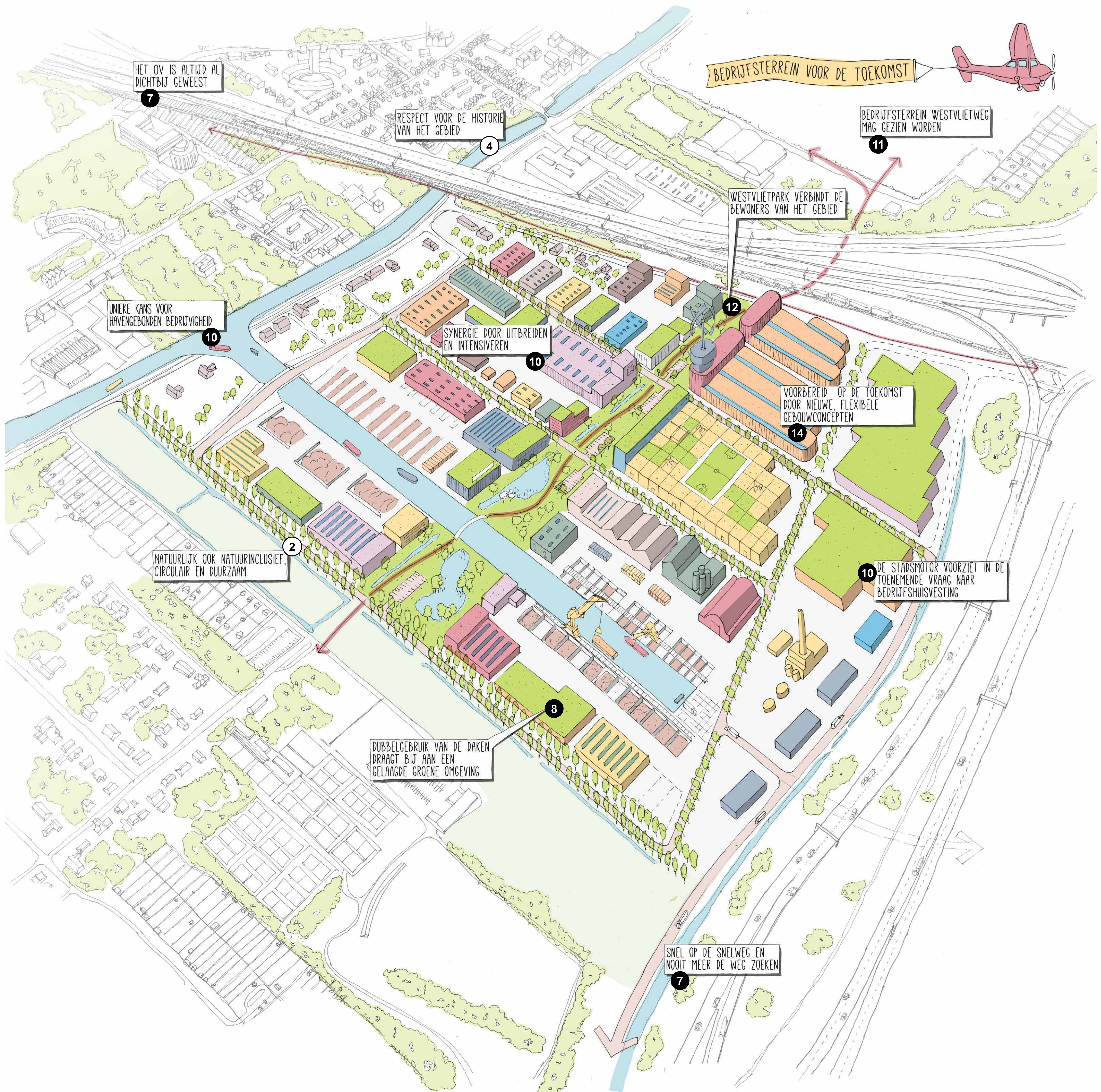


# De stadsmotor voor Den Haag

## Vernieuwen, intensiveren, uitbreiden en verduurzamen van Bedrijfsterrein Westvlietweg

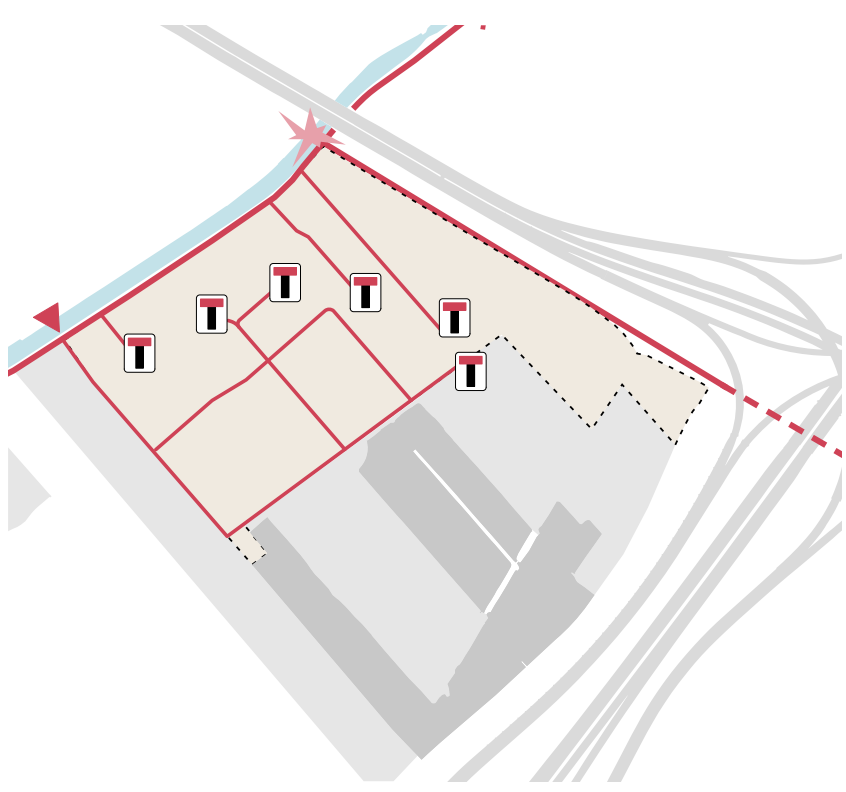
Deze toekomstvisie op bedrijfsterrein Westvlietweg is tot stand gekomen in overleg met verschillende betrokkenen en hun kennis en visie op het bedrijfsterrein en de hele Vlietzoom. Dit bedrijfsterrein 2.0 wil voorbereid zijn op de toekomst met duurzame en innovatieve bedrijvigheid die de stad Den Haag kan bedienen. Een aantrekkelijke plek voor start-ups, kleine en grote bedrijven en de mensen die er werkzaam zijn. Tegelijkertijd is er juist ook sprake van veel vergroening, schaalverkleining langs de westvlietweg en het toevoegen van een recreatieve route. Waardoor een rondje hardlopen of een wandeling langs wat de Haagse industrie te bieden heeft mogelijk wordt in het nieuwe Westvlietpark.



### 1 "De infrastructuur is niet goed aangesloten op bedrijven en hoofdwegen"

**Ontsluiting van het gebied**

- Het bedrijfsterrin is alleen te bereiken via de Westvlietweg en niet aangesloten op de A4/A13.
- Het vrachtverkeer over de Westvlietweg wordt door buurtbewoners als overlast ervaren.
- Veelal te smalle en doodlopende straten waardoor het terrein erg onoverzichtelijk is.
- Onduidelijke hoofdtracé van het bedrijfsterrin.
- Geen OV-haltes.
- Geen directe aansluiting op station Voorburg.
- Gevaarlijke kruising Westvlietweg met de Spoorlaan voor fietsers.
- Onvoldoende parkeervoorzieningen.




