

Klankbordbijeenkomst

Uitwerken toekomstvisie bedrijventerrein Westvlietweg III

03 september 2024

Integrale Gebiedsvisie Vlietzoom

- Integrale Gebiedsvisie voor de Vlietzoom
- Basis hiervoor zijn:
 - Toekomstbeeld Vlietzone
 - Woonwerkakkoord
 - Bestuursovereenkomst Binckhorst
- Aanvullende onderzoeken:
 - Bedrijventerrein Westvlietweg
 - Verkeersonderzoek Westvlietweg
 - Verkennend onderzoek Sport Vlietzoom
 - Groen/water/landschap
- Gebiedvisie + planMER basis voor ontwerp-
Omgevingsplan
- Zorgvuldige en integrale planvorming en afstemming met bestuurlijke partners en belanghebbenden

Welkom

1. Aanleiding en doel
2. Terugkoppeling klankbordgroep juni
3. Analyse & uitwerking toekomstvisie
4. Vervolg

Doel toekomstvisie

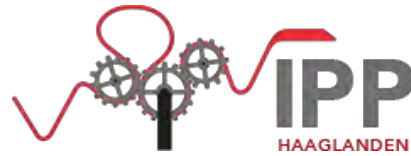
- Realiseren toekomstbestendig bedrijventerrein.
- Creëren ruimte voor bedrijven Den Haag.
- Aandacht voor vergroening, verduurzaming, efficiënt ruimtegebruik
- Bepalen strategie en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.
- Input voor de Gebiedsvisie Vlietzoom



Samenwerking met opdrachtgevers



Den Haag



AMBOG GROEP

Terugkoppeling klankbordgroep 3 juni 2024

1.

Kansen bestaande bedrijventerrein

- Verdichten, intensiveren, beter benutten.
- Schuifruimte voor circulaire bedrijven.
- Stapelen functies.
- Synergie en dubbelgebruik.
- Aandacht voor ondermijning (oa Spoorlaan).

2.

Verduurzamen en vergroenen

- Routes en parkjes ter vergroting doorwaadbaarheid.
- Ideeën voor investeren in routes, netwerken en openbare ruimte.
- Verduurzamen en vergroenen op 1.
- Gebruik circulaire materialen.
- Aandacht voor elektrificeren bedrijfswagens.

3.

(Clustervorming) circulaire bedrijvigheid

- Uitbreidingsbehoefte circulaire bedrijven.
- Gemeenschappelijke voorzieningen.
- Clustering en samenwerking.
- Twee opties locaties: GAVI en/of Westvlietweg III
- Realiseren 'efficiënte' nieuwbouw.

4.

Bereikbaarheid

- Wegen verbinden.
- Ruimte voor OV, fiets, pendelbus.
- Verminderen verkeersdruk Westvlietweg (weten vrachtverkeer).
- Onderzoek meerdere ontsluitingsroutes.

5.

