

Westvlietweg Stadsmotor voor Den Haag

Visie 2020



Het Programma

16.00:	Inloop	
16.20:	Welkomstwoord	Peter van Drunen
16.30:	Introductie	Philip van Roosmalen
16.40:	Welkomstwoord	Paul Ketelaars
16.45:	Resultaten onderzoek door Bureau Stedelijke planning/ Vakwerk	Joris Quaedflieg/ Paul Ketelaars
17.15:	Vragen	
17.45:	Afsluiting door Philip van Roosmalen	

Bureau Stedelijke Planning & Vakwerk architecten

- Joris Quaedflieg
- Valérie Noordink
- Paul Ketelaars
- Marieke Veling
- Noëmi Vos



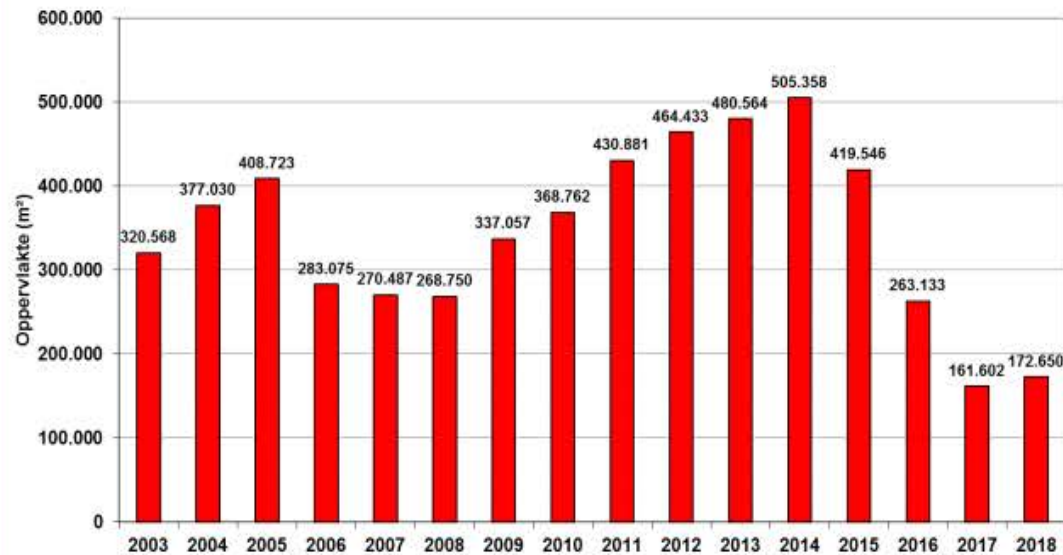
Bureau Stedelijke Planning

Kansen vanuit de regio en Den Haag

Stilstand is achteruitgang

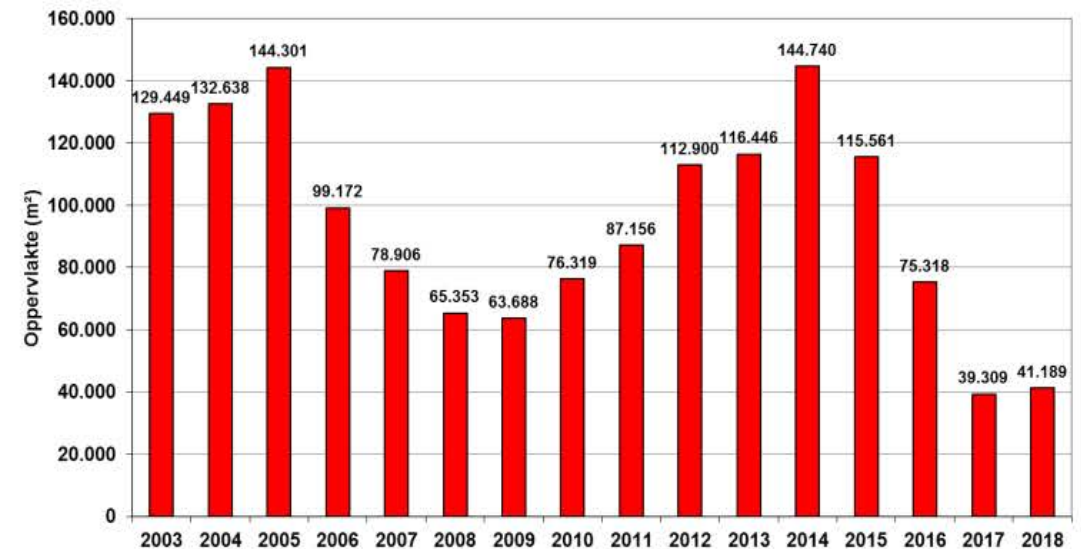


Nauwelijks meer aanbod om in de vraag te voorzien in Den Haag en de regio Haaglanden



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD IN DE REGIO HAAGLANDEN

Bron: Steenworp, 2019



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD IN DEN HAAG

Bron: Steenworp, 2019

Behoefte aan gemengde bedrijventerreinen (diverse bedrijvigheid vooral met kleinere kavels), watergebonden en HMC bedrijvigheid

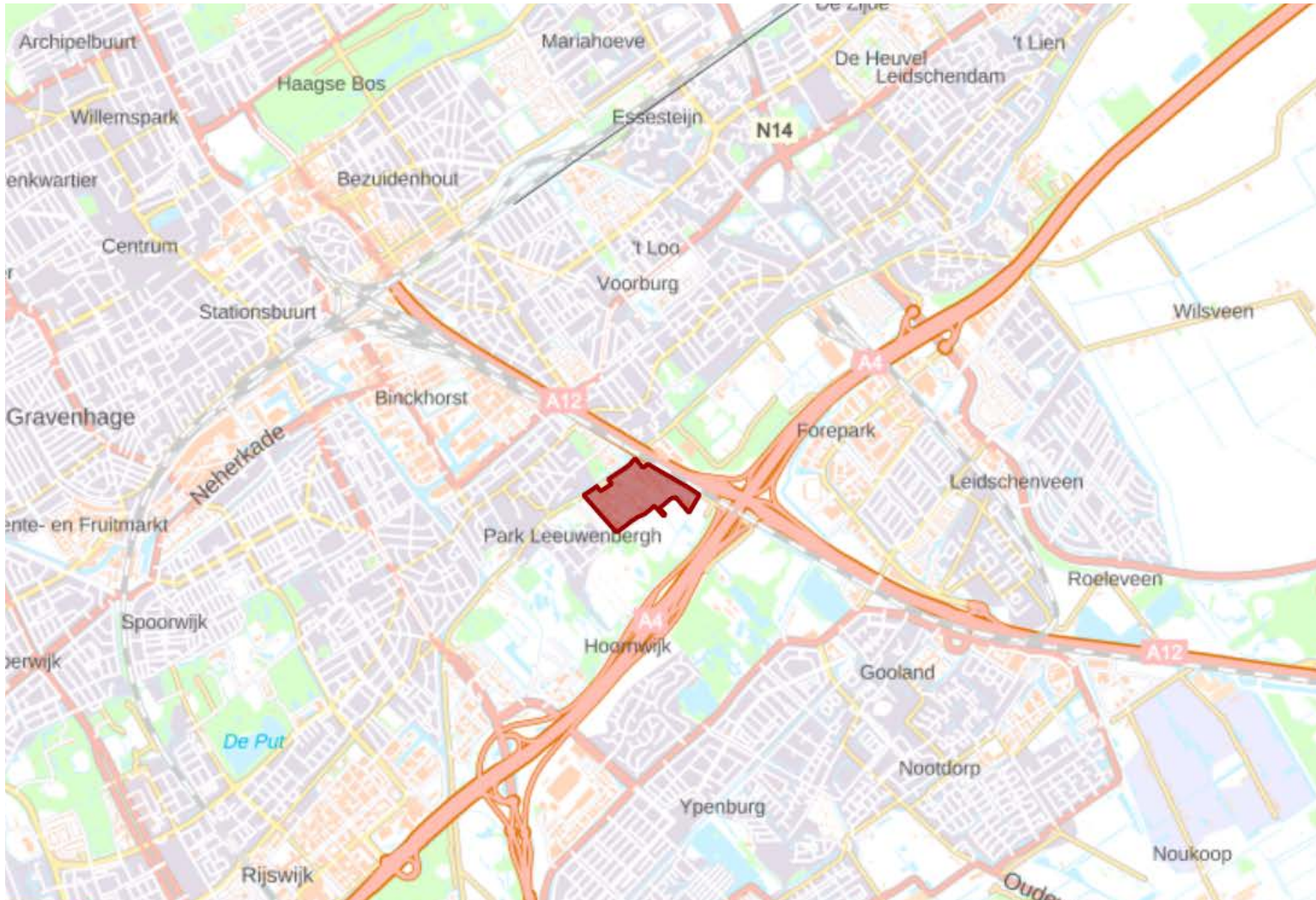


Forse marktbehoefte in Den Haag en regio

- Den Haag en de regio groeit fors qua aantal inwoners
- Deze inwoners 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: 250.000 tot 450.000 m² bedrijfsruimte in de komende tien jaar
- Een deel wordt ingevuld door verdichting op bestaande bedrijventerreinen en in de wijken
- Daarnaast is er een verplaatsingsvraag vanuit bedrijven op de Binckhorst

