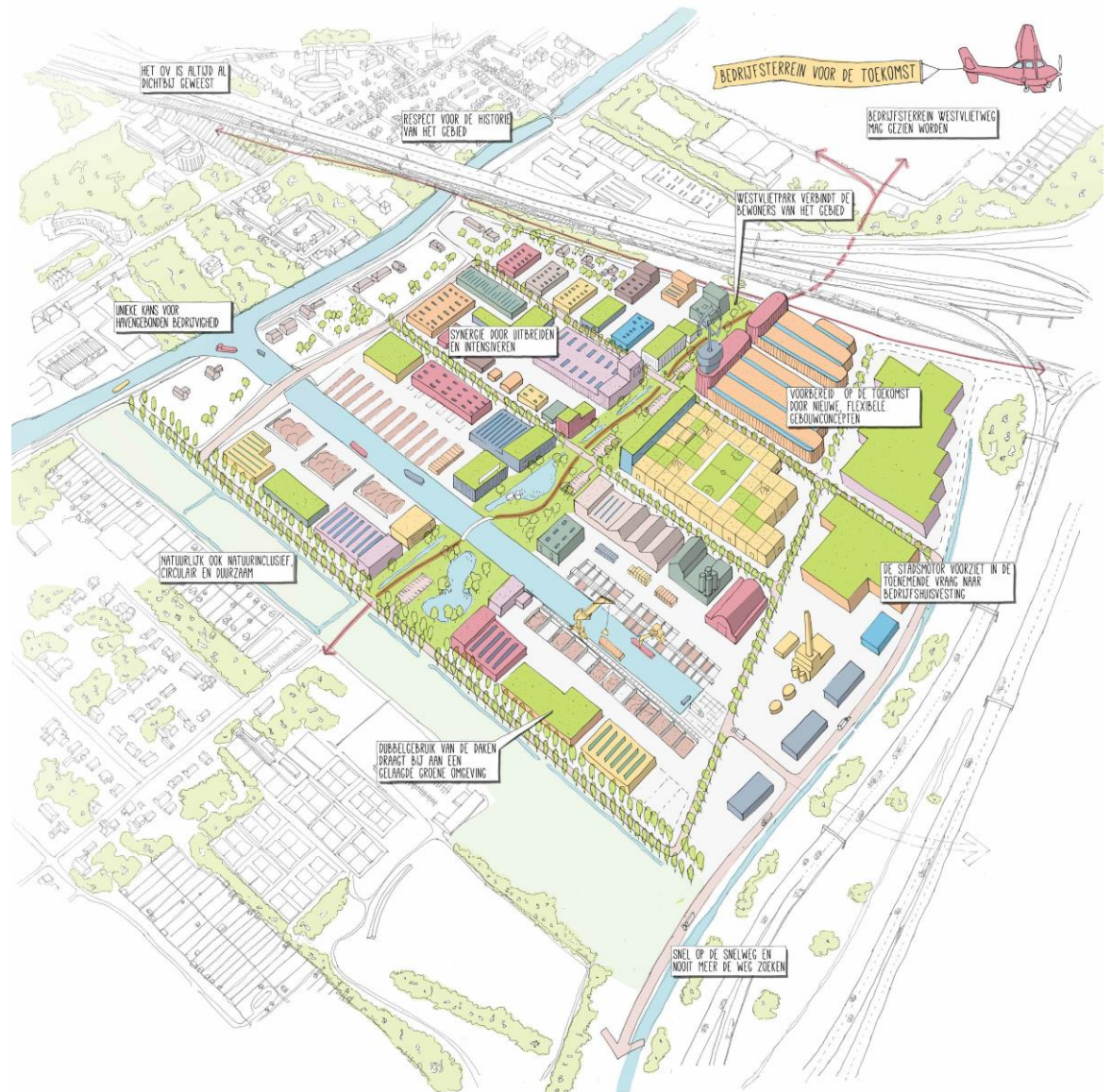


VISIE BEDRIJVENTERREIN WESTVLIETWEG

20 MAART 2020



VISIE BEDRIJVENTERREIN WESTVLIEWEG

20 MAART 2020

Status:

Eindrapport

Datum:

20 maart 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Ir. Joris Quaedflieg
Valérie Noordink MSc

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Dr. Pieter van der Heijde

In opdracht van:

Bedrijven Belang Westvlietweg
BIZ Westvlietweg



In samenwerking met:

Vakwerk Architecten



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.E.137

Referentie: 2019.E.137 BIZ Westvlietweg visie BT 200320

MANAGEMENTSAMENVATTING	5
INLEIDING	10
1 HUIDIGE SITUATIE WESTVLIETWEG	11
1.1 SITE EN SITUATION	
1.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.3 RUIMTELIJK EN ECONOMISCH BELEID	
1.4 SWOT-ANALYSE	
2 QUICKSCAN BEDRIJVENFUNCTIES.....	17
2.1 MARKTSITUATIE BEDRIJVEN	
2.2 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	
2.3 CONCURRENTIEPOSITIE WESTVLIETWEG	
2.4 OPNAMECAPACITEIT WESTVLIETWEG	
3 WESTVLIETWEG: STADSMOTOR VOOR DEN HAAG.....	23
4 KANSRIJKE DOELGROEPEN	25
5 VISIE WESTVLIETWEG	30
5.1 ONTWIKKELSCENARIO'S	
5.2 RANDVOORWAARDEN EN ONTWIKKELSTRATEGIE	

MANAGEMENTSAMENVATTING

AANLEIDING EN URGENTIE >>

Den Haag groeit fors. Er komen naar verwachting tot 2040 50.000 tot 80.000 nieuwe inwoners bij. Deze zullen ook ergens moeten werken en hebben behoefte aan producten en diensten. Op dit moment is er al sprake van een (fors) tekort aan bedrijfshuisvesting in Den Haag waardoor intensivering en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen nodig is. Westvlietweg biedt unieke kansen om een deel van dit tekort aan te vullen, werkgelegenheid te bieden en de Haagse economie te versterken. De potentie van Westvlietweg is groot maar hiervoor dient wel een aantal zaken stevig aangepakt te worden. Wij zien op dit moment de volgende knelpunten:

- Het terrein is organisch gegroeid. Dit zorgt voor een onduidelijke structuur en weinig flexibiliteit.
- Op sommige plekken is sprake van een rommelige uitstraling en matig onderhoud.
- Er is op dit moment geen uitbreidingsruimte voor de bestaande bedrijven op Westvlietweg, terwijl er diverse bedrijven zijn die uit hun jas groeien.
- Het ontbreekt aan een duidelijke visie en profilering van het terrein.
- Er zijn maar beperkt voorzieningen zoals horeca aanwezig, waarmee het terrein een minder aantrekkelijke werkomgeving biedt.
- De ontsluiting via de Westvlietweg is niet optimaal vanwege het smalle profiel. Hiermee is deze eigenlijk niet geschikt voor vrachtverkeer en wordt overlast ervaren door omwonenden.
- Het terrein is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer, terwijl dit wint aan belang als vestigingscriterium, ook voor bedrijventerreinen.
- Stilstand is achteruitgang. Om de toekomstbestendigheid van het terrein te waarborgen is het van belang om mee te gaan en in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en de kansen die er liggen te verzilveren.



FORSE MARKTBEHOEFTE IN DEN HAAG EN DE REGIO >>

- Er is een grote behoefte aan additionele bedrijfsruimten in Den Haag en in de regio. Den Haag heeft door economische groei en toename van de bevolking behoefte aan 250.000 tot 450.000 m² extra bedrijfsruimte in de komende tien jaar.
- Om deze in te kunnen passen wil de gemeente Den Haag verdichten op de bestaande terreinen. Naar verwachting kan er maximaal ca. 200.000 m² verdicht worden op de bedrijventerreinen en in de wijken (exclusief Westvlietweg).
- In het geval dit wordt gerealiseerd, resteert volgens de eerdergenoemde raming nog een behoefte van 50.000 tot 250.000 m². Daarnaast is er een verplaatsingsvraag van ca. 75.000 m² vanuit de Binckhorst.
- De belangrijkste uitdaging voor de Haagse regio blijft de grote vraag naar klassieke kleinschalige werkmilieus. Ook is er een behoefte vanuit watergebonden bedrijvigheid en HMC. Hier kan Westvlietweg goed in voorzien.
- Wij achten een opnamecapaciteit van ca. 200.000 m² voor Westvlietweg realistisch.

WESTVLIETWEG ALS STADSMOTOR VOOR DEN HAAG >>

Westvlietweg kan de economie van Den Haag en de regio verder versterken. Hiervoor dient het terrein zich te positioneren als Stadsmotor van Den Haag:

- Westvlietweg heeft een belangrijke functie voor **de stadseconomie** van Den Haag, de verzorging van de stad en haar inwoners met producten en diensten en biedt een diversiteit aan werkgelegenheid.
- Dit betreft een **breed palet aan bedrijven**: van timmerlieden en loodgieters, tot stadslogistiek en afvalverwerking.
- Aandacht voor belangrijke toekomstige thema's voor de stad in de producten die de bedrijven leveren, zoals de **energietransitie, circulaire economie, verdichting en verduurzaming**.
- **Ruimte biedend aan de verplaatsingsvraag** van bedrijven die voor de verdere ontwikkeling van de stad moeten wijken, zoals op de Binckhorst.
- **Efficiënt ruimtegebruik** door meerlaagse bedrijfsruimten en het delen van voorzieningen en faciliteiten.
- **Landschappelijk ingepast** en aansluitend op de **cultuur-historische kwaliteiten** van de directe omgeving. Het bedrijventerrein is geen gesloten bastion maar nodigt uit om doorheen te lopen en te verblijven voor werknemers en omwonenden.
- **Lerend vermogen**: bedrijven en onderwijs werken samen aan de toepassing van nieuwe technieken en wisselen kennis uit, bijvoorbeeld voor de omvangrijke verduurzamingsopgave van woningen en kantoren in de stad.
- **Duurzaam vastgoed**, natuurinclusief bouwen en veel groen in de openbare ruimte.

Gezien de marktsituatie, de locatiekwaliteiten, de huidige bedrijven, en de toekomstige trends en ontwikkelingen zien wij een mix van de volgende doelgroepen als kansrijk voor Westvlietweg:

- De **kleine en middelgrote (stads)logistiek** voor de bevoorrading van de bedrijven, winkels, horeca en consumenten.
- De **bouw** waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan maatschappelijke uitdagingen zoals de energietransitie en verduurzamingsopgave.
- De **maakindustrie**, in het bijzonder van duurzame en circulaire producten voor bijvoorbeeld de bouw, in combinatie met onderwijs.
- **HMC (hoge milieucategorie) bedrijven**, waaronder bedrijven die moeten verplaatsen vanuit de Binckhorst. Voor bedrijven die zich bezig houden met de circulaire economie en werken met afval zijn hoge milieucategorieën nodig.
- Naast de bedrijvigheid zijn er **aanvullende (gedeelde) voorzieningen** wenselijk; denk hierbij aan horeca, vergaderfaciliteiten, sport etc. Gezien de functie van het terrein en de aanwezigheid van HMC bedrijven is het niet wenselijk om woningen toe te voegen.