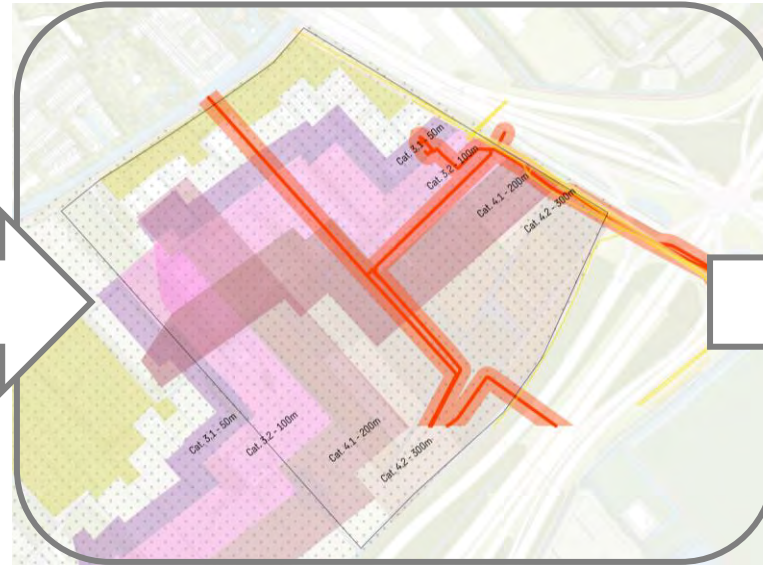
Economisch profiel

- Onderbouwing juiste bedrijf op de juiste plek
- Druk op de ruimte enorm, verplaatsingsvraag mogelijk hoger.
- Profilering gebied, welk type bedrijvigheid past hier.
- Passende milieucategorieën.

Uitwerken toekomstvisie



- Van ambitie naar realiteitszin
- Diverse onderzoeken
- Kansen & opgaven in beeld
- Ideeën uit klankbordgroep



- Versterken bestaand + beter benutten
- Milieuzonering en functiemix (S-M-L-XL)
- Wat levert dit op (ruimtelijk/programmatisch)



- Faseringsstrategie en toekomstbeeld
- Integraliteit van de aanpak
- Bestaande netwerken en ondernemers leidend

