



Gemeente Den Haag

Nieuw Binckhorst Beslisnotitie Haalbaarheidsstudie

Samenvatting van de
gewenste ontwikkeling
en de weg erheen

wéreldestad aan zee

Structuurvisie Den Haag 2020

Juli 2007



OMA
Office of Metropolitan Architecture

1308

1907

1952

EVOLUTION OF

Samenvatting van de gewenste ontwikkeling en de weg erheen



BINCKHORSTLAAN

2000

2020

OMA

06	Samenvatting
08	Vooraf - Nieuw Binckhorst in het kort
12	Achtergrond: Binckhorst herontdekt
14	De hoge ambitie en unieke positie van Nieuw Binckhorst
20	Het ruimtelijk ontwerp: hoofdopzet en planprincipes
26	Het programma: stedelijk, gevarieerd, aantrekkelijk
A	Algemene uitgangspunten
B	Wonen
C	Werken
D	Voorzieningen
E	Toename in de werkgelegenheid
F	Criteria voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid in Nieuw Binckhorst

Inhoud

37	Beeldkatern Visie Nieuw Binckhorst
66	Verplaatsing en uitplaatsing van bedrijvigheid
68	Randvoorwaarden - eisen en beperkingen
72	Kosten en opbrengsten
74	Ontwikkelstrategie: in stappen naar Nieuw Binckhorst
84	Samenwerking: publiek en privaat, langdurig en met vertrouwen
88	Overwegingen en besluiten
93	Begrippenlijst
95	Colofon

Samenvatting

Nieuw Binckhorst, beslisnotitie haalbaarheidsstudie

In Den Haag wordt Nieuw Binckhorst ontwikkeld. Het is een omvangrijk en belangrijk binnenstedelijk vernieuwingsproject: de transformatie van het bestaande industrieterrein Binckhorst. De ontwikkeling zal de komende twintig tot dertig jaar innemen. Nieuw Binckhorst komt voort uit een publiekprivate samenwerking van drie partijen: de gemeente Den Haag, BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed.

Bijzondere positie, hoge ambities, aansluitend op (rijks)beleid

De Binckhorst is een grootschalige locatie van 130 ha, strategisch gelegen aan de belangrijkste snelwegen, bij treinverbindingen, nabij de luchthavens en tegelijkertijd tegen het Haagse centrum aan. De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst biedt daarmee uitstekende mogelijkheden om de - deels internationale - ambities van Den Haag, de regio en de Randstad te helpen realiseren. De ambities voor Nieuw Binckhorst zijn hoog. Het wordt een woon-, werk- en leefgebied met een stoere uitstraling, een ondernemend karakter, mondiale allure en een stedelijke kwaliteit. Juist dankzij de hoogstedelijke ambities en compacte opzet is Nieuw Binckhorst een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De transformatie sluit met dit alles uitstekend aan op het nationale ruimtelijke en economische beleid.

Hoofdopzet: stadscentrum wordt uitgebreid, aantrekkelijk gemengd

Nieuw Binckhorst zal in hoofdzaak bestaan uit drie delen. Het noordelijke deel wordt hoogstedelijk, als uitbreiding van het bestaande stadscentrum

dat daarmee als het ware een sprong over het spoor maakt. Het middelste deel is een groot stadspark van 16 ha. Het zuidelijke gedeelte krijgt een stedelijk karakter. Vóór doorgevoerde functiemenging staat centraal zodat Nieuw Binckhorst levendig en aantrekkelijk wordt: woningen, werkplekken en voorzieningen wisselen elkaar af. De openbare ruimte krijgt een hoge kwaliteit, gebiedsmanagement zorgt voor goed beheer en onderhoud ervan.

Omvangrijk en realistisch programma

Nieuw Binckhorst bestaat na realisering in 2030 uit circa 7.000 woningen (waarvan maximaal 5.000 vóór 2020 gereed), 200.000 m² kantoren (naar verwachting vooral na de eerste tien jaar), 65.000 m² bedrijfsruimte, 65.000 m² stedelijke dan wel wijkvoorzieningen (waarvan 50% niet-commercieel), 65.000 m² aan publieksaantrekkende functies van (inter)nationale allure en met name in de tweede 10 jaar 60.000 m² additioneel programma. Dit omvangrijke programma is nodig om de mogelijkheden te kunnen uitnutten, en tegelijkertijd ook realistisch. Bestaande bedrijven kunnen onder voorwaarden in Nieuw Binckhorst



blijven, maar milieuhinderlijke en zeer ruimte-extensieve bedrijven worden uitgeplaatst. In totaal blijft 130.000 m² bedrijfsruimte en 275.000 m² kantoorruimte gehandhaafd.

Nieuwe infrastructuur randvoorwaarde

De gunstige ligging is een van de belangrijke pluspunten van Nieuw Binckhorst, goede ontsluiting van het gebied is daarmee essentieel. Voor de transformatie van de Binckhorst is het daarom noodzakelijk dat het Trekvliettracé wordt aangelegd en dat de RandstadRail door het gebied loopt en er een station krijgt. Ook zal de Verlengde Regulusweg moeten worden aangelegd.

Financiën: vertrouwen in sluitende grond-exploitatie

Binnenstedelijke vernieuwingen leveren altijd een financieel tekort op, dat moet worden afgedekt door rijkssubsidies. Dat geldt ook voor Nieuw Binckhorst. De grondexploitatie van Nieuw Binckhorst wordt begroot op ca. 200 miljoen euro exclusief BTW negatief - nog zonder subsidies. Mede omdat er inderdaad op substantiële exploitatiesubsidies mag worden gerekend, hebben de individuele ondernemingen vastgesteld dat er zicht is op een sluitende grondexploitatie. Er moet nog nader onderzoek worden gedaan hoe de risico's verder hanteerbaar te maken.

Samenwerking en ontwikkelstrategie

De fasering van de ontwikkeling gebeurt in de twee - financieel gelijkwaardige - Fases A en B. De twee fases worden verder opgedeeld in deelplannen.

De door de gebiedsonderneming uit te geven gronden van Fase A worden ontwikkeld door BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed.

De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst gebeurt door een op te richten gebiedsonderneming Binckhorst, bij voorkeur een CV/BV, waarin de drie initiatiefnemers deelnemen. Het wordt een slagvaardige onderneming, die actief vrijwel alle te ontwikkelen gronden verwerft, saneert, bouwrijp maakt en uitstoot naar de vastgoedontwikkelaars. De onderneming zal onder meer ook direct aan de slag gaan met de gebiedspromotie.

Om de gebiedsonderneming voortvarend van start te laten gaan, brengen partijen eigen vermogen in ter voorfinanciering van alsdan toegezegde exploitatiesubsidies en ter dekking van het risico: de gemeente Den Haag € 50 miljoen en de marktpartijen ieder € 25 miljoen.

Bij de vastgoedontwikkeling wordt er volgens de zogeheten bouwvelop methode gewerkt.

De exacte afspraken voor de onderneming en voor de bouwvelop methode worden de komende zes maanden nog uitgewerkt. De eerder gesloten intentieovereenkomst wordt verlengd tot 29 februari 2008. Voor de Binckhorst wordt een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht opgesteld.

Hoofdstuk 1

Vooraf - Nieuw Binckhorst in het kort

Tegen het Haagse stadscentrum ligt Binckhorst - 130 ha binnenstedelijk gebied met heel bijzondere mogelijkheden. De ligging ten opzichte van internationale weg-, spoor- en vliegverbindingen is uitmuntend, de aansluitmogelijkheden op het bestaande stedelijk weefsel zijn zeer goed. In de komende twintig jaar zal dit unieke gebied een complete metamorfose ondergaan. Hier ontstaat Nieuw Binckhorst; een woon-, werk- en leefgebied met een stoere uitstraling, een ondernemend karakter, mondiale allure en een stedelijke kwaliteit. En niet in de laatste plaats - ook omdat het om de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie gaat- is Nieuw Binckhorst vooral ook een duurzame ontwikkeling.

De ambities zijn hoog, maar ze zijn tegelijkertijd realistisch, want de behoefte aan een dergelijke hoogstedelijke en intensieve invulling op binnenstedelijke locatie is groot. De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst sluit daarbij nauw aan op het rijksbeleid. Daarom zal met vertrouwen een beroep kunnen worden gedaan op de grote rijksbijdragen die altijd nodig zijn. De berekeningen en verkenningen tonen daarmee aan dat de transformatie van Binckhorst niet alleen aantrekkelijk, maar ook haalbaar is - zowel ruimtelijk als financieel.

Nieuw Binckhorst zal een krachtige bijdrage leveren aan de economie van de Haagse regio, de Randstad en Nederland, en aan een sterk en gezond functionerend Den Haag. De transformatie

en de internationale allure passen naadloos binnen de Haagse ambitie om wéreldstad aan zee te zijn. Uitgangspunt voor de succesvolle ontwikkeling is wel dat aan een aantal randvoorwaarden is voldaan, zoals de aanleg van het Trekvliettracé, het verbeteren van het openbaar vervoer en de ver- en uitplaatsing van functies die niet passen in het profiel van Nieuw Binckhorst.

Nieuw Binckhorst wordt het resultaat van een langdurige en hechte publiekprivate samenwerking tussen de drie initiatiefnemers: de gemeente Den Haag, BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed. Deze partijen worden alle drie gekenmerkt door een traditie van langetermijndenken en duurzaamheid. Elk brengt eigen kennis, expertise en middelen in, met commitment voor het

gezamenlijke doel. De samenwerkende partijen hebben inmiddels, op basis van de actuele kennis en marktsituatie, een toekomstbeeld laten opstellen dat richting geeft aan de gewenste ontwikkeling. Dit is het gezamenlijke vertrekpunt van de op te richten gebiedsonderneming, een autoriteit die de regie over het gebied voert - met lange adem - maar slagvaardig en flexibel. De gebiedsonderneming voert alle activiteiten uit die behoren bij de grondexploitatie van het totale plangebied Nieuw Binckhorst. Om grip te krijgen op het gebied zal de gebiedsonderneming een actieve grondpolitiek voeren, waarbij zo veel mogelijk gronden in het plangebied worden verworven. Daarnaast kan de gebiedsonderneming ook strategische allianties sluiten met andere grondeigenaren en aanwezige ondernemers uitnodigen mee te doen.

De weg naar Nieuw Binckhorst is lang. Maar dankzij de gefaseerde aanpak en tijdelijke invullingen zal zich al op korte termijn een nieuw en aansprekend gebiedsimago ontwikkelen. Over twintig tot vijfentwintig jaar is Nieuw Binckhorst voltooid en heeft de transformatie geleid tot een sterk en bijzonder deel van Den Haag.

Deze beslisnotitie: basis voor besluitvorming

Dit document geeft een overzicht van de stand van zaken en, belangrijker, is de basis voor besluitvorming. Achtereenvolgens komen aan de orde waarom Nieuw Binckhorst ontwikkeld wordt, wat het moet inhouden, en hoe de transformatie zal plaatsvinden.

Het afgelopen jaar is er veel meer onderzocht, uitgevonden, afgesproken en ontworpen dan in een enkele notitie kan worden vastgelegd. Voor meer en diepere informatie kunnen de onderliggende bronnen worden geraadpleegd; zie hiervoor het overzicht achterin.

Daarom zijn de cijfers en voorgenomen besluiten in dit beslisdocument leidend, voor het geval ze afwijken van elders genoemde gegevens.

Duurzaam, stoer & stedelijk, ondernemend & mondiaal

Waarin zullen de begrippen daadwerkelijk te zien zijn en waar komen ze uit voort?

Een paar voorbeelden.

Dankzij de ligging in de stad, en aan de bestaande en nieuwe infrastructuur, is Nieuw Binckhorst allereerst een uitgesproken **duurzame** stedelijke ontwikkeling. Duurzaamheid vormt het leidende principe bij de stedelijke ontwikkeling en de programmatische invulling. Geen overbodige mobiliteit over langere afstanden, geen autobewegingen als die niet nodig zijn. En ook: geen nieuwbouw in het Groene Hart, maar middenin de bestaande stad. En ook de toevoeging van een groot park draagt bij aan duurzaamheid en leefbaarheid van Den Haag. Tot slot worden in Nieuw Binckhorst ook op inrichting- en bouwniveau groene innovaties ingezet die gericht zijn op een voorloperpositie op het gebied van duurzaamheid. **Stoer** Nieuw Binckhorst toont zich in industriële uitstraling langs havens en sporen, in de bestaande en voormalige bedrijfspanden.

Werken naast wonen, architectuur van formaat - letterlijk en figuurlijk.

Het is duidelijk: Nieuw Binckhorst wordt een stevig stuk stad.

De **stedelijkheid** van Nieuw Binckhorst is overal te zien en te beleven, in de intensieve bebouwing, de levendigheid van mensen op

Vijf kernbegrippen verschijnen steeds als over Nieuw Binckhorst wordt gesproken: stoer, stedelijk & ondernemend, mondiaal & duurzaam. Het zijn samenhangende begrippen die het karakter van Nieuw Binckhorst kenmerken en die, in marketingtermen, de inhoud van het merk Nieuw Binckhorst vormen.

straat, in de voorzieningen en in de cultuur. En alleen al de ligging tegen het Haagse centrum maakt een stedelijk karakter vanzelfsprekend. Het is een **ondernemend** gebied - Nieuw Binckhorst krijgt een spannende mix van werken naast het wonen. Het zijn bedrijven en organisaties die met hun gezamenlijke activiteit en ondernemerschap een bijdrage leveren aan de economie van stad, regio en land. En ook een groot deel van de nieuwe bewoners waar Nieuw Binckhorst op mikt staat initiatiefrijk en ondernemend in het leven. Nieuwsgierig naar kansen om hen heen, uitgedaagd door de mogelijkheden in de buurt en in de wereld. Dat laatste weerspiegelt zich ook in het **mondiale** karakter van het gebied. Nieuw Binckhorst richt zich op actieve stadsbewoners met een brede blik en een open instelling. Wat bovendien versterkt wordt door de (medewerkers van) internationale bedrijven die zich in Nieuw Binckhorst willen vestigen. Die kiezen voor het gebied vanwege de ligging aan de internationale verbindingen én de ligging in Den Haag - niet voor niets Wéreldstad aan Zee.

