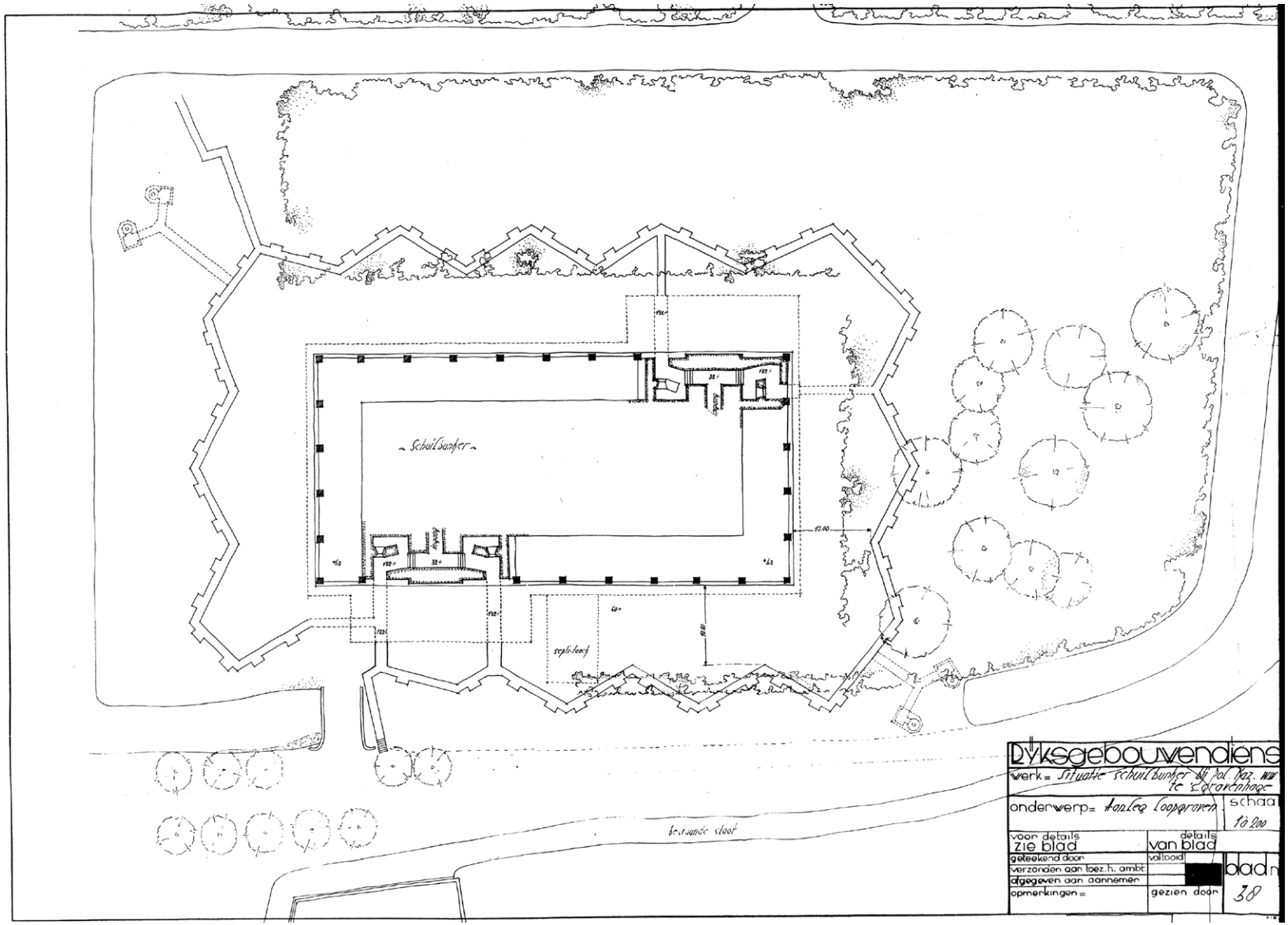
Bij de toekomstige planvorming dient rekening te worden gehouden met de opgave die er ligt met betrekking tot het conditioneren van het interieur en daarmee het in stand houden van resterende KO interieurafwerkingen. Het is van belang dat de stabiele situatie die er nu is wordt gecontinueerd totdat er een definitief plan wordt uitgevoerd.



5

Procedures

Ontwerptekening uit circa 1943 voor de aanleg van een loopgraaf rond de bunker



5.1 Verkoop

De verkoop van de Commandopost Clingendael verloopt via een openbare verkoopprocedure met voorselectie. Deze verkoopprocedure wordt uitgelegd op biedboek.nl en nader beschreven in het Biedboek wat ten tijde van de start van de verkoopprocedure tegen betaling beschikbaar wordt gesteld.

De voorselectie vindt plaats aan de hand van een Selectieleidraad en bestaat er onder meer uit dat belangstellenden moeten kunnen aantonen dat zij ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit, aard en omvang. Verder moeten zij hun visie geven op de herontwikkeling van het complex, die goed aansluit bij de vastgestelde kaders en randvoorwaarden van deze Nota van uitgangspunten. De precieze selectiecriteria en de Selectieleidraad worden in het Biedboek opgenomen. Belangstellenden die voldoen aan de gestelde selectiecriteria, worden daarna uitgenodigd om een bieding uit te brengen.

Het Rijksvastgoedbedrijf onderzoekt vervolgens de aanvaardbaarheid van de uitgebrachte biedingen. Hierbij kijkt het Rijksvastgoedbedrijf naar de risico's die zijn verbonden aan de eventueel gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de uitgebrachte bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de bieder de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden, zal worden meegenomen in die afweging.