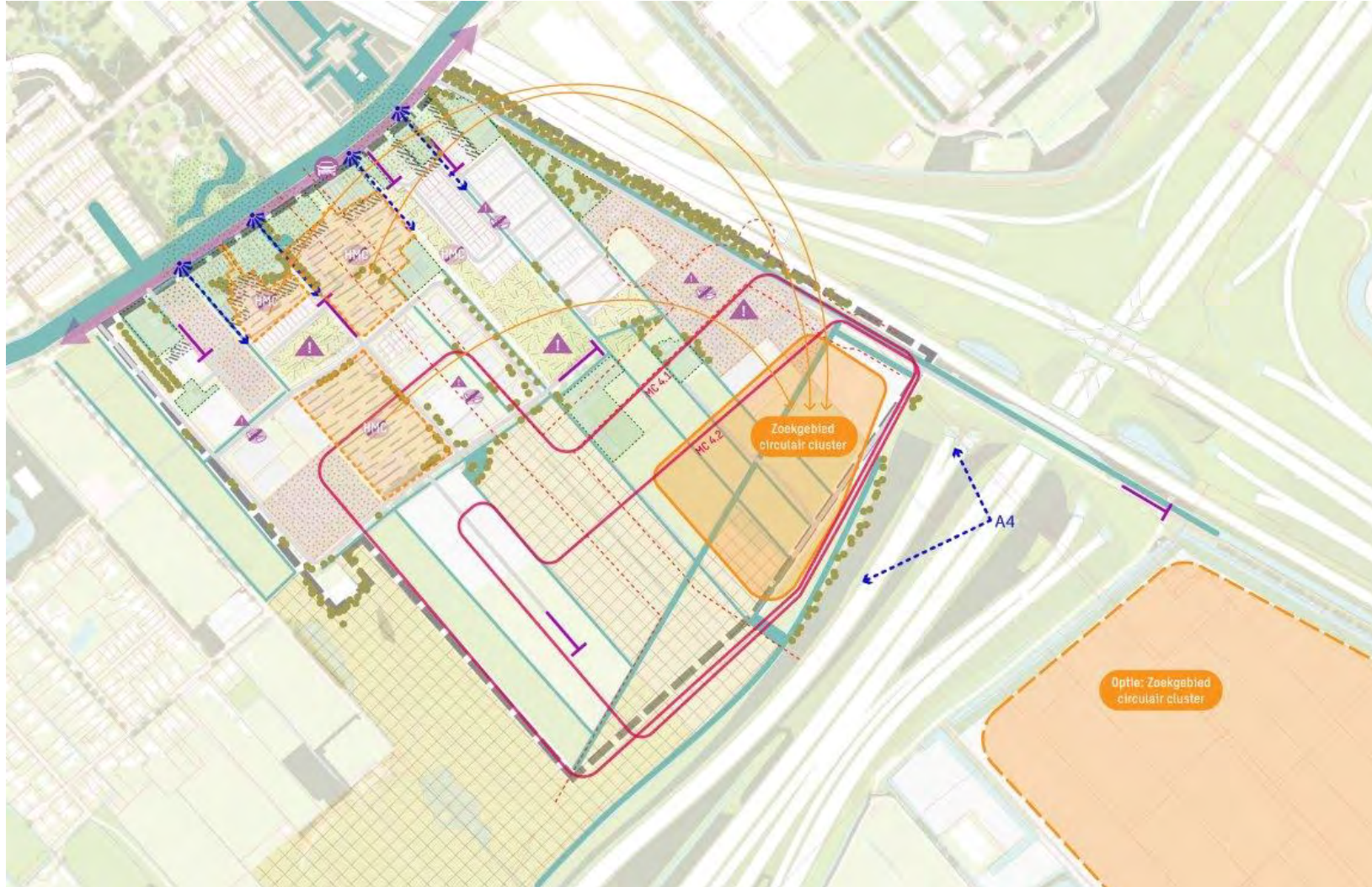
Kansen en opgaven

- Sterke economie: ligging in de regio, nabijheid stad en sterke Haagse bedrijven
- Westvlietweg III kan deels voorzien in behoefte aan bedrijfsruimtes door bestaande bedrijfskavels beter te benutten
- Meerlaags bouwen + gedeelde voorzieningen is kans
- Kans voor herhuisvesten zittende bedrijven circulaire economie: schuifpuzzel waardoor ruimte voor intensiveren
- Positie vlietzoom biedt kans om landschappelijke inpassing te verbeteren + gebied te vergroenen
- Knelpunt: huidige ontsluitingsstructuur



Behoefte aan bedrijfsruimte tot 2030 in Den Haag – alle werkmilieus: Bron Gemeente Den Haag (bewerking Sweco).

Kansen en opgavenkaart