Resterende marktruimte voor Westvlietweg naar verwachting ca. 200.000 m²

Troeven van Westvlietweg



Bedrijventerreinen 2.0: Tijd voor een nieuwe generatie toekomstbestendige bedrijventerreinen

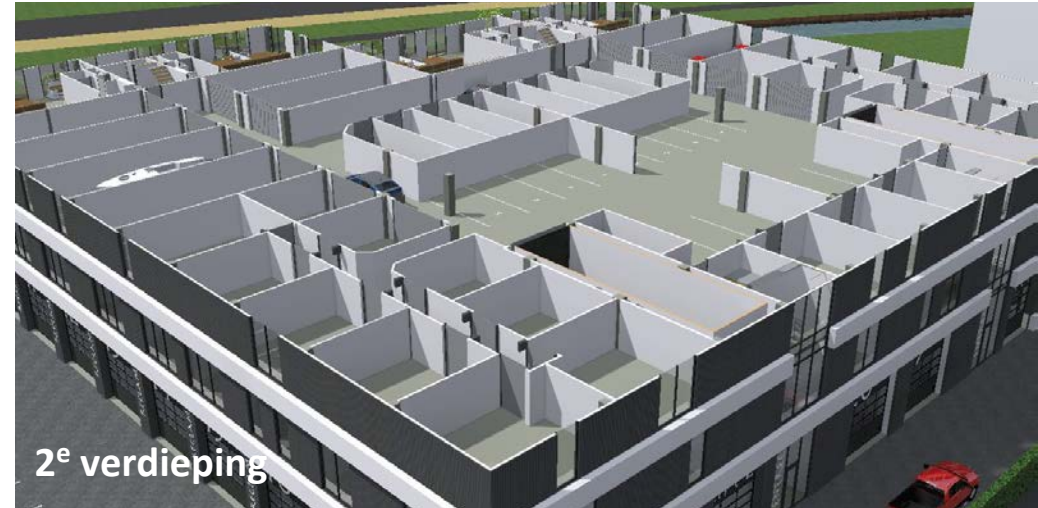
- Aandacht vanuit economisch, ecologisch en sociaal oogpunt.
- Geen geïsoleerde omgevingen meer maar in contact met de omgeving en maatschappij.
- Bijdrage aan klimaatdoelstellingen en met een groen karakter.
- Flexibel opgezet en aan te passen aan veranderingen in het kader van toekomstbestendigheid.
- Intensief ruimtegebruik (gedeelde voorzieningen, meerlaags).
- Aantrekkelijke werkomgeving, ook in het kader van aantrekken geschikt personeel.
- Interactie tussen mensen, bedrijven en ketens.
- Multimodaal ontsloten.



De Stelling: Meerlaags bedrijfsgebouw



De Stelling: Meerlaags bedrijfsgebouw



Vakwerk Architecten

Knelpunten en kansen aan de Westvlietweg

Wat vooraf ging...

Rijksstructuurvisie

A4 Passage en Poorten & Inprikkers



Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers

Gemeente Leidschendam-Voorburg



BEDRIJVENTERREINEN STRATEGIE DEN HAAG; DUURZAME OPLOSSINGEN VOOR HET TEKORT AAN BEDRIJFSRUIMTEN

29 AUGUSTUS 2017



Gebiedsperspectief A4/Vlietzone:
Kwaliteiten versterken, kansen behouden
juni 2013



VLIETZONE - A4 VAN SNIPPERGROEN NAAR GROENICOON



HET GEHEIM VAN HAAGLANDEN Vlietzone, een verhalend landschap

Inventarisatie

Positie middenin de groene Vlietzoom

- Groene zone tussen Voorburg en Leidschenveen.
- Polderlandschap van de Vlietzoom met doorzichten, sloten en weilanden.
- Kans om groene omgeving meer met het terrein te integreren.



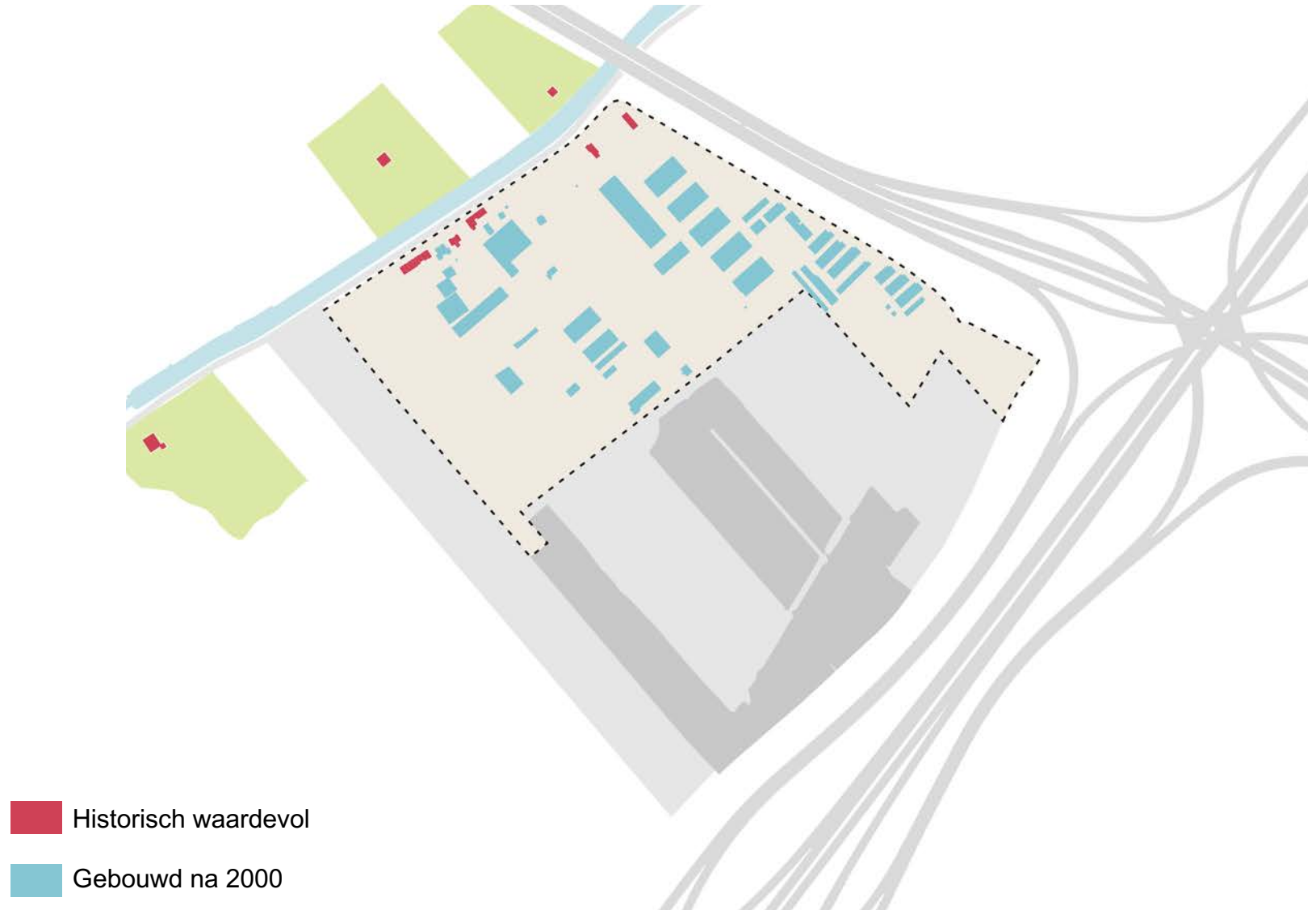
De Vliet kent veel historie

- Forum Hadriani aan de vroegere Corbulo. (Vliet)
- Ontwikkeling van buitens met monumentale panden in de 17e/18e eeuw.
- Ook veel historische waardevolle panden langs het bedrijfsterrein.