Hoofdstuk 2

Achtergrond: Binckhorst herontdekt

Binckhorst van vandaag staat voor de meeste Hagenaars vooral bekend als een gebied met autodealers en -sloperijen, als een route van en naar de Utrechtsebaan. Het gebied bestaat nu een eeuw lang als een overwegend werkgebied, dat zich in feite heeft gevormd tot een stadsrandzone. Maar de laatste jaren is onderkend dat de ligging veel meer kansen biedt.

De Binckhorstpolder bleef, afgezien van het kasteel Binckhorst, tot in de 20ste eeuw nagenoeg onbebouwd. Ongeveer honderd jaar geleden werd het gebied bestemd voor industriële gebouwen en bedrijfsterreinen, nadat de Laakhavens voltooid raakten. De bebouwing van Binckhorst is grotendeels naoorlogs. De hoofdstructuren van het gebied worden gevormd door de Binckhorstlaan, de Trekvljet, de havenarmen, de spoorlijnen en de groenstructuur van de Broeksloot. De rooms-katholieke begraafplaats deelt het bedrijfengebied ten oosten van de Binckhorstlaan in tweeën.

De laatste jaren is ook in toenemende mate de kantoorfunctie belangrijk geworden. Deze nieuwe functie is met name geconcentreerd langs de Binckhorstlaan en in de omgeving van station Voorburg, waar hoogwaardige kantoren zijn gerealiseerd. Voor het overige is er in het gebied weinig structureel vernieuwd.

Structuurvisie 2020: Binckhorst nieuw onderdeel van uitgebreider centrum

De laatste jaren is Binckhorst opnieuw ontdekt, maar nu als een gebied met grote mogelijkheden voor stedelijke vernieuwing. In 2003 besloot de gemeenteraad tot de stedelijke vernieuwing van Binckhorst. Dat vond ook zijn weerslag in de Gebiedsvisie Plus, die specifiek op Binckhorst ingaat, en in de gemeentelijke Structuurvisie 2020. Dit overkoepelende en ambitieuze ontwikkelingsplan onderscheidt een aantal kansrijke zones voor de stad Den Haag en de regio. Het Centrum is een van die zones - maar wel een uitgebreider centrum dan het huidige. Er wordt een 'sprong over het spoor' voorzien naar Binckhorst en Laakhaven - gebieden met mooie locaties aan het water waar ruimte is voor wonen, voorzieningen en stedelijke bedrijvigheid. Binckhorst leent zich door zijn goede bereikbaarheid uitstekend voor de vestiging van



stedelijke bedrijvigheid, regionale voorzieningen als onderwijsinstellingen, huisvesting van diverse bevolkingsgroepen. Daarmee werden de eerste ambities voor de vernieuwde Binckhorst geschetst.

Trekvliettracé als nieuwe entree, Binckhorst als de nieuwe voorkant

Het Trekvliettracé wordt de nieuwe entree van de stad vanaf de A13 en de A4. Het Trekvliettracé sluit vanaf de snelwegen aan op de Binckhorstlaan. Daarmee komt Binckhorst aan de voorkant van de stad te liggen.

Integrale gebiedsontwikkeling

Den Haag kiest bij de grote ruimtelijke veranderingen voor de methodiek van de integrale gebiedsontwikkeling en niet meer voor de traditionele projectgewijze aanpak. Integrale gebiedsontwikkeling wil zeggen dat alle fysieke functies die binnen een ontwikkelingsgebied gerealiseerd worden in hun onderlinge samenhang worden beschouwd.

Publiekprivate samenwerking

In februari 2006 sloten de gemeente Den Haag, BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed een intentieovereenkomst voor de transformatie

van Binckhorst. Het doel: de gecombineerde financiële kracht en marktkennis van marktpartijen en overheid inzetten voor de succesvolle ontwikkeling van Nieuw Binckhorst. Daardoor kan een geslaagde combinatie ontstaan van maatschappelijke en bedrijfseconomische doelen.

Hoofdstuk 3

De hoge ambitie en unieke positie van Nieuw Binckhorst

Nieuw Binckhorst moet een bijzonder stuk stad worden - een hoogstedelijk gebied dat een unieke bijdrage biedt aan de stad, de Randstad, de regio en zelfs aan heel Nederland. Het is duidelijk, de ambities zijn hoog. En ook zijn de ambities breed: Nieuw Binckhorst wordt omschreven als stoer, ondernemend, mondiaal, stedelijk en duurzaam. Juist dat brede scala aan kenmerken geeft aan hoe veelzijdig het gebied zal worden. Nieuw Binckhorst wordt het tegendeel van een monofunctionele wijk-in-de-wei. Dit deel van Den Haag wordt een gevarieerd en vernieuwend stedelijk gebied met een bijzondere eigen identiteit dat goed aangesloten is op het bestaand stedelijk netwerk.

Waarom is een zo hoge ambitie gewenst - of zelfs: noodzakelijk? En bovendien: hoe realistisch is deze ambitie gezien het huidige monofunctionele, bedrijfsmatige karakter van Binckhorst? Het antwoord ligt in de bijzondere potenties van het gebied, vooral dankzij de bijzondere ligging in stad en regio.

Den Haag, internationale stad als onmisbaar element in de Deltametropool

Om op waarde te kunnen schatten wat de kansen zijn die Nieuw Binckhorst biedt, moet eerst de Randstad worden beschouwd vanuit internationaal perspectief. Immers, regio's spelen een belangrijke

rol in de internationale economie.

De Randstad, motor van de Nederlandse economie, ontwikkelt zich tot een samenhangende Deltametropool. De steden vullen elkaar aan, bijvoorbeeld op het gebied van woonmilieus, cultuur, arbeidsmarkt en werklocaties.

Zo is Amsterdam onder meer het financiële centrum, Rotterdam profileert zich als logistiek centrum en ook Den Haag heeft een eigen rol en profiel als internationale stad van recht en vrede. De Randstad functioneert daarmee op een vergelijkbare manier als de stadsregio's van Londen, Parijs, het Ruhrgebied en de Vlaamse Ruit van Brussel, Antwerpen en Gent. Voor Nederland is het van het

grootste belang dat de Randstad in die competitie een sterke positie behoudt.

Den Haag levert een krachtige bijdrage aan de Randstad met het genoemde profiel als internationale stad van recht en vrede met de Europese - en VN-instellingen, regering, ambassades en tribunalen. Daarnaast heeft Den Haag een opvallend sterke positie in de energiesector (denk aan bijvoorbeeld Shell) en de telecomsector (zoals Siemens, KPN en T-Mobile).

Binckhorst uniek: omvangrijke binnenstedelijke locatie, op de spil van internationale infrastructuur

Als zich kansen voordoen om de Haagse bijdrage aan de Randstad en de Nederlandse economie verder te versterken, moeten die benut worden.

De ambitie voor Binckhorst is om een aantrekkelijk vestigingsmilieu te creëren voor internationaal opererende bedrijven. Om dat te bewerkstelligen zijn aansprekende en hoogwaardige voorzieningen en instellingen een belangrijke voorwaarde.

Door bijvoorbeeld vestiging van kennisclusters met (inter)nationale uitstraling en instellingen en voorzieningen die zich bewegen in het (inter)nationale creatieve milieu, kunnen internationale bedrijven aan Binckhorst en Den Haag gebonden worden.

Binckhorst biedt een unieke gelegenheid om de - onder meer internationale- ambities van Den Haag en de Randstad een impuls te geven. Er is namelijk geen andere plek in de Randstad met zulke kenmerken en kwaliteiten. Het is een grootschalige locatie van 130 ha en strategisch gelegen aan de belangrijkste oost-west- en noord-zuid-snelwegen en trein- en vliegverbindingen. En tegelijkertijd ligt Binckhorst niet perifeer, maar juist direct tegen de binnenstad aan en midden in het stedelijk weefsel van groot Den Haag.

Hierdoor kan Nieuw Binckhorst een onderscheidende vestigingsplaats worden voor internationale bedrijven. Een aantrekkelijk woongebied om Hagenaars binnen de stad te houden. En een bijzondere woon- en leeflocatie, bijvoorbeeld voor expats en andere internationaal georiënteerde stadsbewoners, al dan niet verbonden aan de internationale instellingen in stad en regio.

Waardevol voor leefbaarheid en duurzaamheid van stad en regio

Niet alleen voor de Randstad en Nederland is Nieuw Binckhorst van belang. Ook voor Den Haag en Haaglanden zelf is het een waardevolle toevoeging en versterking. De ontwikkeling draagt onder

meer bij aan het binden van midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad en aan uitbreiding van de werkgelegenheid. Dat sluit aan op de doelstellingen van de Structuurvisie.

De transformatie zal de veelzijdigheid van Den Haag vergroten door toevoeging van een welhaast on-Haags gebied. Dat gebeurt op verschillende manieren.

- Nieuw Binckhorst, (hoog-)stedelijk en goed bereikbaar, biedt nieuwe ruimte voor de internationale kant van de stad, ondersteunend aan de Internationale Zone.
- Daarnaast voegt Nieuw Binckhorst woningen, werklocaties, cultuur en recreatie aan de stad toe zonder dat het Groene Hart hoeft te worden belast, en zonder de noodzaak tot extra mobiliteit over langere afstanden. De bouw van 7.000 woningen betekent woonruimte voor circa 12.000 inwoners die anders niet (meer) in de stad terecht konden.
- De gebruikers en bewoners van Nieuw Binckhorst ervaren een zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Ook hierdoor wordt het aantal autokilometers beperkt, in een regio waar de bereikbaarheid over de weg steeds verder onder druk staat.
- Nieuw Binckhorst kan doelgroepen vasthouden die in de stad steeds schaarser worden: midden- en hogere inkomens. Dat vergroot het draagvlak voor de voorzieningen in de stad - geen luxe gezien de dalende woningdichtheid en de afnemende stadsbevolking.

- Nieuw Binckhorst creëert duizenden extra arbeidsplaatsen: een groei wordt voorzien van 13.000 arbeidsplaatsen nu naar 18.000 in 2030;
- De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst betekent tot slot de vernieuwing van een nu nog rommelig en onaantrekkelijk deel van de stad, dat als een blinde vlek geïsoleerd in Haaglanden ligt.

Rijksbeleid en Nieuw Binckhorst: naadloze aansluiting

De transformatie naar Nieuw Binckhorst betekent een daadwerkelijke ondersteuning van het ruimtelijk-economische beleid van provincie en rijk. Zo staat in het nieuwste beleid voor de Zuidvleugel van de Randstad centraal dat de internationale concurrentiepositie versterkt moet worden. Het versterken van Den Haag als internationale stad is daarbij genoemd als één van de zes hoofdopgaven. De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst sluit daar goed op aan: als onderscheidend (stedelijk en goed bereikbaar) gebied versterkt het Den Haag als internationale stad en het voegt een bijzondere en grootse ontwikkellocatie toe aan de Randstad.

Ondersteunt duurzaamheid en netwerkstad

Ook sluit Nieuw Binckhorst uitstekend aan bij de zogeheten onderliggende doelstellingen die voor de Zuidvleugel gelden: duurzaamheid en de ontwikkeling van een netwerkstad. Uit oogpunt van duurzaamheid is volgens het rijksbeleid namelijk veel aandacht nodig voor het verbeteren van het leefmilieu en er moet een substantieel woningbouwprogramma in de stedelijke gebieden worden gebouwd. Zo kan de woningbouw tussen leefomgeving, economie en bereikbaarheid worden hersteld. Die woningbouw moet zo plaatsvinden

dat het bijdraagt aan een hogere ruimtelijke kwaliteit, dicht bij openbaar vervoer.

De Zuidvleugel moet daarnaast een netwerkstad worden, met veel economische en functionele relaties tussen de steden en met fijnmazige openbaarvervoer verbindingen via Stedenbaan en bijvoorbeeld RandstadRail.

Nieuw Binckhorst sluit hier met het omvangrijke woonprogramma en een groot nieuw park perfect op aan. Nieuw Binckhorst maakt bovendien optimaal gebruik van de bestaande nationale en internationale infrastructuur en van toevoegingen als Trekvliettracé en RandstadRail.

Nieuw Binckhorst past in criteria voor rijkssteun

Veel ontwikkelingen en projecten die door het rijk worden gesteund, ontvangen financiering uit de FES-gelden. Een bijdrage van het rijk is daarbij het beste te onderbouwen voor projecten die bijdragen aan het (inter)nationale vestigingsklimaat, ofwel leiden tot versterking van de Zuidvleugel. Belangwekkende stedelijke transformaties staan daarbij hoog op de nationale agenda. Ook hier sluit Nieuw Binckhorst uitstekend aan op het bestaande rijksbeleid en criteria voor rijkssteun. Overigens is een dergelijke exploitatiesubsidie vanuit het rijk ook onmisbaar voor het plan.

Het rijk bereidt een derde generatie sleutelprojecten voor, projecten die de speciale aandacht van het rijk verdienen. Eerder stonden grootschalige binnenstedelijke herstructurering en stationsgebieden centraal. Het onderwerp is overigens sterk in beweging en nog niet in openbaar debat; daarmee is het nog niet zeker of Nieuw Binckhorst als sleutelproject kan worden aangemeld.

Stedelijke vernieuwing tegen verloedering en verrommeling

Ten slotte heeft het nieuwe kabinet nieuwe lijnen uitgezet die voor Nieuw Binckhorst van belang kunnen zijn. Onder de noemer 'Urgentieprogramma Randstad' is in het coalitieakkoord aangekondigd dat slagvaardig wordt gewerkt aan een programma gericht op betere bereikbaarheid en een beter woon-, werk- en leefklimaat. Aansluitend hierop heeft minister Vogelaar de strijd aangeboden met de verloedering in de grote steden. Minister Cramer trekt ten strijde tegen de verrommeling onder het motto 'Mooi Nederland'.