LEGENDA

Kwaliteiten

- Landschappelijke polderstructuren (groenblauw)
- Zichtlijnen
- Invloedsfeer landgoederen
- Bestaand groen (bomen)
- Te handhaven kavels (vnl. wonen)
- Vliet (historische ontginningsbasis)
- A4 Zichtlocatie snelweg A4
- Zoekgebied circulaire bedrijven
- Zone waar milieucategorieën 4.1/4.2 zijn toegestaan

Knelpunten

- Bedrijven met een hoge milieucategorie
- Auto dominantie Westvlietweg (beperkte leefkwaliteit)
- Aandachtspunt sociale veiligheid
- Gebrek aan natuurlijk groen
- Doodlopende straten
- Achterkant bedrijventerrein

Strategische fasering

Fase 1

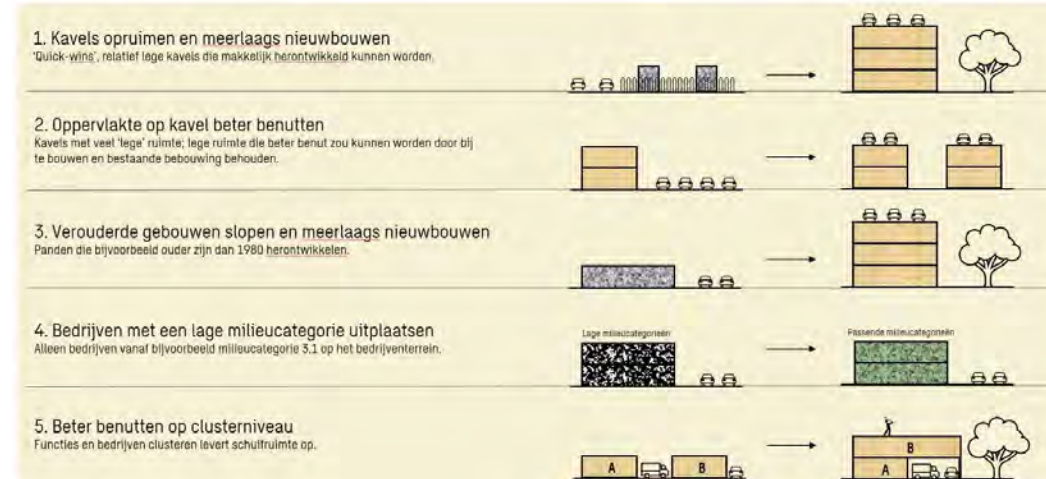
- Primair inzetten op versterken bestaande en beter benutten