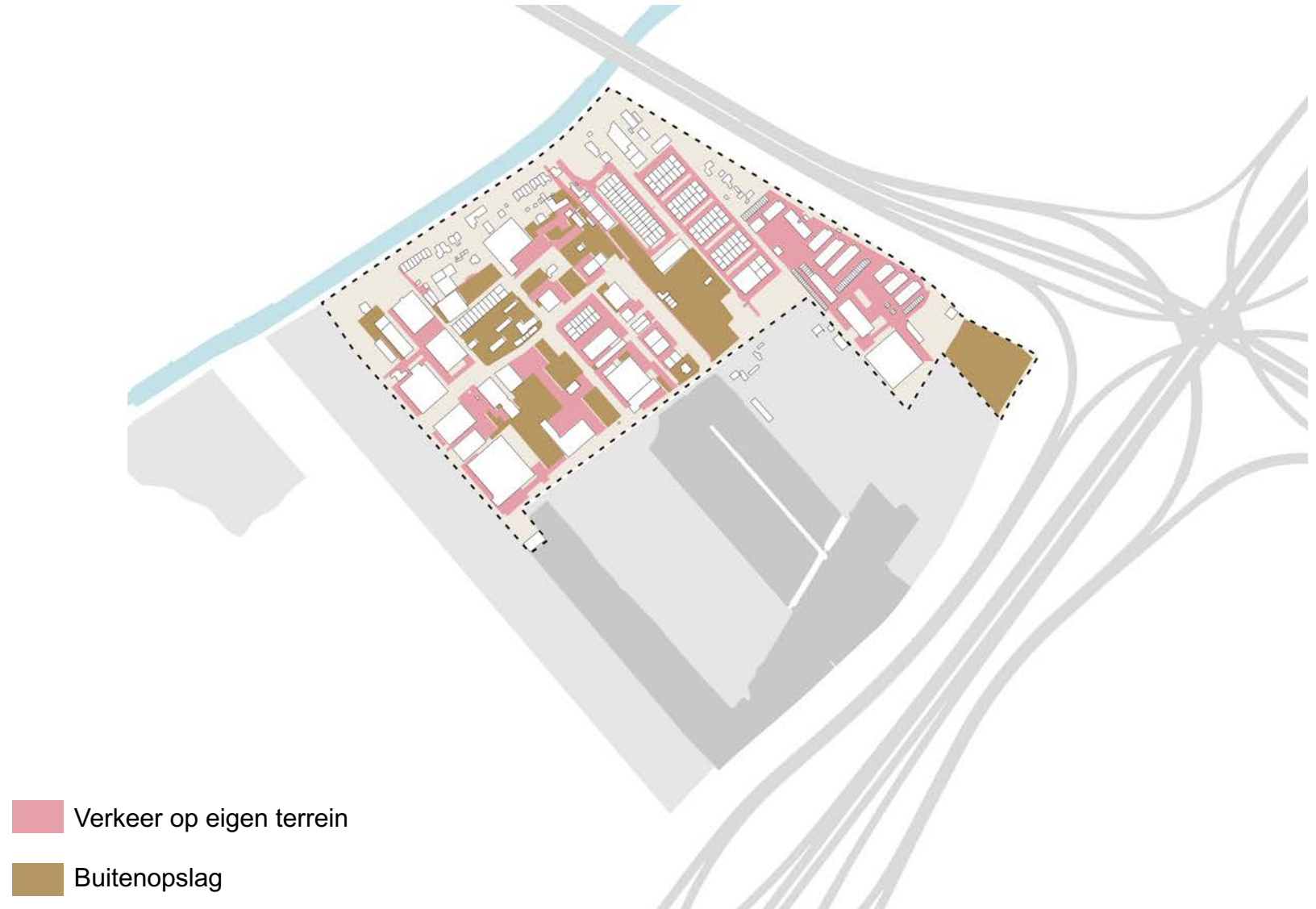
Industrialisatie aan de Westvlietweg

- Vliet als handelsroute in de 19e eeuw en daarom aantrekkelijk voor de komst van werkplaatsen en fabrieken.
- Huidige bedrijfsterrein gegroeid sinds de Jaren '60. Veel panden zijn gebouwd na 2000.



Tot nu toe: groei zonder strategie

- Groei vanaf de Westvlietweg zonder stedenbouwkundig raamwerk voor o.a. goede ontsluiting.
- Goedbezette kavels in verschillende grootte, maar weinig uitbreidingscapaciteit.
- Gebruik van de kavels zelf kan efficiënter, nu veel buitenopslag, verkeer en restruimte.



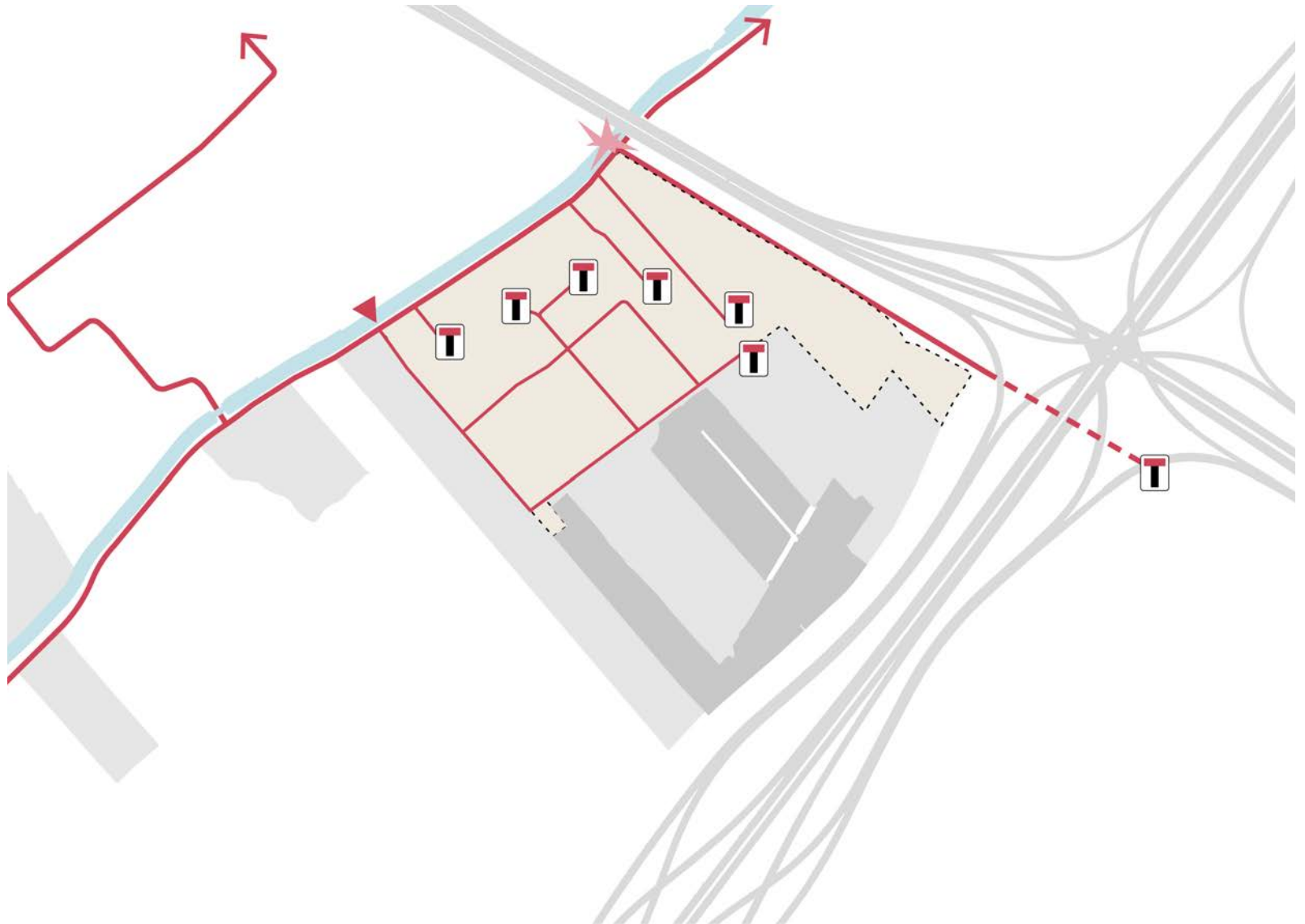
Het ontbreekt aan identiteit

- Het bedrijfsterrein is vanuit de omgeving niet goed herkenbaar.
- Het ontbreekt aan een heldere identiteit.
- Het terrein oogt stenig, rommelig en gesloten.