Nieuw Binckhorst poogt juist een uitgesproken rommelig stedelijk gebied te transformeren naar een prachtig stuk stad. Duurzaamheid en intensief ruimtegebruik staan daarbij centraal. Nieuw Binckhorst is er bovendien mede op gericht midden- en hogere inkomens vast te houden, het aantal arbeidsplaatsen uit te breiden en ook met een groot en betekenisvol stadspark het leefklimaat van de stad te verbeteren.

Een nieuwe plek in het hoofd van de Hagenaar

De ambities voor Nieuw Binckhorst beperken zich niet tot de fysieke vernieuwing. Het gaat evengoed om een sociale transformatie: Binckhorst moet een nieuw begrip worden in de wijze waarop Hagenaars hun stad kennen en beleven. Nieuw Binckhorst wordt een integraal onderdeel van de Haagse sociale leefomgeving, een gebied dat relaties heeft met allerlei andere plekken en functies in de stad. Met het centrum, met de internationale zone tussen centrum en Scheveningen, de kust en met andere woon-, werk- en uitgaansgebieden.

Doelgroep: alle stadsbewoners met een open blik voor de wereld en de burens

Een internationale uitstraling maar met alles onder handbereik: Nieuw Binckhorst wordt aantrekkelijk gemaakt voor een brede, maar tegelijk specifieke, doelgroep bewoners. Het is de mondiale burger, die actief en met een brede blik in de samenleving staat. Mensen die nieuwsgierig zijn naar andere culturen maar ook naar hun burens. Maatschappelijk geëngageerde mensen met een ondernemende instelling. Daarmee zal Nieuw Binckhorst mensen uit alle lagen van de bevolking aanspreken.

Kortom: op weg naar een hoogstedelijk hypermodern Nieuw Binckhorst

Kortom: de ambitie is Binckhorst te transformeren naar een nieuw hoogstedelijk, hypermodern stadsdeel met een mondiaal karakter. Met ruimte om samen te leven en te werken in de grote stad, ruimte voor nieuwe combinaties van wonen, werken en recreëren.

Nieuw Binckhorst wordt een nieuw stadsdeel dat de kracht van de plek maximaal benut. Een plek die binnen de Randstad een unieke positie inneemt met een aantrekkelijke mix van wonen, werken en voorzieningen in onderscheidende duurzame, groen-hoogstedelijke, uitstekend bereikbare milieus.

Belangrijke besefpunten

1. Dankzij de bijzondere ligging, omvang en potenties van het gebied is transformatie van Nieuw Binckhorst een project van het grootste belang voor stad, regio en Randstad.
2. Juist dankzij de hoogstedelijke ambities en compacte opzet is Nieuw Binckhorst een duurzame stedelijke ontwikkeling.
3. De voorgenomen transformatie sluit goed aan op het nationale ruimtelijke en economische beleid.

Hoofdstuk 4

Het ruimtelijk ontwerp: hoofdopzet en planprincipes

De hoge ambities voor Binckhorst zijn verwoord en verbeeld in een Masterplan: een ruimtelijk ontwerp waarin het brede programma van functies tot zijn recht komt. Het is een globaal plan dat ingaat op de hoofdstructuur en het programma en dat is voorzien van illustratieve beelden. Het ontwerp maakt op een aansprekende manier gebruik van de bijzondere ligging en de potenties van het gebied. Het Masterplan toont hoe Nieuw Binckhorst de ambities kan waarmaken.

De ruimtelijke hoofdstructuur: stedelijk, groen en goed verbonden met de omringende stad

Nieuw Binckhorst is met nadruk opgezet als een deel van de bestaande stad, aangetakt op de bestaande fiets- en looproutes, een goed gemengd leef- en werkgebied op een steenworp afstand van het centrum. Met het hoogstedelijke deel van het plan maakt het Haagse centrum de sprong over het spoor. Daarmee krijgt het centrum een nieuwe begrenzing, het centrum eindigt straks namelijk bij een nieuw groot stadspark ter hoogte van de verlengde Neherkade. Naast de hoogstedelijke zone en het stadspark bestaat het robuuste plan uit een stedelijk gebied tegen Voorburg aan.

Die drie zones vormen de hoofdopzet van Nieuw Binckhorst. Het ontwerp toont een kosmopolitische uitstraling, waar tegelijk de schaal van

de buurt centraal is gesteld - de schaal van de voetganger. Met - als gevolg van de compacte opzet - alles op loopafstand, dankzij het grote stadspark een onverwachte ruimtelijkheid en openheid en met een uitstekende bereikbaarheid vanwege de ligging op de spil van (inter)nationale verbindingen.

Drie zones maken één Nieuw Binckhorst als deel van de stad

De ruimtelijke hoofdopzet bestaat dus uit drie zones:

- Binckhorst Noord - dit wordt een hoogstedelijke zone, direct gekoppeld aan het Haagse centrum en aan Nieuw Laakhaven met Den Haag HS.
- Park - een brede groene zone in het hart van Binckhorst, centraal gelegen tussen de



bebouwde gebieden van Noord en Zuid. Het park ligt dwars op de grote barrières en verbindt Laak aan de ene kant en Voorburg aan de andere kant.

- Binckhorst Zuid - dit wordt een stedelijk bebouwd gebied, in aansluiting op de bebouwing van Rijswijk en Voorburg. Hier is water een kwaliteitsbepalend element.

Binckhorst Zuid

Binckhorst Zuid is verdeeld in vijf deelgebieden, elk met een bijzondere kwaliteit doordat de kenmerken van de locatie worden uitgebuit. In hoofdstuk 5, Programma, komen de woonmilieus nader aan de orde. Een opvallend detail is dat de havenarmen aan elkaar worden gekoppeld en dat de haven een extra verbinding met de Trekvliet krijgt. Dit nieuwe doorlopende watercircuit vormt straks het hart van Binckhorst Zuid.

Het wegstelsel in Binckhorst Zuid blijft gedeels ongewijzigd. Een belangrijke toevoeging is wel een brug naar de Caballero Fabriek, dat een grote verbetering betekent van de interne ontsluiting van Binckhorst Zuid. Op termijn zal de verkeersintensiteit op de Maanweg sterk afnemen, wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Park: groot, centraal in het gebied en multifunctioneel

De middelste zone is het park. Deze grote groenzone - ruim 16 ha - wordt anders dan de bestaande Haagse parken. Niet alleen dankzij de maat, maar vooral door de vele publieke attracties en gebruiksmogelijkheden in het park - sport, spel en cultuur en kunst. De aangrenzende bebouwing krijgt een invulling van zowel commerciële als publieke voorzieningen.

Daarmee wordt het een multifunctioneel groen domein in het hart van Nieuw Binckhorst.

Binckhorst Noord

Binckhorst Noord vormt het hoogstedelijke deel van Nieuw Binckhorst, waar aangesloten wordt op de binnenstad. Hier ontstaat een intensief en dichtbebouwd stuk Den Haag met een kosmopolitische uitstraling. Hoogbouw met bijzondere architectuur, hybride gebouwen met meerdere functies in één gebouw, met uitzicht op de hoogbouw rond de Utrechtsebaan, het CS-kwartier en het Wijnhavenkwartier. Een gebied met aantrekkelijke openbare ruimte, zoals rond de insteekhaven vanuit de Trekvliet en het grote Binckhorstpark, een toplocatie op het niveau van de Randstad. Een nieuwe directe langzaamverkeerverbinding over de Trekvliet naar Hollands Spoor betekent dat het gebied op loopafstand ligt van het station.

Bereikbaarheid en ontsluiting bepalend

De verkeersstructuur is voor de ontwikkeling van Binckhorst bepalend. Immers, de stedelijke ligging en de uitgebreid aanwezige spoor- en wegverbindingen geven Nieuw Binckhorst juist zijn eerste grote voorsprong. Momenteel legt de aanwezige infrastructuur echter ook beperkingen

op aan het functioneren en de ontwikkeling van het gebied. Die beperkingen moeten worden weggenomen, zodat Nieuw Binckhorst optimaal kan fungeren als de nieuwe poort van Den Haag.

Aansluiting A12 bij Voorburg

De centrale (externe) toegang voor het autoverkeer tot het plangebied wordt op dit moment gevormd door de A12/Utrechtsebaan en de aansluiting bij Voorburg via de Maanweg. Dit is tevens de kortste verbinding tussen het rijkswegennet en de CentrumRing. Met name tijdens de spits stroomt het autoverkeer rond deze aansluiting onvoldoende door. Probleem is vooral de korte afstand tussen de aansluiting Voorburg en het Prins Clausplein en de vele weefbewegingen die daarbinnen moeten worden afgewikkeld. Hiermee staat niet alleen de bereikbaarheid van Binckhorst onder druk, maar ook die van andere economische kerngebieden in de Centrale Zone van Den Haag.

Trekvljettracé harde voorwaarde

Door de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst, maar ook door de ontwikkeling van de andere kansenzones uit de Haagse Structuurvisie, neemt het verkeersaanbod fors toe. Op de A12 / Utrechtsebaan ontstaat daardoor - naast het bestaande weefprobleem - een capaciteitsprobleem. Dat bedreigt al ruim vóór 2020 de bereikbaarheid van de Centrale Zone en die van het Binckhorstgebied in het bijzonder. In de MER Trekvljettracé is daarom gezocht naar oplossingen, waaronder een nieuwe directe toegang voor het autoverkeer, uit zuidelijke en zuidwestelijke richting, via het Trekvljettracé, en een nieuwe aansluiting via het Mercuriustracé als gedeeltelijke vervanging voor de problematische aansluiting bij Voorburg.

Uit de MER is gebleken dat het Trekvljettracé het meest bijdraagt aan het oplossen van de ontsluitingsproblemen van Centrale Zone en Binckhorst. Daarom is aanleg van het Trekvljettracé voor 2020 opgenomen als een noodzakelijke infrastructurele maatregel en als harde randvoorwaarde voor Nieuw Binckhorst.

De MER maakt ook duidelijk dat aanleg van het Trekvljettracé het doorstromingsprobleem op de A12/Utrechtsebaan niet volledig wegneemt. De weefproblemen bij de aansluiting Voorburg worden immers niet weggenomen en het Trekvljettracé is geen alternatief voor het verkeer uit noordelijke en noordoostelijke richting. Omdat na 2020 Binckhorst wordt doorontwikkeld en ook de overige kansenzones in Den Haag worden voltooid, zullen dan naar verwachting opnieuw autobereikbaarheidsproblemen ontstaan. Daarom moet de optie worden opengehouden om op langere termijn de aansluiting Voorburg deels te vervangen door een nieuwe aansluiting op de A12 via het Mercuriustracé. Dit is vooral gunstig voor de bereikbaarheid van het Binckhorstgebied en de CentrumRing uit noordelijke en oostelijke richting.

Maar allereerst Verlengde Regulusweg

Een van de eerste belangrijke aanpassingen is echter de aanleg van de verbinding Mercuriusweg-Regulusweg, kortweg de Verlengde Regulusweg. Die aanleg is nodig om de autobereikbaarheid van Binckhorst en het centrum te garanderen tijdens de aanleg van het Trekvljettracé.

Binckhorstlaan: brede, rechte boulevard, soepel verbonden met Lekstraat/Centrum

De nieuwe Binckhorstlaan wordt verbreed en rechtgetrokken tot een statige boulevard. De verbinding met de Lekstraat, onderdeel van de

CentrumRing, wordt ook gestroomlijnd. Dat wordt, in de loop van de tijd, mogelijk dankzij onder meer aanpassingen aan de bestaande bebouwing.

Kortom: bereikbaar en leefbaar

Met de nieuwe hoofdstructuur voor de auto wordt Binckhorst goed aangesloten op zowel het snelwegennet als op het stedelijke hoofdwegennet. De bereikbaarheid is daarmee optimaal, terwijl in de uitwerking alle aandacht wordt gegeven om het wonen, werken en leven in Binckhorst geen hinder te laten ondervinden van doorgaand autoverkeer.

Openbaar vervoer: alle schaalniveaus, alle richtingen

De twee stedelijke zones van Nieuw Binckhorst zijn uitstekend gelegen in de directe nabijheid van stations: Den Haag HS, Den Haag Centraal en Voorburg. Door juist de zones nabij deze stations het meest intensief te bebouwen, wordt optimaal gebruik gemaakt van die openbaarvervoer knooppunten - wat weer bijdraagt aan de duurzaamheid van Nieuw Binckhorst.

Uitgangspunt is verder dat RandstadRail een halte in Nieuw Binckhorst krijgt en een hoogwaardige verbinding met de stations HS en CS tot stand brengt. Het plan gaat er daarnaast vanuit dat station Voorburg een gunstiger ligging krijgt. Door zo'n verschuiving kan in deze omgeving worden volstaan met een enkel Stedenbaanstation dat zowel Nieuw Binckhorst als Voorburg-Noord en -West optimaal bedient.

Met dit alles is het gebied uitmuntend bereikbaar en ontsloten in alle richtingen met zowel het stedelijke, het regionale als het (inter)nationale openbaar vervoer.

Een carrefourstation, in de verre toekomst eventueel op het kruispunt van de spoorlijnen te

bouwen, blijft overigens mogelijk en zou goed aansluiten op het plan voor Nieuw Binckhorst.

