

Locatieonderzoek Wijnhavenkwartier



locatieonderzoek naar nieuwe huisvesting van de
Ministeries van Justitie en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Inhoudsopgave

Inleiding

Ontwikkeling Den Haag Nieuw Centrum

Locatieonderzoek

Onderzoekscriteria
Onderzoekslocaties
JuBi-kavel
Zwarte Madonna
Rijnstraat-Oranje Buitensingel
Koningin Julianaplein
Babylon
Busplatform
De Monarch
Prinsenhof

Conclusies

Inleiding



Straatnamen Den Haag Centrum



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg



Inleiding

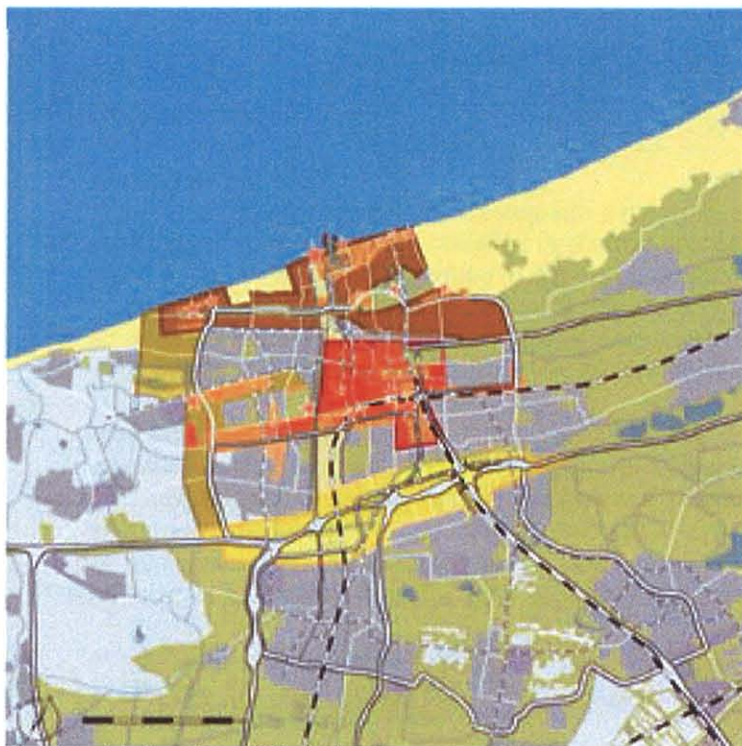
Herhuisvesting van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een zeer omvangrijke opgave. Niet alleen het programma, maar ook de directe en indirecte effecten op het centrum van Den Haag maken de opgave belangrijk. De verhuizing van de ministeries moet bovendien zo snel mogelijk plaatsvinden na 2010. De gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de plek (binnen het bestuurscentrum) en de tijd beperkt het aantal locaties dat voor nadere studie in aanmerking komt. In een eerdere locatiestudie uit het jaar 2000 zijn de volgende locaties onderzocht:

1. JuBi-kavel (huidige locatie van de ministeries)
2. Zwarte Madonna
3. Busplatform
4. Koningin Julianaplein
5. Babylon
6. Rijnstraat-Oranje Buitensingel

De locaties afwegende is begin 2001 door de gemeenteraad gekozen voor de ontwikkeling van de locaties Zwarte Madonna en het JuBi-kavel langs de Turfmarktroute. Hier is een sterke intensivering van het ruimtegebruik mogelijk met een gemengd stedelijk programma in combinatie met de twee ministeries. Deze ontwikkeling biedt mogelijkheden voor een programmatische ontwikkeling en een kwaliteitsslag.

Na het besluit in 2001 is het centrum van Den Haag verder ontwikkeld. In en rond het station van Den Haag Nieuw Centraal is inmiddels gestart met de uitvoering en zijn de plannen in een verder gevorderd stadium. Daarom is het goed om de actuele plannen in dit locatie onderzoek nogmaals tegen het licht te houden en opnieuw te toetsen aan de gestelde locatie-eisen en de actuele situatie. Daarnaast zijn twee mogelijke locaties in het Beatrixkwartier toegevoegd.

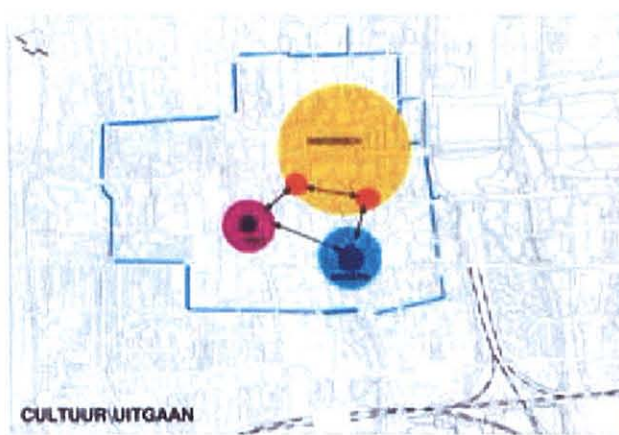
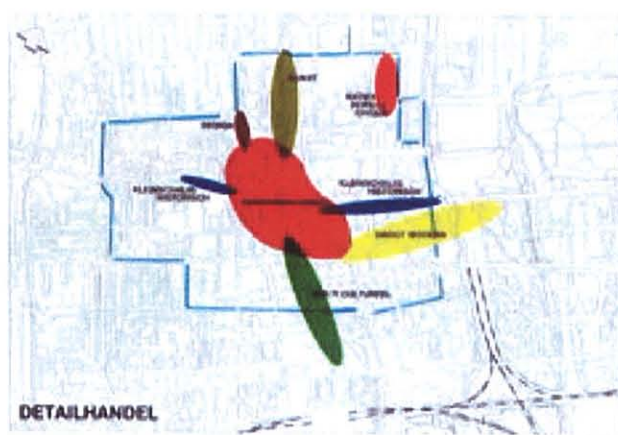
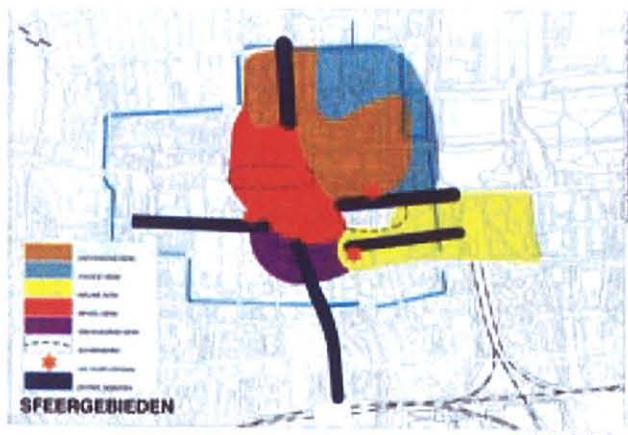
Ontwikkeling Den Haag Nieuw Centrum



Structuurvisie Den Haag 2020 plankaart



Structuurvisie Den Haag 2020 Kanszone Centrum



Binnenstadsplan Den Haag 2000 - 2010

Ontwikkeling Den Haag Nieuw Centrum

De ruimtelijke visie op de toekomst van Den Haag is in november 2005 door de Haagse Gemeenteraad vastgesteld in de Structuurvisie Den Haag 2020, onder de titel 'Groene Wereldstad aan Zee'. In deze visie is een ambitieus programma opgenomen om dit toekomstbeeld te kunnen realiseren. De voorgestelde ontwikkelingen zijn daarbij geconcentreerd in vijf zones waarvan het centrum er één is. De structuurvisie gaat hier voort met de ontwikkeling van Den Haag Nieuw Centrum, die in de jaren '90 al werd ingezet. Het gemeentebestuur nam toen het besluit om met een nieuw stadhuis een ingrijpende vernieuwing tot stand te brengen. Daarop volgde de ontwikkeling van 'De Resident' en de 'Hoftoren' naast het Centraal Station. De vernieuwing van het station plus omgeving en de herontwikkeling van het Wijnhavenkwartier vormen het sluitstuk van deze ontwikkeling. Hiermee moet de hoognodige kwaliteitsverbetering van deze belangrijke schakel van het Nieuw Centrum worden bereikt. De ontwikkeling en vernieuwing van het centrum is veel meer dan een architectonische ingreep. Het betekent ook een toevoeging van grootstedelijke functies als kantoren, (luxueuze) woningen, winkelvoorzieningen en vele andere voorzieningen voor de Hagenaars, de werkenden in het gebied en de talloze bezoekers.