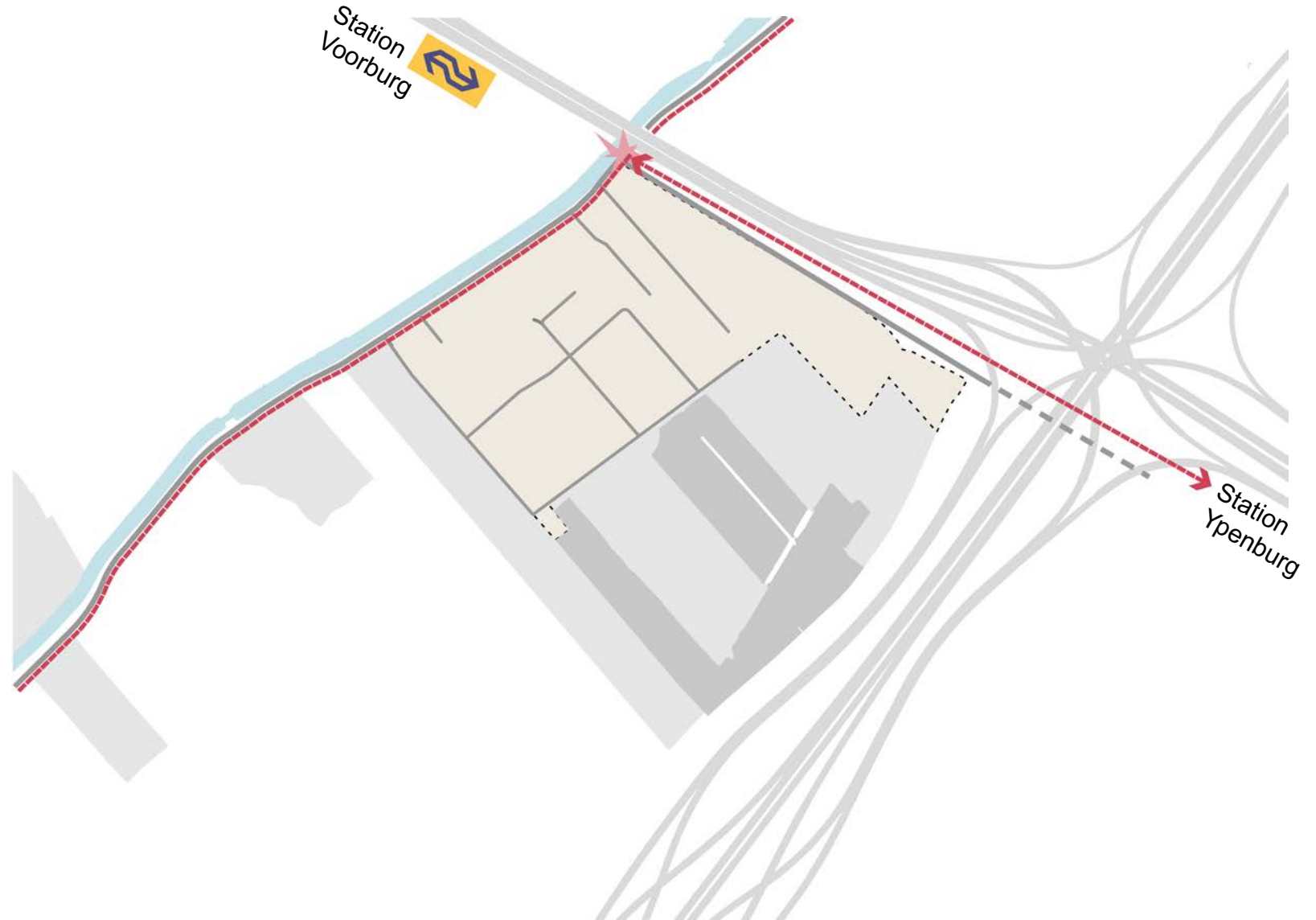
Niet goed bereikbaar over de weg

- Geen directe aansluiting op de snelweg en stad in.
- De westvlietweg raakt overbelast bij meer verkeer.
- De wegen op het bedrijfsterrein zelf zijn veelal doodlopend.
- Onvoldoende parkeervoorzieningen.
- Er is geen duidelijke hoofdentree.



Niet goed bereikbaar via OV of de fiets

- Geen OV-halte bij of op het terrein zelf.
- Je moet flink omlopen of –fietsen om bij station Voorburg te komen.
- Gevaarlijke cruising van fietser en vrachtverkeer langs de Spoorlaan.



Bureau Stedelijke Planning

**Kansrijke scenario's
voor duurzame ontwikkeling**

Westvlietweg 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, ambachtelijke bedrijven en afvalverwerking.



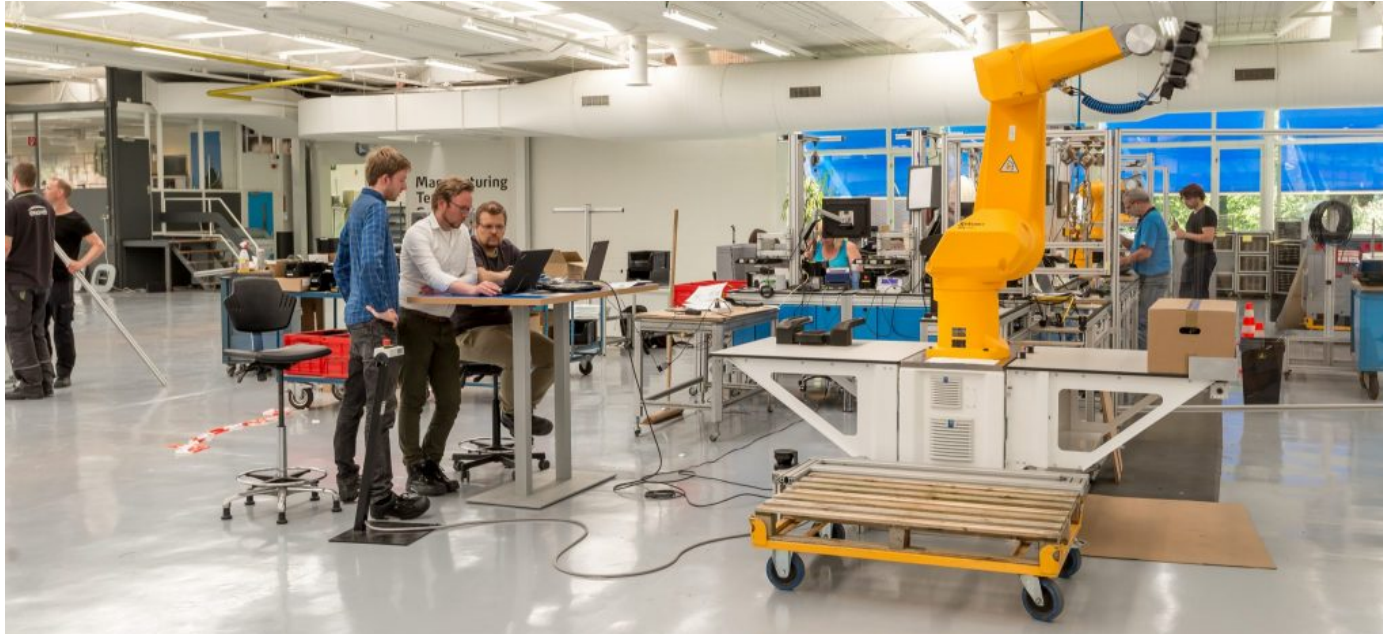
(Stads)logistiek



De bouw



Maakindustrie



Hoge milieucategorie bedrijven



Kansrijke aanvullende voorzieningen

- 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

➤ Maar geen woningen



Uitbreiding en verdichting van Westvlietweg

- Om de behoefte te kunnen inpassen stellen we een uitbreiding van ca. 205.000 m² bedrijvigheid en voorzieningen voor tot 2030
- Deels door te verdichten en door uit te breiden
- In latere fases verdere uitbreiding richting de A4 mogelijk



Duurzaam verzorgen van Den Haag via het water

- Realisatie van een haven en ontsluiting via de Vliet
- Unieke kansen voor watergebonden bedrijvigheid en duurzaam vervoer over het water
- Groot deel HMC is watergebonden

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

Alternatief zonder haven: focus op maatschappelijke uitdagingen

- Meer ruimte voor de andere doelgroepen en om te focussen op maatschappelijke uitdagingen voor de stad, zoals de energietransitie.

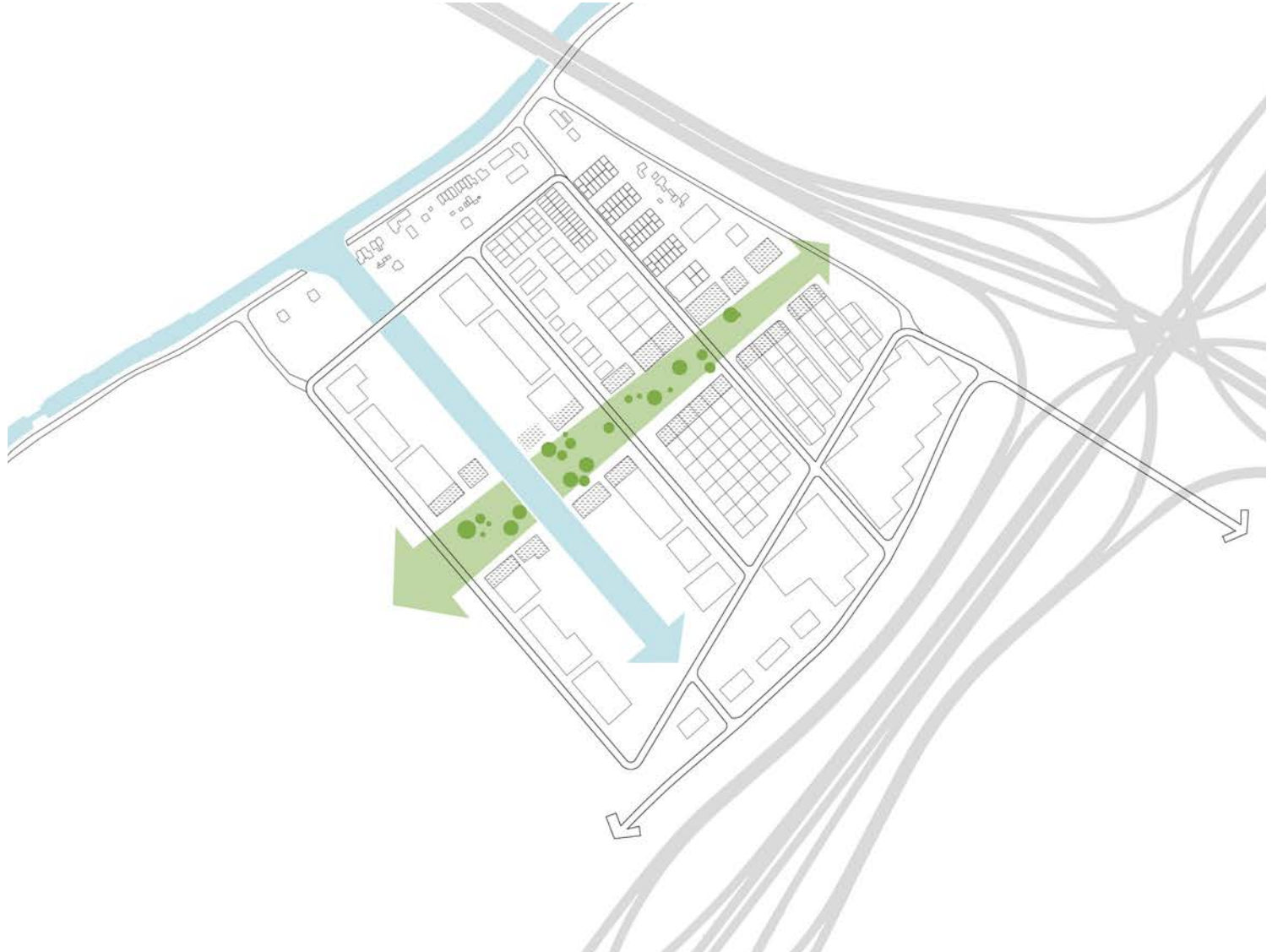
DOELGROEP	METRAGE
Stadslogistiek	40.000 m ²
Bouw	60.000 m ²
Maakindustrie	50.000 m ²
HMC (incl. havengebonden en grootschalige bouw)	50.000 m ²
Totaal	200.000 m²
Gedeelde voorzieningen aan de centrale as	Max. 5.000 m ² afhankelijk van exacte invulling