Fijnmazig fiets- en looproutestelsel, nieuwe verbindingen

Dankzij de centrale ligging van Nieuw Binckhorst zal het gebied veel meer bij de stad horen dan in de huidige situatie. Om die kans te benutten is in het plan voorzien in fijnmazige fiets- en voetgangersverbindingen met de omgeving: Centrum, Laakhavens, Laakkwartier, Voorburg-West en -Noord. Ook via de lange afstand fietsverbindingen wordt Nieuw Binckhorst rechtstreeks comfortabel bereikbaar: dankzij de geplande aanleg van een fietsbrug over de A4 vanuit Ypenburg ontstaat een fietsroute vanuit Delft en Rotterdam-Centrum. In Binckhorst loopt deze route langs de oevers van de Trekvlief richting Den Haag-Centrum. Een andere lange afstandsroute loopt in de toekomst via een nieuwe fietsbrug over de Vliet naast de Utrechtsebaan. Die verbindt dan de Spoorlaan en het Nieuweveensepad met Nieuw Binckhorst (via Regulusweg, Mercuriusweg en Binckhorstlaan) en het centrum van Den Haag.

Tot slot: met een nieuwe oeververbinding over de Trekvlief slaat het Masterplan een brug tussen Binckhorstlaan en Waldorpstraat - en brengt daarmee Den Haag HS binnen wandelafstand van het hoogstedelijke Binckhorst Noord.

Krachtige openbare ruimte: park, water, kades

Het grote park met zijn vele gebruiksmogelijkheden wordt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van de openbare ruimte in Nieuw Binckhorst. Daarnaast is de aanwezigheid van het water een van de kernkwaliteiten van Nieuw Binckhorst. Het is een structurerend element in het plan en het biedt

toegevoegde waarde aan de openbare ruimte en de mogelijkheden voor recreatief gebruik.

De kades en waterkanten vormen in Binckhorst van vandaag een verborgen schat. Een groot deel van de bestaande 4,5 km oeverlengte is niet toegankelijk. In het Masterplan worden de waterkanten voor het publiek toegankelijk gemaakt, en als deel van de openbare ruimte teruggegeven aan de gebruikers van het gebied.

Stedelijkheid en functiemenging op alle schaalniveaus

Nieuw Binckhorst krijgt een breed en zeer gevarieerd programma van functies - zie hoofdstuk 5. Het uitgangspunt is een echt stedelijk en dus multifunctioneel stadsgebied te creëren. Functiemenging is in het Masterplan op alle schaalniveaus voorzien. Ook binnen de deelgebieden - en zelfs binnen complexen en gebouwen - wordt de ruimte gegeven aan een aantrekkelijke mix van wonen, werken en recreëren. Dat betekent dus ook - waar mogelijk - menging met stadsgebonden bedrijvigheid.

De gewenste stedelijkheid wordt bovendien bevorderd door doelbewust driedimensionaal ontwerpen: dubbel grondgebruik, wonen boven werken, verhoogd maaiveld, zogeheten hypergebouwen en bijvoorbeeld ondergrondse verbindingen. Al het parkeren gebeurt in principe in gebouwde voorzieningen. Dat alles resulteert in een compact ontwerp en een hoogst doelmatig gebruik van schaarse ruimte. Dat draagt niet alleen bij aan de verlangde aantrekkelijke bundeling van activiteiten, maar ook aan de gewenste duurzaamheid.

Duurzaamheid langs verschillende ontwerpstrategieën

In de opzet van Nieuw Binckhorst speelt duurzaamheid een grote rol. De locatie op zich is duurzaam door haar ligging vlakbij het stadscentrum. Dit beperkt de automobilititeit tot een minimum.

Openbaar vervoer op alle schaalniveaus en een goed stelsel van langzaam verkeersroutes ondersteunt dit. De compacte opzet draagt bij aan een efficiënt grondgebruik, waardoor bouwen in bestaande open ruimte voorkomen wordt.

Het grote stadspark en de andere openbare ruimten zorgen voor een aantrekkelijke woon- en werkomgeving, waardoor recreëren verder van huis vermindert.

Het aanwezige water in de Binckhorst zal kwalitatief worden uitgebreid, enerzijds ten behoeve van de steeds groter wordende vraag naar buffercapaciteit, anderzijds als interessante randen om aan te wonen, werken en recreëren.

Functionele flexibiliteit, ook in de tijd gezien, van de gebouwen is uitgangspunt in de ontwikkeling.

Duurzaamheid zal in alle stadia van de transformatie een belangrijke rol spelen; zowel bij het ontwerp als bij het toetsingskader. Alle uitwerkingen van het Masterplan gaan vergezeld van een duurzaamheidparagraaf.

De ambitie hierbij is onder meer:

- Een energieneutrale Binckhorst als ondersteuning van een energieneutraal Den Haag in 2040.
- Integraal ketenbeheer voor water, afval en materiaal, bijvoorbeeld een tijdelijke puinbank ten behoeve van hergebruik tijdens de transformatie.

- Het Gebiedsgerichte Milieubeleid van de gemeente Den Haag is uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking, waarbij Binckhorst valt onder het gebiedstype 'gemengd gebied met accent op wonen'.
- Op gebouwniveau wordt de gemeentelijke praktijkrichtlijn voor duurzaam bouwen gehanteerd, waarbij we uitgaan van een optimale GPR-score.
- Voor de inrichting van de openbare ruimte zal het Handboek openbare ruimte als leidraad dienen.

Het thema duurzaamheid biedt als leidend marktconcept volop mogelijkheden. In aansluiting op de positionering van Den Haag als Wéreldstad aan Zee, kan een klimaatcentrum verder inhoud geven aan Nieuw Binckhorst als een duurzame ontwikkeling. Er is ruimte voor bedrijven die zich bezig houden met de ontwikkeling van diensten en producten op het gebied van milieutechnologie, energiebesparing etc.

Door de herstructurering krijgen zittende bedrijven de kans om hun bedrijf innovatief aan te passen aan het nieuwe duurzame elan van een gemengd gebied met wonen en werken. Kortom, er liggen veel potenties in de combinatie Nieuw Binckhorst en duurzaamheid. Die kansen worden nader onderzocht en geconcretiseerd.

Bestaande bebouwing beschouwd

Nieuw Binckhorst ontstaat door de transformatie van bestaand stedelijk gebied. Voor het Masterplan is geïnterviewd welke waardevolle bebouwing aanwezig is, en in hoeverre die kan of moet worden ingepast in de ontwikkelingen.

Het gaat daarbij om waardevolle oude bebouwing,

zoals het kasteeltje, of juist om zeer recente bebouwing.

Belangrijke beslis- en besefpunten

1. Voor de transformatie van Binckhorst is aanleg van het Trekvliettracé essentieel.
2. Aanleg van RandstadRail tweede fase, met in ieder geval één halte in Binckhorst, is noodzakelijk voor goede aansluiting op het openbaar vervoer.
3. De aanleg van de Verlengde Regulusweg is noodzakelijk voordat het Trekvliettracé wordt gerealiseerd.
4. De aanleg van het park is een belangrijke drager van het Masterplan.
5. Aanleg van langzaam verkeersverbindingen zodat Binckhorst optimaal is aangesloten op haar omgeving

Het programma: stedelijk, gevarieerd, aantrekkelijk

Wonen, werken, uitgaan, winkelen, cultuur: het zijn uiteindelijk deze functies die van Nieuw Binckhorst het gewenste ondernemende en stedelijke gebied met internationale allure gaan maken. In aansluiting op de ambities is in het Masterplan ook het programma belicht: welke functies op welke plek, en met welke omvang.

A ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Flexibiliteit in het programma

Het Masterplan zet in op functionele flexibiliteit binnen gebieden en de gebouwen in Nieuw Binckhorst. De programma-invulling van de diverse plangebieden in Nieuw Binckhorst is flexibel en biedt ruimte om in te spelen op marktontwikkelingen en maatschappelijke en economische veranderingen en kansen voor de ontwikkeling van specifieke functies.

Een groot deel van de nieuwe gebouwen moet zó worden gebouwd en ingepast dat toekomstige functiewijzigingen mogelijk zijn. Het is immers onmogelijk precies te voorspellen welke functie in de toekomst de grootste meerwaarde zal geven - zeker in een dynamisch stadscentrum.

Deze flexibiliteit draagt in belangrijke mate bij aan de duurzaamheid van het gebied.

Functioniemenging

Nieuw Binckhorst is een ondernemend gebied. De te realiseren leefmilieus in Binckhorst vragen om intensieve functioniemenging van commerciële en residentiële functies. In het noordelijk deel zal het gaan om een uitbundig hoogstedelijk milieu met internationale allure; in het zuidelijk deel is functioniemenging ook essentieel, zij het op een iets kleinschaliger niveau. Er ontstaat een spannende mix van werken, zoals stadsgebonden bedrijven, naast wonen. Het gaat om bedrijven en organisaties die met hun gezamenlijke activiteit en ondernemerschap een bijdrage leveren aan de economie van stad, regio en land. Functioniemenging kan plaatsvinden op drie verschillende niveaus:

menging op pandniveau, op blokniveau en op deelgebiedniveau.

B WONEN

Algemene uitgangspunten voor het wonen

In het gebied staan momenteel ongeveer 80 sociale huurwoningen. In het Masterplan worden deze -om stedenbouwkundige redenen- gesloopt, en worden 7.000 woningen nieuw gebouwd. In de eindsituatie wordt, overeenkomstig gemeentelijk beleid, 30% van de totale woningvoorraad in de Binckhorst in de sociale sector gerealiseerd. De overige 70% van de woningen wordt gebouwd in het midden- en duurdere segment, zowel huur als koop.

Het woningbouwprogramma beoogt aanbod te creëren voor een belangrijke continue vraag in de woningmarkt van Haaglanden: die naar woningen in een stedelijk en hoogstedelijk milieu, met voorzieningen op het gebied van winkels, horeca en cultuur binnen handbereik. Daarnaast moet het woningbouwprogramma, in samenhang met de te realiseren voorzieningen, een wervend effect hebben op de verschillende beoogde doelgroepen voor Nieuw Binckhorst. Een van die doelgroepen is het talent uit de regio dat op zoek is naar woon- en

leefmilieus waar zij hun vleugels kunnen uitslaan en hun ambities kunnen waarmaken.

Wonen in Binckhorst Zuid

De zone Binckhorst Zuid zal uit vijf deelgebieden bestaan, waarvan er in vier gewoond wordt. Het woonprogramma in het zuidelijke gedeelte kan overigens geïntensiveerd worden - bijvoorbeeld om tijdig voldoende opbrengsten te genereren - zolang in heel Nieuw Binckhorst het totale aantal woningen van 7.000 niet wordt overschreden.

Havengebied (Waterworld)

In het Havengebied ontstaat een deelgebied met een dynamisch karakter. In aansluiting op de reeds bestaande CabFab wordt, naast woningen, ook ruimte geboden aan bedrijfsruimte voor de ICT, de creatieve sector en enige consumentgerichte bedrijven, aan horeca op de kades van de havens en aan kleinschalige winkels. De doelgroep voor dit deelgebied bestaat uit een relatief jong publiek, dat er voor een deel ook werkt - en dat een zekere pioniersmentaliteit heeft. Het sociale segment van de woningen is speciaal bedoeld voor studenten en kunstenaars en zet de creatieve, vernieuwende toon voor heel Nieuw Binckhorst. De architectuur moet aansluiten bij de -deels te behouden-

creatieve en scheppende kracht van de industriële en stoere bedrijfsgebouwen. Als referentiebeeld geldt: Oude Haven Rotterdam, Bassin Maastricht, Vishaven Hamburg.

Maanweg (Exclusive living)

Als de Maanweg eenmaal autoluw is, kan het deelgebied tussen het water van het Havengebied en het groen van Voorburg worden ontwikkeld tot een exclusief stedelijk woonmilieu. Hier kan een residentieel woongebied worden gecreëerd met appartementenwoningen in het duurdere segment. De doelgroepen voor deze woningen zijn gevorderd in hun woon- en leefcarrière: zij accepteren minder risico's en verlangen meer comfort en voorzieningen.

Het worden ruime, statusbevestigende en luxueuze woningen in een bijbehorende groene woonomgeving gerealiseerd.

Referentiebeeld: Minervaplein Amsterdam, Burgemeester de Monchyplein Den Haag.

Woningen aan het park (Parklife)

De kwaliteit van de woningen in Parklife wordt bepaald door de kwaliteit van het Binckhorstpark waaraan de woningen zullen grenzen. De doelgroep waarop met deze woningen wordt gemikt is de culturele elite. Binnen het Parklife-deelgebied ontstaan drie verschillende submilieus: de noordelijke strook van dit deelgebied (onderdeel van het hoogstedelijke deel Binckhorst), de meest zuidelijke strook (georiënteerd op zon en rust) en de strook daartussen, die daadwerkelijk is georiënteerd op het park.

In de appartementengebouwen is niet alleen ruimte voor de één- en tweepersoons-babyboom-huishoudens (moderne en postmoderne ouderen),

maar ook voor gezinnen met kinderen.

Referenties zijn de bebouwing aan de westrand van het Museumplein Amsterdam, de bebouwing rond het Museumpark Rotterdam, flatgebouw Nirvana in Den Haag en Parc de Bercy Parijs.

Zuidwestelijke hoek (Living)

De kracht van deelgebied Living, dat in de tweede fase wordt gebouwd, wordt ontleend aan de ligging aan het water, in de luwte van verkeer en geluid.

De zuidwestelijke hoek van Binckhorst kan daarom worden ontwikkeld tot een goede woonlocatie voor gezinnen.

De doelgroep voor deze locatie bestaat uit het modale en bovenmodale gezin, met een voorkeur voor grondgebonden woningen.

Belangrijk voor deze stedelijke gezinnen is een voldoende aanwezigheid van gelijkgestemden, van gezinsgerichte voorzieningen en een voor kind en gezin prettige openbare ruimte.

De architectuur moet een eigen identiteit kunnen bieden tot op het niveau van de afzonderlijke gevels.

Referentiebeelden: Borneo Sporenburg Amsterdam, Regentessekwartier Den Haag, Bos en Vaartkwartier Haarlem.