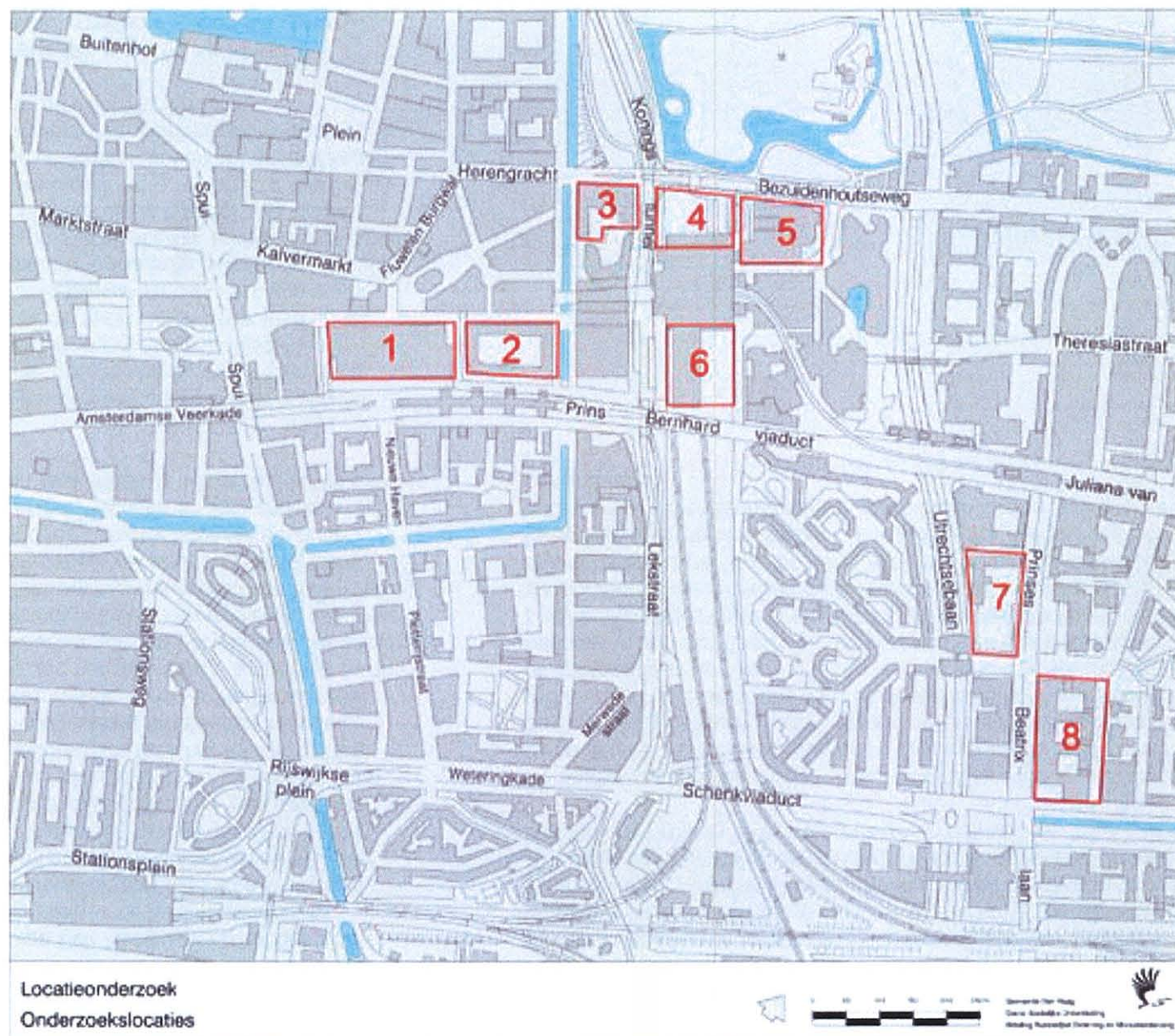
De versterking van de economische positie van de binnenstad is al vele jaren een belangrijk speerpunt van het college van B&W van Den Haag. Het beleid om dit te bereiken is opgenomen in het Binnenstadsplan Den Haag 2000-2010 dat in 2001 door de Raad werd vastgesteld onder de naam "Binnenstad Buitengewoon". Beleidsuitgangspunten zijn onder meer een versterking van het kwalitatief hoogwaardig wonen, een actief beleid om 'urban-entertainment' (leisure) te realiseren, ruimte te scheppen voor themawinkels, pilot-stores en brandstores op strategische locaties, versterken van de vermenging van werken met diverse andere functies. Het Wijnhavenkwartier maakt daarbij onderdeel uit van 'de nieuwe kern', één van de 5 kernen in de binnenstad met een onderscheiden karakter. Dit gebied strekt zich uit tussen Spuiplein en Centraal Station.

Het Wijnhavenkwartier draagt in belangrijke mate bij aan deze ontwikkeling. Het gebied ligt strategisch ingeklemd tussen het Centraal Station en een belangrijk uitgaansgebied van de binnenstad. Enerzijds biedt dat mogelijkheden voor functies als overheidskantoren vanwege

de zeer gunstige openbaarvervoer-bereikbaarheid, anderzijds biedt het mogelijkheden om door allerlei voorzieningen het cultuurcluster rond het Spuiplein te versterken. Met de realisatie van Spuimarkt is het Wijnhavenkwartier een van de laatste grootschalige ontwikkelingen die kan dienen om het winkelen en het uitgaan in de binnenstad te versterken. Woningen zijn daarnaast een belangrijk onderdeel om het gebied ook buiten kantooruren levendig en daarmee ook sociaal veiliger te maken.

De huidige ministeries missen de benodigde functies en uitstraling om de gewenste kwaliteitsverbetering te kunnen maken. Het complex aan de Schedeldoekshaven is sterk verouderd en minimaal toe aan een grote onderhoudsbeurt om weer grotendeels te kunnen voldoen aan de kantoreisen van deze tijd. Studie naar renovatie van de bestaande bebouwing van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben niet tot plannen geleid die financieel haalbaar waren. Het vernieuwen van de huisvesting van de Ministeries biedt daarentegen kansen om de Turfmarkttroute tot het gewenste stedelijke kwaliteitsniveau te ontwikkelen. Daarvoor is het noodzakelijk om te onderzoeken of er een mogelijke alternatieve locatie voor de twee ministeries is.

Locatieonderzoek



Locatieonderzoek

De onderzoekscriteria uit het locatieonderzoek 2000 zijn getoetst op hun actualiteit. Dit leidt tot de volgende locatiecriteria die door de Rijksgebouwendienst en de gemeente zijn geformuleerd:

Onderzoekscriteria

1. Programmatoets.

De locatie moet groot genoeg zijn om beide ministeries te kunnen huisvesten. Het programma van eisen van de ministeries is circa 120.000 m² BVO*. De ministeries eisen gezamenlijk gehuisvest te worden binnen het bestuurscentrum met het oog op de nauwe inhoudelijke samenwerking op belangrijke beleidsterreinen onderling en met andere ministeries. Daarnaast is door het combineren van de ministeries en overige dependances uit de stad winst te behalen voor wat betreft de flexibiliteit van de huisvesting, onderlinge uitwisselbaarheid, lagere personele, huisvestings- en exploitatiekosten en gezamenlijke voorzieningen.

2. Stedelijke kwaliteit.

De ontwikkeling van de locatie moet een positieve bijdrage leveren aan de stedelijke kwaliteit en de openbare ruimte. Hierbij is in ieder geval belangrijk de invulling van de plint met stedelijke voorzieningen en publieksfuncties van de ministeries ten behoeve van de uitstraling op de openbare ruimte. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving belangrijk door de menging van kantoren met stedelijke functies en/of wonen.

3. Representatie.

Het nieuwe complex moet een eigen herkenbaarheid krijgen, waarbij de beide ministeries zich op een eigen wijze kunnen manifesteren. Belangrijk is de herkenbaarheid van de gebouwen in de stad. Daarnaast is de uitstraling en de ontsluiting van de gebouwen op de openbare straat belangrijk.

4. Nabijheid Binnenhof.

De locatie moet liggen binnen het bestuurscentrum en op loopafstand van het Binnenhof. Het CROW hanteert voor een gemiddelde verplaatsingsduur in sterk stedelijk gebied 13 minuten. Dit komt overeen met ongeveer 1100m.

5. Bereikbaarheid.

De locatie moet zowel per auto als OV (treinstation) goed bereikbaar zijn. Dit laatste is een belangrijk aspect in verband met de eisen die aan de ministeries worden gesteld in het kader van het vervoersmanagement.

6. Tijdspad.

De verhuizing van de ministeries moet zo snel mogelijk na 2010 plaatsvinden, doch uiterlijk in 2012.

7. Uitvoerbaarheid.

De ministeries willen maar eenmaal verhuizen en bij voorkeur gelijktijdig. Tevens moet de locatie zonder al te veel risico's te ontwikkelen zijn.

Onderzoekslocaties

Voor mogelijke locaties wordt gezocht binnen een loopafstand van het Binnenhof. Daarnaast zijn gezien het programma van eisen alleen de grotere locaties meegenomen in het onderzoek.

Op basis van de bovenstaande criteria zijn de locaties van het onderzoek uit 2000 opnieuw onderzocht, daarnaast zijn twee locaties in het Beatrixkwartier toegevoegd. Dit leidt tot de volgende onderzochte locaties:

1. JuBi-kavel (huidige locatie van de ministeries)
2. Zwarte Madonna
3. Rijnstraat- Oranje Buitensingel
4. Koningin Julianaplein
5. Babylon
6. Busplatform
7. Monarch (Beatrixkwartier)
8. Prinsenhof (Beatrixkwartier)

* Alle in dit stuk genoemde programma's zijn exclusief parkeren.