SCENARIO'S VERDERE ONTWIKKELING WESTVLIETWEG >>

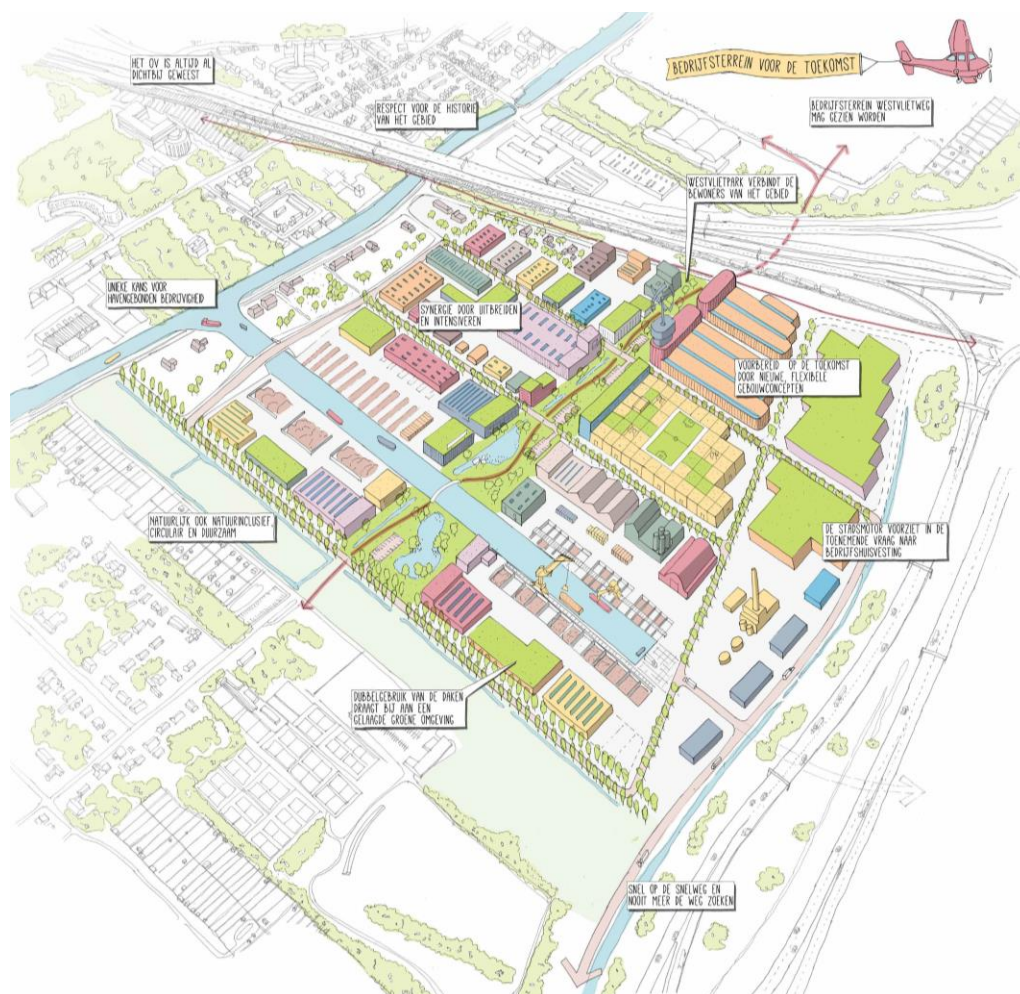
Aan de hand van de voorliggende positionering zijn twee ruimtelijk-economische scenario's opgesteld voor een wenselijk toekomstbeeld van het terrein. Het onderscheid tussen deze scenario's is wel of geen realisatie van een haven. Voor beide scenario's is een kansrijke programmamix opgesteld voor de komende tien jaar. Met de realisatie van een haven is ontsluiting over het water via de Vliet mogelijk. Dit biedt unieke kansen voor watergebonden bedrijvigheid en duurzaam vervoer over het water. Veel HMC bedrijven zijn watergebonden. In een alternatief scenario zonder haven ontstaat meer ruimte voor de andere doelgroepen en om te focussen op maatschappelijke uitdagingen voor de stad, zoals de energietransitie.

Op dit moment wordt op het bestaande terrein van Westvlietweg ca. 132.000 m² effectief voor bedrijvigheid benut. In de eerste fase wordt ingezet op verdichting op het bestaande terrein en een uitbreiding richting het oosten. Om de behoefte te kunnen inpassen stellen we een uitbreiding van ca. 205.000 m² bedrijvigheid en voorzieningen voor tot 2030. Dit wordt waar mogelijk in meerdere lagen gerealiseerd. In een volgende fase (periode na 10 jaar) kan dit verder richting de A4 met 95.400 m² bedrijvigheid worden uitgebreid naar behoefte van de markt. Hiermee komt in het eindbeeld op de lange termijn het totaal metrage bedrijvigheid op ca. 432.400 m².

ONDERDELEN WESTVLIETWEG	M2
Huidige bedrijvigheid	132.000
Intensivering bestaand terrein	73.600
Uitbreiding richting de A4	131.400
Verdere mogelijke uitbreiding na 10 jaar	95.400
Totaal m² bedrijvigheid lange termijn	432.500

Belangrijke kernonderdelen van de scenario's zijn:

- Betere verbinding richting station Voorburg met een loop- en fietsbrug.
- Nieuwe ontsluitingsweg(en) richting A4/A12.
- Interne infrastructuur verbeteren door doodlopende wegen te verbinden en meer fiets- en voetpaden.
- Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit met veel aandacht voor groen en landschappelijke inpassing.
- Een heldere opzet van het plan met veel ruimte voor flexibiliteit. Per cluster kan een passend flexibel gebouwconcept worden ontwikkeld dat de groei van bedrijven faciliteert.
- Centrale groene as als aantrekkelijke ontmoetingsplek met (gedeelde) voorzieningen en een showcase van bedrijvigheid.
- Flexibel en circulair in opzet en gebruik (materialen, verkaveling en vastgoed).
- Intensief ruimtegebruik mogelijk maken door een hogere bouwhoogte toe te staan (van 9 en 12 naar 24 m).
- Aandacht voor circulaire economie, duurzaam vastgoed, natuurinclusief bouwen en energietransitie.



TOEKOMSTBEELD WESTVLIETWEG
Bron Vakwerk Architecten

AANBEVELINGEN ONTWIKKELSTRATEGIE >>

Om de verdere ontwikkeling van Westvlietweg te starten zijn in eerste instantie de volgende stappen van belang:

- Voor de keuze van de ontsluiting is nader verkeersonderzoek nodig, net als een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van een haven waaronder de financiële haalbaarheid.
- Aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele gebied, inclusief uitbreiding. Hierbij ook de toegestane bouwhoogte van het bestaande terrein verhogen.
- Verdichten van het huidige terrein. Om de schuifpuzzel te kunnen starten zijn uitbreidingsmogelijkheden nodig. Kansen dienen zich aan wanneer gevestigde bedrijven zich verplaatsen naar het uitbreidingsdeel. Er zijn diverse bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben maar nu niet kunnen uitbreiden. Door deze te verplaatsen ontstaat ruimte op het bestaande terrein voor verdichting.
- Nader in beeld brengen van de uitbreidingsvraag van onder meer Quality Food, Verboon, Omega Containers en de RSW. Met deze partijen kan vervolgens de eerste stap in de verplaatsing, uitbreiding en intensivering worden gezet.
- In overleg met de gemeente een projectorganisatie opstellen die de herontwikkeling van Westvlietweg gaat trekken.
- Opstellen van een ontwikkelstrategie voor Westvlietweg.

Fase 1

- Verdichten bestaand terrein en uitbreiden aan de Oostzijde.
- Nieuwe ontsluiting richting de snelweg.
- Recreatieve route.
- Voorbereiding haven.
- Introductie nieuwe bebouwingstypologie tbv de maakindustrie en stadslogistiek.

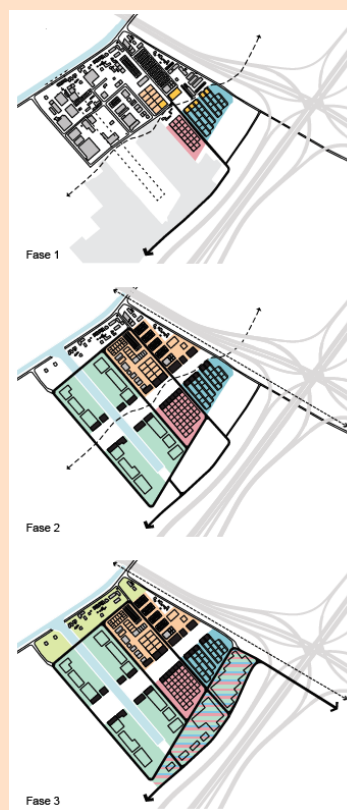
Fase 2

- Aanleg haven.
- 10 hectare HMC 4.3 clusters.
- Havenoverslag voor stadslogistiek.
- Verder verdichten en uitbreiden.
- Volledig vernieuwde infrastructuur.

Fase 3

- Uitbreiding richting de A4.
- Aansluiting op de GAVI-kavel.
- Historische groene landschap langs de Westvliet hersteld.

Bron Bureau Stedelijke Planning en Vakwerk Architecten



INLEIDING

De gemeente Den Haag zet in de Strategische Visie Bedrijventerreinen nog sterker in op het behoud en de versterking van de bedrijventerreinen in de stad. Ook onderzoekt de gemeente de mogelijke realisatie van een haven aan de Westvlietweg voor HMC bedrijven en de gewenste ontwikkelingsrichting voor de hele Vlietzone. Tegelijkertijd willen Bedrijven Belang Westvlietweg en de BIZ Westvlietweg investeren in het bedrijventerrein om de (economische) groei te stimuleren.

In dit kader is er behoefte aan een visie op de gewenste en meest kansrijke ontwikkelrichting van bedrijventerrein Westvlietweg. Het gaat om een integrale visie die langs verschillende lijnen (ruimtelijk, economisch etc.) de toekomst van Westvlietweg in beeld brengt. Hiermee worden ook de randvoorwaarden en acties duidelijk die nodig zijn voor de versterking en uitbreiding van het bedrijventerrein.

De visie is opgesteld in samenwerking met Vakwerk Architecten, dat de ruimtelijke uitwerking van de voorkeursscenario's heeft opgesteld.