### 2 "Het gebied heeft geen aantrekkelijke identiteit en mist aansluiting op de groene omgeving"

**Landschap en identiteit**

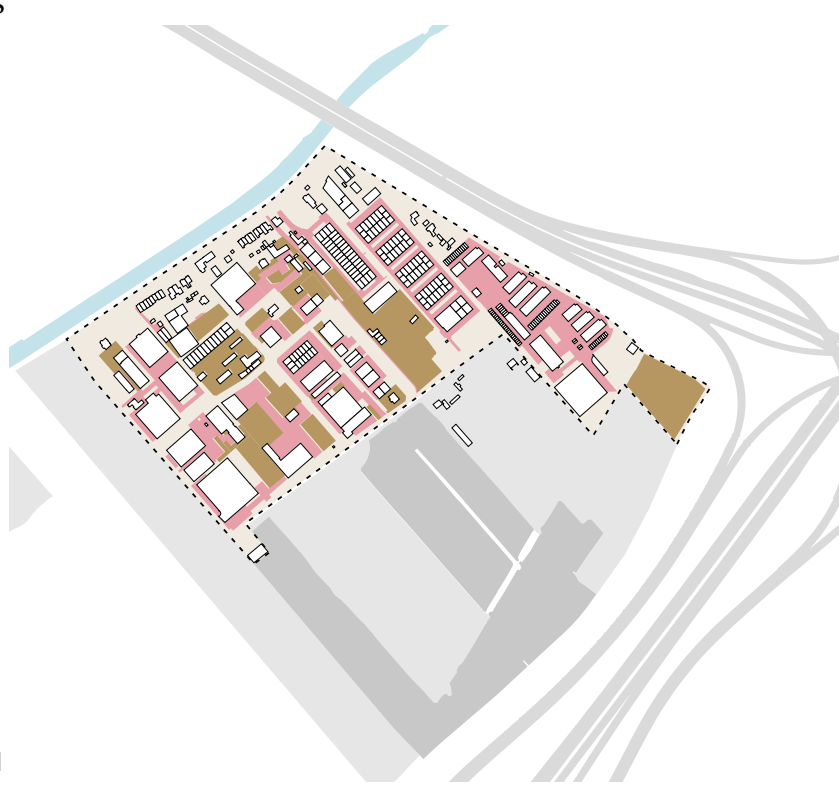
- Het terrein ligt in een historische groene zone, de Vlietzoom, tussen Voorburg en Leidschendam.
- Deze zone wordt gekenmerkt door een polderlandschap met slagen en verkwelingsloten dwars op de Vliet. Regelmatig zijn er doorzichten vanaf de Westvlietweg over de gehele diepte van de Vlietzoom.
- De Utrechtse baan en A4 vormen samen met de Vliet de randen van het bedrijfsterrin.
- Het bedrijfsterrin is vrij stellig en kent weinig groen.
- De beleving van de bedrijven op straatniveau oogt gesloten.
- Door het groen in de toekomst ook in het plangebied te omarmen raakt het terrein meer ingebed in haar omgeving en krijgt het een meer duurzaam karakter.