1. JuBi-kavel (huidige kavel)

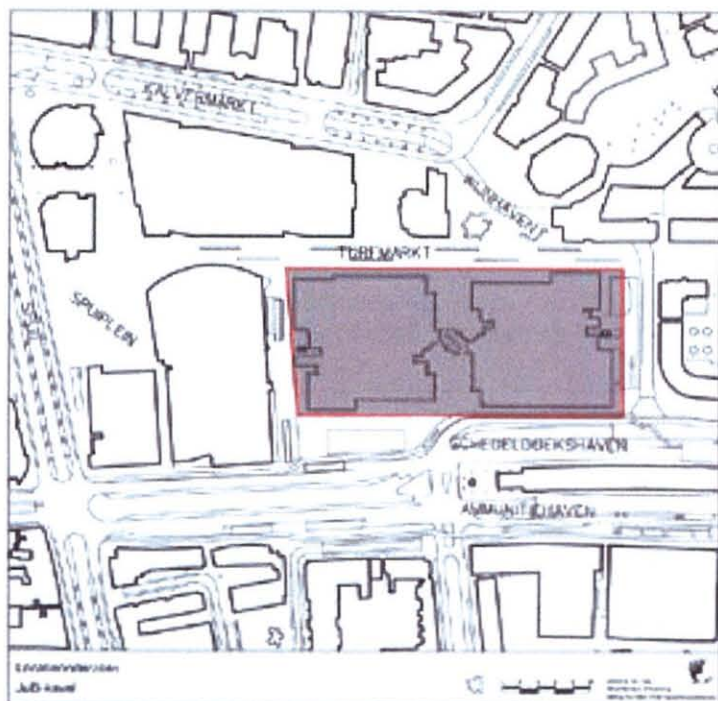
Huidige situatie

Het JuBi-kavel is gelegen in het Wijnhavenkwartier in het nieuwe centrum van Den Haag. In dit gedeelte van het centrum is de afgelopen jaren veel vernieuwd: het Stadhuis, de Resident en het culturele cluster rond het Spuiplein. Het JuBi-kavel zelf heeft nog niet meegedaan in deze vernieuwingsslag, het bestaat puur uit kantoren zonder stedelijke functies op de begane grond. Het heeft wel een strategische positie tussen het centrum van Den Haag en het nieuwe centrum rond het gebied van Den Haag Nieuw Centraal.

Planvorming

Vanwege zijn strategische ligging in het centrum tussen het cultuurplein aan het Spui en Den Haag Nieuw Centraal is een kwalitatieve verbetering van de locatie het uitgangspunt. Hiervoor is in 2002 een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan wordt de relatie gelegd tussen het nieuwe centrum rond Den Haag Nieuw Centraal en het culturele en historische centrum van de binnenstad. Door middel van thema's als hoogteopbouw, geleding, parcellering en korrelgrootte wordt het plan zorgvuldig ingepast. Een belangrijk uitgangspunt voor de locatie is de mix van verschillende stedelijke programma's en de toevoeging van woningen om de levendigheid te garanderen.

Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten is uitgegaan van sloop en nieuwbouw. Als alternatief is in 2002 een renovatieplan besproken in de gemeenteraad.



Hergebruik ministeries binnen renovatieplan 2002

Onderzoekscriteria

1. Bruikbaarheid

Het huidige kavel is ongeveer 1,5 ha. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten is het mogelijke programma ongeveer 100.000 - 110.000 m². Dit biedt voldoende ruimte voor één ministerie in combinatie met een gevarieerd programma dat bestaat uit een stedelijke mix samen met woningbouw.

2. Stedelijke kwaliteit

Met een gecombineerd programma van één ministerie in combinatie met stedelijke voorzieningen en woningbouw is een goede bijdrage aan de stedelijke kwaliteit te realiseren.

3. Representatie

De locatie leent zich uitstekend voor een markant gebouw. De ligging aan de stadsentree Schedeldoekshaven alsmede de positie bij het historische centrum vormen de context voor een uniek project.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt binnen loopafstand op circa 525 m.



Nieuwbouwmogelijkheid binnen het stedenbouwkundig plan 2002

5. Bereikbaarheid

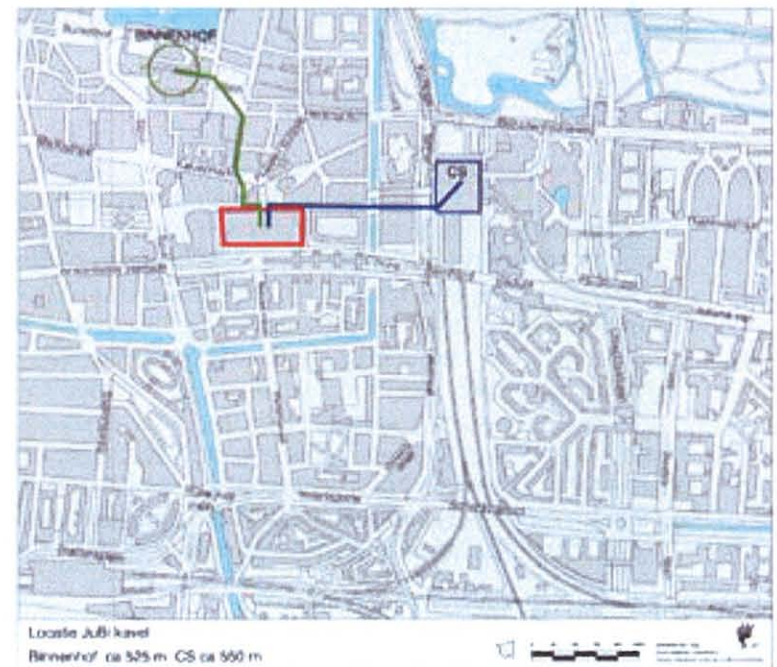
Het JuBi-kavel is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Centraal station ligt binnen loopafstand op circa 550 m. Per auto is de locatie ontsloten via het Prins Bernhardviaduct naar de Utrechtsebaan.

6. Tijdspad

De huidige Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben aangegeven zo snel mogelijk na 2010 te willen verhuizen. Daarna zou de locatie dan vrijkomen voor renovatie of sloop en nieuwbouw. Voor de ontwikkeling zijn RO-procedures noodzakelijk.

7. Uitvoerbaarheid

Op het huidige JuBi-kavel is onvoldoende ruimte voor twee nieuwe ministeries in combinatie met stedelijke voorzieningen en woningbouw. In het geval er één (nieuw) ministerie terugkeert, moet er voor het andere ministerie een alternatieve locatie worden gevonden. Dit geheel leidt tot ingewikkelde en tijdrovende verhuisbewegingen. De totale ontwikkeling van het kavel wordt daardoor over een lange periode uitgesmeerd.



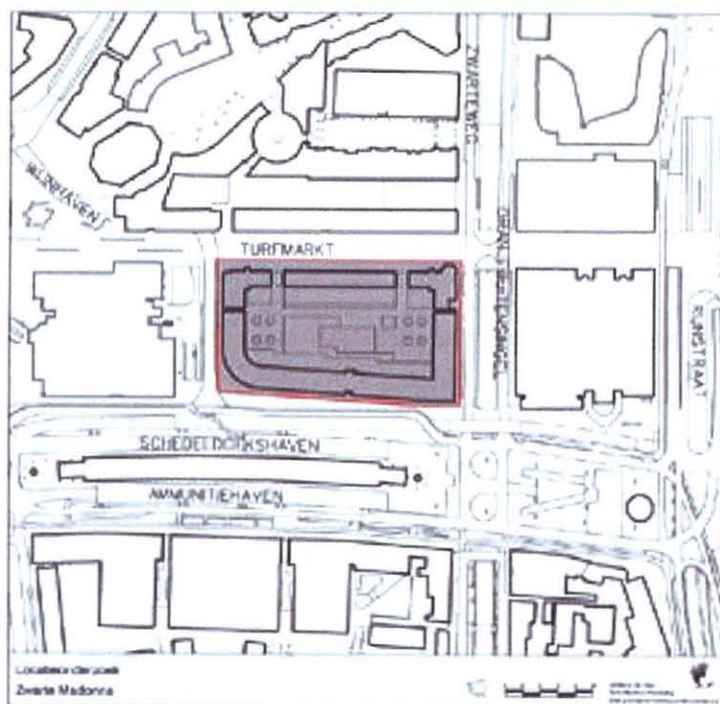
2. Zwarte Madonna

Huidige situatie

Voor deze locatie gelden vergelijkbare randvoorwaarden als voor het JuBi-kavel. De kavel van de Zwarte Madonna is gelegen in het Wijnhavenkwartier in het nieuwe centrum van Den Haag. In dit gedeelte van het centrum is de afgelopen jaren veel vernieuwd: het Stadhuis, de Resident en het culturele cluster rond het Spuiplein. Het complex van de Zwarte Madonna bestaat uit woningbouw met een ondiepe strip winkels aan de Turfmarktzijde. De locatie heeft een strategische positie tussen het centrum van Den Haag en het nieuwe centrum rond het gebied van Den Haag Nieuw Centraal.

Planvorming

Vanwege zijn strategische ligging in het centrum tussen het cultuurplein aan het Spui en Den Haag Nieuw Centraal is een kwalitatieve verbetering van de locatie het uitgangspunt. Hiervoor is in 2002 een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan wordt de relatie gelegd tussen het nieuwe centrum rond Den Haag Nieuw Centraal en het culturele en historische centrum van de binnenstad. Door middel van thema's als hoogteopbouw, geleding, parcellering en korrelgrootte wordt het plan zorgvuldig ingepast. Een belangrijk uitgangspunt is de mix van verschillende stedelijke programma's en woningen om de levendigheid te garanderen. Gezien de ligging nabij Den Haag Nieuw Centraal is op de locatie van de Zwarte Madonna in het stedenbouwkundig plan een grotere dichtheid en hoogte mogelijk gemaakt dan op het JuBi-kavel.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het huidige kavel is ongeveer 1 ha. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten is op het kavel van de Zwarte Madonna een programma mogelijk van circa 165.000 m². Dit biedt voldoende ruimte voor twee ministeries in combinatie met een ander programma dat kan bestaan uit stedelijke functies en woningbouw.

2. Stedelijke kwaliteit

Met een gecombineerd programma van twee ministeries in combinatie met stedelijke voorzieningen en woningbouw is een goede bijdrage aan de stedelijke kwaliteit te realiseren.