Wonen in Binckhorst Noord

De woningen in het noorden van Nieuw Binckhorst komen in een dynamisch hoogstedelijk milieu, met een 24-uurs economie, hoogbouw, verticale en horizontale functiemenging en grootstedelijke functies. Hier is de signatuur van Nieuw Binckhorst als Randstedelijke toplocatie het best te zien.

Hier wonen bijzondere doelgroepen: hoogmobiele, internationaal georiënteerde mensen - met of zonder kinderen - die de wereld als hun werkveld hebben en de Binckhorst als uitvalsbasis, de

technologische en communicatieve voorhoede van Nederland, en de spirituele, postmoderne mens. Wat deze bewoners van Nieuwe Binckhorst met elkaar gemeen hebben, is dat zij grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik willen hebben. De architectuur is uitbundig: grote gebouwen, exotische en onconventionele ontwerpen, pleinen op verschillende maaivelden, voorzieningen op straatniveau en daarboven de woningen en de kantoren.

Referenties: New York, La Defense in Parijs.

C WERKEN

Algemene uitgangspunten voor het werken

De opgenomen werkruimte in Nieuw Binckhorst dient drie doelen. Ten eerste ruimte bieden voor nieuwe hoogwaardige werkgelegenheid voor de Haagse economie. Daarnaast is er in Nieuw Binckhorst ook plaats voor een aantal stadsgebonden bedrijven. Ten slotte is ruimte nodig om dichtbij of zelfs in de eigen woning te werken. Dat laatste is een kritische vestigingsfactor voor een belangrijke doelgroep: de starters in de ICT- en de creatieve sector. De ambitie is om meer arbeidsplaatsen te creëren dan er in de huidige Binckhorst zijn.

Bedrijvigheid: creatieve sector

In en om de Caballero Fabriek ontstaat een interessant milieu voor betaalbare bedrijfs-, werk- en oefenruimte en presentatieruimte voor de creatieve sector. Voor een deel wordt deze bedrijfsruimte gevonden in woon-/werkunits, atelierwoningen of bedrijfsverzamelgebouwen. Meer ruimte voor de creatieve sector kan worden gevonden bij de woningen aan het Binckhorstpark, in aansluiting op het culturele

programma in het park. Daarnaast moet Nieuw Binckhorst inspringen op de Haagse groeisectoren: ontwerp- en adviesbureaus, uitzendbureaus en schoonmaakbedrijven, zorg, onderwijs, technologie en media.

Kantoren - pas in de tweede fase grootschalig

Binckhorst moet voorzien in de -naar verwachting op termijn- aantrekkende vraag naar kantoorruimte. In de eerste tien jaar van de herontwikkeling zal waarschijnlijk alleen kleinschalige kantoorruimte worden ontwikkeld. Niet alleen passen grootschalige kantoren stedenbouwkundig niet in de zuidelijke zone die vooralsnog als eerste wordt ontwikkeld (zie hoofdstuk 8 voor de fasering), ook is er naar verwachting geen markt voor. Bovendien zijn ook de voorwaarden voor de gewenste hoogwaardige en gemengde kantoorlocaties (het gehele ov-pakket, de ruimtelijke kwaliteit, hoogstedelijkheid) in de eerste fase nog niet geheel aanwezig. Daarom zullen grootschalige kantoren pas op langere termijn toegevoegd kunnen worden. Mochten zich in de eerste tien jaar echter toch kansen voordoen op hoogwaardige, en aan het gebied bijdragende, grootschalige kantoorontwikkelingen, dan zal dat in beginsel positief worden benaderd.

Pas in de tweede fase zal Binckhorst kunnen voldoen aan vestigingseisen van grootschalige kantoorgebruikers. Op dat moment kunnen de dan aanwezige kwaliteiten vol worden ingezet om deze kantoorgebruikers te verleiden zich in Nieuw Binckhorst te vestigen, in het noordelijke, hoogstedelijke deel. Binckhorst (Noord) kan daarbij mikken op een clusterfunctie voor de telecomsector - waar Den Haag en Binckhorst al sterk in zijn - wat uitstekend bijdraagt aan de

algemene ambities voor Nieuw Binckhorst. Verder biedt het thema 'duurzaamheid' als marktconcept mogelijkheden om Binckhorst te positioneren als locatie die ruimte biedt aan instellingen en bedrijven gericht op de ontwikkeling van diensten en producten op het gebied van milieutechnologie.

Er komen in ieder geval geen solitaire kantoorgebieden, die onafhankelijk van de omgeving functioneren. Het concept is mixed-use, met zoveel mogelijk dubbelgebruik van ruimte en continue levendigheid: liever horeca dan bedrijfskantines.

D VOORZIENINGEN

Winkels, aansluitend aan de doelgroepen

Het verzorgingsniveau van de voorzieningen in Nieuw Binckhorst moet optimaal zijn om nieuwe bewoners naar het gebied te trekken en aan het gebied te binden en het gewenste leefmilieu te realiseren. Dat vraagt om een volledig op de behoeften van deze toekomstige bewoners en hun wensen ten aanzien van hun leefomgeving toegesneden winkelapparaat: tenminste de dagelijkse behoeften, aangevuld met (internationaal georiënteerde) specialiteitenzaken. Daarnaast zal ook behoefte zijn aan recreatief winkelen. En er is structureel ruimte voor kleinschalige winkels voor snelle gemaksaankopen op de bedrijf- en kantoorlocaties. Voor de eerste bewoners moet er al snel een tijdelijke supermarkt komen in Binckhorst Zuid.

Horeca/leisure als trekker

Een van de succesfactoren voor de transformatie is de aanwezigheid van een telkens wisselend publiek in het gebied. Op verschillende tijdstippen wordt

Nieuw Binckhorst verschillend gebruikt - het wordt een levendig gebied, ook buiten bedrijfsuren, 's avonds en in het weekend. De horeca- en vrijetijdsfunctie spelen daarin een belangrijke rol. De twee belangrijkste locaties voor horeca zijn het Havengebied en Binckhorst Noord. In het Havengebied komt de nadruk te liggen op restaurants, (grand-)cafés en terrassen. Het deelgebied Parklife zal zich daarnaast goed lenen voor een hotel. In Noord komt, naast terrassen en daghoreca, ook meer grootstedelijke horeca.

Referenties: Havengebied en Park: hotel New York, Rotterdam, en Woodstock, Bloemendaal. Voor Noord: het Paard, Den Haag en comedyclub Toomler, Amsterdam.

Sport, vooral spontane initiatieven

Het belang van sportvoorzieningen en de mogelijkheid tot sportieve recreatie in Binckhorst als integraal onderdeel van het te realiseren aantrekkelijke woon- en ondernemingsklimaat, staat buiten kijf. Gezien het hoogstedelijke karakter van Binckhorst zal de nadruk komen te liggen op ruimte-intensieve voorzieningen.

Het programma voor de Binckhorst houdt rekening met 10.000 m² vloeroppervlak aan sportaccommodaties voor scholen, een sporthal en zwembad. Ook wordt in Nieuw Binckhorst een loop- of skatecircuit opgenomen, dat gebruik maakt van het reguliere straten- en padenpatroon.

Het modern ingerichte stadspark is daarnaast bij uitstek geschikt om op ongedwongen en vrijblijvende manier levendigheid en sociale cohesie te verkrijgen. Actieve parken leveren het cement dat de sociale structuur van buurten en wijken versterkt. Hierbij kan gedacht worden aan

openbare voorzieningen als jeu de boulesbanen, skatevoorzieningen, een playground en een beach volley/ soccerveld.

Ook is er behoefte aan ruimte voor veldsporten als voetbal, hockey en tennis. Gezien het hoogstedelijke karakter van Nieuw Binckhorst en de omvang van het park zal een deel van deze sportvoorzieningen in de bebouwing geïntegreerd moeten worden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan tennisbanen op bedrijfsruimten of parkeergarages. Het is daarnaast een ontwerp-opgave om binnen het stadspark waarvan de openbare toegankelijkheid centraal staat, tot een attractieve mix te komen van: sportvoorzieningen, infrastructuur, water, attracties/ manifestaties, cultuur en kunst. Uitgangspunt bij de nadere uitwerking is een 'actief stadspark' dat het gehele jaar levendig is. In dat kader is tevens ruimte voor een levensvatbare sportvereniging die voorziet in de behoeften van de wijk.

Kunst, cultuur en evenementen

Kunst en cultuur geven een ziel aan het gebied. Het Binckhorstpark zou, met het oog op de klassieke combinatie tussen een groene omgeving enerzijds en kunst en cultuur anderzijds, goed onderdak kunnen bieden aan tijdelijke en permanente uitingen van kunst en cultuur. Denk aan galleries, tentoonstellingen, maar ook een museum, een pop- of jazzpodium of een cultuurcentrum van (inter)nationale allure. Daarom is nader onderzoek nodig naar initiatiefnemers in de markt en naar een samenwerking met kunstopleidingen. Horeca ondersteunt hier de primaire functie.

Nieuw Binckhorst moet ruimte bieden aan evenementen, zowel high- als low-culture. Gedacht

kan worden aan een openluchttheater en andere ruimte voor cultuurgeoriënteerde evenementen in het park. Grootschalige evenementen kunnen plaatsvinden in het noord-westelijk gebied.

Tevens moet onderzocht worden of de aanwezigheid van een warenmarkt, wellicht gethematiseerd binnen de kaders van het gebiedsconcept, kan bijdragen aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het gebied.

Referenties zijn bijvoorbeeld: Pasar Malam, Kwakoe, Openluchttheater, Westergasfabriek Amsterdam.

Maatschappelijke voorzieningen

De toekomstige doelgroepen voor de woningen in Binckhorst stellen hoge eisen aan het voorzieningenniveau in Binckhorst. Niet alleen goede commerciële voorzieningen zijn vereist, maar ook de aanwezigheid van goede maatschappelijke voorzieningen is een belangrijke vestigingsfactor voor deze bewoners en bedrijven. Onder deze maatschappelijke voorzieningen worden onder andere verstaan: welzijns- en zorgvoorzieningen, onderwijs, en ruimtes voor religieuze functies.

Op basis van de te verwachten bevolkingsgrootte en -samenstelling wordt in Binckhorst 7.000 m² in het programma gereserveerd voor welzijns- en zorgvoorzieningen. In het programma wordt rekening gehouden met kinderopvang, kleinschalige medische voorzieningen, zoals huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen, maar ook moet er ruimte zijn voor vestigingen voor extramurale zorg.

In Nieuw Binckhorst is op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling behoefte aan zowel voorzieningen voor basisonderwijs als aan

voorzieningen voor het voortgezet onderwijs. Voor deze functies wordt respectievelijk 8.000 en 10.000 m² gereserveerd in het programma. Sportvoorzieningen in de open lucht en overdekt zijn ondersteunend aan deze functies en worden meegenomen in het programma voor 'Sport'.

Voor een eigen HBO-instelling biedt Nieuw Binckhorst zelf niet genoeg voeding. Maar de (potentieel) goede bereikbaarheid en de nabijheid van de Haagse Hogeschool geven aanleiding om de vestiging van hoger onderwijs in het gebied te zien als een mogelijkheid.

In Nieuw Binckhorst is naast welzijn en onderwijs ook ruimte voor religie. Religie is in de samenleving een beladen thema, waar voldoende aandacht aan besteed dient te worden. In ieder geval zal Nieuw Binckhorst voor haar toekomstige bewoners moeten voorzien in hun behoeften, waaronder die aan gebedsruimten. De totale behoefte hieraan is nog niet bekend.

Publieke ruimte: goed aangelegd en beheerd

Een goed functionerend publiek domein is voorwaarde voor het welslagen van de transformatie en voor de wervingskracht van Nieuw Binckhorst.

Het publieke domein moet daarom een hoge verblijfskwaliteit uitstralen: origineel, onderscheidend, kunstzinnig, passend bij de ambitie van een stoer, mondiaal en duurzaam stedelijk gebied. Daarnaast moet de openbare ruimte beschikken over attractieve functies die als katalysator werken voor ontmoetingen en interactie. Ook het beheer en onderhoud van de publieke ruimte moet - blijvend - op hoog niveau uitgevoerd worden. Het invoeren van gebiedsmanagement is daarom een voorwaarde. De openbare ruimte in het zuidelijk deel kenmerkt zich door toegankelijk water, kades en terrassen, terwijl het noordelijk deel meer een hightech en multicultureel karakter krijgt.

Het programma in cijfers

Samengevat, Nieuw Binckhorst bevat na realisering de volgende nieuwe functies.

- 7.000 woningen, waarvan maximaal 5.000 vóór 2020
- 200.000 m² kantoren
- 65.000 m² bedrijfsruimte
- 65.000 m² stedelijke/wijkvoorzieningen (50% commercieel, 50% niet-commercieel)
- 65.000 m² publieksaantrekkende functies van (inter)nationale allure
- 60.000 m² additioneel internationaal programma
- 16 ha stadspark

Te behouden programma:

- 130.000 m² bedrijfsruimte
- 275.000 m² kantoren

E TOENAME IN DE WERKGELEGENHEID

Het huidige aantal werkzame personen in Binckhorst bedraagt ruim 13.000 personen. De totale werkgelegenheid in Binckhorst kan toenemen tot meer dan 18.000. Vooral de toename van het kantoorvloeroppervlak is hiervoor verantwoordelijk (7.000 extra), naast voorzieningen (tenminste 1.800 nieuwe arbeidsplaatsen). Dit overtreft verre de afname in de overige bedrijvigheid (verwachte teruggang 1.250 plaatsen).