### 3 "Het ontbreekt aan een effectieve kavelstructuur met uitbreidingsmogelijkheden"

**Opzet en kavelgebruik**

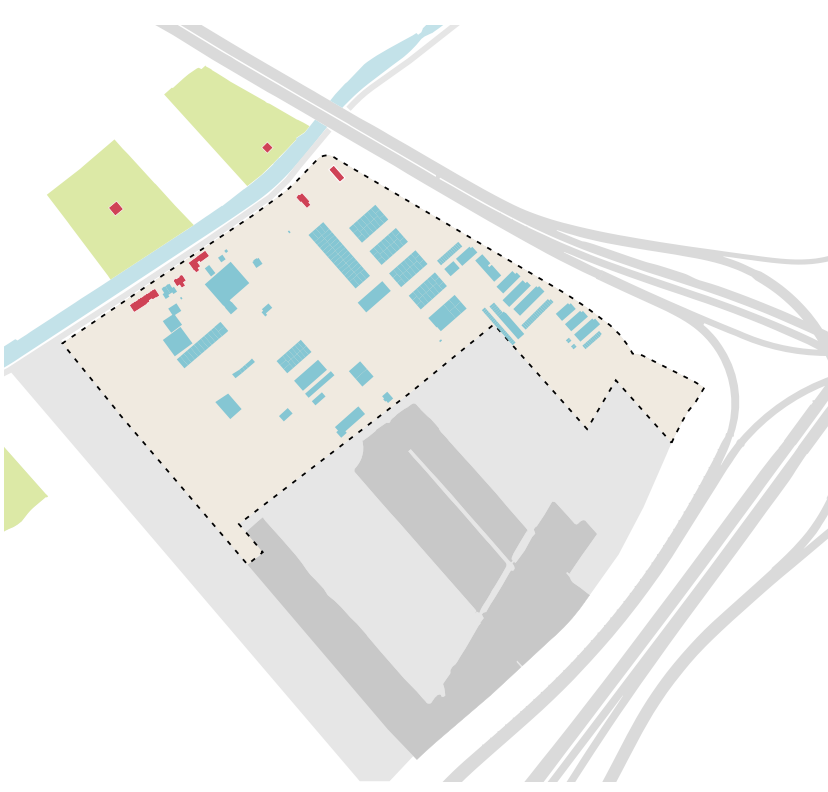
- De bedrijfskavels - en -panden zijn in de afgelopen jaren organisch vanaf de Westvlietweg gegroeid. Bij gebrek aan een stedenbouwkundig raamwerk ontbreekt het momenteel aan een strategische ontwikkeling waarbij ook het groter toekomstige potentieel meegenomen wordt.
- De kavels variëren in grootte en zijn goed bezet. Het ontbreekt echter voor een aantal bedrijven aan uitbreidingsmogelijkheden en er is ook weinig ruimte om nieuwe bedrijven te faciliteren.
- De gebruik van de kavels zelf zou efficiënter kunnen, veel van het terrein wordt gebruikt voor verkeer en opslag.




### 4 "Er zijn relatief veel plekken van economische of cultuurhistorische waarde"

**Waardstelling**

- Vlakbij lag ooit het Forum Hadriani, een Romeinse stad aan het kanaal de Corbulo. De Vliet valt deels samen met de Corbulo.
- In de 17e en 18e eeuw zijn veel 'buitens' langs de Vliet gebouwd door rijke Hagenaars. Op het bedrijfsterrin lag ooit Buitenplaats Den Hoonaert.
- De Vliet zelf was ooit een belangrijke handelsroute. Gedurende de industrialisering in de 19e eeuw vestigden zich meerdere fabrieken langs de waterweg.
- Veel bebouwing langs de vliet heeft een monumentale waarde, o.a. door een rijke materialisering en detaillering.
- Op het bedrijfsterrin zelf is een groot deel van de bebouwing niet ouder dan 20 jaar.




# De stadsmotor voor Den Haag

### 5 "Een krachtige én flexibele strategie met een heldere identiteit voor het bedrijfsterrin"

- Visie**
- Twee sterke assen, als dragers van de structuur, in de vorm van een haven en een landschappelijke, groene as.
  - Westvlietpark: Een groene as met collectieve voorzieningen, recreatieve route en gestapelde bedrijfsbouw als hart van het gebied.
  - Goede ontsluiting richting de snelweg, over het water, via openbaar vervoer en fietsroutes.
  - Heldere ontsluiting van de kavels langs de oude waterlagen.
  - Flexibele clusters waarbinnen ruimte is voor verschillend vormen van bestaande en nieuwe bebouwing en bedrijfsvoering.
  - Duurzaam karakter.
  - Doorlopende groenstructuren die bijdragen aan de waterberging en biodiversiteit.
  - Aantrekkelijke en helder vormgegeven randen die reageren op de context.