3. Representatie

De locatie leent zich uitstekend voor een markant gebouw. De ligging aan de stadsentree Schedeldoekshaven alsmede de positie bij het historische centrum vormen de context voor een uniek project. Daarnaast is de locatie zichtbaar vanaf de Utrechtsebaan in het stadssilhouet van Den Haag.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt binnen loopafstand op circa 675 m.

5. Bereikbaarheid

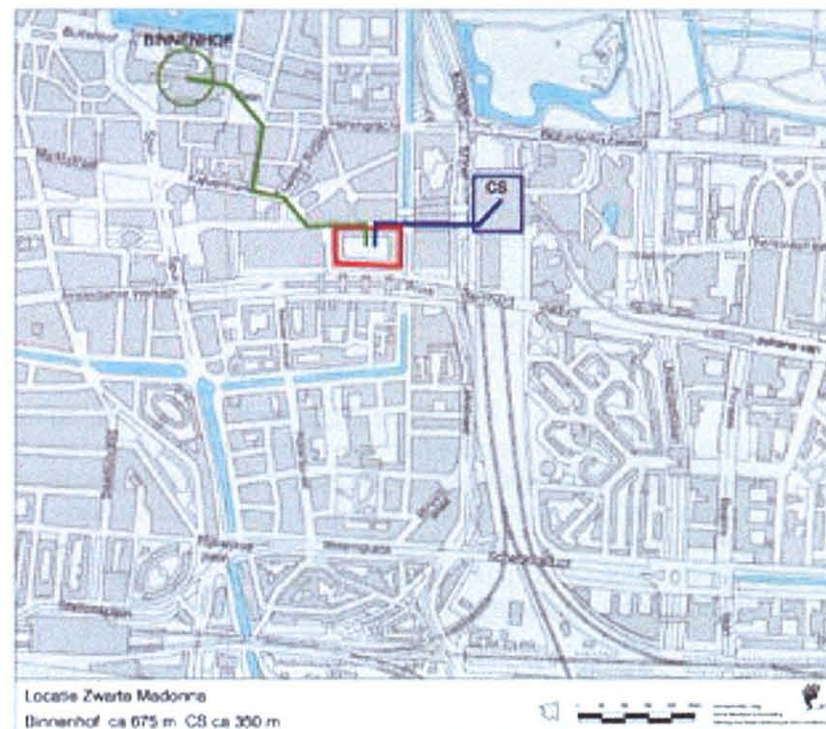
Het Zwarte Madonna kavel is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Centraal station ligt binnen loopafstand op circa 350 m. Per auto is de locatie ontsloten via het Prins Bernhardviaduct naar de Utrechtsebaan.

6. Tijdspad

De Zwarte Madonna is aangewezen als actiegebied, het complex is vrijwel leeg en wordt tijdelijk bewoond. Als het complex leeg is, kan het worden gesloopt. In de loop van 2007 kan dan worden gestart met de nieuwbouw. Voor de ontwikkeling zijn RO-procedures noodzakelijk.

7. Uitvoerbaarheid

Er zijn geen aspecten bekend die de uitvoerbaarheid hinderen.



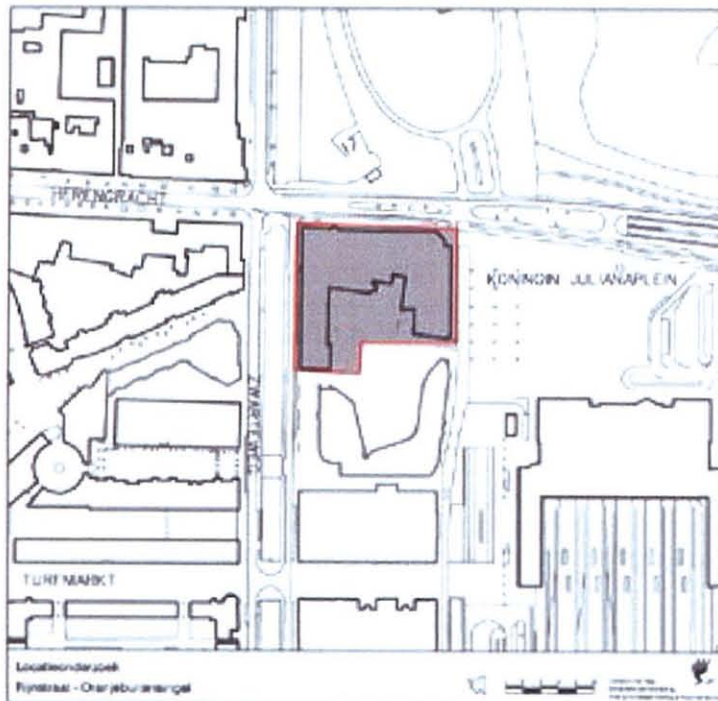
3. Rijnstraat-Oranje Buitensingel

Huidige situatie

Deze locatie is zeer goed gelegen in het nieuwe centrum. De plek ligt aan de route naar de binnenstad en aan het Centraal Station. De hoek heeft een oriënterende werking en kan bijzondere en herkenbare architectuur goed hebben. Het kavel vormt een schakel tussen de grootschalige ontwikkelingen bij Den Haag Nieuw Centraal en de kleinschalige historische binnenstad. De locatie bestaat uit meerdere panden. Eén pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft Bezuidenhoutseweg 3 van architect W.B. van Liefland uit 1907.

Studie 2003

Een studie in 2003 naar de mogelijkheden van uitbreiding op deze plek (naar aanleiding van de vraag van de eigenaar van het gebouw op de hoek naast het KJ-plein) gaf aan dat kantoren naar woningen omzetten positief door de gemeente werd beoordeeld, met kleine opbouw mogelijkheden. Hoogbouw en een groot programma zijn stedenbouwkundig niet wenselijk, gezien de relatie met de hoogbouw van de Hoftoren en de historische entree van de binnenstad via de Herengracht.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het kavel is ongeveer 0,6 ha. Voor het kavel zijn geen nieuwe stedenbouwkundige kaders. Hoogbouw en een groot programma zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst gezien de relatie met hoogbouw van de Hoftoren en de historische entree van de binnenstad via de Herengracht.

2. Stedelijke kwaliteit

Een bescheiden programma dat bestaat uit een combinatie van kantoren met woningbouw en stedelijke functies is een aanvulling op de stedelijke kwaliteit. Dit zou de route vanaf Den Haag Nieuw Centrum met de historische binnenstad versterken. Het is zeer twijfelachtig of met het volume van een ministerie ruimte resteert voor stedelijke functies.

3. Representatie

De locatie leent zich voor een markant gebouw. De ligging aan de Koekamp en de entree van het historische centrum en vormen de context voor een uniek project.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt binnen loopafstand op circa 625 m.

5. Bereikbaarheid

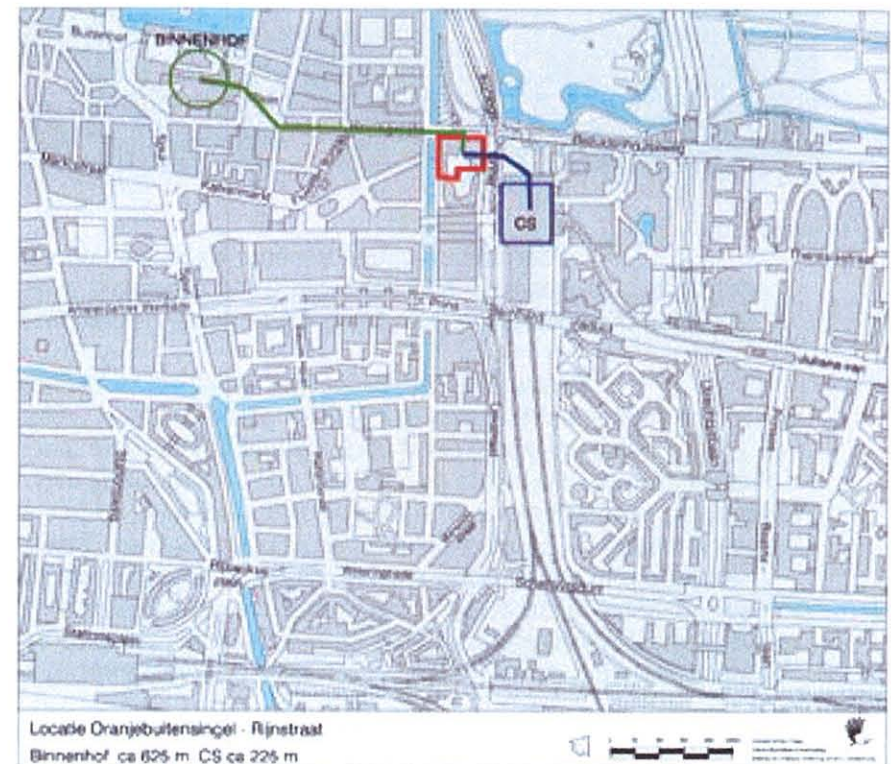
De Rijnstraat-Oranjevuitensingel kavel is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Centraal Station ligt binnen loopafstand op circa 225m. Per auto is de locatie ontsloten via de Bezuidenhoutseweg - Prins Clauslaan naar de Utrechtsebaan.

6. Tijdspad

De locatie bestaat uit meerdere kavels van verschillende eigenaars. De ontwikkelingsplannen van de eigenaars zijn onbekend. Hierdoor is een realistische inschatting van het tijdspad niet mogelijk. Voor de ontwikkeling van de locatie moeten noodzakelijke RO-procedures worden doorlopen.

7. Uitvoerbaarheid

Voor zover bekend zijn er geen aspecten die de uitvoerbaarheid negatief beïnvloeden.