Vakwerk Architecten

**Ruimtelijke visie op de
‘De stadsmotor voor Den Haag’**

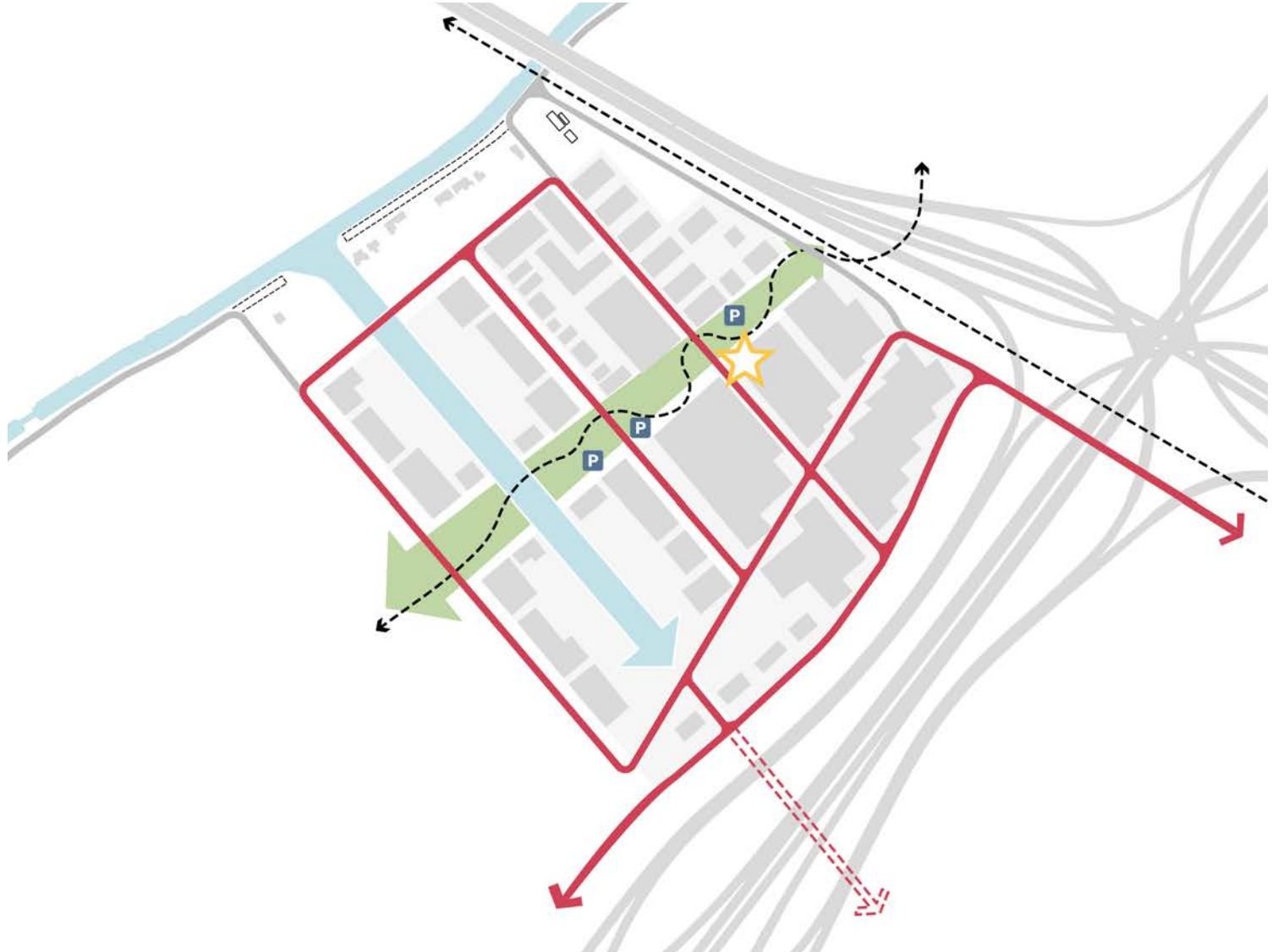
Hoofdopzet van 2 assen: Haven en Westvlietpark

- Haven om bedrijvigheid in de Hoge Milieu Categorie en stadslogistiek te voorzien.
- Westvlietpark als een groene as door het terrein met 'Community Hub' met collectieve voorzieningen.



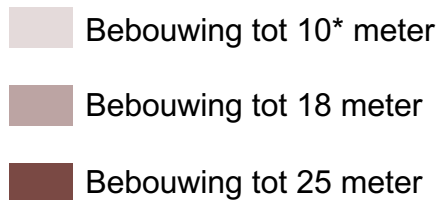
Goed georganiseerde infrastructuur

- Nieuwe, doorlopende wegenstructuur, direct aangesloten op de snelweg.
- Waterverbinding met Den Haag.
- Langzaamverkeersroute richting station Voorburg.
- OV-halte.
- Gedeeld electrisch Vervoer.