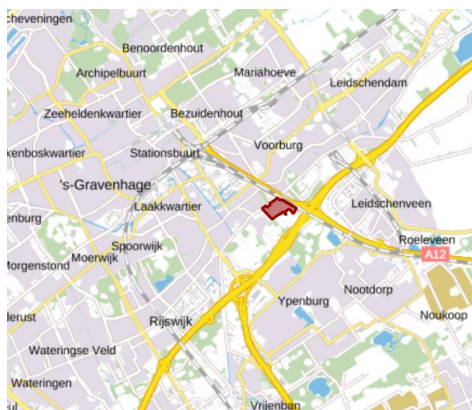
1 HUDIGE SITUATIE WESTVLIETWEG

1.1 SITE EN SITUATION

Ligging en bereikbaarheid

Het bedrijventerrein Westvlietweg ligt tegen de A12 aan, aan de oostzijde van Den Haag. De locatie is onderdeel van de Vlietzone. In de omgeving van de locatie bevinden zich verschillende sportvoorzieningen en –verenigingen en woningen. Het gebied grenst aan het kanaal Zuidvliet.

De bereikbaarheid van het terrein met het OV is onvoldoende. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 15 minuten loopafstand. Het meest nabijgelegen station is Voorburg dat op ca. 20 minuten loopafstand ligt. De A12 en de A4 zijn binnen 10 minuten rijden bereikbaar. Door de ligging nabij de snelwegen zijn nabijgelegen plaatsen als Rotterdam, Zoetermeer, Delft en Gouda relatief dichtbij.



FIGUUR 1 LIGGING WESTVLIETWEG
Bron: pdok viewer



FIGUUR 2 PANDEN OP WESTVLIETWEG (BOUWJAAR)
Bron: Provincie Zuid-Holland

Kenmerken Westvlietweg

- Op dit moment wordt op het bestaande terrein van Westvlietweg ca. 12,6 ha effectief gebruikt voor bedrijvigheid. Daarnaast zijn er ook een aantal woningen aan de randen¹.
- Bedrijvigheid is toegestaan tot en met milieucategorie 4.2.
- De grootste sector op Westvlietweg is de bouw. Daarnaast zijn er relatief veel bedrijven in de logistiek, met name in de groothandel².
- Er zijn diverse kleinschalige bedrijven op het terrein gevestigd, waaronder ook veel eenmanszaken. Daarnaast zijn er ook een aantal grotere bedrijven met meer dan 50 werknemers zoals RRS en Verboon groep.

¹ Provincie Zuid-Holland, monitor bedrijventerreinen

² Vastgoeddata, 2020

- Er worden slechts zes panden aangeboden op Funda in Business³ met een totale omvang van ca. 1.000 m². Dit is zeer beperkt gezien de totale voorraad van ca. 65.000 m².
- In de laatste jaren is een aantal nieuwbouwontwikkelingen gerealiseerd met kleinschalige bedrijfsruimten. Langs de Spoorlaan zijn diverse garageboxen ontwikkeld. De laatste fase van GaragePark wordt nu gebouwd met 173 extra boxen, waarmee het totaal uitkomt op meer dan 500. Daarnaast is er aan de Westvlietweg recent een bedrijvencomplex van tien units ontwikkeld.



IMPRESSIE WESTVLIETWEG











Ambities en wensen stakeholders

Een groot deel van de ondernemers en de BIZ Westvlietweg willen investeren in de toekomstbestendigheid van het terrein. De ambities zijn samengevat met 'Vernieuwen, Intensiveren, Uitbreiden en Verduurzamen':

- Het realiseren van nieuwe ontsluitingswegen waarmee de Westvlietweg wordt ontlast en de bereikbaarheid verbetert.
- Voorzien in de uitbreidingsbehoefte bij de zittende ondernemers en het aantrekken van nieuwe bedrijven door het ontwikkelen van naastgelegen gronden en het mogelijk toevoegen van de GAVI-kavel.
- De ruimte beter benutten door te vernieuwen en te intensiveren op het bestaande terrein, bijvoorbeeld met meerlaagse bedrijfsruimten.
- Kansen en haalbaarheid in beeld brengen voor het realiseren van een haven en daarmee het aantrekken van watergebonden bedrijvigheid.
- Verduurzaming en energietransitie op het terrein waaronder kansen voor biowarmte en geothermie.

³ Peildatum 16 januari 2020

1.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

	<p>FLEXIBILEIT</p> <p>Flexibiliteit in omvang en indeling van de ruimte is belangrijk waardoor snel kan worden ingespeeld op nieuwe trends. Concepten met flexibele huurperiodes en werkruimtes voor verschillende werkstijlen (bijv. ontmoeting, samenwerken, concentratie en innovatie) zijn in opkomst.</p>		<p>GROEI EENMANZAKEN</p> <p>De afgelopen jaren is het aantal bedrijven toegenomen. De groei zit vooral in het aantal ZZP'ers. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten, terwijl het aanbod beperkt is. De opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen voorziet in de behoefte van kleinere bedrijven. In alle sectoren heeft schaalverkleining plaatsgevonden.</p>
	<p>ONTMOETING</p> <p>Bedrijven zoeken steeds meer de connectie met andere bedrijven op. Dit geldt voor zowel creatieve bedrijven, startups en ZZP'ers, als grotere bedrijven. Onderlinge (kennis) uitwisseling stimuleert innovatie. Ook in de vormgeving van gebouwen komt dit tot uiting.</p>		<p>STRIJD OM TALENT</p> <p>De strijd om geschikt personeel neemt toe. Dit kan de groei van de economie in de weg zitten. Om talent te binden zijn een aantrekkelijke werkplek, locatie en omgeving van groot belang. Bedrijven kiezen locaties dicht bij talent pools. Multifunctionaliteit wordt steeds belangrijker voor een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.</p>
	<p>TOENAME FUNCTIEMENING</p> <p>Op bedrijventerreinen vindt in toenemende mate functiemenging plaats. Door beperkingen in beleid- en regelgeving is functiemenging niet altijd makkelijk te realiseren. Ook beperkt dit de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met hogere milieucategorieën.</p>		<p>INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK</p> <p>Vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast. Bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijfsruimten, en combinaties met andere functies daarboven. Daarnaast zijn er vaker gemeenschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen zoals gedeelde kantines, parkeergarages, mobiliteitssystemen en collectieve energieopwekking.</p>
	<p>KWALITEIT</p> <p>De kwaliteit van het terrein en vastgoed wordt belangrijker. Met name bereikbaarheid met het openbaar vervoer wint aan belang. Ook stellen ondernemers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed. Door de gunstige prijs-kwaliteitsverhouding verkiezen ondernemers vaak nieuwbouw boven een bedrijfspand uit de bestaande voorraad.</p>		<p>CIRCULARITEIT & DUURZAAMHEID</p> <p>Duurzaamheid is bij de ontwikkeling van nieuw bedrijfsmatig vastgoed van groot belang. Voor bedrijfsruimten is nog geen energielabel verplicht (voor kantoren wel vanaf 2023). De circulaire economie is belangrijk voor toekomstbestendige werklocaties, waarbij een substantiële bijdrage geleverd dient te worden aan de klimaatdoelstellingen. Dit kan leiden tot meer ruimtebehoefte voor opslag en groen en hogere milieucategorieën door het werken met afval en recycelen.</p>
	<p>DIGITALISERING EN NIEUWE TECHNIEK</p> <p>Opkomst slimme systemen en verdere automatisering. Processen worden steeds slimmer vormgegeven. Verder zorgt digitalisering voor de groei van Artificial Intelligence (AI)-toepassingen. Door ontwikkelingen zoals 3d printen zal de industrie zich meer gaan richten op maatwerk en minder op grote volumes.</p>		<p>OPKOMST WERKVLOEREN</p> <p>'Nieuwe' sectoren, zoals de creatieve industrie, laten zich niet indelen in het traditionele onderscheid tussen kantoren en bedrijfsruimten. Er is in toenemende mate behoefte aan 'werkvloeren' die multifunctioneel kunnen worden ingezet. De vraag vanuit de industrie richt zich in mindere mate op grote productiehallen en meer op kleine en middelgrote gebouwen. Daarnaast is er minder behoefte aan traditionele bedrijfshallen, maar aan hoogwaardige objecten, inclusief laboratoria, cleanrooms en datacenters.</p>

1.3 RUIMTELIJK EN ECONOMISCH BELEID

Provinciaal

- De Provincie zet in op evenwicht in vraag en aanbod bedrijfsruimten⁴.
- De beschikbare ruimte dient beter benut te worden.
- Verduurzaming van bedrijventerreinen waarbij deze zich beter voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen⁵.
- Voldoende ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën aangezien deze een belangrijke rol spelen in de economische structuur.
- Planologische bescherming van watergebonden bedrijventerreinen vanwege het economische belang en de bijdrage aan duurzame mobiliteit⁶. Goederenvervoer over water staat hoog op de agenda.

Regionaal (MRDH)

- De belangrijkste uitdaging is de grote vraag naar klassiek kleinschalige werkmilieus. Dit geldt vooral voor Den Haag en directe omgeving. Dit vraagt om zorgvuldig uitgiftebeleid en innovatieve oplossingen op de terreinen⁷.
- Door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen vermindert het tekort. Vooral voor de moeilijk mengbare bedrijven (hogere milieucategorieën) is dat belangrijk⁸.

Gemeentelijk

- Er moeten structureel meer banen komen aangezien de bevolking flink groeit, zodat Den Haag economisch en sociaal-maatschappelijk blijft. Concreet betekent dit minimaal 5 extra banen op elke 10 nieuwe bewoners⁹.
- Den Haag wil de economische structuur verdiepen (Internationale Stad van Vrede en Recht), verbreden, vernieuwen en opschalen. Een sterke ICT- en creatieve sector en kennisinstellingen zijn de motoren achter innovatie en groei. Ambitie is het beter faciliteren van de zorg, de maakindustrie en de bouw.
- Met de bedrijfshuisvestingsstrategie zet Den Haag in op het vernieuwen, intensiveren en verduurzamen van de bedrijventerreinen. Dit kan door verouderd vastgoed te herontwikkelen, bedrijfshuisvesting toe te voegen, de grond intensiever te gebruiken en door functiemenging.
- Naast intensivering wordt ingezet op uitbreiding bij het terrein Westvlietweg of elders in de A4 Vlietzone.