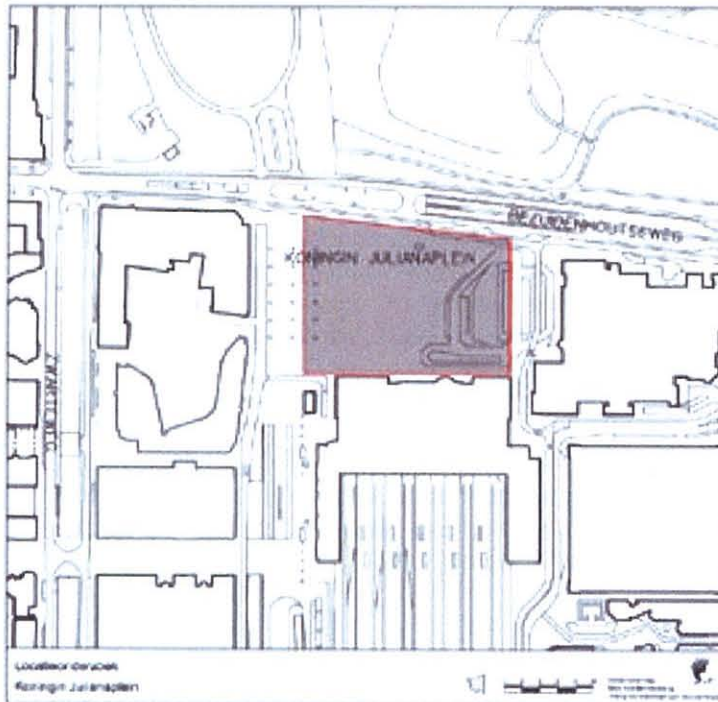


4. Koningin Julianaplein

Huidige situatie

Het Koningin Julianaplein is gelegen aan het Centraal Station van Den Haag en daardoor zeer goed bereikbaar voor zowel autoverkeer als openbaar vervoer. De locatie is levendig, stads en kan ruimte bieden aan een gebouw met een specifieke identiteit en herkenbaarheid.

Het Koningin Julianaplein is momenteel het entreeplein van het Centraal Station. Het bestaat uit taxistandplaatsen, ambulante handel en fietsenstalling.



Den Haag Nieuw Centraal

Den Haag Nieuw Centraal is vanwege de komst van de Hogesnelheidslijn één van de door het Rijk aangewezen zes Nieuwe Sleutelprojecten. Nieuwe sleutelprojecten zijn nationale stedenbouwkundige projecten op en rond de stations die onderdeel uitmaken van het netwerk van de Hogesnelheidslijn (HSL). De vernieuwing van de omgeving van het Centraal Station is onderdeel van de in de jaren tachtig ingezette vernieuwing van het Haagse centrum: Den Haag Nieuw Centrum. Voor de omgeving van het Centraal Station is een masterplan gemaakt: Den Haag Nieuw Centraal (DHNC). In dit masterplan wordt de omgeving van het station getransformeerd tot een representatieve en levendige toegangspoort naar de stad.

In navolging hiervan is een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt dat momenteel in procedure is. Dit bestemmingsplan maakt op het Koningin Julianaplein één bouwblok mogelijk van 90 meter hoog.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het kavel is ongeveer 1 ha. Hierop is een programma mogelijk van circa 43.000 m² BVO kantoren en circa 25.000 m² woningen. Indien het woonprogramma wordt omgezet in kantoren, is de huisvesting van één ministerie mogelijk.

2. Stedelijke kwaliteit

Vanuit de stedelijke kwaliteit is een menging van functies bij Den Haag Nieuw Centrum noodzakelijk. Juist bij de entree van het station is levendigheid en sociale veiligheid een belangrijke voorwaarde. Hier dragen woningen in belangrijke mate aan bij. Omzetten in kantoren is dan ook ongewenst.

3. Representatie

De locatie leent zich uitstekend voor een markant gebouw. De ligging aan de Koekamp en de entree van het Centraal Station vormen de context voor een uniek project.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt binnen loopafstand op circa 750 m.

5. Bereikbaarheid

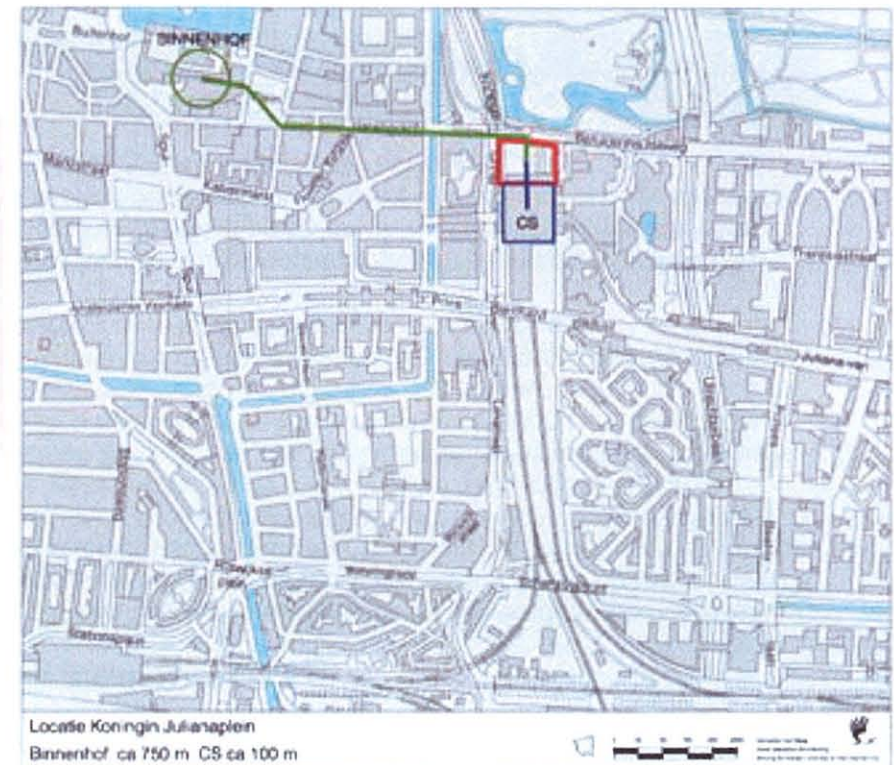
Het Koningin Julianaplein is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Centraal station ligt binnen loopafstand op circa 100m. Per auto is de locatie ontsloten via de Utrechtsebaan - Prins Bernhardviaduct, via de Bezuidenhoutseweg en via de Rijnstraat.

6. Tijdspad

De verwachte oplevering van het project is snel na 2010. Voor de ontwikkeling moeten RO-procedures worden doorlopen.

7. Uitvoerbaarheid

De uitvoering van een omvangrijk project op het stationsplein van Den Haag Nieuw Centraal is complex. Het station moet doorfunctioneren tijdens de bouw.



5. Babylon

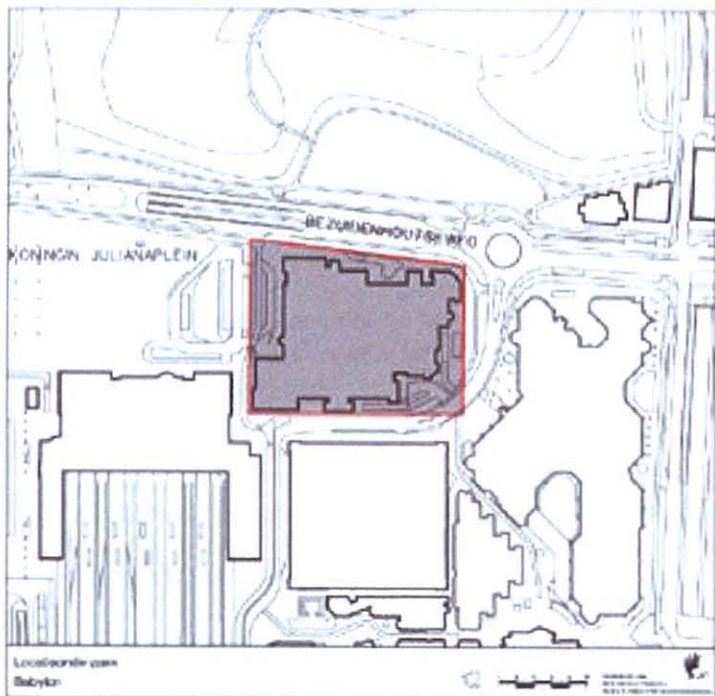
Huidige situatie

De locatie van Babylon is gelegen aan het Centraal Station van Den Haag. De plek ligt niet tussen het Binnenhof en het Centraal Station zoals de voorgaande locaties, maar ten oosten hiervan. Wel is Babylon zeer goed bereikbaar met openbaar vervoer en de auto. Babylon bestaat uit een winkelcentrum met kantoren, hotel en bioscoop. Het complex is intern gericht en heeft weinig uitstraling naar buiten.

Den Haag Nieuw Centraal

Den Haag Nieuw Centraal is vanwege de komst van de Hogesnelheidslijn één van de door het Rijk aangewezen zes Nieuwe Sleutelprojecten. Nieuwe sleutelprojecten zijn nationale stedenbouwkundige projecten op en rond de stations die onderdeel uitmaken van het netwerk van de Hogesnelheidslijn (HSL). De vernieuwing van de omgeving van het Centraal Station is onderdeel van de in de jaren tachtig ingezette vernieuwing van het Haagse centrum: Den Haag Nieuw Centrum. Voor de omgeving van het Centraal Station is een masterplan gemaakt: Den Haag Nieuw Centraal (DHNC). In dit masterplan wordt de omgeving van het station getransformeerd tot een representatieve en levendige toegangspoort naar de stad.