Fase 2

- Schuifruimte door verplaatsen circulaire bedrijven

Fase 3

- Lange termijn ontwikkeling naar duurzaam en circulair werklandschap



Fase 1: Mogelijkheden bestaande versterken en beter benutten



Fase 2: Ontwikkelen circulair cluster

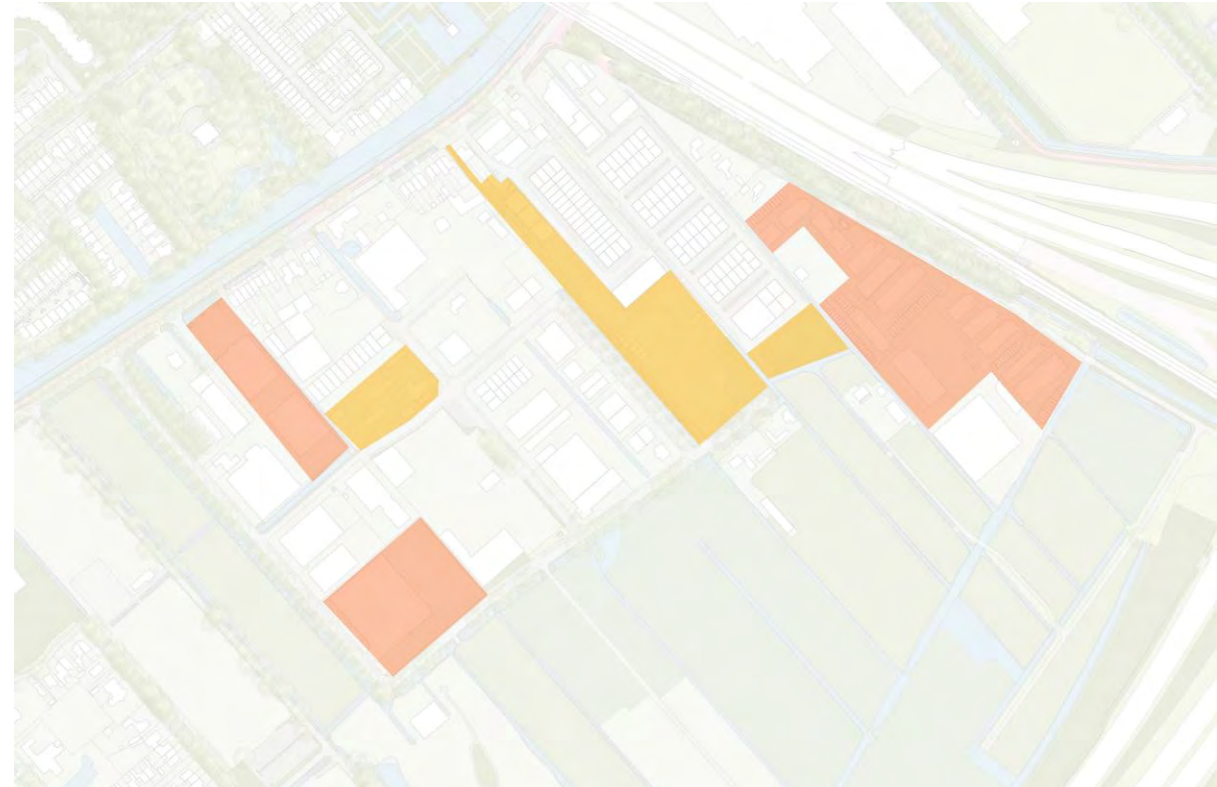


Fase 3: mogelijk toekomstbeeld

Versterken bestaande en beter benutten (F1)