### 6 "De hoofdstructuur heeft ook zonder komst van een haven een sterk ontwikkelpotentieel"

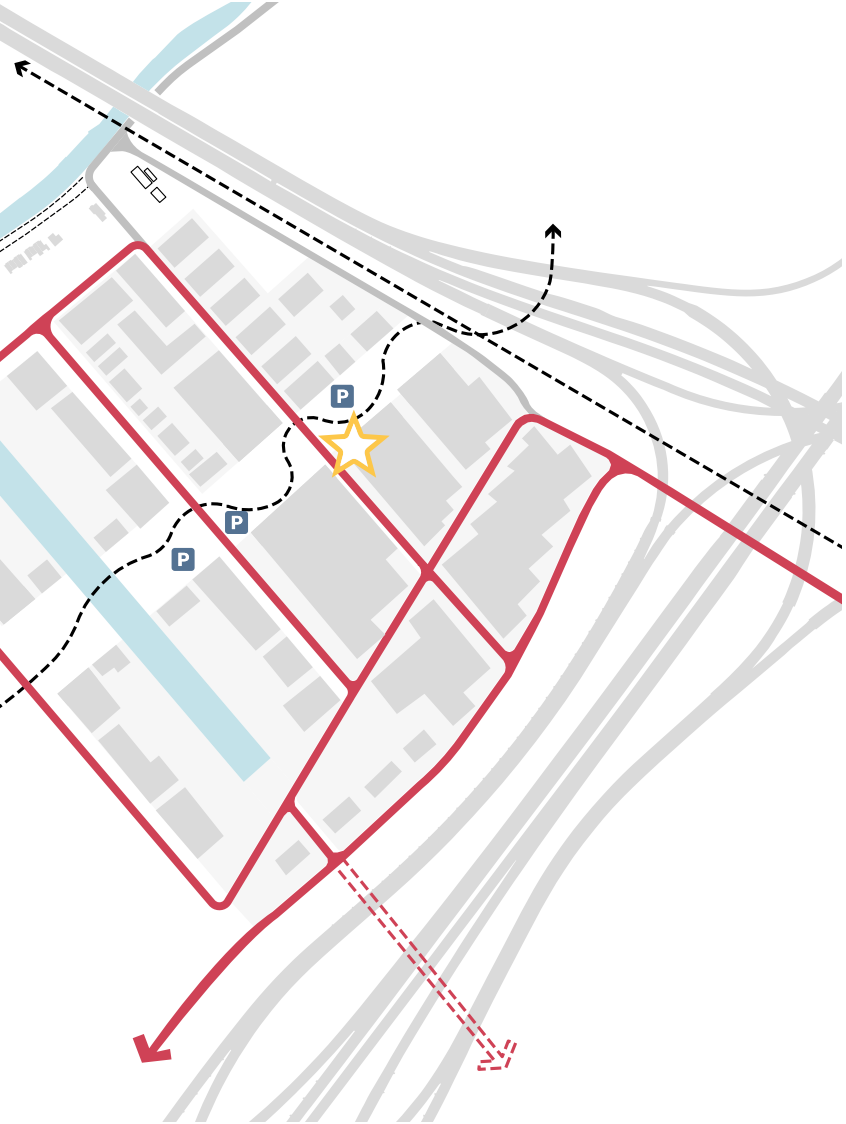
- Een robuust concept**
- De komst van de haven zou voor een aantal bedrijven binnen de Hoge Milieu Categorie (HMC 4-3) een uitkomst zijn. Echter dit heeft heel wat voeten in de aarde. De technische en economische haalbaarheid vergt uitgebreid onderzoek.
- Het concept is echter dermate robuust en flexibel dat het al niet realiseren van een haven weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en kwaliteit in het gebied. De haven zou vervangen kunnen worden door een andere vorm van collectieve voorzieningen en ook de clusters laten andere vormen van bedrijvigheid toe.