In navolging hiervan is een voorontwerpbestemmingsplan (juni 2005) gemaakt dat momenteel in procedure is. In dit bestemmingsplan is het bouwvolume van Babylon vergroot ten opzichte van de huidige situatie ten behoeve van extra hotel, kantoren en woningen.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het kavel is ongeveer 1,1 ha. Hierop is een programma mogelijk van circa 101.000 m² BVO. Dit programma bestaat uit 21.300 m² BVO bestaande functies en hier worden 31.000 m² BVO kantoren, 15.000 m² stedelijke functies en 34.000 m² woningen toegevoegd. Alleen als de overige functies worden omgezet in kantoren en de huidige huurders vertrekken is het mogelijk om één ministerie te huisvesten. Daarnaast is het kantooroppervlakte verspreid over meerdere bouwvolumes, hierdoor is het lastig om een kantoorgebruiker in te passen.

2. Stedelijke kwaliteit

Vanuit de stedelijke kwaliteit is een menging van functies bij Den Haag Nieuw Centrum noodzakelijk. Juist bij de entrees van het station is levendigheid en sociale veiligheid een belangrijke voorwaarde. Hier dragen stedelijke functies en woningen in belangrijke mate aan bij. Omzetten van deze functies in kantoren is dan ook ongewenst.

3. Representatie

De locatie leent zich uitstekend voor een markant gebouw. De ligging aan de Koekamp en de entree van het Centraal Station vormen de context voor een uniek project.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt binnen loopafstand op circa 850 m.

5. Bereikbaarheid

Babylon is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Centraal Station ligt binnen loopafstand op circa 200 m. Per auto is de locatie ontsloten via de Utrechtsebaan - Prins Bernhardviaduct, via de Bezuidenhoutseweg en via de Rijnstraat.

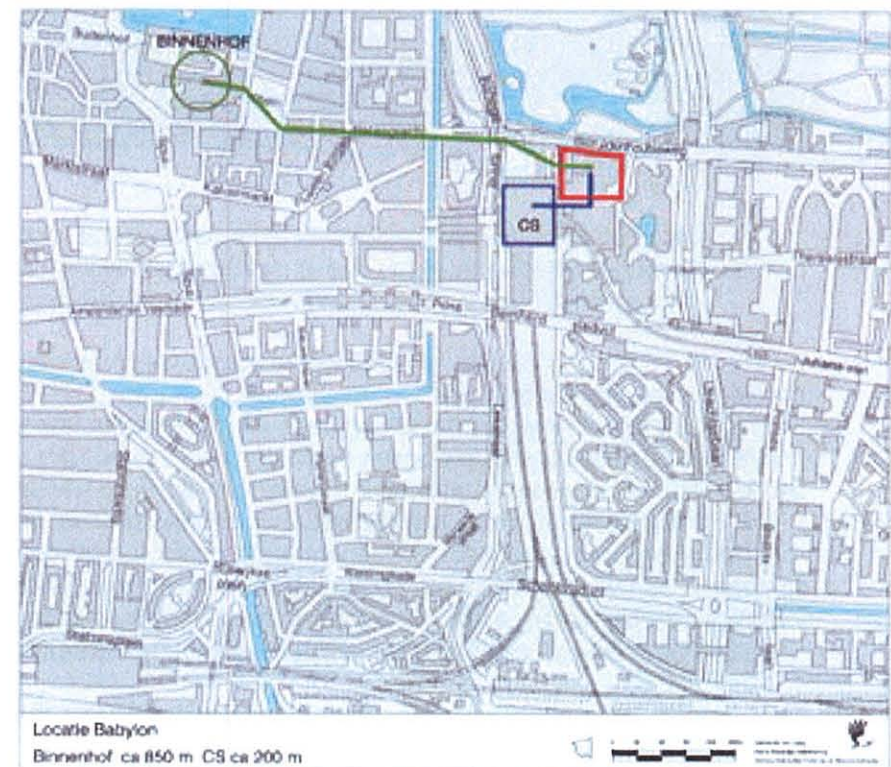
6. Tijdsplan

De verwachte oplevering van het project is na 2010.

Voor de ontwikkeling moeten RO-procedures worden doorlopen.

7. Uitvoerbaarheid

Complex is de combinatie van verbouw en nieuwbouw, dit beïnvloedt de gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zijn er huidige gebruikers van het complex die moeten vertrekken.



6. Busplatform

Huidige situatie

Het busplatform is het centrale busstation voor lokale en regionale bussen. Het is gelegen boven het spooremlacement van het Centraal Station. Het platform is grotendeels overkapt.

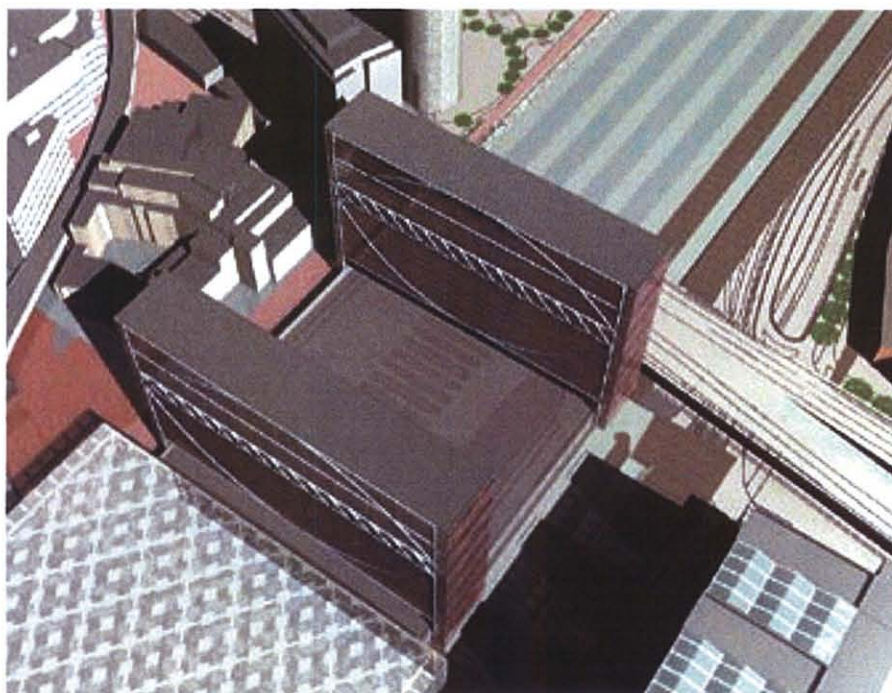
Het busplatform is zeer goed gelegen, goed ontsloten en bereikbaar en op redelijke afstand van het Binnenhof. De plek heeft bovendien een goede ligging om, in geval van ontwikkeling, deze kant van de stad een ruimtelijk opknappbeurt te geven.



Den Haag Nieuw Centraal

Den Haag Nieuw Centraal is vanwege de komst van de Hogesnelheidslijn één van de door het Rijk aangewezen zes Nieuwe Sleutelprojecten. Nieuwe sleutelprojecten zijn nationale stedenbouwkundige projecten op en rond de stations die onderdeel uitmaken van het netwerk van de Hogesnelheidslijn (HSL). De vernieuwing van de omgeving van het Centraal Station is onderdeel van de in de jaren tachtig ingezette vernieuwing van het Haagse centrum: Den Haag Nieuw Centrum. Voor de omgeving van het centraal station is een masterplan gemaakt: Den Haag Nieuw Centraal (DHNC). In dit masterplan wordt de omgeving van het station getransformeerd tot een representatieve en levendige toegangspoort naar de stad.

In navolging hiervan is een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt dat momenteel in procedure is. In het bestemmingsplan wordt op het busplatform de bouw van twee kantoorstijven mogelijk gemaakt.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het oppervlakte is ongeveer 1,2 ha. Hierop is een programma mogelijk van circa 60.000 m² BVO. Dit programma is verdeeld over twee kantoorstrijken, die onderling verbonden kunnen worden. Op de locatie is maximaal één ministerie te huisvesten.

2. Stedelijke kwaliteit

De entrees van de kantoorstrijken vormen de enige relatie met het onderliggende maaiveld. De uitstraling hiervan aan de Rijnstraat en de Anna van Buerenstraat is zeer belangrijk. Maar in alle gevallen is er onvoldoende ruimte voor toevoeging van stedelijke voorzieningen en/of woningen. Dit aspect is voor deze locatie dan ook niet van toepassing.

3. Representatie

De locatie is minder representatief door de grote hoeveelheid infrastructurele functies onder het gebouw. De entrees zullen bescheiden blijven en de interne ontsluiting ingewikkeld. De ligging boven op het busplatform en langs het Prins Bernhard viaduct stellen hoge eisen aan de technische uitvoerbaarheid. Dit kan het gebouw wel een eigen uitstraling geven.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt binnen loopafstand op circa 1.000 m.