1.4 SWOT-ANALYSE

Urgentie en problemen

Den Haag groeit fors. Er komen naar verwachting tot 2040 nog eens 50.000 tot 80.000 nieuwe inwoners bij. Deze zullen ook ergens moeten werken en hebben

⁴ Visie ruimte en mobiliteit, Provincie Zuid-Holland (2018)

⁵ Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland (2018)

⁶ Visie ruimte en mobiliteit, Provincie Zuid-Holland (2018)

⁷ Strategie Werkklocaties 2019-2030 (2019)

⁸ TransformatieWijzer Werkklocaties

⁹ Economische Visie Den Haag+ 2030

behoefte aan producten en diensten. Op dit moment is er al sprake van een (fors) tekort aan bedrijfsphuisvesting in Den Haag waardoor intensivering en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen nodig is. Westvlietweg biedt unieke kansen om een deel van het tekort in te vullen, werkgelegenheid te bieden en de Haagse economie te versterken. De potentie van Westvlietweg is groot maar hiervoor dient wel een aantal zaken stevig aangepakt te worden. Wij zien op dit moment de volgende knelpunten:

- Het terrein is organisch gegroeid. Dit zorgt voor een onduidelijke structuur en weinig flexibiliteit. Op sommige plekken is sprake van een rommelige uitstraling en matig onderhoud.
- Er is op dit moment geen uitbreidingsruimte voor de bestaande bedrijven op Westvlietweg, terwijl diverse bedrijven een uitbreidingsbehoefte hebben.
- Het ontbreekt aan een duidelijke visie en profilering van het terrein.
- Er zijn maar beperkt voorzieningen zoals horeca aanwezig, waarmee het terrein een minder aantrekkelijke werkomgeving biedt.
- De ontsluiting via de Westvlietweg is niet optimaal vanwege het smalle profiel. Hiermee is de weg eigenlijk niet geschikt voor vrachtverkeer en wordt overlast ervaren door omwonenden.
- Het terrein is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer, terwijl dit wint aan belang als vestigingscriterium, ook voor bedrijventerreinen.
- Stilstand is achteruitgang. Om de toekomstbestendigheid van het terrein te waarborgen is het van belang om mee te gaan en in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en de kansen die er liggen te verzilveren.



DE WESTVLIETWEG

Kansen op Westvlietweg

- De ligging van Westvlietweg, nabij de A4, A12 en knooppunt Prins Clausplein, en midden in een sterk verstedelijkt gebied, maakt de locatie aantrekkelijk voor bedrijven gericht op de stad.
- Station Voorburg ligt hemelsbreed nabij (minder dan 1 km) maar er is nu geen directe looproute. Door de realisatie van een brug over de Zuidvliet zou de bereikbaarheid met het OV aanzienlijk verbeteren. Dit kan ook gekoppeld

worden aan nieuwe vraaggestuurde mobiliteitssystemen zoals deelfietsen vanaf het station.

- Een nieuwe parallelle ontsluitingsstructuur is nodig ook omdat er dan alternatieve routes zijn bij calamiteiten of onderhoud. Dit leidt bovendien tot een veiligere verkeerssituatie en minder overlast voor omwonenden. Ook dient de wegenstructuur op het terrein zelf verbeterd te worden aangezien deze nu onduidelijk is en er diverse doodlopende wegen zijn.
- In de directe omgeving van het bedrijventerrein liggen voornamelijk sportverenigingen en –voorzieningen en weilanden. Naast enkele woningen aan de rand van de Westvlietweg zijn er geen gevoelige functies aanwezig, waardoor HMC mogelijk is. Op dit moment is er ook HMC aanwezig. Daarnaast ligt de locatie aan de Zuidvliet, wat kansen biedt voor watergebonden bedrijvigheid.
- Een belangrijke troef voor Westvlietweg is de mogelijkheid om nieuwe bedrijfsruimten op de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren, waardoor de schuifpuzzel voor de uitbreidingsvraag van bestaande bedrijven en verdichting op het huidige terrein kan worden gestart.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Ligging in stedelijk gebied nabij een grote afzetmarkt • Ligging nabij A4, A12 en knooppunt Prins Clausplein • Ligging aan de Zuidvliet • Nauwelijks leegstand • Goede organisatiegraad door BedrijvenBelang Westvlietweg en de oprichting van de BIZ • Cultuurhistorische waarde de Vliet en omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Slecht bereikbaar met het OV • Matige ontsluiting via de weg • Geen duidelijke profilering • Gebrek aan voorzieningen en monofunctioneel karakter • Rommelige uitstraling op sommige locaties • Geen glasvezel • Geen duidelijke wegenstructuur met doodlopende wegen
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • Sterk tekort aan bedrijfshuisvesting in Den Haag • Den Haag groeit fors. Deze inwoners hebben behoefte aan producten en diensten. • Mogelijkheden voor uitbreiding en intensivering (Goederen)vervoer over water. • Nauwelijks gevoelige functies in de omgeving • Komst Rotterdamsebaan en verbindingen hiermee 	<ul style="list-style-type: none"> • De Westvlietweg is niet geschikt voor (forse) toename van het vrachtverkeer. • Onvoldoende financiële middelen voor noodzakelijke ingrepen infrastructuur. • Geen aantrekkelijke werkomgeving voor talent • Versnipperd eigendom • Aanwezige bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben maar nu niet kunnen uitbreiden • Stilstand is achteruitgang

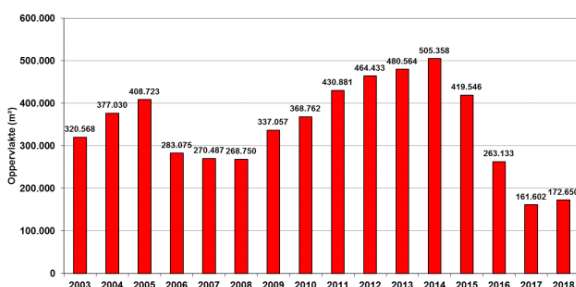
TABEL 1 SWOT ANALYSE WESTVLIETWEG

2 QUICKSCAN BEDRIJVENFUNCTIES

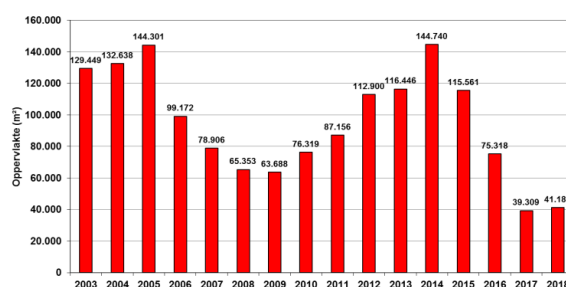
2.1 MARKTSITUATIE BEDRIJVEN

Ontwikkelingen in het aanbod

- Sinds 2014 is het aanbod aan bedrijfsruimten in de regio Haaglanden en in Den Haag fors gedaald¹⁰. Inmiddels bedraagt dit in Den Haag ca. 41.000 m² (figuur 3 en 4).
- Eind 2018 bedroeg het aanbod 2,3% van de voorraad. Dat is lager dan de gewenste frictieleegstand van 5 à 6% om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken.
- Tweederde van het aanbod in Den Haag heeft een omvang van 1.000 tot 5.000 m². Er is geen aanbod groter dan 5.000 m² en ook het kleinschalige aanbod is zeer beperkt (Tabel 2).



FIGUUR 3 BEDRIJFSRUIMTE AANBOD IN DE REGIO HAAGLANDEN
Bron: Steenworp, 2019



FIGUUR 4 BEDRIJFSRUIMTE AANBOD IN DEN HAAG
Bron: Steenworp, 2019

	DEN HAAG			REGIO HAAGLANDEN		
	AANTAL	M ²	AANDEEL	AANTAL	M ²	AANDEEL
0 – 200 m ²	39	4.297	10%	99	11.223	6%
201 – 500 m ²	13	4.375	11%	56	18.100	10%
501 – 1.000 m ²	7	4.776	12%	38	27.078	16%
1.001 – 5.000 m ²	12	27.741	67%	34	70.011	41%
> 5.000 m ²	0	0	0	2	46.238	27%
Totaal	71	41.189	100%	229	172.650	100%

TABEL 2 AANBOD NAAR OPPERVLAKTECATEGORIE OP 31 DECEMBER 2018
Bron: Steenworp, 2019

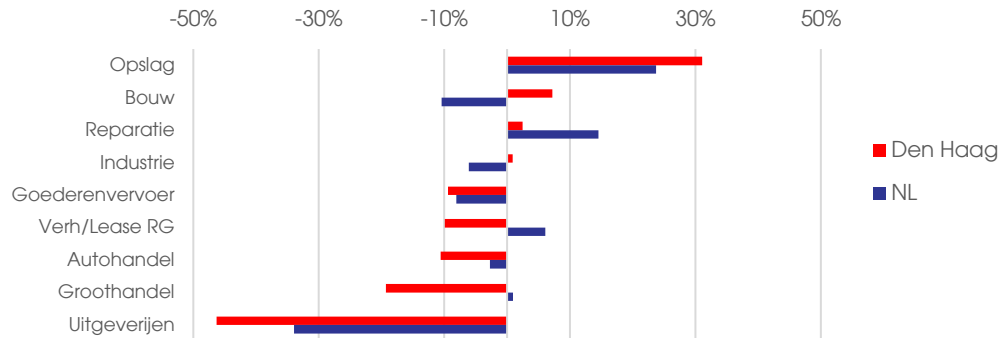
Sectorale verschuivingen

- De opslag, bouw en industrie hebben in de afgelopen tien jaar in Den Haag qua banen beter gepresteerd dan in Nederland gemiddeld. De overige sectoren die gebruik maken van bedrijfsruimten hebben minder goed gepresteerd. Voor de

¹⁰ Steenworp Monitor bedrijfsnonroerendgoed Haaglanden 2018

groothandel en goederenvervoer is dit verklaarbaar door een gebrek aan ruimte. Deze was en is nauwelijks beschikbaar. Absoluut gezien groeide de bouw het sterkst.

- De groei van het aantal vestigingen was vele malen groter dan de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Dit duidt op schaalverkleining.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING AANTAL BANEN PER BEDRIJVENTERREIN GERELATEERDE SECTOR (2018 TOV 2008)
Bron: Stichting Lisa, 2019

2.2 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

De Haagse regio

Uit de provinciale behoefteaming en de verdieping van de MRDH (2019) blijken de volgende tekorten in de Haagse regio¹¹ (Figuur 6):

- Na voltooiing van Harnaspolder (MiddenDelfland) is in dit deel van de Haagse regio geen ruimte meer beschikbaar voor logistieke bedrijven.
- Westvlietweg is een klassiek kleinschalig bedrijventerrein. Er is een fors tekort aan dit type bedrijventerreinen, zeker als de vervangingsvraag door transformatie verder toeneemt.

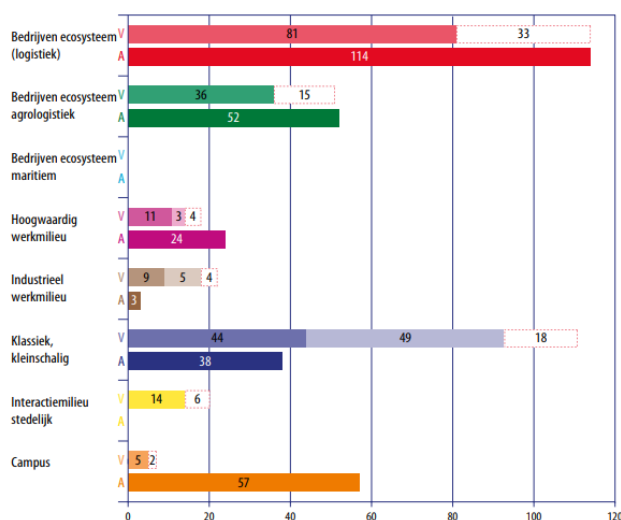
Klassiek kleinschalig bedrijventerrein:

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd”, met een diversiteit aan bedrijven op vooral kleine(re) kavels. Deze bedrijventerreinen zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten, zoals kleinschalige logistiek (stadsdistributie) of productie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn. Dit type terrein is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

- Ook voor bedrijventerreinen met een industrieel werkmilieu is de vraag hoger dan het aanbod.