### 7 "Een goed aangesloten nieuwe infrastructuur, veilig voor iedereen"

**Ontsluiting van het gebied**

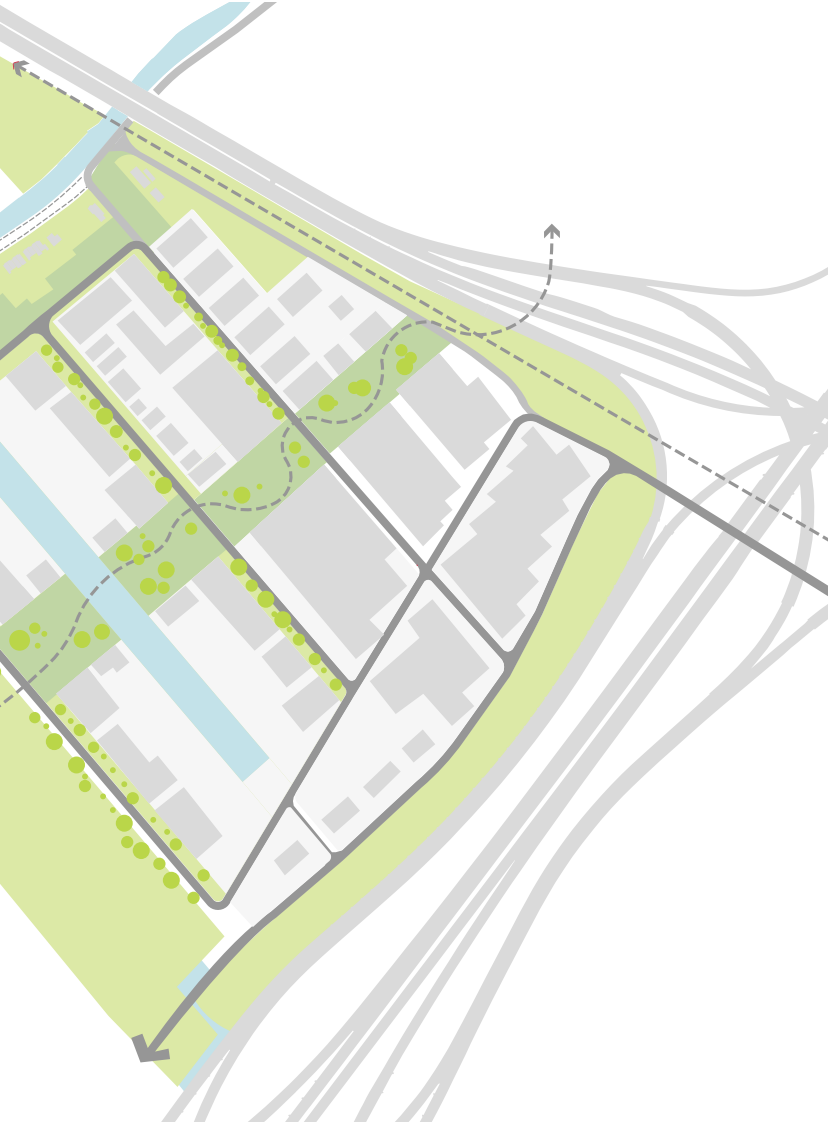
- Nieuwe, doorlopende wegenstructuur, direct aangesloten op de snelweg, (er zijn bij gemeente meerdere mogelijkheden in beeld)
- Ontlasten van de Westvlietweg m.b.t. vrachtverkeer.
- Nieuwe haven met directe waterverbinding naar Den Haag.
- Langzaam verkeersroute richting Station Voorburg, zonder zwaar verkeer.
- OV-halte.
- Verscheidene vormen van gedeeld elektrische vervoer op de groene as.



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

**Landschap en identiteit**


- Nieuwe groene as met waterberging en ecologische diversiteit.
- Doorlopende recreatieve route richting de sportvelden met ruimte voor verwijzingen naar de rijke historie van het gebied.
- Langs lijnen van bomen en sloten langs de verbindingswegen.
- Veelal door het behouden of toevoegen van bestaande landschappelijke elementen.
- Het kleinschalige en groene landschap langs de Vliet herstellen.
- Groene daken



### 9 "Een heldere opzet van het plan met veel ruimte voor flexibiliteit"

**Stedenbouwkundige opzet**

- 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 op zijn hoogst langs de groene as en loopt af richting de Westvlietweg en omliggende natuur.
- Het terrein heeft 2 groene randen, een robuuste rand en een representatieve rand richting het Prins Claus plein.
- 8 tot 10 clusters die lokaal en bedrijfsaanhankelijk een strategie m.b.t. ontsluiting, typologie, samenwerking en circulariteit ontwikkelen.