5. Bereikbaarheid

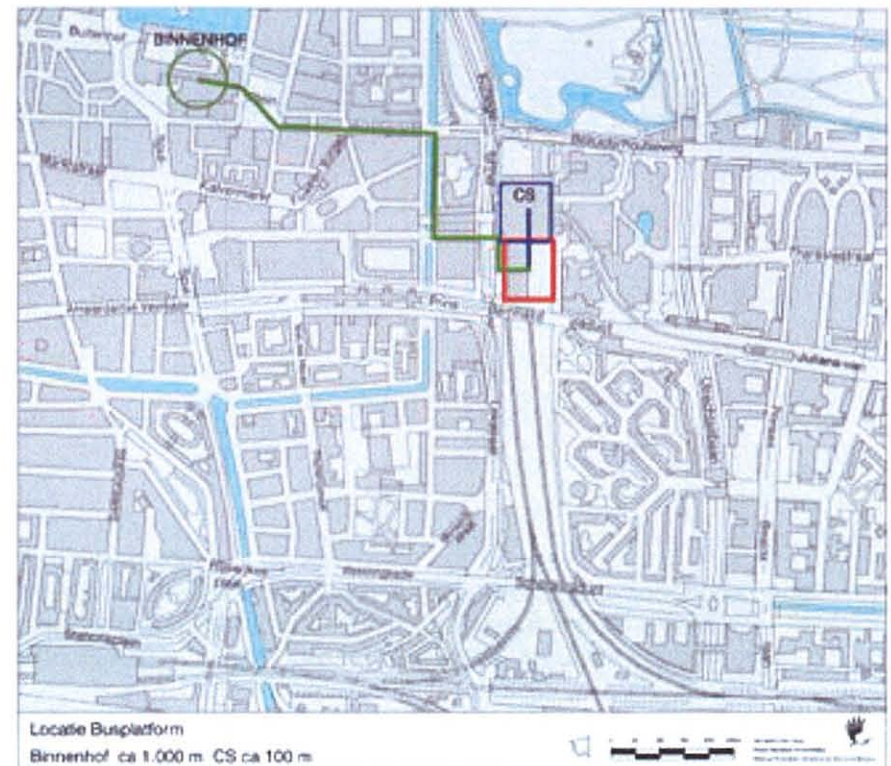
Het busplatform is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Centraal Station ligt binnen loopafstand op circa 100 m. Per auto is de locatie ontsloten via het Prins Bernhardviaduct naar de Utrechtsebaan.

6. Tijdspad

De verwachte oplevering van het project is ver na 2010. Voor de ontwikkeling moeten RO-procedures worden doorlopen.

7. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het busplatform is lastig door de grote hoeveelheid infrastructurele werken die eronder liggen.



7. De Monarch (Beatrixkwartier)

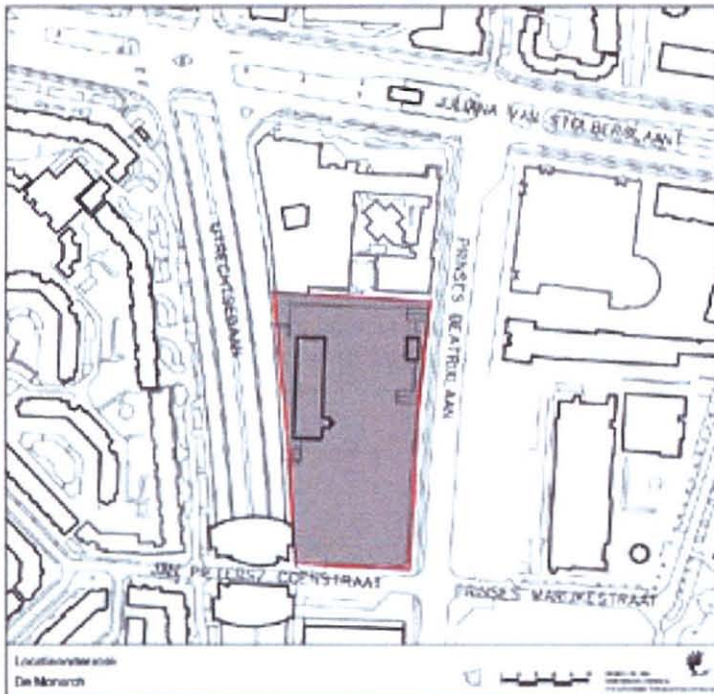
Huidige situatie

De Monarch is gelegen in het Beatrixkwartier. Het Beatrixkwartier is gelegen pal naast de Utrechtsebaan en strekt zich uit tussen het Paleis van Justitie en het kantoor van Nationale Nederlanden.

De locatie van de Monarch wordt begrensd door de Utrechtsebaan, het conservatorium, de Prinses Beatrixlaan en de J.P. Coenstraat.

Beatrixkwartier

In dit gebied voltrekt zich een ware metamorfose. Werken, wonen, winkelen, dienstverlening en ontspanning komen hier samen. Geen monocultuur, maar een verscheidenheid aan functies, die er voor zorgen dat dit gebied tot leven komt.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het oppervlakte is ongeveer 1,1 ha. Hierop is een programma mogelijk van circa 85.000 m² BVO kantoren en 3.000 m² publieksfuncties/winkelruimte/overdekte corporate garden. Op de locatie is dus één ministerie te huisvesten.

2. Stedelijke kwaliteit

De Monarch ligt aan de Prinses Beatrixlaan. Deze laan krijgt een stedelijke allure met daarbij horende functies en gecombineerd met woningbouw. Indien binnen het volume een ministerie wordt gehuisvest is het mogelijk om stedelijke voorzieningen en woningen toe te voegen.

3. Representatie

De locatie leent zich prima voor een representatief gebouw dat zich zowel langs de Utrechtsebaan als aan de Prinses Beatrixlaan presenteert. Het ontwerp voorziet in multi-tenant gebruik, dat de indeelbaarheid negatief kan beïnvloeden.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt op circa 1725 m, dus niet op loopafstand

5. Bereikbaarheid

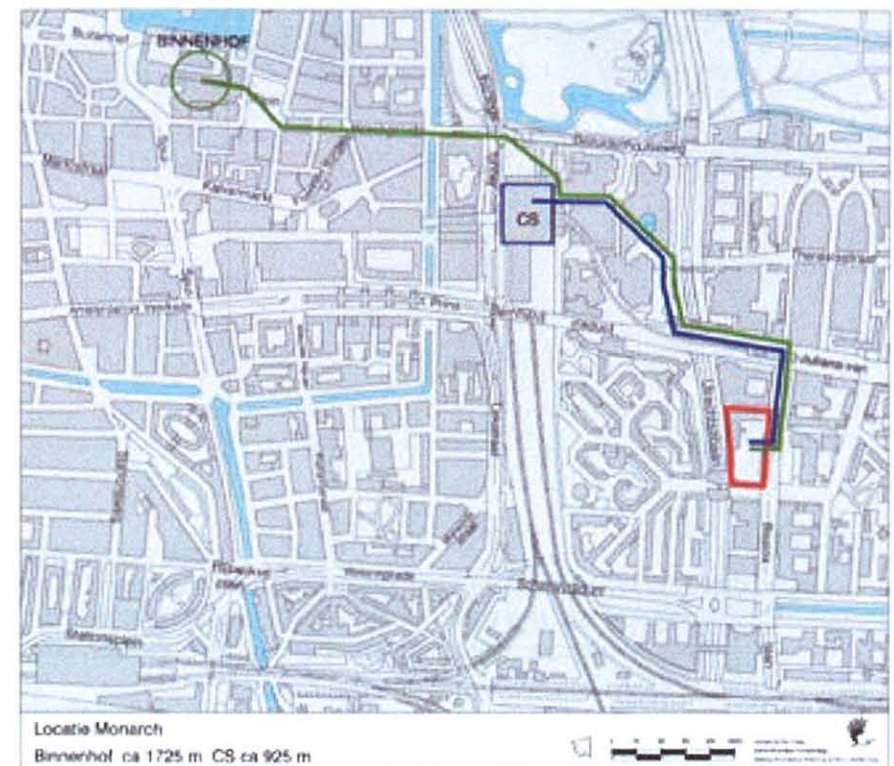
De Monarch is redelijk bereikbaar met openbaar vervoer en goed bereikbaar met de auto. Het station Den Haag Nieuw Centraal ligt op circa 925 m. Daarnaast is de locatie ontsloten per Randstadrail. Per auto is de locatie ontsloten via Prinses Beatrixlaan - Schenkkade naar de Utrechtsebaan.

6. Tijdspad

De bouwaanvraag wordt in 2006 verwacht. De daadwerkelijke bouw start als van de eerste fase (40.000 m²) 70% is verhuurd. De totale bouwtijd is ruim vier jaar. De verwachte oplevering van het project is na 2010.

7. Uitvoerbaarheid

Het project is particulier eigendom, dus koop door de Staat (gelet op de gebruiksperiode) kan een probleem opleveren.