1. Ingezette investeringen verder uitbouwen
2. Opruimen en herontwikkelen onderbenutte kavels (cat 1)
3. Beter benutten buitenruimte kavels (cat 2)
4. Verkennen kansen herontwikkelen gbestaand vastgoed en uitplaatsen bedrijven lage mc

> Uitgaande van een FSI van 1,5, de beschikbare buitenruimte op de kavels en de ruimtereservering voor het ruimtelijk raamwerk ontstaat hiermee ruimte voor ca. 30.000 m² extra bedrijfsruimte



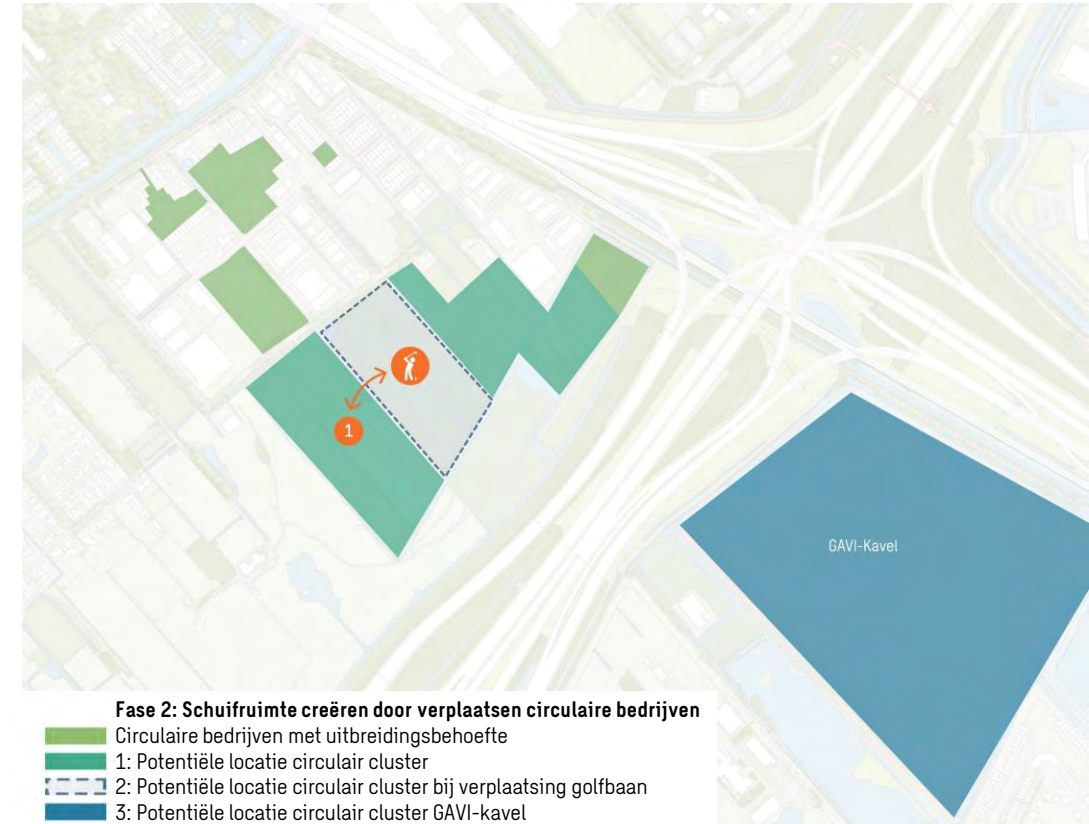
Legenda

- Fase 1: Beter benutten bedrijventerrein**
- 1: Quick wins - Kavels opruimen en meerlaags terugbouwen →
 - 2: Kavels met veel buitenruimte - Oppervlakte kavel beter benutten →
- Overige categorieën beter benutten:*
- 3: Verouderde gebouwen slopen en meerlaags nieuwbouwen →
 - 4: Bedrijven met lage milieucategorie uitplaatsen →