¹¹ O.b.v. van Stec & Ecorys. De gemeenten langs de A12/A13 corridor zijn Den Haag, Rijswijk, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland (Noord)12), Westland, Delft en Midden-Delfland

- Vraag en aanbod voor HMC zijn op MRDH niveau goed in balans, maar in de Haagse regio ontstaat mogelijk een tekort aan hogere milieucategorieën. Daarnaast is voldoende ruimte voor watergebonden bedrijven van belang.



FIGUUR 6 VRAAG EN AANBOD PER WERKMILIEU IN DE HAAGSE REGIO
bron MRDH, 2019

Den Haag

- Den Haag heeft door economische groei en toename van de bevolking behoefte aan 250.000 tot 450.000 m² extra bedrijfsruimte in de komende tien jaar¹². Door de coronacrisis zou deze behoefte uiteindelijk lager kunnen zijn, maar nog steeds substantieel.
- Bijna een derde van deze behoefte (80.000 tot 115.000 m²) heeft betrekking op kleinschalige bedrijfsruimten tot 500 m².
- De vraag richt zich vooral op de lagere milieucategorieën. Maar door de gewenste transformatie van de Binckhorst ontstaat echter ook een vervangingsvraag voor HMC bedrijven. Dit betreffen Afvalverwerking Rijnmond (AVR), De Haagse Milieu Services (HMS) en de BAM asfaltcentrale, mogelijk in combinatie met de betoncentrale. De huidige omvang van deze bedrijven is ca. 6,5 ha¹³. Binnen de circulaire economie ontstaat een grotere behoefte aan hoge milieucategorieën omdat met afval wordt gewerkt en opslag nodig is. Daarnaast wil het bedrijf Meeuwisse verplaatsen (huidige omvang ca. 10.000 m²).
- Den Haag kent een tekort aan bedrijfshuisvesting voor de creatieve industrie, maakindustrie en stadslogistiek.

2.3 CONCURRENTIEPOSITIE WESTVLIEWEG

De concurrentiepositie van Westvlietweg is in beeld gebracht met een analyse van bedrijventerreinen in de regio met meer dan 5 ha uitgeefbaar of waar nieuw

¹² Bureau Stedelijke Planning (2017)

¹³ Bureau Stedelijke Planning (2017)

aanbod op de markt komt door een grootschalige herontwikkeling (Tabel 3). Daarnaast is een vergelijking gemaakt met Haagse bedrijventerreinen.

Langs de A12 is een aantal bedrijventerreinen met uitgeefbaar areaal gesitueerd die met name geschikt zijn voor grootschalige logistiek, zoals Bleizo en Prisma. Daarnaast zijn er een aantal clusters rondom de maakindustrie zoals Technopolis en het Kabeldistrict in Delft en op Ypenburg. Ook vindt de ontwikkeling van een aantal gemengde woonwerkgebieden plaats waaronder Plaspoelpolder en het Kabeldistrict. Westvlietweg onderscheidt zich in de regio door de gunstige ligging in het stedelijk gebied van Den Haag en met kansen voor watergebonden bedrijven (indien er een steekhaven wordt gerealiseerd) en HMC bedrijvigheid. Hiermee kan het terrein een verzorgende functie hebben voor de stad. Daarnaast is de locatie nabij snelwegen en OV gesitueerd. Met investeringen in de mobiliteit (waaronder een nieuwe ontsluitingsweg en een verbinding richting station Voorburg) is het terrein zeer goed bereikbaar te maken.

Binnen Den Haag onderscheidt Westvlietweg zich door de kansen voor uitbreiding voor bedrijvigheid. Westvlietweg is minder geschikt voor grootschalige logistieke bedrijven. Gezien de ligging en concurrerende locaties achten wij de ontwikkeling van een gemengd woonwerkmilieu niet kansrijk. Diverse bedrijventerreinen in de stad verkleuren waarmee er juist behoefte is aan bedrijventerreinen voor bedrijven die minder goed mengen met wonen. Op dit moment zijn er ook al HMC bedrijven op Westvlietweg.

	LIGGING TOV STEDELIJK GEBIED (AFSTAND TOT DE STAD)	BEREIKBAARHEID (AUTO EN OV)	BEREIKBAARHEID OV	AANWEZIGHEID VOORZIENINGEN	LEEGSTAND	RUIJTELJKE KWALITEIT	WATER-VERBONDEN	DOELGROEP	MAX. MC
Harnaspolder (Midden-Delfland)	+	++	-	-	++	+	Nee	Grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	3
Plaspoelpolder (Rijswijk)	++	++	+/-	+	-	+/-	Ja	Kantoren, MKB en mix met wonen	3
Technopolis (Delft)	+	++	+	+	++	++	Ja	HTSM, onderzoek en onderwijs	3
Bleizo (Lansingerland)	+/-	++	++	+/-	++	+	Nee	Grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	4.2
Prisma (Zoetermeer)	+/-	++	++	+/-	++	+	Nee	Grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	4.2
Oosterhage (Zoetermeer)	+/-	+/-	-	-	+	+	Nee	Hoogwaardige bedrijvigheid	3
Boezem Oost (Pijnacker)	+/-	+/-	+/-	-	+	+	Nee	Lokale en regionale bedrijvigheid	4.2
Kabeldistrict (Delft)	+	+	++	+	n.v.t.	++	Ja	HTSM, mix met wonen	3
Westvlietweg (Den Haag)	++	+/-	-	-	++	+/-	Ja	-	4.2

TABEL 3 CONCURRENTIEANALYSE WERKLOCATIES IN DE REGIO
Bron Bureau Stedelijke Planning

2.4 OPNAMECAPACITEIT WESTVLIEWEG

Er is een grote behoefte aan additionele bedrijfsruimten in Den Haag. Om deze in te kunnen passen wil de gemeente Den Haag verdichten op de bestaande terreinen. Naar verwachting kan er maximaal ca. 160.000 m² (exclusief Westvlietweg) verdicht worden (tabel 4). Met het 'Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte' heeft het college daarnaast een start gemaakt met het toevoegen van 40.000 m² bedrijfshuisvesting in de stadsdelen Escamp, Loosduinen, Scheveningen, Segbroek en Centrum.

BEDRIJVENTERREIN	POTENTIEEL EXTRA M ² BEDRIJFSHUISVESTING
ZKD	40.000
Uitenhagestraat	20.000
Fruitweg	10.000
Binckhorst	80.000
Westvlietweg	15.000
Forepark	10.000
Totaal	175.000

TABEL 4 VERDICHTING OP BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN IN DEN HAAG
Bron bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag, 2019

Gezien de complexiteit van verdichten in bestaand stedelijk gebied is het de vraag of dit ook daadwerkelijk gehaald kan worden de komende periode. Maar in het geval dit wordt gerealiseerd, resteert volgens de eerdergenoemde raming nog een behoefte van 50.000 tot 250.000 m² (exclusief Westvlietweg). Aangezien er verder geen nieuwe locaties worden ontwikkeld voor bedrijvigheid in Den Haag (voor zover nu bekend) kan Westvlietweg goed in deze behoefte voorzien. Ook als door de coronacrisis de uiteindelijke vraag naar bedrijfsruimten in Den Haag aanzienlijk lager zou zijn blijft er nog steeds sprake van een forse behoefte. De belangrijkste uitdaging voor de Haagse regio blijft dan ook de grote vraag naar klassieke kleinschalige werkmilieus. Hier kan Westvlietweg goed in voorzien.

Om de gewenste transformatie van de Binckhorst verder op gang te krijgen moeten en willen een aantal bedrijven verplaatsen. Deze bedrijven hebben nu een omvang van ca. 7,5 ha (afhankelijk van de exacte invulling ligt de ruimtebehoefte op een nieuwe locatie hoger). Voor deze functies is het belangrijk om dichtbij de stad te zitten. Westvlietweg kan hier in voorzien, mits een insteekhaven wordt gerealiseerd (de BAM, AVR en Meeuwisse zijn watergebonden).

Tot slot zijn er bedrijven op Westvlietweg die een uitbreidingsbehoefte hebben. Dit betreffen onder andere Quality Food, Verboon, Omega Containers en de RSW.

Marktruimte voor Westvlietweg

De totale marktruimte voor Westvlietweg (inclusief de verplaatsingsvraag vanuit de Binckhorst) bedraagt ca. 125.000 tot 325.000 m² (Tabel 5). Aangezien de werkgelegenheid in de afgelopen jaren jaarlijks met 1% is gestegen en het aanbod

onder het frictieniveau ligt, is een vraag richting de bovenkant van de bandbreedte in de lijn der verwachtingen. Daarentegen zal in de praktijk de behoefte lager kunnen liggen omdat door technologische ontwikkelingen en ruimtedruk de terreinquotiënt naar verwachting afneemt. Wij achten een opnamecapaciteit in het midden van de bandbreedte van ca. 200.000 m² voor Westvlietweg het meest realistisch. Indien de economie zich sterker ontwikkeld kan de bovenkant van de bandbreedte worden behaald en daarom is een ruimtereservering aan te bevelen.

TOTALE BEHOEFTE IN DEN HAAG	VERVANGINGSVRAAG HMC	MARKTRUIMTE WESTVLIETWEG
50.000 tot 250.000 m ²	75.000 m ² (AVR, BAM, HMS, Cementbouw, Meeuwisse)	125.000 tot 325.000 m ²

TABEL 5 OPNAMECAPACITEIT WESTVLIETWEG
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3 WESTVLIETWEG: STADSMOTOR VOOR DEN HAAG

Veel bedrijventerreinen die in de afgelopen periode zijn ontwikkeld zijn inmiddels sterk verouderd of liggen (deels) braak. Het is tijd voor een nieuwe generatie toekomstbestendige bedrijventerreinen. Ontwikkelingen vinden niet meer alleen vanuit economisch oogpunt plaats met oog voor goede bereikbaarheid, goedkope kavels en nabijheid van klanten en toeleveranciers. Het ecologische aspect wordt steeds belangrijker. Bovendien veranderen de bedrijfsvoering en vestigingscriteria. Om talent te kunnen binden en een aantrekkelijke werkomgeving te bieden die in contact staat met de omgeving, is een interactiemilieu vereist. De interactie tussen mensen, bedrijven en ketens wordt van steeds groter belang.