### 10 "Ontwikkelingen in verschillende fases, met ruimte voor bestaand en nieuw"

**Fase 1**

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

**Fase 2**

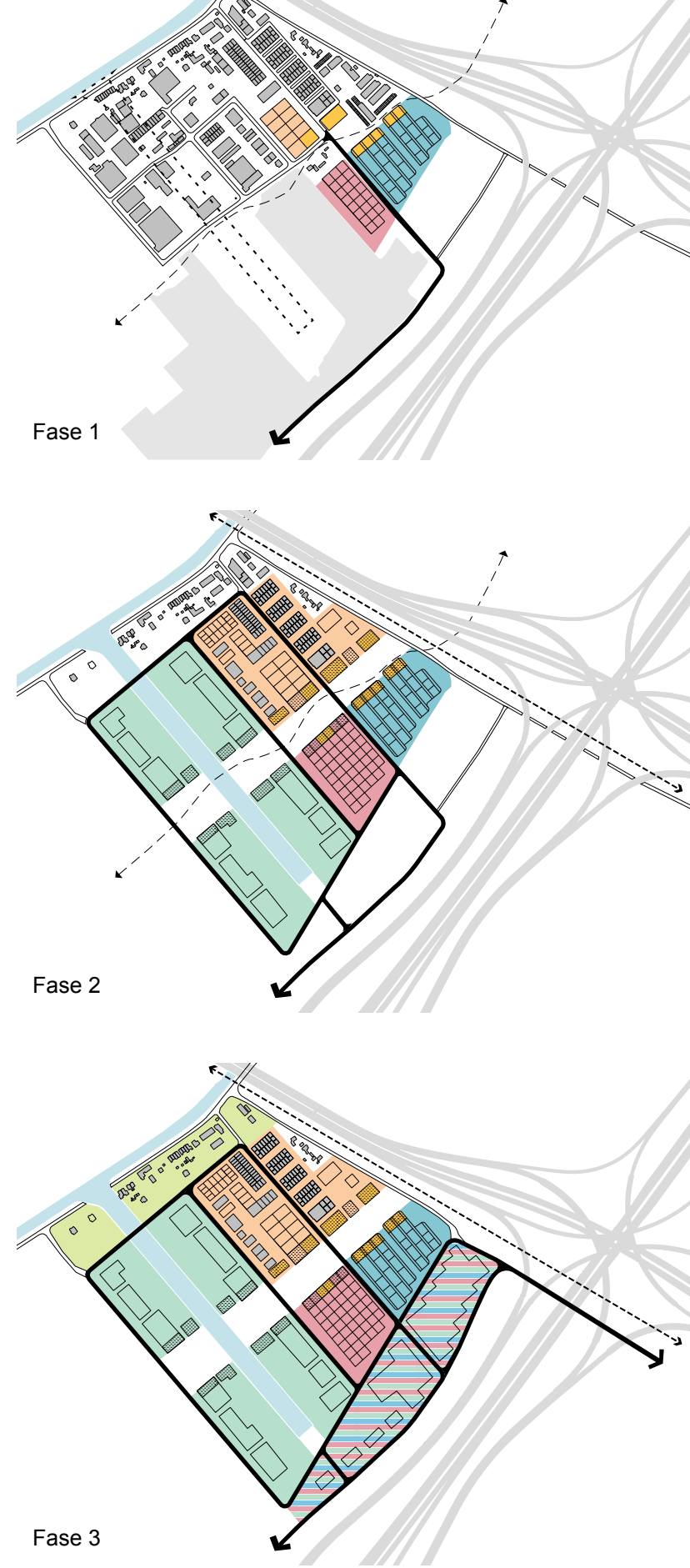
- Aanleg haven.
- 10 hectare HMC 4-3 clusters
- Havenoverslag voor stadslogistiek.
- Verder verdichten en uitbreiden.
- Volledig vernieuwde infrastructuur.