Schuifruimte door verplaatsing circulaire bedrijven (F2)

- Uitbreidingsbehoefte circulaire bedrijven
- Nieuwe locatie vanwege milieucategorie 3.2 tot 4.2
- Meer efficiënte inrichting voor bedrijfsvoering + ruimtewinst voor nieuwe bedrijven
- Drie opties voor verplaatsing

> Uitgaande van een FSI van 1 tot 1,5, de bestaande bedrijfsruimten en de ruimtereservering voor het ruimtelijk raamwerk ontstaat hiermee ruimte voor ca. 27.500 m² extra bedrijfsruimte op de vrijkomende kavels. Daarnaast kunnen de verplaatste circulaire bedrijven uitbreiden van de huidige 4,7 ha naar de gewenste 8 ha (exclusief mogelijke ruimtewinst door efficiëntere samenwerking en/of meerlaags bouwen)



Schuifruimte creëren door verplaatsen circulaire bedrijven. Bron: Sweco.

Toekomstbeeld bedrijventerrein Westvlietweg III (F3)



Fasering



- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit, vergroening en veiligheid
- Quick wins: verrommelde kavels herontwikkelen
- Stimuleren meervoudig ruimtegebruik op kavels
- Realiseren parkeerhubs
- Verbetering interne structuur voor verkeer, toevoeging fietsroutes, vergroening straten en versterken groenblauwe structuur

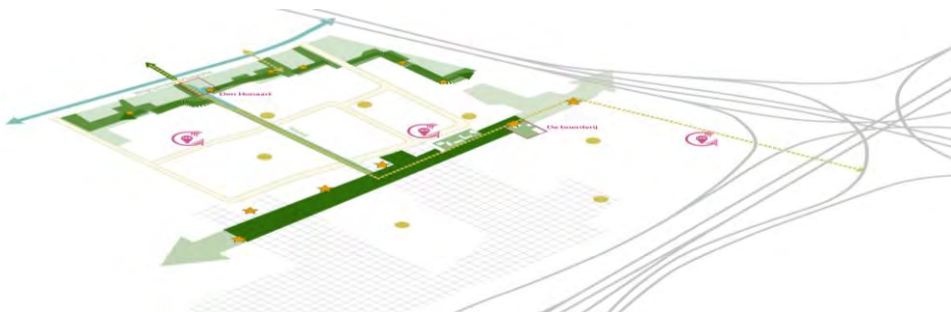
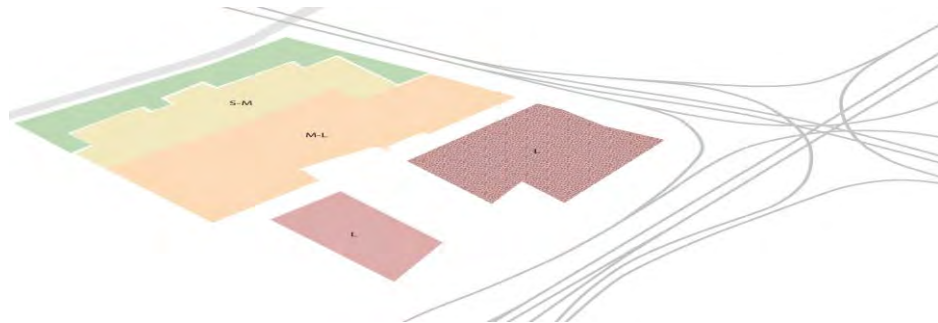
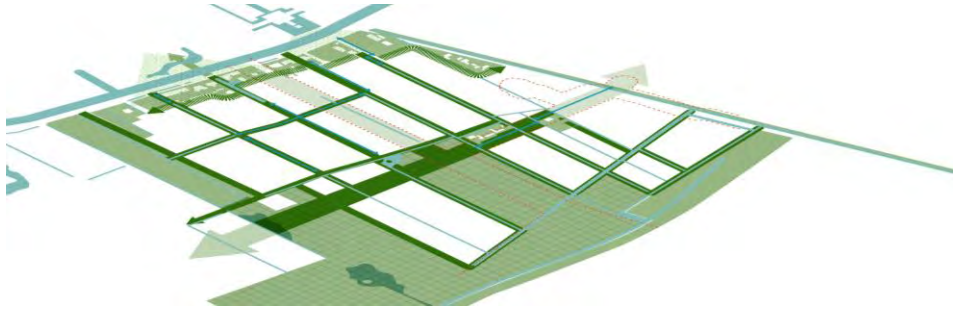