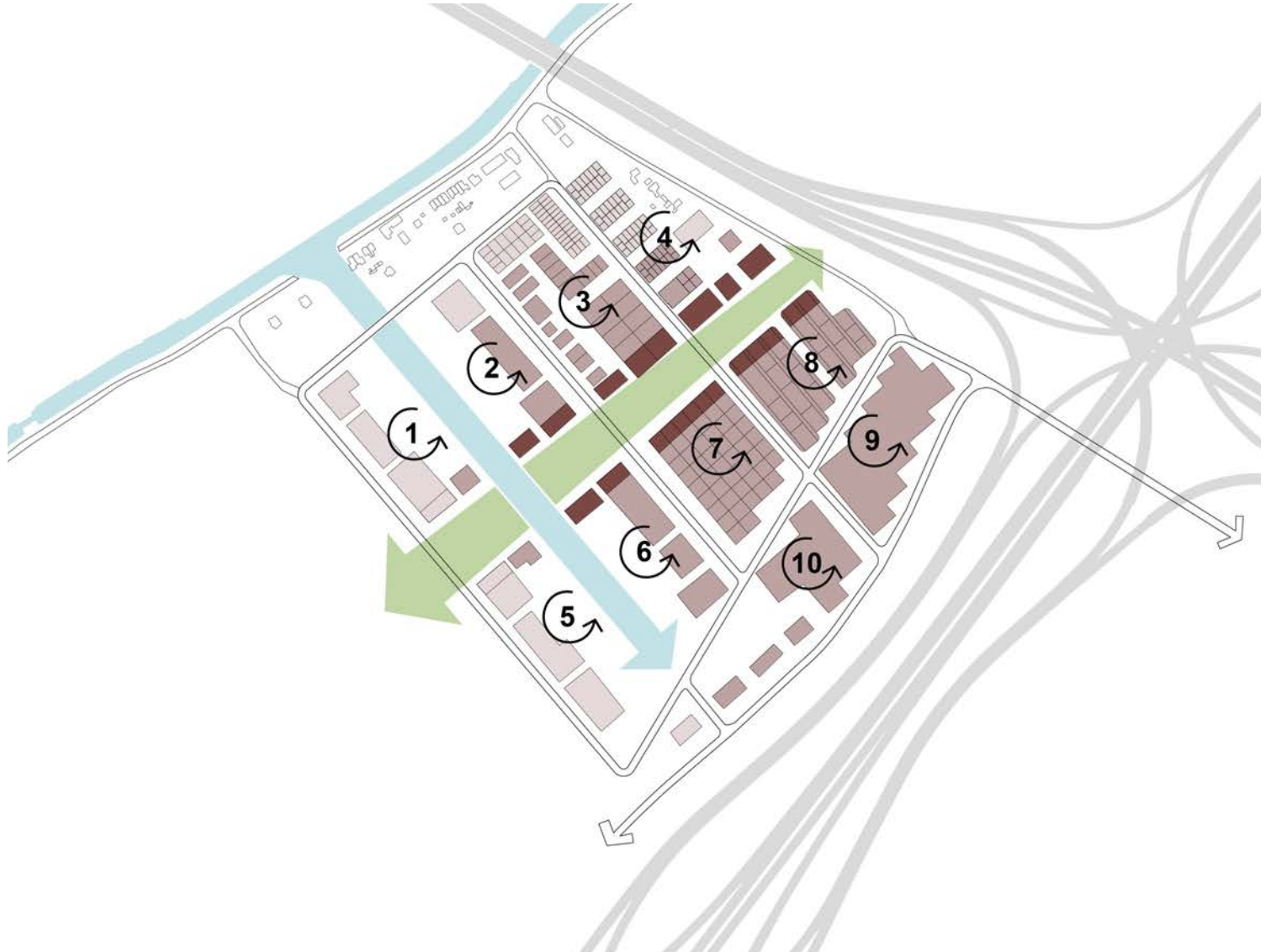


10 Flexibele bedrijfsclusters

- Type bebouwing en ontwikkeling per cluster bepalen.
- Bestaande bebouwing i.c.m. verdichting.
- Uitbreiding met toekomstbestendig gebouwconcepten.
- Gradatie van gebouwhoogtes. Investeringsmogelijk maken.

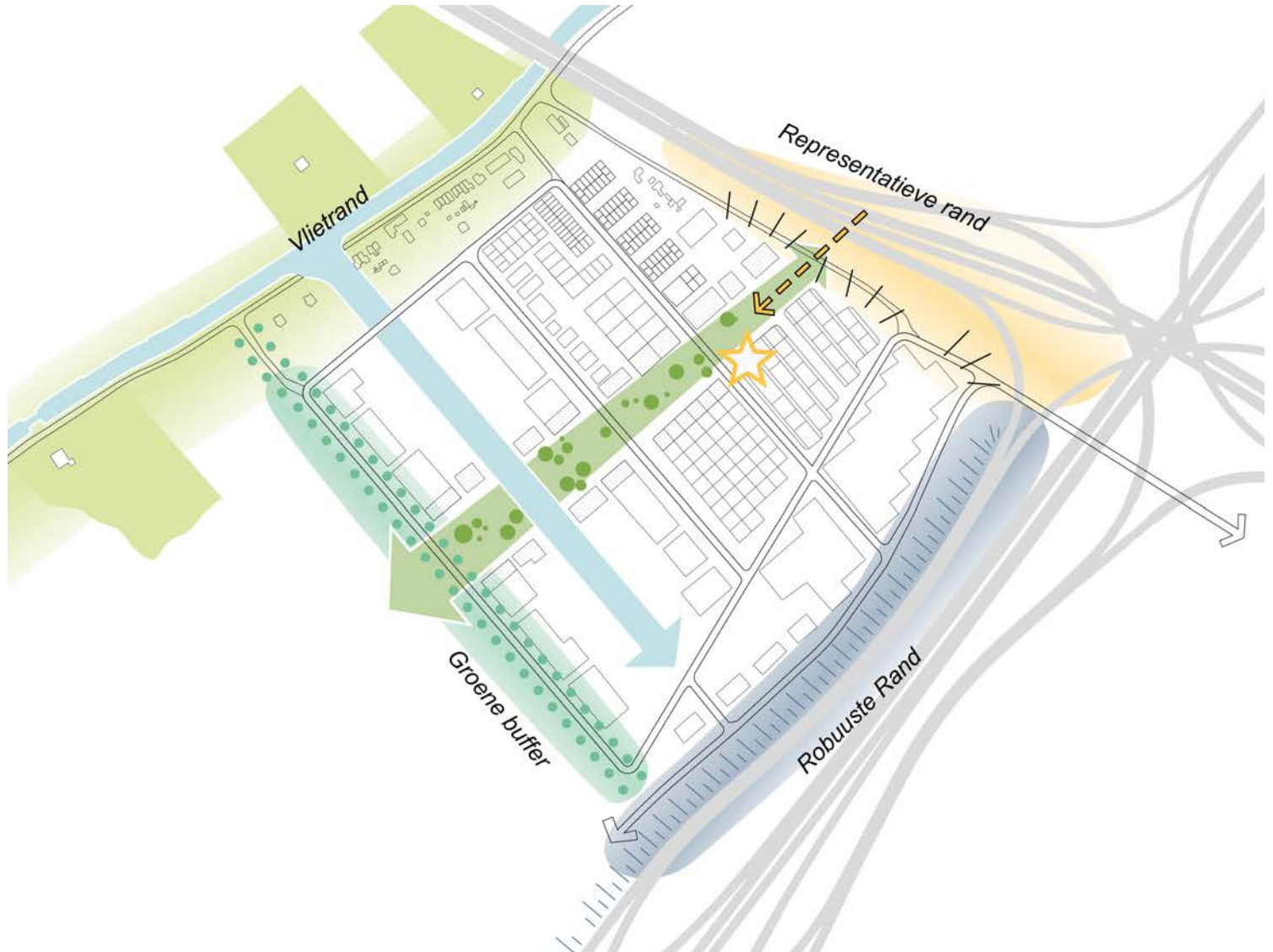


*met accenten tot 150% van de maximale hoogte



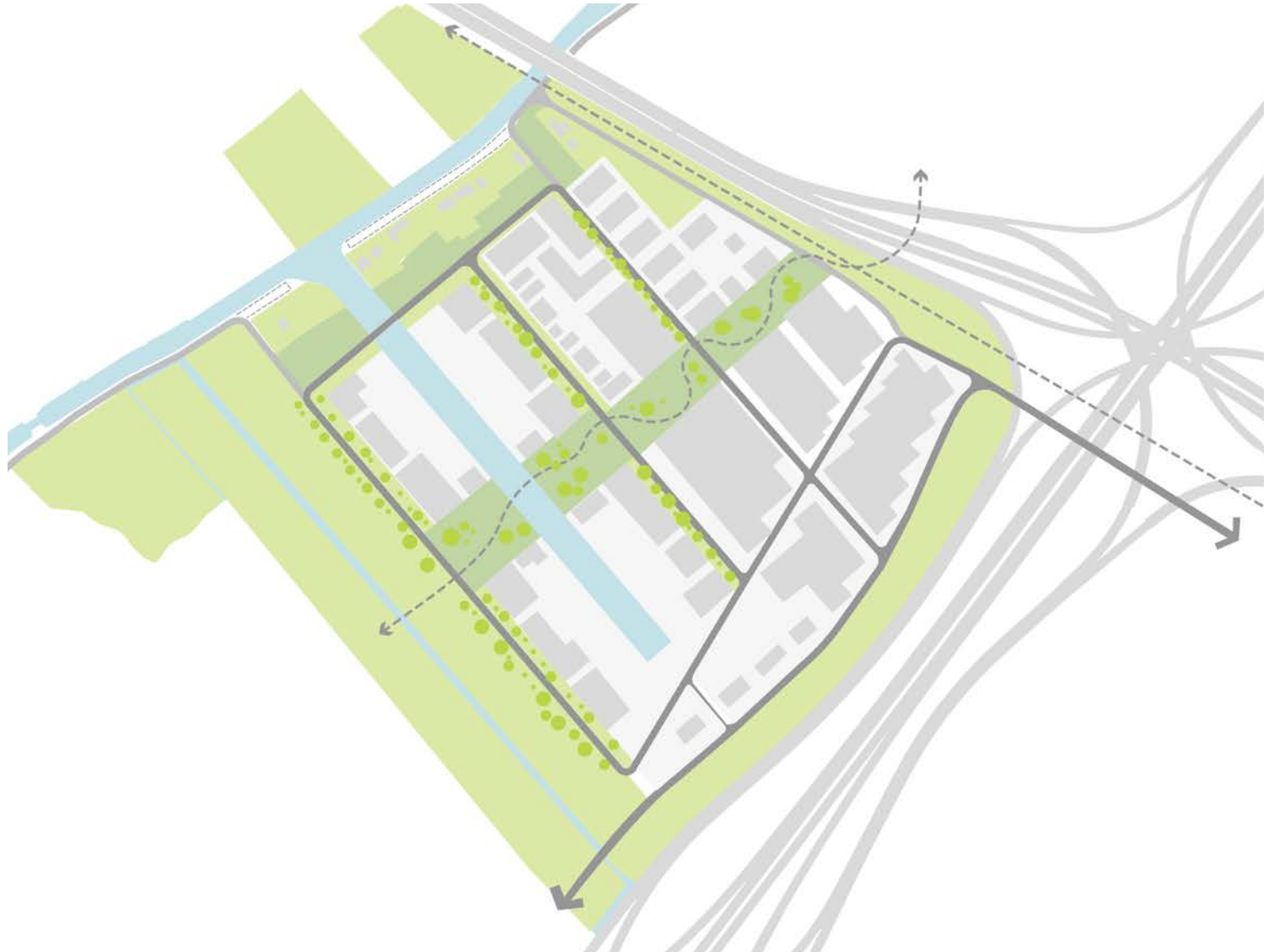
Aantrekkelijke randen

- Zichtbaar vanaf het Prins Claus plein.
- Robuuste rand langs de A4.
- Groene Buffer naar de burens.
- Historische rand langs de Vliet.