Bedrijven dienen een substantiële bijdrage te leveren aan de klimaatdoelstellingen. De Metropoolregio Rotterdam-Den Haag zet in op de Next Economy en wil een van de eerste volledig circulaire regio's ter wereld worden. Den Haag heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De bedrijventerreinen moeten hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Westvlietweg kan de economie van Den Haag en de regio verder versterken. Hiervoor dient het terrein zich te positioneren als **Stadsmotor van Den Haag**:

- Westvlietweg heeft een belangrijke functie voor **de stadseconomie** van Den Haag, de verzorging van de stad en haar inwoners met producten en diensten en biedt een diversiteit aan werkgelegenheid.
- Dit betreft een **breed palet aan bedrijven**: van timmerlieden en loodgieters, tot stadslogistiek en afvalverwerking.
- Aandacht voor belangrijke toekomstige thema's voor de stad in de producten die de bedrijven leveren, zoals de **energietransitie, circulaire economie, verdichting en verduurzaming**.
- **Ruimte biedend aan de verplaatsingsvraag** van bedrijven die voor de verdere ontwikkeling van de stad moeten wijken, zoals op de Binckhorst.
- **Efficiënt ruimtegebruik** door meerlaagse bedrijfsruimten en het delen van voorzieningen en faciliteiten.
- **Landschappelijk ingepast** en aansluitend op de **cultuur-historische kwaliteiten** van de directe omgeving. Het bedrijventerrein is geen gesloten bastion maar nodigt uit om doorheen te lopen en te verblijven voor werknemers en omwonenden.
- **Lerend vermogen**: bedrijven en onderwijs werken samen aan de toepassing van nieuwe technieken en wisselen kennis uit, bijvoorbeeld voor de omvangrijke verduurzamingsopgave van woningen en kantoren in de stad.
- **Duurzaam vastgoed**, natuurinclusief bouwen en veel groen in de openbare ruimte.



Bron Novio tech campus, Strijp T en BIC

4 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Gezien de marktsituatie, de locatiekwaliteiten, de huidige profilering, toekomstige trends en ontwikkelingen en de wens om tot een circulaire economie te komen, zien wij de volgende doelgroepen als kansrijk voor Westvlietweg:

- **Stadslogistiek:** De behoefte hieraan groeit aangezien de bevolking in Den Haag en omgeving sterk toeneemt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bevoorrading van horeca en winkels. Last mile delivery wordt steeds belangrijker aangezien consumenten steeds meer kwaliteit en snelheid verwachten bij het bestellen van producten. De logistieke sector werkt met grote distributiecentra aan de rand van het stedelijke gebied en kleine logistieke centra in binnenstedelijk gebied. Deze dienen goed bereikbaar te zijn vanaf de snelweg en een korte afstand tot de consumenten (last mile delivery). Ook de circulaire economie heeft een grote logistieke component met allerlei retourstromen, denk aan repair- en inzamelpunten. Bevoorrading van de stad via het water is een kans op Westvlietweg. In de bestaande situatie zijn er al relatief veel bedrijven in de (stads)logistiek gevestigd. Dit is een teken dat de markt deze locatie hiervoor als aantrekkelijk beoordeelt.



FLEXIBILITEIT IS VAN TOENEMEND BELANG. SOGARIS IS GESTART MET HET OPBOUWEN VAN EEN LOGISTIEK NETWERK IN PARIJS WAARIN KLEINE DISTRIBUTIEZONES CENTRAAL STAAN. CHAPELLE INTERNATIONAL IS EEN LOGISTIEK HOTEL WAAR BEDRIJVEN FLEXIBEL RUIMTE KUNNEN HUREN. HET DAK IS BESTEMD VOOR STADSLANDBOUW EN SPORT
Bron Sogaris

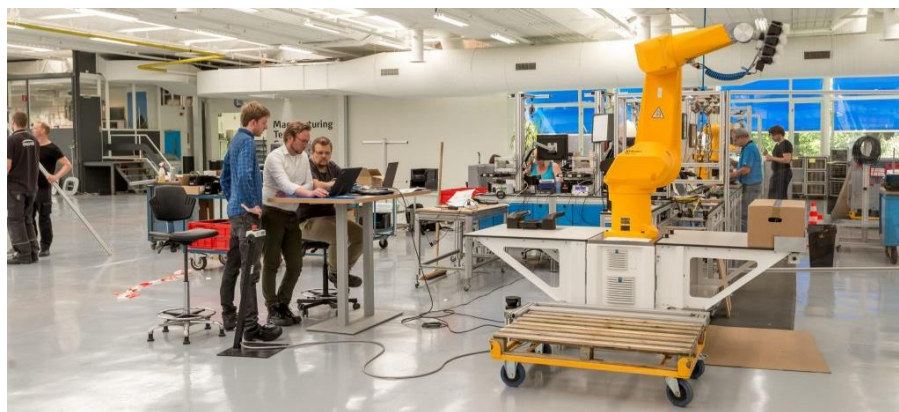
- **Bouw:** Aangezien de bevolking sterk toeneemt groeit ook de behoefte aan bijvoorbeeld loodgieters, timmermannen en glazenwassers. De bouw speelt bovendien een belangrijke rol bij de huidige maatschappelijke uitdagingen. De energietransitie en benodigde verduurzaming zorgen voor groeipotentie in de bouw en vragen om innovaties. De bouwsector is van oudsher relatief groot in Den Haag en op Westvlietweg zitten al relatief veel bedrijven in de bouw. Deze sector kan een belangrijke rol spelen bij de energietransitie en verduurzamingsopgave in Den Haag.



INNOVATIE CENTRUM DUURZAAM BOUWEN IN ROTTERDAM: IN DE EXPOSITIERUIMTE VAN 2.500 M² TONEN PARTNERS, KOPLOPERS IN DE BOUW, HUN INNOVATIEVE OPLOSSINGEN. ICDUBO INFORMEERT, INSPIREERT EN ORGANISEERT (KENNIS)EVENEMENTEN.

Bron Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen

- **Maakindustrie:** Koppeling met de maakindustrie is kansrijk, bijvoorbeeld in de ontwikkeling en toepassing van duurzame en circulaire producten voor de bouw. Ook maakindustrie rondom het hergebruik van producten en grondstoffen biedt kansen. Dit kan ook in combinatie met starts-ups waarbij bijvoorbeeld oude spijkerbroeken worden gerecycled. Technologische innovaties zijn nodig om de maakindustrie te voeden. Ook is de koppeling met een onderwijsinstelling en de opleiding van mensen hiervoor van belang. Gezien de strijd om talent is een aantrekkelijke locatie en werkomgeving dan nog belangrijker.



TECHNOLOGIES ADDED IN EMMEN IS DE EERSTE SMART FACTORY IN NEDERLAND WAAR GELIJKGEZINDE BEDRIJVEN SAMEN ONDER ÉÉN DAK PRODUCEREN. HIERMEE KUNNEN STARTUPS EN MKB OPERATIONELE FACILITEITEN MET ELKAAR DELEN, DIE VOOR DE BEDRIJVEN AFZONDERLIJK ONBETAALBAAR ZIJN.

Bron Technologies Added



WASTEBOARDS BAKERY MAAKT SKATEBOARDS VAN PLASTIC DOPPEN

Bron Wasteboards

- **HMC bedrijven:** Voor bedrijven die zich bezig houden met de circulaire economie en werken met afval zijn hoge milieucategorieën nodig. Westvlietweg is de enige plek in Den Haag waar (uitbreidings)mogelijkheden zijn voor HMC en watergebonden bedrijven. Gezien de ligging nabij de stad is Westvlietweg zeer geschikt voor bedrijven die moeten verplaatsen vanuit de Binckhorst. Andere mogelijkheden zijn afvalinzamelpunten en de realisatie van grondstoffencentra.



KEERWANDLEVERANCIER BOSCH BETON IS IN DE EERSTE HELFT VAN 2019 VERHUISD NAAR EEN NIEUWE, ENERGIEZUINIGE FABRIEK OP BEDRIJVENTERREIN HARSELAAR IN BARNEVELD.
Bron Bosch Beton



HET BIC GEBOUW IN EINDHOVEN BETREFT EEN MODULAIR GEBOUW DAT AANGEPAST KAN WORDEN AAN DE WENSEN VAN EEN BEDRIJF. TUSSEN DE BASEELEMENTEN ONTSTAAT EEN RUIMTE VAN TWINTIG BIJ TWINTIG METER, DIE AFGENOMEN KAN WORDEN IN DE GEWENSTE AANTALLEN. DAARNA KAN DE HUURDER KIEZEN UIT INBOUWELEMENTEN, ZOALS LOOPBRUGGEN, VLOEREN, (GLAZEN) WANDEN EN CLEANROOMS.
Bron SDK Vastgoed

Randvoorwaarden voor HMC bedrijven:

HMC bedrijven zijn bedrijven in milieucategorie 4 of hoger. Deze activiteiten kunnen vanwege mogelijk gevaar en milieuhinder niet in de nabijheid van woningen of andere gevoelige objecten worden gehuisvest. Een concentratie van deze activiteiten is vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk.

- Deze bedrijven hebben een bovengemiddelde behoefte aan grootschalige kavels, bijvoorbeeld voor de opslag van materialen.
- Milieuruimte is noodzakelijk om te groeien en kapitaalintensieve investeringen rendabel te maken. Door de inzet van nieuwe technieken produceren dit type bedrijven wel steeds schoner.
- De milieuhinderlijke bedrijvigheid is vaak sterk aan de regio of stad gebonden. Hiermee is een vestiging nabij het stedelijk gebied van belang. De randen van de steden nabij de snelwegen bieden hiervoor de beste mogelijkheden.
- Milieuhinderlijke bedrijven hebben te maken met veel aan- en afvoer. Daarnaast zijn bepaalde milieuhinderlijke bedrijven watergebonden. Bij de ontwikkeling van een grootschalig milieuhinder bedrijventerreinen moet daarom rekening worden gehouden met grotere verkeersstromen.

- Naast de bedrijvigheid zijn er **aanvullende voorzieningen** wenselijk. Dit maakt het gebied tot een aantrekkelijke werkomgeving. Afhankelijk van de uiteindelijke samenstelling van de bedrijven kan hierbij onder andere gedacht worden aan enkele van onderstaande functies:
 - Sport en leisure.
 - Onderwijs/educatie,
 - Showcase/ expositie van producten en bedrijvigheid.
 - Groothandelscentrum voor gerecyclede grondstoffen, en bouwmaterialen.
 - Recreatie en horeca.
 - Gedeelde voorzieningen als parkeren, laadstations en apparaten.

Gezien de functie van het terrein en de aanwezigheid van HMC bedrijven is het niet wenselijk om woningen toe te voegen.