- Verbetering externe ontsluitingsstructuur oostzijde
- Realisatie circulair cluster
- Herontwikkelen vrijkomende kavels
- Zoveel mogelijk compacte, clustergewijze ontwikkeling met gedeelde voorzieningen, parkeren en verblijfsplekken
- Versterken landschappelijke structuur invloedssfeer landgoederen Westvlietweg en toevoegen recreatieve groenstructuur tussen woningen en bedrijven



- Realisatie 'central park' met voorzieningen
- Voltooien groenstructuur woningen Westvlietweg
- (Her)ontwikkelen resterende kavels wanneer daar aanleiding voor is

Stedenbouwkundig raamwerk



1. Groen raamwerk

- Groenblauwe polderstructuren
- Groene corridor of 'Central Park'
- Recreatief landschapsgroen

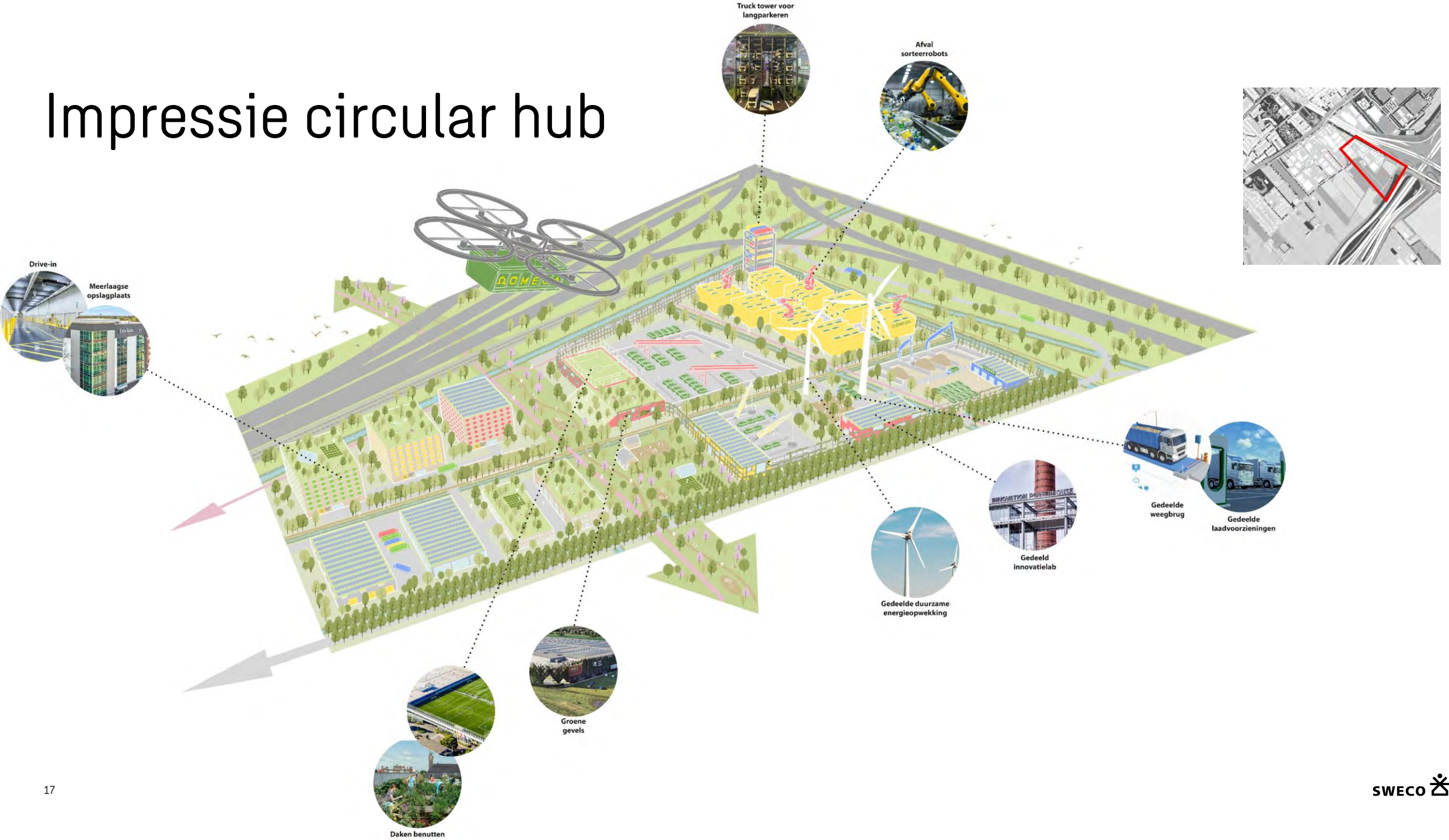
2. Verschillende Werkmilieus

- Kleinschalige bedrijfsruimtes (S, M) voor diverse ambachten tot 2 bouwlagen, mc 3.1
- Meerlaagse bedrijfsruimtes (M, L) tot 3 lagen, mc 3.2 en 4.1
- Circulaire bedrijven (L), gebruikmakend van gemeenschappelijke voorzieningen, tot en met mc 4.2

3. Plekken voor interactie en ontmoeting

- 📍 Ankerpunten ter ondersteuning identiteit gebied
- ★ Verblijfsplekken ter versterking openbare ruimte
- Collectieve plekken voor lokale binding en/of met gedeelde voorzieningen

Impressie circular hub



Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit en intensivering



Meervoudig ruimtegebruik: sporten op het dak. Bron: zootjes.nl



Gemeenschappelijk overdekt truck loading dock.



Open en transparante gevel met luifel. Bron: Prologis Eindhoven.



Meerlaagse bedrijfsruimte Mise en Place. Bron: Bureau Nord.

Sfeerbeelden groen raamwerk



Groenblauwe polderstructuur met fietsstrook
Imagewarf Amsterdam.



Recreatief landschapsgroen



Groene corridor of 'Central Park' als open ruimte met
groen en water, Chiswick Park Londen



Sfeerbeelden plekken voor interactie en ontmoeting



Ankerpunten, Truck tower.



Verblijfsplekken, biobasecamp Eindhoven.



Pauzemilieu en ontmoetingsplek



Vervolg

- Toekomstvisie Westvlietweg III is bouwsteen Gebiedsvisie Vlietzoom.
- Parallel lopen andere onderzoeken zoals Verkeersonderzoek Gemeente en Provincie
- Gebiedsvisie Vlietzoom met planMER zijn basis voor het Omgevingsplan.

SWECO