**Fase 3**

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

**Vierkante meters**

- In het huidige terrein wordt +/- 132.000 m<sup>2</sup> BVO effectief als bedrijfsoppervlak gebruikt.
- Intensivering 73.600 m<sup>2</sup> BVO.
- Uitbreiding: 226.800 m<sup>2</sup> BVO.
- Totaal bedrijfsoppervlak na Fase 3: 432.400 m<sup>2</sup> BVO.



### 11 "Aantrekkelijke omgeving op straatniveau"

**Beleving**

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

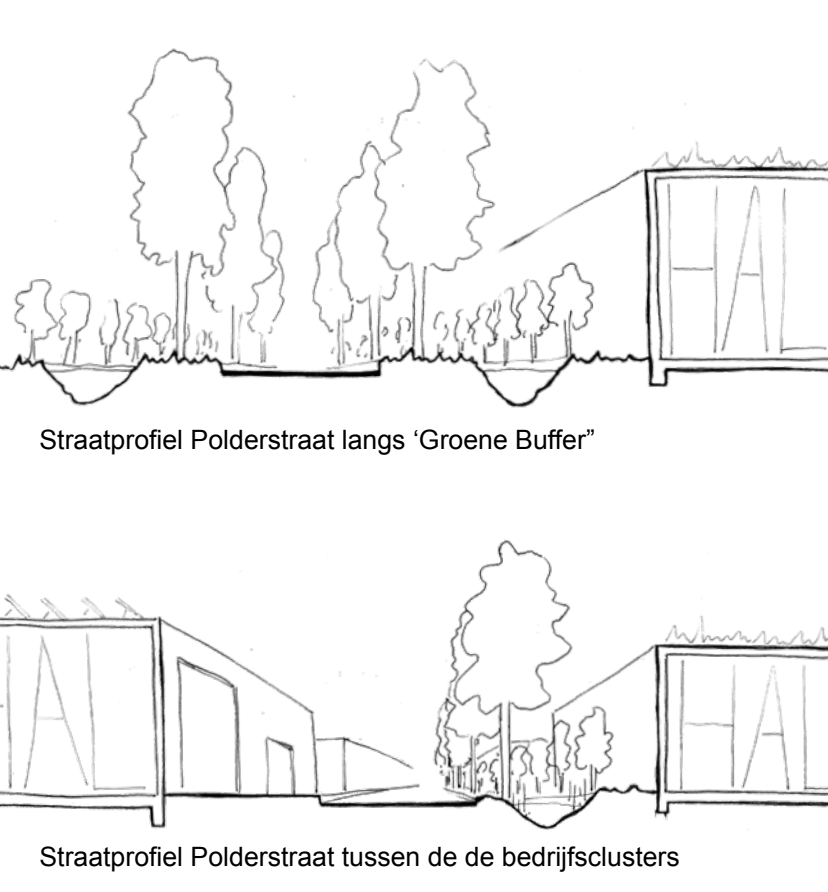




### 12 "Een pragmatische en groene hoofdstructuur van polderstraten en groene as"


**Ruimtelijke opzet**

Representatieve en groene wegenstructuur van Polderstraten. De weg wordt begeleid door een bomenrij en sloot met knotwilgen. Het parkeren gebeurt langs de groene as of op eigen terrein. De gebouwen staan direct aan de weg, met eventuele opslag achter op het terrein.

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 van het gebied.

### 13 "Moderne bouwtypen dragen bij aan innovatie en het aantrekken van nieuwe ondernemers"



Makesspace Dock 78, VLOT architecten

### 14 "Per cluster kan een passend flexibel gebouwconcept worden ontwikkeld die groei van bedrijven mogelijk maken"

**Nieuwe gebouwconcepten**

Flexibele bedrijfsruimte; 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, productiehallen, laboratorium, vergaderplekken, etc.
- Collectieve voorzieningen zoals dure apparatuur (denk aan robotisering), vergaderruimte, kantine, flexwerkplekken.
- Efficiënte opzet waardoor er op een kleiner oppervlak meer bruikbare ruimte gerealiseerd kan worden.



Makesspace Dock 78, VLOT architecten