THE STRIP OP DE HIGH TECH CAMPUS EINDHOVEN (9.000 M²) VORMT HET HART VAN DE CAMPUS. HIER ZIJN VERGADERFACILITEITEN, HORECA, SPORT, CONGRESCENTRUM, WINKELS.
Bron The Strip

Productmarktcombinaties

Een kansrijke mix van doelgroepen en passende vastgoedtypologieën voor Westvlietweg is daarmee als volgt opgebouwd:

DOELGROEP	VASTGOED
Gedeelde voorzieningen aan de centrale as	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca, vergaderfaciliteiten, expositie, evenementen, sport etc. • Centraal parkeren
Stadslogistiek	<ul style="list-style-type: none"> • Kavels tot max. 1 ha. • Havenfaciliteiten voor transport over water • Doorgaans max. 10% kantoor • Kan gestapeld in max. 2 tot 3 lagen; voorwaarde lift of hellingbaan
Kleinschalige bouwbedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Gevarieerde en flexibele units in hoofdzaak tot 500 m² voor productie en opslag • Doorgaans geen kantoor of max. 10% kantoor. • Kan gestapeld in max. 2 tot 3 lagen; voorwaarde lift of hellingbaan
Kleinschalige Maakindustrie	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer diverse bedrijfsruimten; van hybride werkvloeren tot industriehallen. Goed in te passen in een gezamenlijk pand, zoals de fabriek van de toekomst.
HMC (incl. havengebonden en grootschalige bouw)	<ul style="list-style-type: none"> • Veelal grootschalige kavels die variëren van 1 tot 10 ha • Veel ruimte voor opslag nodig, vaak meer dan 50% van de kavel • Mag niet het bedrijventerrein gaan domineren

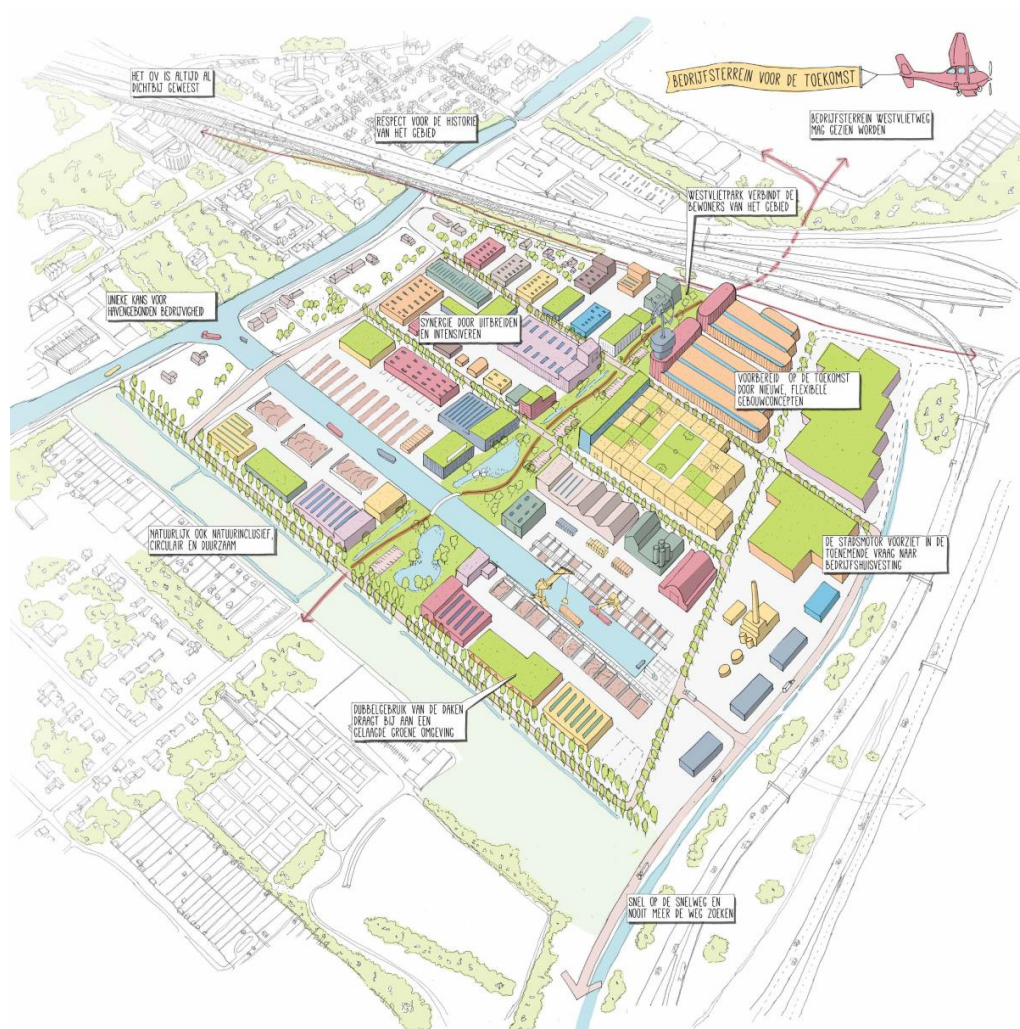
TABEL 6 KANSRIJKE PRODUCTMARKTCOMBINATIES WESTVLIETWEG

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

5 VISIE WESTVLJETWEG

5.1 ONTWIKKELSCENARIO'S

Om de toekomstbestendigheid van Westvlietweg te waarborgen is het van belang om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Hiertoe zijn twee ruimtelijk-economische ontwikkelingsscenario's opgesteld met een wenselijk toekomstbeeld voor het terrein in 2030. Het onderscheidt tussen de scenario's is wel of geen realisatie van een haven en de hieruit volgende kansrijke programmamix.



FIGUUR 7 TOEKOMSTBEELD Vernieuwen, intensiveren, uitbreiden en verduurzamen op Westvlietweg
Bron Vakwerk Architecten

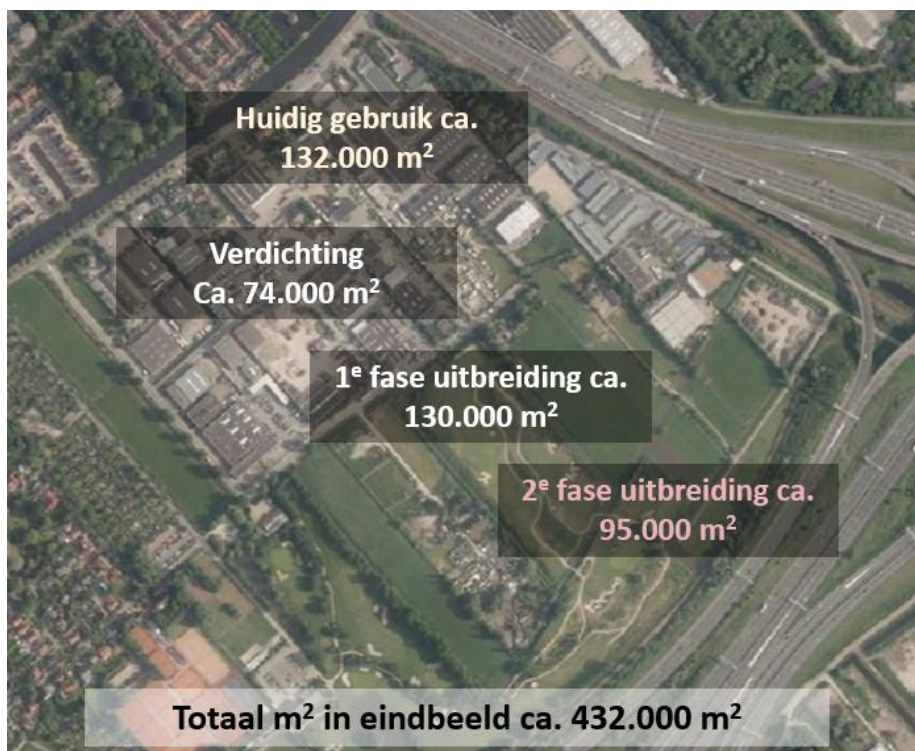
Op dit moment wordt op het bestaande terrein van Westvlietweg ca. 132.000 m² effectief voor bedrijvigheid benut. In de eerste fase wordt ingezet op een uitbreiding richting het oosten en verdichting op het bestaande terrein. Om de behoefte te kunnen inpassen adviseren we een uitbreiding van ca. 205.000 m² bedrijvigheid en voorzieningen tot 2030. Dit wordt waar mogelijk in meerdere lagen gerealiseerd. Met intensivering op het bestaande terrein kan een winst worden behaald van ca. 73.600 m². Dit kan door het bijbouwen van gebouwen en door een aantal meerlaagse gebouwen te realiseren op plekken waar nu sprake is van één laag. Daarnaast wordt een uitbreiding richting de A4 voorzien. Voor de eerste periode betreft dit ca. 131.000 m². Hiermee komt de totale toevoeging op ca. 205.000 m².

In een volgende fase (periode na 10 jaar) kan dit verder richting de A4 met 95.400 m² bedrijvigheid worden uitgebreid naar behoefte van de markt. Hiermee komt in het eindbeeld het totaal aantal m² aan bedrijvigheid op ca. 432.400 m².

ONDERDELEN WESTVLIETWEG	METRAGE
Huidige bedrijvigheid	132.000
Intensivering bestaand terrein	73.600
Uitbreiding richting de A4	131.400
Verdere mogelijke uitbreiding na 10 jaar	95.400
Totaal m² bedrijvigheid in eindbeeld	432.500

TABEL 7 VIERKANTE METERS AAN BEDRIJVIGHEID OP WESTVLIETWEG

Bron: Bureau Stedelijke Planning & Vakwerk Architecten

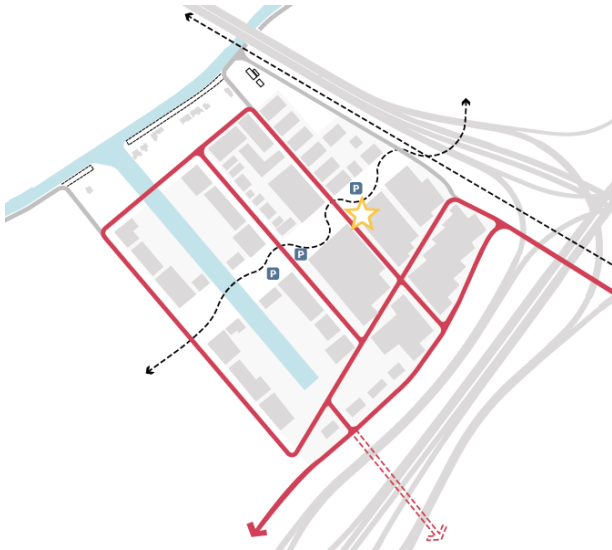


FIGUUR 8 RUIMTE VOOR BEDRIJVEN OP WESTVLIETWEG

Belangrijke kernonderdelen van de scenario's zijn:

Een goed aangesloten nieuwe infrastructuur, veilig voor iedereen

- Nieuwe, doorlopende wegstructuur, direct aangesloten op de snelweg.
- Ontlasten van de Westvlietweg.
- Langzaam verkeersroute richting Station Voorburg, zonder zwaar verkeer.