Groen en duurzaam karakter

- Westvlietpark met waterberging.
- Landschapselementen van het bestaande Polderlandschap uitgangspunt.
- Groene daken en gebouwen.
- Kleinschalige groene karakter langs de Vliet herstellen.
- Beleving van het groene karakter via de recreatieve route.



Een aantrekkelijke plek voor klant, medewerker en passant.

- Polderstraten;
optimaal
vormgegeven voor
groot en klein vervoer.
- Parkeren op eigen
terrein of centraal.
- Bedrijfsactiviteiten en
–innovaties etaleren
langs de recreatieve
route in
Westvlietpark.



Flexibele en innovatie huisvestingsconcepten

- Meegroeien met de (tijdelijke) huisvestingsvraag van een bedrijf.
- Collectief gebruik van voorzieningen en bijzondere ruimtes en apparatuur.
- Mix van verschillende bedrijven onder 1 dak zorgt voor meer samenwerking en innovaties.
- Efficiënt ruimtegebruik. Daardoor op een kleiner oppervlak meer bruikbare ruimte mogelijk.



Bedrijfsterrein 2.0 aan de Westvlietweg



Flexibel en voorbereid op toekomstige ontwikkelingen



Ontwikkeling heeft tijd nodig

Fase 1

- Nieuwe aansluiting op de snelweg.
- Uitbreiding ten Zuiden met nieuwe, aantrekkelijke gebouwconcepten.
- Voorbereiding haven.
- Verdichten op bestaand terrein.
- Recreatieve route.
- OV-halte.

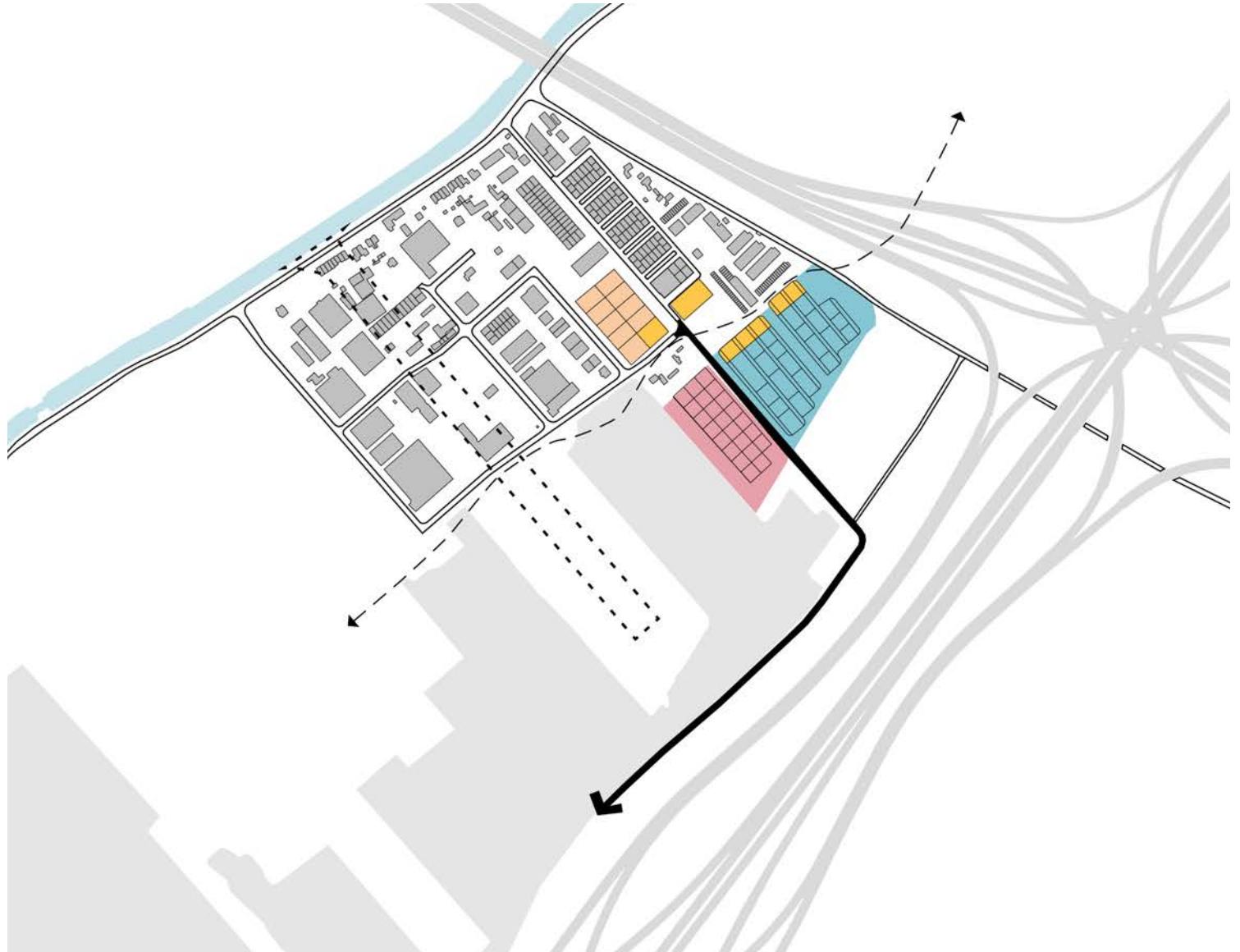
 Bouw

 Stadslogistiek

 HMC

 Maakindustrie

 Collectieve voorzieningen



Fase 2

- Aanleg haven.
- 10 hectare HMC 4.3 areaal toevoegen.
- Havenoverslag voor stadslogistiek.
- Volledig vernieuwde ontsluiting voor bedrijfsverkeer.
- Verdichten en uitbreiden in clusters.