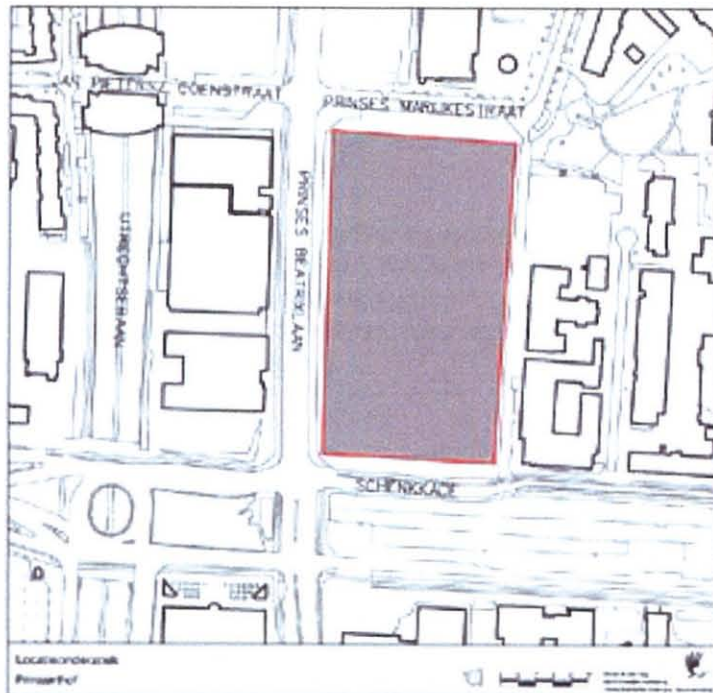


8. Prinsenhof (Beatrixkwartier)

Huidige situatie

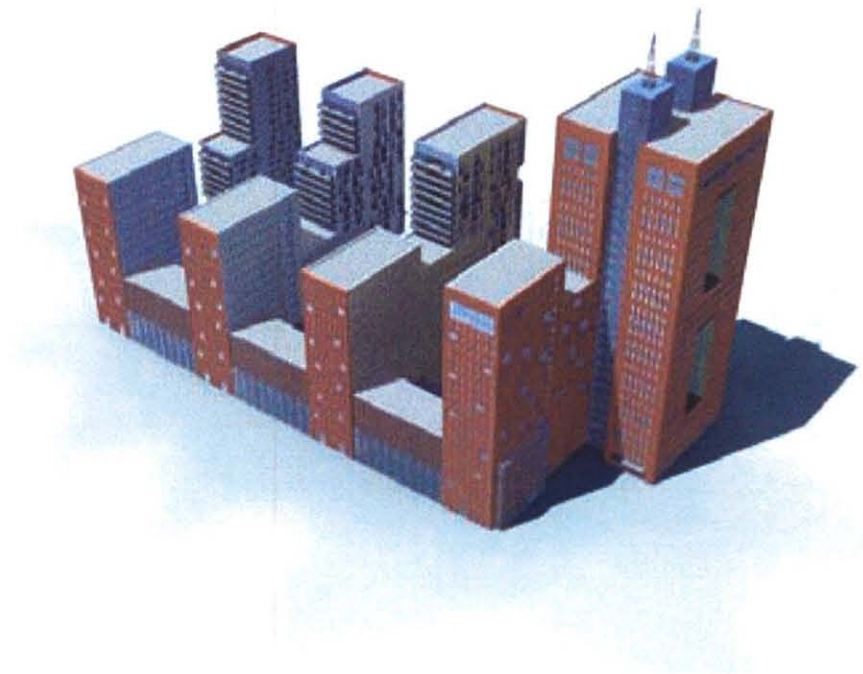
De Prinsenhof is gelegen in het Beatrixkwartier. Het Beatrixkwartier is gelegen pal naast de Utrechtsebaan en strekt zich uit tussen het Paleis van Justitie en het kantoor van Nationale Nederlanden.

De locatie wordt begrensd door de Prinses Beatrixlaan, Prinses Marijkestraat, Nassaustraat en de Schenkkade.



Beatrixkwartier

In dit gebied voltrekt zich een ware metamorfose. Werken, wonen, winkelen, dienstverlening en ontspanning komen hier samen. Geen monocultuur, maar een verscheidenheid aan functies, die er voor zorgen dat dit gebied tot leven komt.



Onderzoekscriteria

1. Programmatoets

Het oppervlakte is ongeveer 1,8 ha. Hierop is een programma mogelijk van circa 65.000 m² VVO kantoren en 2.000 m² winkelruimte, dienstverlening, horeca. Op de locatie is dus maximaal één ministerie te huisvesten. Van de hoeveelheid kantoorruimte is inmiddels een groot deel verhuurd. Onder andere 31.000 m² aan het Ministerie van Financiën, voor de periode 2006-2009. Op dit moment is nog 12.300 m² beschikbaar. Deze ruimte is echter wel verdeeld over drie verschillende delen van het gebouw.

2. Stedelijke kwaliteit

De Prinsenhof ligt aan de Prinses Beatrixlaan. Deze laan krijgt een stedelijke allure met daarbij horende functies en gecombineerd met woningbouw. Hiertoe moet ook het project Prinsenhof bijdragen. Indien op de locatie een ministerie wordt gehuisvest resteert ruimte voor overige stedelijke voorzieningen.

3. Representatie

De locatie is minder representatief door de combinatie met andere huurders. Hierdoor verdwijnt de eigen herkenbaarheid en identiteit.

4. Nabijheid Binnenhof

Het Binnenhof ligt op circa 1950 m, dus niet op loopafstand.

5. Bereikbaarheid

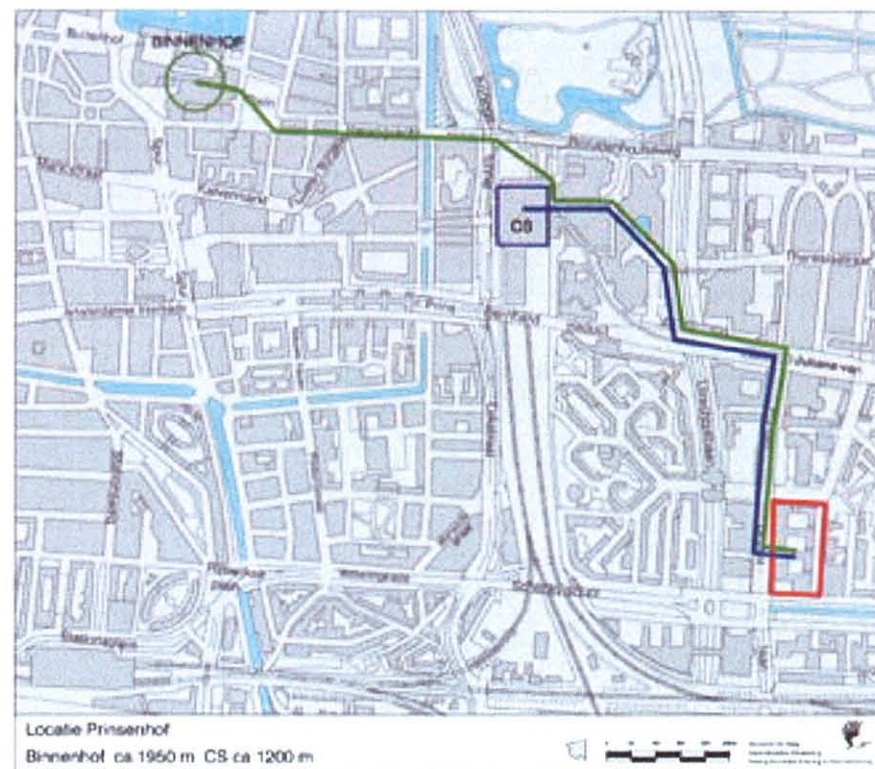
De Prinsenhof is redelijk bereikbaar met openbaar vervoer en goed bereikbaar met de auto. Het station Den Haag Nieuw Centraal ligt buiten loopafstand op circa 1200 m. Het station Laan van Nieuw Oost Indie ligt wel op loopafstand. Daarnaast wordt de locatie ontsloten per Randstadrail. Per auto is de locatie ontsloten via Prinses Beatrixlaan - Schenkkade naar de Utrechtsebaan.

6. Tijdsplan

De Prinsenhof is reeds opgeleverd. Het is onzeker of er voor 2010 voldoende kantooroppervlakte te huur is voor de huisvesting van een ministerie.

7. Uitvoerbaarheid

Het project is uitgevoerd. Afhankelijk van medewerking eigenaar/verhuurder.



Conclusies

Criteria	Locatie	JuBi-kavel	Zwarte Madonna	Rijnstraat / Oranje Buitensingel	Koningin Julianaplein	Babylon	Busplatform	Monarch	Prinsenhof
1 Programmatoets		-	+	-	-	-	-	-	-
2 Stedelijke kwaliteit*		+	+	-	-	-	n.v.t.	+	+
3 Representatie		+	+	+	+	+/-	+/-	+	-
4 Nabijheid Binnenhof		+	+	+	+	+	+	-	-
5 Bereikbaarheid		+	+	+	+	+	+	+/-	+/-
6 Tijdspad		-	+	-	+	+	-	+/-	+/-
7 Uitvoerbaarheid		-	+	+/-	+/-	+/-	-	+	+

*Mogelijkheid voor stedelijke voorzieningen, publiekfuncties en woningen ten behoeve van de uitstraling op de openbare ruimte indien één of twee ministeries worden opgenomen

Conclusie

Voor een mogelijke alternatieve locatie voor de huisvesting van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn de volgende locaties onderzocht:

1. JuBi-kavel (huidige locatie van de ministeries)
2. Zwarte Madonna
3. Rijnstraat- Oranje Buitensingel
4. Koningin Julianaplein
5. Babylon
6. Busplatform
7. Monarch
8. Prinsenhof

De locatie zijn onderzocht op de volgende toetscriteria:

1. Programmatoets
2. Stedelijke kwaliteit
3. Representatie
4. Nabijheid Binnenhof
5. Bereikbaarheid
6. Tijdspad
7. Uitvoerbaarheid

De locatie van de Zwarte Madonna is de enige die op alle toetscriteria positief scoort. Op het eerste criterium, de programmatoets, is de locatie van de Zwarte Madonna de enige die positief scoort, op alle overige locaties is het slechts mogelijk om maximaal één ministerie te huisvesten. Indien de programmatoets buiten beschouwing wordt gelaten scoort de locatie van de Zwarte Madonna nog steeds als enige positief op alle criteria. Bij de overige locaties is er altijd minstens één negatieve score.

Hieruit mag de conclusie worden getrokken dat de locatie van de Zwarte Madonna het gunstigste is voor de huisvesting van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Colofon

Uitgave:
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
10 maart 2006