FIGUUR 9 EEN GOED AANGESLOTEN NIEUWE INFRASTRUCTUUR
Bron Vakwerk Architecten

Het terrein is ingebed in de groene omgeving en benadrukt het duurzame karakter

- Nieuwe groene as met waterberging en ecologische diversiteit.
- Doorlopende recreatieve route richting de sportvelden.
- Lange lijnen van bomen en sloten langs de verbindingswegen.
- Het kleinschalige en groene landschap langs de Vliet herstellen.
- Groene daken en gevels.



FIGUUR 10 HET TERREIN IS INGEBED IN DE GROENE OMGEVING
Bron Vakwerk Architecten

Een heldere opzet van het plan met veel ruimte voor flexibiliteit

- Het terrein wordt gedragen door een assenkruis van haven en groene as. Langs deze groene as zijn zoveel mogelijk de collectieve voorzieningen en gestapelde werkvloeren geconcentreerd.
- De bebouwing is het hoogste (tot 25 meter) langs de groene as en loopt af richting de Westvlietweg en omliggende natuur.
- Het terrein heeft twee groene randen en een representatieve rand richting het Prins Claus plein.

Aantrekkelijke omgeving op straatniveau

- Het gebied moet zowel voor medewerker, bezoeker als passanten helder van opzet zijn. Enerzijds een goed werkbare situatie voor vrachtwagens en ander bedrijfsvervoer. Anderzijds een aantrekkelijke groene omgeving met zicht op de activiteiten voor passanten en bezoekers.

Centrale groene as als aantrekkelijke ontmoetingsplek

- De groene as is een brede groene zone met waterberging en verschillende bomen en planten die in dit gebied voorkomen. Doordat hier ook de hogere gebouwen en collectieve voorzieningen geclusterd zijn ontstaat hier ook de meeste reuring. Een aantrekkelijke plek, als hart voor het gebied.
- De bedrijvigheid aan de centrale as is representatief en bestaat voor een groot deel uit de kantoorfuncties van de bedrijvigheid op Westvlietweg, denk bijvoorbeeld ook aan vergaderfaciliteiten. Daarnaast is er ruimte voor (gedeelde) voorzieningen zoals ontmoetingsplekken en horeca.



FIGUUR 11 PARK 20/20 IN HOOFDDORP
Bron Park 20/20



FIGUUR 12 PROFIEL VAN DE GROENE AS
Bron Vakwerk Architecten

Per ruimtelijk cluster een passend flexibel gebouwconcept

- Flexibele clusters waarbinnen ruimte is voor verschillende vormen van bestaande en nieuwe bebouwing en bedrijfsvoering.
- Flexibele bedrijfshuisvesting: meegroeien met de (tijdelijke) vraag van een bedrijf naar passende ruimte zonder dat een bedrijf daarvoor hoeft te verhuizen.
- Mix van verschillende soorten ruimtegebruik in 1 gebouw. Denk aan kantoor, productiehal, laboratorium, vergaderplekken, etc.
- Collectieve voorzieningen zoals dure apparatuur (denk aan robotisering), vergaderruimte, kantine, flexwerkplekken en opslag voor bijvoorbeeld het uitwisselen van circulaire stromen (grondstoffenbank).
- Efficiënte opzet waardoor er op een kleiner oppervlak meer bruikbare bedrijfsruimte gerealiseerd kan worden.

SCENARIO MET HAVEN: DUURZAAM VERZORGEN DEN HAAG VIA HET WATER >>>

Met de realisatie van een haven is ontsluiting over het water via de Vliet mogelijk. Dit biedt unieke kansen voor watergebonden bedrijvigheid en duurzaam vervoer over het water. De bedrijven die moeten verplaatsen vanuit de Binckhorst zijn grotendeels watergebonden. In dit scenario kunnen deze bedrijven verplaatsen naar Westvlietweg.

Aangezien een groot deel van deze bedrijven HMC bedrijven betreft en een groot deel watergebonden, is in dit scenario ca. de helft van de toevoeging voorzien voor dit type bedrijven (100.000 m²). Een groter aandeel achten wij niet wenselijk ten opzichte van andere bedrijvigheid. Daarnaast voorzien wij ca. 40.000 m² voor de stadslogistiek aangezien zij ook kunnen profiteren van aan- en afvoer over het water. Voor de maakindustrie en de bouw voorzien wij beide 30.000 m².

DOELGROEP	METRAGE
Stadslogistiek	40.000 m ²
Bouw	30.000 m ²
Maakindustrie	30.000 m ²
HMC (incl. havengebonden en grootschalige bouw)	100.000 m ²
Totaal	200.000 m²
Gedeelde voorzieningen aan de centrale as	Max. 5.000 m ² afhankelijk van exacte invulling

TABEL 8 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX BINNEN HET SCENARIO MET HAVEN

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 13 SCENARIO MET HAVEN

Bron Vakwerk Architecten

SCENARIO ZONDER HAVEN; FOCUS OP MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN >>

In dit scenario wordt geen haven gerealiseerd. Hiermee ligt de behoefte vanuit HMC bedrijvigheid lager (aangezien een groot deel watergebonden is), namelijk op ca. 50.000 m². Zo ontstaat meer ruimte voor de andere doelgroepen en om te focussen op maatschappelijke uitdagingen voor de stad, zoals de energietransitie. Met name de bouw en de maakindustrie krijgen hierin een groot aandeel. Daarnaast is ook hier voor de stadslogistiek 40.000 m² voorzien.

DOELGROEP	METRAGE
Stadslogistiek	40.000 m ²
Bouw	60.000 m ²
Maakindustrie	50.000 m ²
HMC (incl. havengebonden en grootschalige bouw)	50.000 m ²
Totaal	200.000 m²
Gedeelde voorzieningen aan de centrale as	Max. 5.000 m ² afhankelijk van exacte invulling

TABEL 9 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX BINNEN HET SCENARIO ZONDER HAVEN

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 14 SCENARIO ZONDER HAVEN

Bron Vakwerk Architecten

5.2 RANDVOORWAARDEN EN ONTWIKKELSTRATEGIE

Randvoorwaarden verdere ontwikkeling Westvlietweg

Belangrijke randvoorwaarden voor de doorgroei en toekomstbestendigheid van Westvlietweg zijn:

- Betere verbinding richting station Voorburg realiseren (loop- en fietsbrug).
- Nieuwe ontsluitingsweg(en) richting A4/A12.
- Interne wegenstructuur verbeteren.
- Aanleg haven en aanpassen wegenstructuur (o.a. Westvlietweg) in het geval van het scenario met haven.
- Flexibel in opzet en gebruik (materialen en vastgoed).
- Intensief ruimtegebruik bevorderen, hogere bouwhoogte toestaan op het bestaande terrein (van 9 en 12 naar 24 m).
- Uitbreidingsmogelijkheden realiseren om de schuifpuzzel te kunnen starten. Vrijkomende plekken op het bestaande terrein benutten voor intensivering.
- Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit met veel aandacht voor groen en landschappelijke inpasbaarheid gezien de kwaliteiten van de omgeving.
- Centrale groene as met gedeelde voorzieningen, ontmoetingsplekken en brede attractiviteit en showcase bedrijvigheid op Westvlietweg.
- Aandacht voor circulaire economie, duurzaam vastgoed, natuurinclusief bouwen en energietransitie.

Aanbevelingen ontwikkelstrategie Westvlietweg

Om de verdere ontwikkeling van Westvlietweg te starten zijn in eerste instantie de volgende stappen van belang:

- Voor de keuze van de ontsluiting is nader verkeersonderzoek nodig, net als een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van een haven, waaronder de financiële haalbaarheid, het aanpassen van bestaande bruggen en infrastructuur, en de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden.
- Aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele gebied, inclusief uitbreidingsruimte. Hierbij ook de toegestane bouwhoogte van het bestaande terrein verhogen. Onderdeel is het uitvoeren van de vereiste onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing: milieu, water, ladder voor duurzame verstedelijking etc.
- Verdichten van het huidige terrein. Om de schuifpuzzel te kunnen starten zijn uitbreidingsmogelijkheden nodig. Kansen dienen zich aan wanneer gevestigde bedrijven zich verplaatsen naar het uitbreidingsdeel. Er zijn diverse bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben maar nu niet kunnen uitbreiden. Dit zorgt voor ruimte op het bestaande terrein om de intensivering en verdichting te starten.
- Revitalisatie van bestaande bedrijven met verouderde uitstraling.
- Nader in beeld brengen van de uitbreidingsvraag van onder meer Quality Food, Verboon, Omega Containers en de RSW. Met deze partijen kan vervolgens de eerste stap in de verplaatsing, uitbreiding en intensivering worden gezet.

- In overleg met de gemeente een projectorganisatie opstellen die de herontwikkeling van Westvlietweg gaat trekken.
- Opstellen van een ontwikkelstrategie voor Westvlietweg, waarin tevens de optimale samenwerkingsvorm tussen gemeente en private partijen wordt verkend en een (grond-)exploitatieplan wordt opgesteld.
- Opstellen plan van aanpak voor circulaire herstructurering. Combineren van de herstructurering van het bestaande terrein met lokale en nationale klimaatdoelstellingen, waardoor een hefboomeffect ontstaat. Onderdelen zijn bijvoorbeeld: een subsidiescan, inventarisatie en analyse van koppeling materiaalstromen, parkmanagement 2.0, kennisontwikkeling en -deling van instrumenten voor verduurzaming, bijvoorbeeld gedeelde energiesystemen, ecologische inrichting, materiaalgebruik en nieuwe verdienmodellen.
- Uitwerking van de verkaveling en stedenbouwkundig plan voor intensivering en uitbreiding.
- Placemaking en ruimte voor experiment om zo startups en nieuwe vormen van bedrijvigheid aan te trekken en het gebied als Stadsmotor van Den Haag op de kaart te zetten.
- Periodieke terugkoppeling voortgang planvorming en gebiedsmarketing, zodat het momentum voor de ontwikkeling hoog blijft.

Fase 1

- Verdichten bestaand terrein en uitbreiden aan de Oostzijde.
- Nieuwe ontsluiting richting de snelweg.
- Recreatieve route.
- Voorbereiding haven.
- Introductie nieuwe bebouwingstypologie tbv de maakindustrie en stadslogistiek.

Fase 2

- Aanleg haven.
- 10 hectare HMC 4.3 clusters.
- Havenoverslag voor stadslogistiek.
- Verder verdichten en uitbreiden.
- Volledig vernieuwde infrastructuur.

Fase 3

- Uitbreiding richting de A4.
- Aansluiting op de GAVI-kavel.
- Historische groene landschap langs de Westvliet herstellen.

Bron Bureau Stedelijke Planning & Vakwerk Architecten