Werkgelegenheid in kantoren: toename van 7.000 arbeidsplaatsen

Meer dan 8.000 mensen in Binckhorst zijn werkzaam in kantoren. De economische recessie van de afgelopen jaren is er oorzaak van dat de leegstand in Binckhorst tamelijk groot is. De toekomstige situatie wordt wat dat betreft rooskleuriger verwacht. Een klein deel van de bestaande, verspreid voorkomende, kantoren wordt vervangen door nieuwe kantoren op andere locaties. Daarnaast zal ook uitbreiding van het kantorenareaal plaatsvinden, met 200.000 m². De omvang van de bestaande te handhaven kantoren bedraagt 275.000 m². De werkgelegenheid in kantoren zal daardoor uitkomen op ongeveer 15.000 personen, wat dus bijna een verdubbeling betekent. Bij de becijfering wordt uitgegaan van 30 m² per werkzaam persoon en is ook rekening gehouden met een altijd aanwezige frictieleegstand.

Werkgelegenheid in bedrijfsruimten: afname van 1.250 arbeidsplaatsen

De huidige werkgelegenheid in bedrijfsruimten bedraagt 3.300 personen in 313.000 m²

bedrijfsruimten. Het overgrote deel van de uit te plaatsen bedrijven betreft de ruimte-extensieve bedrijven. Dat wil zeggen dat veel vloeroppervlak gebruikt wordt door relatief weinig personen. Nieuw Binckhorst biedt straks 65.000 m² ruimte voor bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen en 129.000 m² in een nieuw of vernieuwd pand. Uitgangspunt is een ruimtegebruik van 90 m² per werkzaam persoon en een frictieleegstand van 5%. Dit resulteert in een omvang van 2.050 werkers, een netto afname van 1.250.

Overige werkgelegenheid: een zekere toename

Nieuw Binckhorst zal een grote toename te zien geven van de meest uiteenlopende voorzieningen, variërend van winkels, scholen en andere voorzieningen voor de toekomstige bewoners, tot bijzondere voorzieningen die een veel groter verzorgingsgebied kennen. Voor lang niet alle voorzieningen zijn kengetallen bekend voor de werkgelegenheid. Voor enkele belangrijke categorieën zoals winkels en horeca zijn wel wat cijfers bekend. Een voorzichtige schatting komt uit op een totaal van ongeveer 1.800 werkzame personen.

Programma: getoetst en haalbaar, gemeentelijke regie noodzakelijk

Tot slot: het programma, met name het woningbouwprogramma, is zeer ambitieus gezien de forse afzetvolumes die voorzien worden. Nieuw Binckhorst is niet de enige binnenstedelijke ontwikkeling in de stad, en zal daarmee met enkele andere locaties concurreren. Het is dan ook van groot belang dat de gemeente een strakke regie voert op de afstemming tussen deze projecten en dat de bouwproductie wordt gefaseerd.

Parkeren: innovatief en zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen

Uitgegaan moet worden van het vigerende gemeentelijke beleid. Dit is vastgelegd in de Kadernota Parkeerbeleid en voor dagelijks gebruik zijn de normen weergegeven in de folder 'Bouwen en Parkeren in Den Haag'.

Per deelgebied wordt nader bekeken hoe precies omgegaan wordt met het parkeren. Bij de ambitie van Binckhorst, waar uitgegaan wordt van een hoogstedelijk tot stedelijk gebied met een stevige functiemenging, moet voorkomen worden dat het parkeren teveel openbare ruimte in beslag neemt of het straatbeeld negatief bepaald. Daarom wordt gezocht naar innovatieve parkeeroplossingen, zoveel mogelijk in of onder gebouwen. Ook mogelijkheden voor het bevorderen van dubbel gebruik zullen worden onderzocht. Hoe en op welke wijze wordt in de verdere uitwerking bepaald.

F CRITERIA VOOR BESTAANDE EN NIEUWE BEDRIJVIGHEID IN NIEUW BINCKHORST

Om te bepalen welke functie in het eindbeeld van Binckhorst past, worden heldere criteria gebruikt. Deze criteria zijn geen uniform ingevulde richtlijnen voor de hele Binckhorst. De weging van criteria en invulling hiervan verschilt per deelgebied.

De volgende criteria worden gehanteerd.

Criteria voor inplaatsing van bestaande bedrijven in Nieuw Binckhorst

Kantoorgebruikers, horeca en detailhandel

Alle kantoorgebruikers, horeca en detailhandel die momenteel in Binckhorst zijn gevestigd, komen in aanmerking voor een nieuwe vestiging. In deze

definitie is een kantoorgebruiker een gebruiker van wie de werkzaamheden overwegend zijn gericht op (administratieve) verwerking van informatie of op ontwikkeling van niet-fysieke producten.

Stadsgebonden bedrijfsruimtegebruikers

Stadsgebonden zijn bedrijfsruimtegebruikers die klantcontact hebben of door verandering in de bedrijfsvoering klantcontact krijgen in de vestiging in Binckhorst zelf. Daarbij gaat het om bedrijven waarvan werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Denk bijvoorbeeld aan loodgieters, (milieuvriendelijke) APK-keuringstations, de frontoffice van autoverhuurbedrijven of onderhoudsbedrijven.

Met deze definitie wordt afgeweken van de definitie in het Convenant Bedrijventerreinen (9 maart 2006) van de gemeente Den Haag met de Kamer van Koophandel Haaglanden, MKB Den Haag en VNO-NCW West. Hierin is opgenomen dat stadsgebonden bedrijven bedrijfsruimtegebruikers zijn van wie de afnemers of (relatief laaggeschoolde) werknemers voornamelijk gevestigd zijn op het grondgebied van de gemeente Den Haag.

Met de definitie van het Convenant zijn bijvoorbeeld autogroothandelsbedrijven en fabrikanten van halffabrikaten met uitsluitend Haagse werknemers ook stadsgebonden.

Maar al verschillen de definities, de gemeente houdt zich onverkort aan de inspanningsverplichting van het Convenant om dan wel elders een plek te vinden voor de - volgens de convenantdefinitie - stadsgebonden bedrijven die in Binckhorst gevestigd zijn.

Ambachtelijke bedrijfsruimtegebruikers

Onder ambachtelijke bedrijvigheid wordt verstaan bedrijvigheid waarbij handwerk wordt geleverd dat aangeleerd moet worden, waarbij geen sprake is van standaardproducten, maar waar het gaat om maatwerk. Hieronder vallen bijvoorbeeld ontwerpateliers, drukkerijen en maatwerk-houtbewerkingbedrijven.

De criteria voor bestaande bedrijven gelden niet voor de bedrijfsvestiging als geheel, maar voor de verschillende bedrijfsfuncties afzonderlijk. Het is daarmee mogelijk dat bedrijven zich splitsen en opslag elders verhuizen en de balie- en kantoorfunctie in Binckhorst behouden.

Criteria voor nieuwe bedrijvigheid die momenteel nog niet in Binckhorst is gevestigd

De nieuwe bedrijvigheid moet een bijdrage leveren aan de uitstraling van Nieuw Binckhorst. Het imago van Nieuw Binckhorst als een mondiaal, ondernemend, duurzaam, stoer en stedelijk gebied moet door de functies in het gebied worden ondersteund. Een positieve bijdrage aan de uitstraling van Binckhorst kan van groot belang zijn voor de transformatie en de situatie daarna. Voor nieuwe bedrijvigheid wordt met name gedacht aan kantoorfuncties, creatieve bedrijvigheid en leisure en detailhandelsfuncties, dat laatste in aanvulling op de rest van de stad. De Caballero Fabriek is een succesvol voorbeeld van deze ontwikkeling met creatieve bedrijvigheid.

Vanuit het programma creatieve stad is gesteld:

- het is het een interessant gebied vanuit de creatieve stad omdat het dicht bij het centrum ligt, in de toekomst een meer centrumstedelijk

karakter krijgt en goed aansluit bij het gekozen concept voor de Caballero Fabriek. Het gebied is bovendien aantrekkelijk omdat er een zekere mate van rommeligheid heerst, die ook in de toekomst gewenst is. Dus niet alles gladstrijken en oppoetsen.

- er is behoefte aan betaalbare bedrijf-/werk-/oefenruimte en betaalbare presentatieplekken voor de creatieve sector (MKB), in een inspirerende omgeving, bij voorkeur geconcentreerd (bijvoorbeeld rond de Caballero Fabriek), maar niet allemaal in bedrijfsverzamelgebouwen.

Naast de kantoorfuncties, leisure, detailhandel en creatieve bedrijvigheid kunnen zich ook stadsgebonden of ambachtelijke bedrijfsruimtegebruikers vestigen in Binckhorst als die op zoek zijn naar de genoemde betaalbare ruimte. Voorwaarde is dan wel dat er voldoende ruimte is en daarbij hebben bestaande bedrijven een voorkeurspositie boven nieuwe bedrijven.

Randvoorwaarden voor alle bedrijvigheid voor vestiging in nieuwe Binckhorst

Mengbaarheid

Een functie is in Nieuw Binckhorst alleen toegelaten als het volgens de milieuregels mag functioneren binnen een afstand van 0 tot maximaal 20 meter met milieugevoelige functies zoals wonen. Afhankelijk van de locatie zal nader worden bepaald welke afstand - in feite dus: welke milieuhinder - geldt.

Hierbij gaat het om gevoeligheid van geluid, stank, stof, gevaar en verkeer. Wat verkeer betreft: bedrijven kunnen aan deze milieuregelgeving voldoen door de verkeersoverlast te beperken

en door bijvoorbeeld de laad- en losruimte te overkappen. De verkeersintensiteit die een bedrijf oproept moet echter wel in verhouding staan met de toegevoegde waarde van de functie voor het gebied.

Buitenruimte

De bedrijfsvestigingen mogen in hun nieuwe situatie geen buitenruimte hebben. De kinderdagverblijven en crèches mogen bij uitzondering wel buitenruimte hebben, zodat zij aan de wettelijke voorschriften kunnen voldoen. Horeca en recreatieve functies, zoals een roeivereniging, vallen eveneens buiten deze randvoorwaarde.

Parkeren

Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden of in een nabijgelegen parkeergarage waarmee contractuele afspraken worden gemaakt.

Hoogwaardige uitstraling van gebouw

De vestiging moet aan strenge beeldkwaliteitseisen voldoen. Dit betekent dat de vestiging visueel een hoogwaardige uitstraling heeft. Overigens: als aan die eis voldaan kan worden, zijn overheaddeuren en bijvoorbeeld laad- en losruimten in principe nog steeds mogelijk.

Intensief ruimtegebruik van bedrijfsruimte-gebruikers

Omdat Nieuw Binckhorst onderdeel wordt van het stadscentrum, moeten bedrijven een grotere toegevoegde waarde bieden aan de Haagse samenleving, zowel economisch als maatschappelijk. Bedrijvigheid van Binckhorst zal dus ook intensief gebruik moeten maken van de beschikbare ruimte; hierbij is het aantal

werkplekken per vierkante meter een geschikte graadmeter.

Maar een autoshowroom, de balie van een ambachtelijk schildersbedrijf of de servicedesk tellen niet mee bij de berekening van het aantal werkzame personen per vierkante meter.

Een belangrijk gevolg van deze randvoorwaarde is dat grootschalige distributiebedrijven zich dus niet kunnen vestigen in Nieuw Binckhorst. Self storage bedrijven vallen buiten deze regel, omdat de op de locatie actieve personen niet verbonden zijn aan de vestiging.

Voor de bedrijfsruimtegebruikers geldt daarnaast dat de bedrijfsfunctie minimaal in twee bouwlagen moet worden vormgegeven, voorzover de bedrijfsvoering dat toelaat.

Beeldenkatern
Visie Nieuw Binckhorst
als los bestand downloaden

Verplaatsing en uitplaatsing van bedrijvigheid

Bedrijvigheid die niet past in Nieuw Binckhorst wordt uitgeplaatst, tenzij dat onhaalbaar blijkt te zijn. In dat geval wordt binnen Binckhorst naar een oplossing gezocht.

Er zijn verschillende categorieën te verplaatsen bedrijvigheid te onderscheiden.

Autodemontagebedrijven

Momenteel is een tiental autodemontagebedrijven in de Binckhorst gevestigd. Deze categorie vraagt om op maat gesneden oplossingen.

Veel van de activiteiten vinden momenteel nog plaats in de open lucht. In totaal hebben deze bedrijven ongeveer 4 ha grond in gebruik. Voor de uitplaatsing van de autodemontagebedrijven is in principe 4 ha gereserveerd op het bedrijventerrein Heron in Pijnacker-Nootdorp. Het bestemmingsplan voor dit terrein is onlangs door de provincie vastgesteld.

Watergebonden productie- en verwerkingsbedrijven

Een bijzondere categorie wordt gevormd door de watergebonden bedrijven. Voor deze

bedrijven zal een aparte locatie buiten de Binckhorst moeten worden gevonden. Het gaat om twee betoncentrales, een asfaltcentrale, de huisvuiloverslag, een jachtwerf en een bedrijf met uiteenlopende activiteiten.

Het meest wenselijke scenario is dat de watergebonden bedrijven de Binckhorst uitgaan.

Bij de zoektocht naar alternatieve locaties zijn eveneens de betoncentrales in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg meegenomen. Daarbij zijn vooral de mogelijkheden binnen de Haagse gemeentegrenzen bekeken; als uitgangspunt is goede bereikbaarheid over water en over de weg gehanteerd. Als meest kansrijke locatie is de Vlietzone naar voren gekomen.