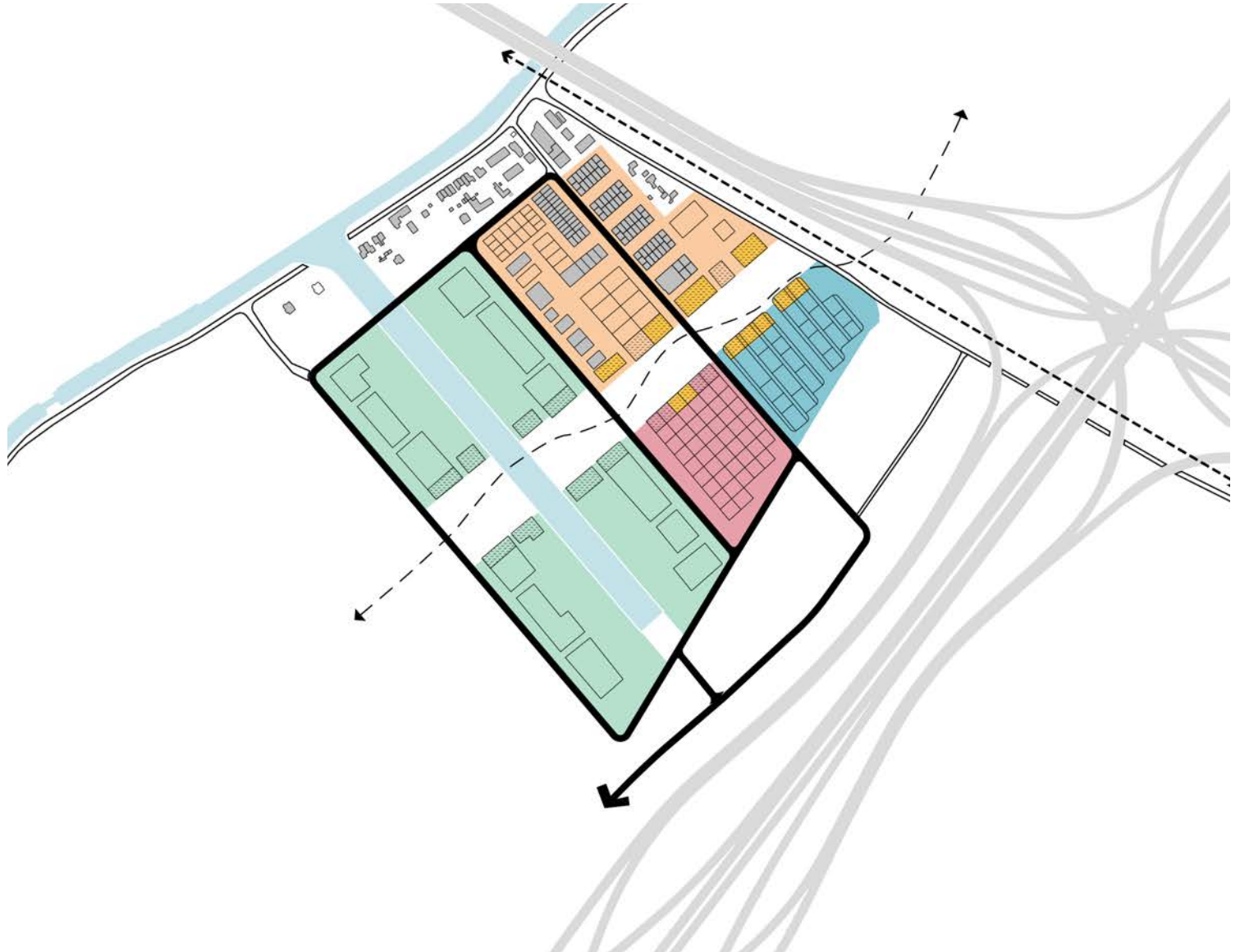
 Bouw

 Stadslogistiek

 HMC

 Maakindustrie

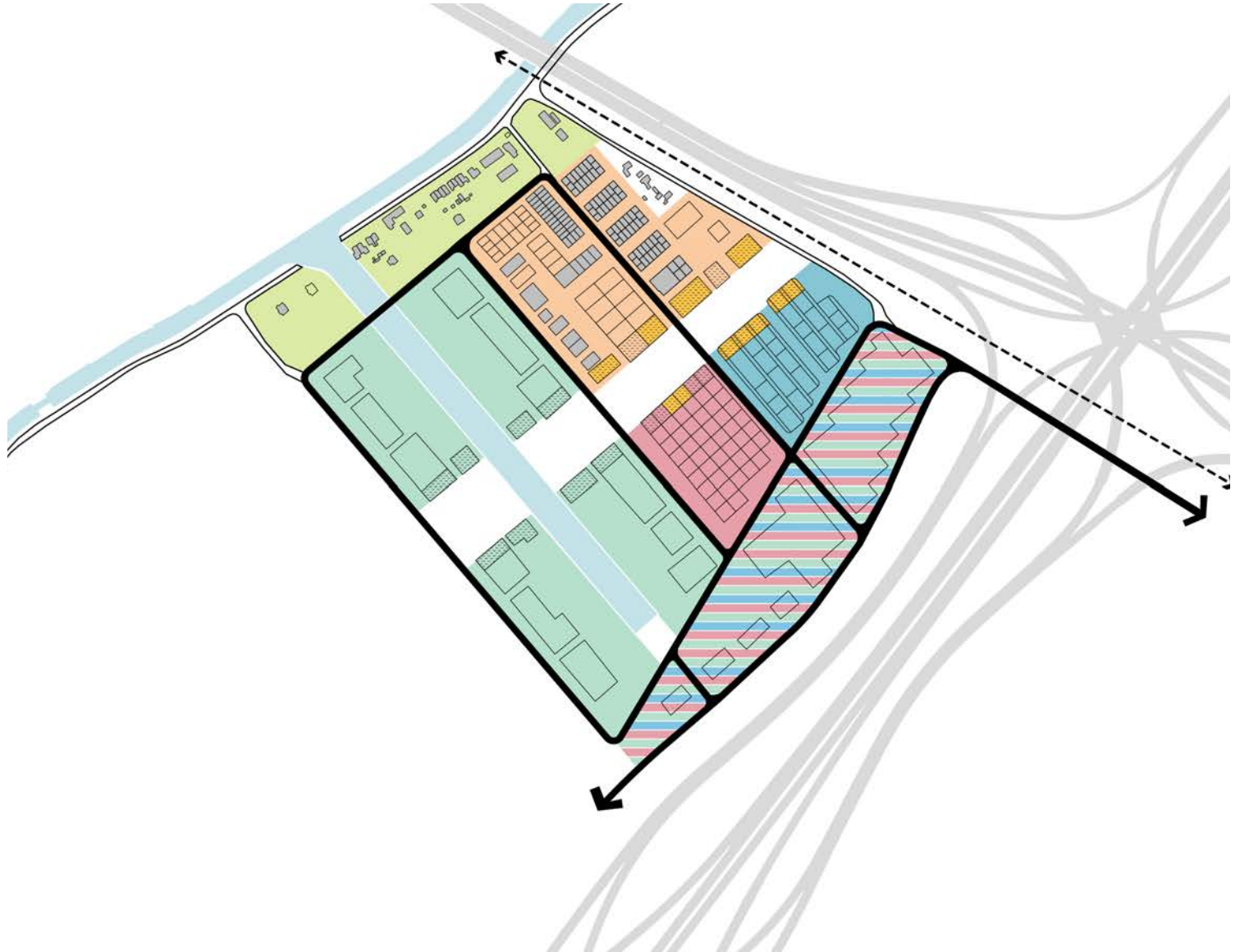
 Collectieve voorzieningen



Fase 3

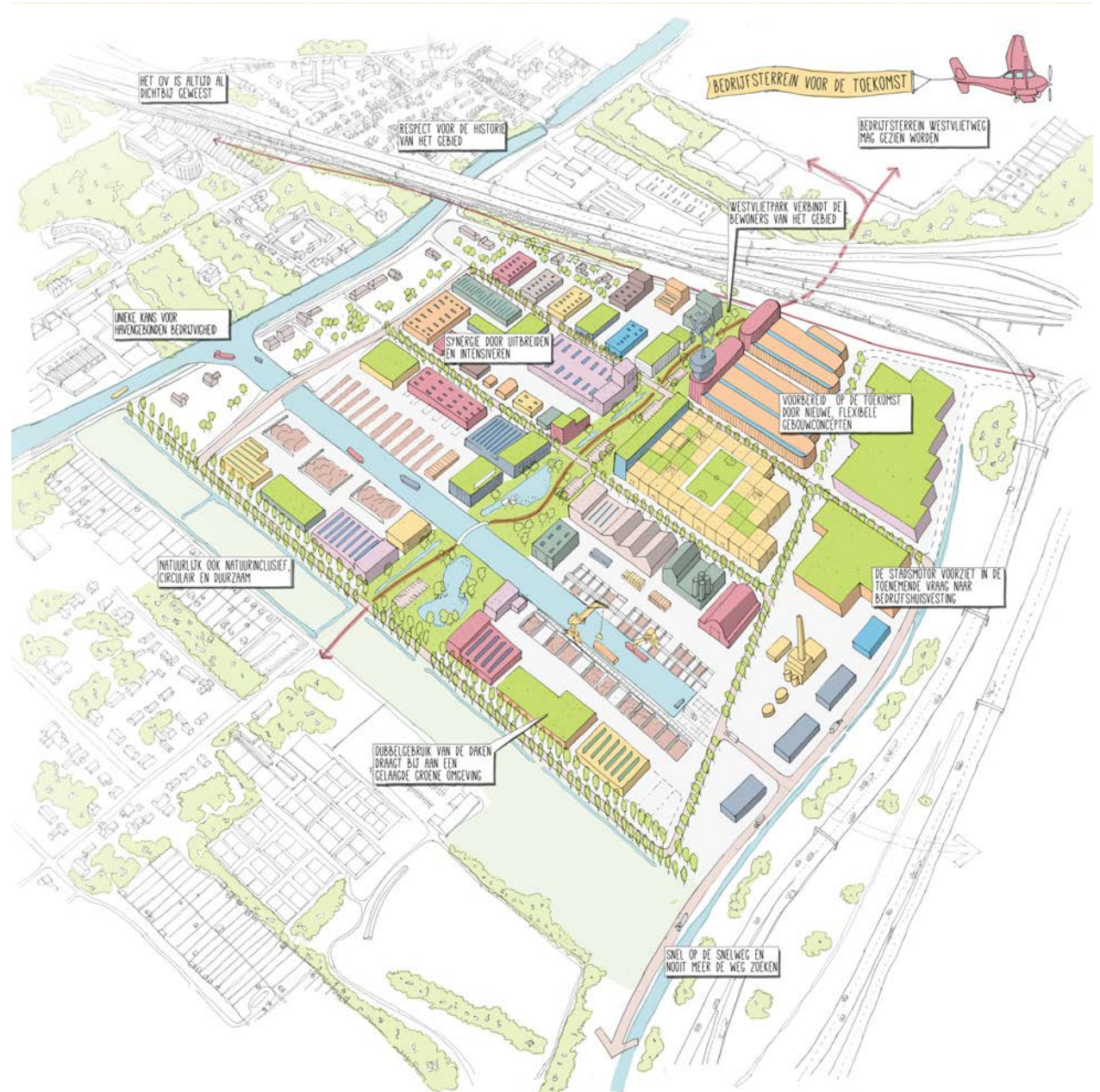
- Aansluiting op de GAVI-kavel.
- Uitbreiding richting de A4.
- Historisch groen landschap langs de Vliet hersteld.

-  Bouw
-  Stadslogistiek
-  HMC
-  Maakindustrie
-  Collectieve voorzieningen



De Stadsmotor voor Den Haag

Neem allemaal de poster mee!



BIZ Westvlietweg

De volgende stappen...

De volgende stappen

- **Verkeersonderzoek**
- **Haalbaarheidsonderzoek haven**
- **Aanpassing bestemmingsplan, inclusief uitbreiding en bouwhoogtes**
- **Verdichten op bestaande terrein mogelijk maken door uitbreidingsmogelijkheden op nieuw deel**
- **Nader in beeld brengen uitbreidingsvraag bestaande bedrijven op Westvlietweg**
- **Projectorganisatie opstarten**
- **Opstellen van een ontwikkelstrategie**

Philip van Roosmalen

In gesprek met de zaal