Het Rijksvastgoedbedrijf beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

In deze Nota van uitgangspunten zijn ambities en kansen genoemd voor het leveren van een visie. Er is nadrukkelijk ruimte gelaten voor verschillende invalshoeken en voor een verschillende programmering en de regels voor herontwikkeling zijn eerder stimulerend dan beperkend. Dit betekent dat alleen de hoogstnoodzakelijk gestelde eisen zijn genoemd, afgezien van algemeen geldende wetten en voorschriften waaraan een planuitwerking te zijner tijd moet voldoen.

De beoogde inhoudelijke kwaliteit van de visie is door de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf benoemd in termen van 'ambities'. Deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.

De visie wordt, in aansluiting op de uitgangspunten van deze Nota van uitgangspunten, beoordeeld op de ambities binnen de volgende drie hoofdonderwerpen:

- Integrale kwaliteit
- Landschap, ruimte en planologie
- Gebouw, architectuur en cultuurhistorie

Bij veel aspecten binnen deze hoofdonderwerpen is geen boven- of ondergrens (geen maximum- of minimumeis) aan de beoogde kwaliteit gesteld. De reden hiervoor is dat gestreefd wordt naar integrale kwaliteit, waarbij niet altijd voorkomen kan worden dat een hoge kwaliteit op het ene aspect in sommige gevallen noodzakelijkerwijs samen moet gaan met een mindere kwaliteit op een ander aspect. De ingediende visies zullen integraal en ten opzichte van elkaar beoordeeld worden.

De beoordeling van de ingediende visies vindt onder meer plaats door het Atelier Rijksbouwmeester, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Rijksvastgoedbedrijf. Tevens wordt er namens Wassenaar iemand benoemd die zitting neemt in de beoordelingscommissie. Dit zal iemand zijn die een grote afstand heeft tot de dagelijkse politiek of ambtelijke organisatie en zonder last- of ruggenspraak kan opereren.

5.2 Planuitwerking

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten kan de initiatiefnemer een planvoorstel uitwerken. Initiatiefnemer is verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de gestelde raadskaders en aan de criteria 'Een goede ruimtelijke ordening dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties / goede fysieke leefomgeving'. De verdere uitwerking van het planvoorstel behoeft zowel de goedkeuring van de gemeenteraad, waarbij advies ingewonnen wordt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. De gemeente wil, gezien het belang dat zij hecht aan deze locatie, nauw betrokken zijn bij de verdere uitwerking van de planvorming. In verband met de ligging pal naast het Haags grondgebied en het feit dat de verkeersafwikkeling over Haags grondgebied gaat, is ook afstemming met de gemeente Den Haag vereist.

Verder moet de initiatiefnemer aantonen dat het plan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar is en op toekomstige bestendige wijze bijdraagt aan het duurzaam behoud van het rijksmonument. Initiatiefnemer is ook verantwoordelijk om de aspecten - die niet in deze Nota van uitgangspunten zijn geregeld, maar wel wettelijk zijn vereist - nader te onderzoeken en uit te werken.

Bij de realisatie van de beoogde herontwikkeling wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen doet zich de vraag voor welke procedure hiervoor moet worden doorlopen. Onder de huidige Wet Ruimtelijke Ordening zijn voor initiatiefnemer twee opties: het indienen van een aanvraag om een (project)omgevingsvergunning of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan.



Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en ontwerp besluit of ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het huidige recht van toepassing en kan op basis hiervan de benodigde (project) omgevingsvergunning of het bestemmingsplan worden afgegeven c.q. worden vastgesteld. Het is echter de vraag of tijdig een ontwerp besluit of bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Lukt dit niet, dan moet dan moet initiatiefnemer onder de Omgevingswet een aanvraag voor de planontwikkeling indienen. De Omgevingswet biedt ook mogelijkheden om met het geldende Omgevingsplan strijdige activiteiten toe te staan.

Deze Nota van Uitgangspunten treedt op geen enkele manier in de plaats van de beoordeling van een eventueel verzoek voor herziening van het bestemmingsplan of het (tijdelijke) omgevingsplan of een aanvraag om een (project)omgevings-vergunning, buitenplanse omgevingsactiviteit of een aanvraag om wijzigingsbesluit. Het laat het democratisch proces met de diverse rechtsbeschermingsmiddelen in stand. Zie voor een nadere uitwerking van de processtappen de bijbehorende bijlage ‘Processtappen planontwikkeling initiatiefnemer’.

Inwerkingtreding van de Omgevingswet is op het moment van schrijven voorzien op 1 januari 2024. Vanaf het moment van de inwerkingtreding zal mogelijk deels de Nota van Uitgangs-punten geactualiseerd moeten worden. Aan de inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

5.3 Financiën

De ontwikkeling zal plaatsvinden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een ruimtelijke ordening procedure of een omgevingswet-procedure te worden doorlopen. De initiatiefnemer levert het wijzigingsplan aan. Daarnaast kan het wenselijk, dan wel noodzakelijk, zijn dat er diverse voorzieningen ten gunste van het plangebied aangelegd moeten worden of andere maatregelen genomen worden ten gunste van de ontwikkeling. Vanwege het profijt voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling is het niet gerechtvaardigd om de kosten niet ten laste van de algemene middelen te brengen. Om deze reden is het wettelijk verplicht dat de gemeente haar kosten naar evenredigheid verhaald op de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De gemeentelijke voorkeur heeft het om het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst te verhalen. Mocht een anterieure overeenkomst niet haalbaar zijn, is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen via de publiekrechtelijk weg, een exploitatieplan.