Autobranche

De autobranche, die het bestaande beeld van de Binckhorst bepaalt, neemt momenteel ongeveer 100.000 m² bvo in. Er zijn bedrijven in

	m ² bvo nu	ha grond nu	arbeidsplaatsen nu	nieuwe locatie elders
Handhaven huidige locatie	277.000 m ²		8.100	
Binnen het plan verplaatsen	97.000 m ²		1.500	
Uitplaatsen autodemontage		4,3 ha	55	Heron (4 ha)
autobranche	96.000 m ²	13,4 ha	900	'Schappen' A4/A12/A13 zone
tankstations	2.500 m ²	1,3 ha	30	Specifieke procedure
watergebonden + deel HMS (Haagse Milieu Services)		6,5 ha	100	Vlietzone
overige	84.000 m ²	12,3 ha	1.200	o.a. Harnasch Polder (12 ha)

de Binckhorst die dagelijks leveren aan andere bedrijven in de Binckhorst volgens het just-in-time principe, maar die niet direct aan een locatie in de stad gebonden zijn. Deze bedrijven profiteren van elkaars onderlinge nabijheid: een cluster bandenleveranciers, autogroothandelaren en glaszetters e.d., en daarnaast APK-keuringsstations en de backoffice van autodealers. In overleg en samenwerking met de Haagse autobranche en de Kamer van Koophandel Haaglanden wordt een lange-termijnvisie voor de autobranche ontwikkeld. Voor de autobranche zijn er twee scenario's. Het eerste is dat alleen het hoogwaardige deel in Nieuw Binckhorst blijft, overeenkomstig de eerdergenoemde criteria. De autobranche kan dan bijdragen aan het eigen profiel van Nieuw Binckhorst. Het alternatief is de hele autobranche naar buiten de Binckhorst te verplaatsen. Hiervoor wordt met name gezocht naar mogelijkheden op bedrijventerreinen langs de A4, de A12 en de A13.

Voor tankstations geldt overigens binnen het Haagse gemeentelijk beleid een afzonderlijke procedure.

Overige uit te plaatsen bedrijven

Overige uit te plaatsen bedrijven kunnen naar andere traditionele bedrijventerreinen verplaatst worden. Daarbij is vooral relevant wat hun

behoefte aan terreinoppervlak is. Het huidige ruimtegebruik van deze bedrijven bedraagt ruim 12 ha.

Verplaatsingsstrategie

De verplaatsingsstrategie laat samengevat het volgende beeld zien, voor de nu zittende economische functies in de Binckhorst met hun huidige bedrijfsvloeroppervlak en grondgebruik. Dat het grondoppervlak van de uit de plaatsen bedrijven veel groter is dan hun bedrijfsvloeroppervlak, illustreert het huidige ruimte-extensieve grondgebruik van deze bedrijven. De verplaatsing van bedrijven naar nieuwe locaties zal in alle gevallen leiden tot een veel efficiënter gebruik van de grond. Dit geldt vooral voor bedrijven die nu nog grote opslagterreinen hebben, zoals de autobranche. Voor deze branche lijkt een halvering van het huidige grondoppervlak daarom een redelijke aanname.

Belangrijke beslis- en besefpunten

- Bedrijvigheid die niet past in Nieuw Binckhorst wordt uitgeplaatst, tenzij dat onhaalbaar blijkt te zijn. In dat geval wordt binnen Binckhorst naar een oplossing gezocht.

Beslisnotitie Nieuw Binckhorst
39

Randvoorwaarden - eisen en beperkingen

De succesvolle transformatie naar Nieuw Binckhorst is afhankelijk van een aantal randvoorwaarden. Er zijn ruimtelijke eisen waaraan het plan moet voldoen, zoals die in de voorgaande hoofdstukken aan de orde kwamen. Daarnaast gelden er verschillende eisen en beperkingen vanuit milieu-oogpunt. De huidige wet- en regelgeving op gebied van luchtkwaliteit maakt op dit moment de voorgestane transformatie van de Binckhorst onmogelijk. Maar er spelen ook externe randvoorwaarden die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van Nieuw Binckhorst, zoals de voorziene aanleg van bovenwijkse infrastructuur.

Voorwaarde: bereikbaarheid en bovenwijkse infrastructuur

Voor Nieuw Binckhorst zijn een goede bereikbaarheid en ontsluiting essentieel. Voor een belangrijk deel vraagt dat om aanleg en verbetering van infrastructuur die het belang van de Binckhorst overstijgt. Met name de aanleg van het Trekvliettracé is randvoorwaardelijk voor de transformatie van Nieuw Binckhorst, zoals al genoemd in hoofdstuk 4. Hard uitgangspunt is verder dat de RandstadRail (met een station) door het gebied zal lopen.

Voorwaarde: wegnemen overlast milieuhinderlijke bedrijven

De standaard hindercontouren van alle huidige milieuhinderlijke bedrijven bij elkaar overlappen de gehele Binckhorst. Daardoor is woningbouw in de Binckhorst momenteel niet mogelijk zonder maatwerk. In zeer veel gevallen gebruiken bedrijven in de praktijk niet de beschikbare 'milieuruimte', of zijn hinderbeperkende maatregelen mogelijk. Zoals in het vorige hoofdstuk al gemeld worden bedrijven, die niet mee willen of kunnen gaan in de transformatie, uitgeplaatst. Er is een verplaatsingsstrategie opgesteld die de komende maanden wordt uitgewerkt tot een verplaatsingsplan.

Beperking: luchtkwaliteit problematisch en onzeker

Naast de milieuhinderlijke bedrijven vormt de luchtkwaliteit een belangrijke beperking. In de gehele Binckhorst is overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen te verwachten: de bestaande situatie voldoet al niet aan de actuele normen. Per locatie moeten maatregelen worden uitgewerkt op basis van berekeningen. Niettemin geven maatregelen maar beperkte verbetering. Op de lange termijn is de verwachting dat het luchtkwaliteitsvraagstuk wordt opgelost door effectieve bestrijding van vervuiling aan de bron. De korte termijn, de start van de transformatie, is onzeker. De regelgeving wijzigt voortdurend en jurisprudentie volgt in hoog tempo. Anticiperen op toekomstige verduidelijkingen in de wet is de enige mogelijkheid om woningbouw mogelijk te maken.

Andere milieubeperkingen in principe oplosbaar

Vanuit andere milieuthema's speelt ook een aantal randvoorwaarden en belemmeringen.

Verkeersgeluid

Naar verwachting is er langs de A12 overschrijding van de geluidsnormen, maar dit is oplosbaar met geluidsreducerende maatregelen.

Bodemverontreiniging

Bodemverontreiniging is (in meer en mindere mate) op veel locaties te verwachten. Op het niveau van het Masterplan is dit geen belemmering. Per locatie is bodemverontreiniging technisch oplosbaar door vervuilde grond te saneren of te isoleren, en/of door de functie af te stemmen op de mate van vervuiling. De financiële consequenties zijn een punt van aandacht.

Aanwezige ondergrondse infrastructuur.

Waar dit nodig is kan aanwezige ondergrondse infrastructuur worden verlegd, of bijvoorbeeld beschermd. Dat vergt mogelijk een lange voorbereidingstijd. Daarnaast moet terdege rekening worden gehouden met de verscherpte wet- en regelgeving rond gasleidingen. Met name geldt dit voor de hoofdgastransportleiding door het gebied. Het is verstandig voor Nieuw Binckhorst een Masterplan ondergrondse infrastructuur op te stellen.

Voorwaarde: r.o.-procedures doorlopen

Een andere voorwaarde voor de succesvolle herontwikkeling van de Binckhorst is dat de ruimtelijke-orderingsprocedures tijdig en correct doorlopen worden.

In hoofdstuk 9 'Ontwikkelstrategie' komt een en ander nader aan de orde. Op het niveau van het Masterplan speelt het volgende.

- Afronding van de samenspraak rond Masterplan Binckhorst, als een van de Masterplannen die ter uitwerking van de Structuurvisie Den Haag 2020 worden gemaakt. Dit verzorgt de gemeente Den Haag.
- Opstellen van Milieu-effectrapportage MER.
- Benutten en verlengen toepassingsrecht Wet Voorkeursrecht Gemeenten, wat tot 19 januari 2009 kan. Als het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) tussentijds wordt gewijzigd, is het raadzaam een Wvg-wijzigingsbesluit te nemen.
- Het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan biedt geen kader voor de voorgestelde ontwikkelingen. Om de transformatie van Binckhorst te kunnen starten, zal dus eerst een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Hierbij zal worden gekozen voor een globaal bestemmingsplan met hierin een aantal uit te werken deelgebieden. Het aantal deelgebieden moet nader worden bepaald; het is mogelijk dat hierbij al een of meer deelgebieden direct gedetailleerd uitgewerkt en vastgesteld zullen worden.
Het bestemmingsplan zal volgens de planning (stand: juni 2007) in 2008 opgesteld en vastgesteld worden; volgens de nieuwe Wro. Het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is bepalend voor de wet waarbinnen de procedure moet worden gevolgd - zie hiervoor verder hoofdstuk 9.

Ook: afstemmen met andere grote projecten

Tot slot is een voorwaarde dat het Masterplan planinhoudelijk is afgestemd op aangrenzende en verwante projecten, zoals het Trekvliettracé.

Belangrijke beslis- en besefpunten

1. Harde randvoorwaarde voor Nieuw Binckhorst is dat het Trekvliettracé en RandstadRail daadwerkelijk gerealiseerd worden.
2. Milieuhinderlijke bedrijven en zeer ruimte-extensieve bedrijven worden uitgeplaatst.
3. De huidige wet- en regelgeving op gebied van luchtkwaliteit maakt op dit moment de voorgestane transformatie van de Binckhorst onmogelijk.

Kosten en opbrengsten

Grote stedelijke herontwikkelingen kosten meestal meer dan ze in eerste instantie opbrengen. Voor de transformatie van de Binckhorst geldt hetzelfde: het resultaat van de grondexploitatie is negatief. Maar juist omdat de spin-off voor stad, regio en land zo veel groter is dan de directe opbrengsten, mag er op aanzienlijke subsidies worden gerekend.

Op basis van het concept Masterplan is de basis grondexploitatie van Nieuw Binckhorst becijferd. Het resultaat van die totale basisgrondexploitatie is ongeveer €200 mln negatief exclusief BTW (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2007). Dit is exclusief optimalisatiemogelijkheden en exclusief exploitatiesubsidies.

Subsidies: afdekken van zulke tekorten via publieke investeringen is reëel

Het is realistisch om uit te gaan van exploitatiesubsidies uit bijvoorbeeld FES, ISV, Europese structuurfondsen, milieusubsidies en gemeentelijke bijdragen.

Nader onderzoek moet uitwijzen op welke subsidies Nieuw Binckhorst aanspraak kan maken, en welke voorwaarden daaraan verbonden zijn.

Actie nodig voor subsidiëring

De omvang van de gevraagde subsidie zal bij de subsidieverstrekkers niet eens het grootste discussiepunt zijn, maar veel meer de prioriteitsstelling van Nieuw Binckhorst. Om ervoor te zorgen dat de juiste prioriteitsstelling plaatsvindt, is een uitgekiend lobbytraject noodzakelijk. Tot aan de oprichting van de gebiedsonderneming moet er een subsidieaanvalsplan opgesteld worden dat ertoe leidt dat de beleidsbepalende overheden concrete toezeggingen doen voor zoveel mogelijk exploitatiesubsidies. Het plan moet aangeven op welke manier de lobby richting de subsidieverstrekkers wordt georganiseerd en wie hierin een rol speelt.

Naast de exploitatiesubsidies Nieuw Binckhorst zijn rijkssubsidies nodig voor het Trekvliettracé en RandstadRail.

Infrastructuur buiten en binnen het plan

Voor de komende jaren is al een aantal grote investeringen in de infrastructuur gepland in en rond de Binckhorst. Omdat deze ingrepen van stedelijk en regionaal belang zijn, vallen ze buiten de grondexploitatie van de Binckhorst. Wel zijn er in het Masterplan infrastructurele werken opgenomen die rechtstreekse meerwaarde geven voor de Binckhorst. Deze binnen het plan vallende investeringskosten zijn wel opgenomen in de grondexploitatie. Ook is in de grondexploitatie rekening gehouden met een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen.

Belangrijke beslis- en besefpunten

1. De uitkomst van de grondexploitatie is € 200 mln. negatief. (NCW exclusief BTW, per 1-1-2007, nog zonder subsidies)
2. Om ervoor te zorgen dat de juiste prioriteitsstelling plaatsvindt, is een uitgekiend lobbytraject noodzakelijk. In het komende half jaar dient er een subsidieaanvalsplan opgesteld te worden, dat ertoe leidt dat de beleidsbepalende overheden concrete toezeggingen doen voor zoveel mogelijk exploitatiesubsidies.
3. Met name op het gebied van staatssteun, aanbestedingsrecht en fiscaliteit moet nader onderzoek worden gedaan naar de aard en omvang van deze risico's en in de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst moeten deze risico's hanteerbaar worden gemaakt.
4. Over de voorgestelde optimalisatiemogelijkheden worden afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst. Ten tijde van financiële nood wordt gebruik gemaakt van de flexibiliteit in het plan en het programma om alsdan optredende tekorten te reduceren.
5. De bestuurders van de individuele ondernemingen vertrouwen erop dat de grondexploitatie sluitend te maken is - gegeven de uitkomst van de grondexploitatie, de risicoanalyse, de optimalisatiemogelijkheden en het uitzicht op het verkrijgen van subsidies.
6. Om de gebiedsontwikkeling voortvarend van start te laten gaan, brengen partijen eigen vermogen in ter voorfinanciering van exploitatiesubsidies en ter dekking van het risico: de gemeente Den Haag € 50 mln en de marktpartijen ieder € 25 mln.

Ontwikkelstrategie: in stappen naar Nieuw Binckhorst

De weg naar het geschetste Nieuw Binckhorst zal in totaal twintig tot vijfentwintig jaar beslaan. Zo'n lange periode is natuurlijk nooit geheel te overzien. En naarmate de te nemen stappen verder weg liggen, zijn de onzekerheden groter. Daarom staat in de ontwikkelstrategie flexibiliteit centraal: zodat op die manier steeds kan worden geanticipeerd op marktontwikkelingen en bijvoorbeeld kansen of problemen in de verwervingen. Flexibiliteit betekent onder meer een gefaseerde gebiedsontwikkeling: transformatie per deelplan - maar voortdurend met het grote geheel voor ogen.

Toch moet Nieuw Binckhorst al zichtbaar, voelbaar en te beleven zijn lang voordat het gebied klaar is. Al in de komende jaren moet de toekomstige stoere, ondernemende, mondiale, stedelijke en duurzame Binckhorst een plek krijgen in de markt en de beleving. Daarom wordt voor die tussentijd een afzonderlijke marktstrategie ingezet.

Flexibel sturen met hoofdconcept voor ogen

Niemand kan precies zeggen hoe de maatschappelijke en economische omgeving van Nieuw Binckhorst verandert gedurende de twintig, vijfentwintig jaar ontwikkelperiode. Wat gebeurt er met de woonbehoeften, de marktomstandigheden? Die lange planhorizon betekent dat er weliswaar heldere hoofdlijnen moeten worden uitgezet en een aansprekend toekomstbeeld - zoals het Masterplan doet. Maar de verre horizon betekent dat er tegelijkertijd met een zeker opportunisme

zal moeten worden ontwikkeld. Met oog voor veranderende omstandigheden en met antennes voor kansen.

Praktisch gesproken kan dat bijvoorbeeld een vroegtijdige verwerving betekenen. Want als er een strategisch gelegen perceel aangeboden wordt dat eigenlijk pas in een latere fase aan bod zou moeten komen, dan kan dat een goede reden zijn af te wijken van de eerder gekozen ontwikkelvolgorde. Onverwachte initiatieven uit de markt zullen op zijn minst belangstellend worden ontvangen.

Want het toekomstbeeld is geen blauwdruk: niet de letter van het Masterplan is leidend, maar het hoofdconcept en de centrale ambities.

Ontwikkelstrategie

Aan de grondexploitatie ligt een faseringsstrategie ten grondslag. Om een evenwichtige verdeling te krijgen wordt het totale plangebied opgedeeld in twee financieel gelijkwaardige fases, Fase A en Fase B. Een fase hoeft overigens niet een fysiek aaneengesloten gebied te zijn. De twee fases worden verder opgedeeld in deelplannen. Voor Fase A (met een ontwikkelingstermijn van ongeveer tien tot vijftien jaar), worden concrete afspraken gemaakt. Voor het eerste deelplan A0 wordt de grondexploitatie operationeel gemaakt, inclusief afspraken over onder meer de start van de ontwikkeling. Voor Fase B, de tweede tien tot vijftien jaar, worden intentionele afspraken gemaakt.

De periode tot aan de oprichting op de gebiedsonderneming - zie hoofdstuk 10 - wordt besteed aan de exacte definiëring van Fase A en B en aan het operationeel maken van het eerste deelplan.

Tot aan de oprichting van de gebiedsonderneming ligt de focus op de volgende punten:

- Definiëring Fase A en Fase B
- Uitwerken van deelplan A0
 - concrete afspraken over eerste bouwenvelop (zie hoofdstuk 10)
 - concrete grondexploitatie
- Een Verplaatsingsplan opstellen ter uitwerking van de Verplaatsingsstrategie en een convenant sluiten met het georganiseerde bedrijfsleven over de omgang met zittende ondernemers in Binckhorst
- Verder zal de gebiedsonderneming in oprichting zich voor heel Nieuw Binckhorst toespitsen op:
 - tijdelijke activiteiten Binckhorst
 - gebiedspromotie
 - lobby voor subsidies
 - doorlopen van RO-procedures
 - verplaatsen van bedrijven
 - verwerving in Fase A en Fase B.
 - binnenhalen van internationaal opererende bedrijven

Bouwen aan draagvlak en op zoek naar samenwerking

De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst vereist een stevig draagvlak bij verschillende partijen. Daarom zijn of worden uiteenlopende organisaties en sleutelfiguren benaderd. Dat kunnen de bevolking en het bedrijfsleven zijn (in hun rol als dragers van het plan en als eventueel toekomstige gebruikers/ bewoners van het gebied), vertegenwoordigers van diverse overheden (als mogelijke subsidieverstrekker en als medewerkende aan de transformatie), media en opiniemakers (vakdeskundigen, organisaties, als ondersteuners van de transformatie), bedrijven, instellingen en instituten, en vanzelfsprekend ook bestaande vastgoedeigenaren.

Met hen zal een relatie moeten worden opgebouwd en onderhouden.

Samenspraak: belanghebbenden horen en spreken

Voor Binckhorst is een sterk op de strategie gerichte inzet van communicatie noodzakelijk, zowel extern (overheden, ondernemers, bewoners, initiators, professionals, media) als intern (politiek, beleggingsraden, etc.). Een harde eis vanuit de gemeente is dat toekomstige ontwikkelingen met belanghebbenden worden besproken en afgestemd. Dit betekent dat de beoogde herontwikkeling van Binckhorst in samenspraak met belanghebbenden moet gebeuren.

Doel van de samenspraak voor Nieuw Binckhorst is:

- het inventariseren van meningen en argumenten van belanghebbenden;
- het verwerven van draagvlak voor de uitwerking van het Masterplan;
- daarnaast mogen belanghebbenden binnen kaders invulling geven aan het beleid of binnen randvoorwaarden beleidsalternatieven aandragen.

Overkoepelend doel is het informeren van betrokkenen, zodat zij bekend zijn met de plannen voor Nieuw Binckhorst en begrip krijgen voor de afwegingen die hieraan ten grondslag liggen.

Samenspraak tot op heden

Tot op heden heeft consultatie en samenspraak over Nieuw Binckhorst door de samenwerkende partijen plaatsgevonden op een aantal momenten/manieren. Met direct belanghebbenden, zoals bewoners, ondernemers en gebruikers

in en rondom het gebied Binckhorst, heeft communicatie plaatsgevonden in de vorm van consultatiebijeenkomsten over de ambitie voor het gebied. Dit is gebeurd door middel van een inloopsessie voor bewoners/-omwonenden en andere geïnteresseerden en een speciale bijeenkomst voor ondernemers in december 2006. Tijdens deze bijeenkomsten zijn enquêteformulieren uitgereikt, waarop aanwezigen hun vragen, meningen, ideeën en eventuele bezwaren konden optekenen. Daarnaast zijn er verschillende gesprekken gevoerd met stakeholders, waaronder de autobranche, de Bedrijvenvereniging BLF en de randgemeenten.

Samenspraak (concept) Masterplan Nieuw Binckhorst

Samenspraak met belanghebbenden over het concept Masterplan is voorzien vanaf september 2007. Belangrijk is tevoren vast te stellen waar wel en waar geen samenspraak meer over mogelijk is.

In verband met eerdere besluitvorming door het college over de plannen voor Nieuw Binckhorst is geen samenspraak meer mogelijk over:

- het ambitieniveau: aantrekkelijk gemengd gebied met internationale allure, waarbij kernbegrippen stoer, stedelijk, ondernemend, mondiaal en duurzaam zijn;
- programma (7.000 woningen, waarvan maximaal 5.000 voor 2020);
- functies (kantoren, bedrijfsruimte, stedelijke voorzieningen, stadspark);
- de ontsluiting en aanleg van vervoersvoorzieningen;
- het uitplaatsen van bedrijven die niet in het profiel van Nieuw Binckhorst passen;
- de fasering.

Thema's waar wel samenspraak over mogelijk is zijn:

- invulling van de drie zones;
- functiemenging (waar komt wat);
- invulling van de bedrijfslocaties;
- volumeverdeling;
- identiteit;
- verschijningsvorm, met name inrichting openbare ruimte (bijvoorbeeld inrichting en gebruik van het park).

Insteek van de samenspraak is om belanghebbenden te informeren over het concept Masterplan en daarna per doelgroep bijeenkomsten of (werk)sessies te organiseren over de thema's waar samenspraak over mogelijk is. Op deze manier wordt gewaarborgd dat alle belanghebbenden hun mening kunnen ventileren en ruimschoots gelegenheid krijgen om vragen te stellen of discussie te voeren.

Voor de samenspraak Nieuw Binckhorst zijn vijf doelgroepen te onderscheiden:

1. overheden (ook voor verkrijgen van subsidies);
2. stakeholders/initiators;
3. ondernemers, waaronder de autobranche;
4. bewoners gebied en bewoners van Voorburg-Noord en -West;
5. professionals.

Voor de samenspraak zullen de volgende middelen worden ingezet:

- publieksversie (concept) Masterplan;
- nieuwsbrieven/bewonersbrieven;
- samenspraakbijeenkomsten;
- werksessies/groepsgesprekken;
- sluiten convenant georganiseerd

bedrijfsleven (Kamer van Koophandel, VNO/NCW-West, MKB Nederland en bedrijvenvereniging BLF) over omgaan met zittende ondernemers;

- instellen klankbordgroep (vertegenwoordiging van de doelgroepen uit het gebied die de gang van zaken rond de totstandkoming van het masterplan en het traject erna nauwgezet volgt);
- internetsite met reactiemogelijkheid;
- enquête op de internetsite;
- fototentoonstelling Nieuw Binckhorst: belanghebbenden kunnen door middel van fotografie aangeven wat zij in de Binckhorst willen behouden en wat er uit de Binckhorst kan verdwijnen;
- congres voor professionals (beleidsmakers, overheden, bouwmeesters, provincie). De professionals kunnen later worden ingezet als ambassadeurs voor de herontwikkeling van Binckhorst.

Afhankelijk van de doelgroep wordt gekozen welk middel het meest geschikt is om in te zetten.

Na het zomerreces 2007 gaat de samenspraak van start. Voor de uitwerking van het samenspraaktraject wordt een extern bureau ingeschakeld. Ter afronding van de samenspraak maakt de projectgroep een eindverslag op, met daarin opgenomen een overzicht van de gevolgde samenspraakprocedure, de inbreng van betrokkenen en een reactie op deze inbreng. Hierbij wordt met argumentatie aangegeven welke punten al dan niet worden meegenomen in de besluitvorming. Dit verslag wordt gestuurd aan deelnemers aan het samenspraaktraject, vóórdat het Masterplan door het college wordt vastgesteld. De definitieve besluitvorming vindt

plaats in de raad. Hierna start het reguliere beleidsuitvoeringstraject.

De drie partijen organiseren samenspraak gezamenlijk

Bij het Masterplan Nieuw Binckhorst voeren gemeente, Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest gezamenlijk de regie. Dit betekent dat de gemeente samen met deze marktpartijen tijdens de samenspraakprocedure het communicatietraject organiseert.

Gericht op zoek naar partnerschap

Het zou de transformatie een extra impuls geven als er nieuwe ontwikkelingspartners voor het gebied gevonden kunnen worden. Deze partners moeten gericht worden benaderd, om te zien of zij bereid zijn een sterke rol te vervullen bij de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst, zoals clustervorming met een duurzaam en internationaal karakter.

Marketing en huidig beeld ombuigen

Bij het werken aan draagvlak voor de grootscheepse vernieuwingsoperatie speelt ook het imago van het bestaande Binckhorst een rol. Nieuw Binckhorst moet een lonkend perspectief zijn, het huidige beeld van het gebied belemmert de vernieuwing. Enige zwakten zijn:

- Binckhorst heeft nog een ongunstige associatie door van oudsher aanwezige sloperijen en marginale autohandel;
- Binckhorst staat nog onvoldoende op de kaart bij sleutelspelers;
- het gebied heeft nog geen vanzelfsprekend profiel, geen eigen gezicht;
- paradoxaal genoeg is er onvoldoende urgentie doordat het gebied hier en daar nog redelijk

functioneert ondanks de leegstand van kantoren;

Om deze communicatieve belemmeringen weg te nemen is inmiddels al een aantal acties ingezet

Tijdelijk programma vormt nu al het merk Binckhorst

Ook al neemt de totale transformatie twintig jaar in beslag, er moet al direct worden gewerkt aan het nieuwe beeld van de Binckhorst. Met tijdelijke invullingen, evenementen en andere spraakmakende en beeldvormende acties kan Binckhorst nu al een nieuwe uitstraling krijgen. Het doel is met kleine ingrepen maximaal effect te sorteren. Zo ontstaat als het ware een nieuw merk, met een duurzame ondernemende, stedelijke en mondiale lading. De CabFab is al een prachtig voorbeeld van zo'n beeldvormende invulling. Als tijdelijke programmering wordt verder gedacht aan onder meer:

- het water bevaarbaar maken - wellicht met een vaarverbinding naar Scheveningen;
- routes naar het centrum aanleggen en verbeteren;
- horeca;
- evenementen als Binckpop en de start van een sportief evenement.

Actieve verwerving en verplaatsing om ontwikkeling mogelijk te maken

Strategische grondverwerving is van doorslaggevend belang voor de ontwikkeling van de Binckhorst. Het uiteindelijke doel is om vrijwel alle gronden in het plangebied bij voorkeur in eigendom te krijgen, dan wel grip op te krijgen door verwerving, uit- en verplaatsing en overige wettelijke middelen die daarbij ondersteunend zijn.

Er bestaan op verschillende locaties belemmeringen in de vorm van milieuhinderlijke bedrijven of moeilijk te verwerven strategische gronden. Op dit moment wordt onderzocht hoe met verschillende grote spelers in het gebied moet worden omgegaan.

Nieuwe wetgeving: impuls, maar met onzekerheden

Er staat nieuwe ruimtelijke-ordeningswetgeving voor de deur, die de vernieuwing van de Binckhorst zal kunnen ondersteunen. Aan de andere kant zijn er nog belangrijke zaken onzeker in die wetgeving. Binnen afzienbare tijd wordt de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht; de 'Wijziging van de Wet Ruimtelijke Ordening inzake de grondexploitatie' ('Grex-wet'), is daar onderdeel van. Het is nu nog niet zeker wanneer de nieuwe Wet RO van kracht wordt; dat hangt af van de besluitvorming in de Tweede en Eerste Kamer over de zogenaamde Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (aanpassing van een veertigtal wetten die vervlochten zijn met de Wet RO). Maar ook inhoudelijk zijn er nog onduidelijkheden rond de toepassingsmogelijkheden voor de Binckhorst.

Planprocedures en planning

Voor de verdere ontwikkeling van Binckhorst zal in de komende periode een aantal juridisch-planologische procedures opgestart moeten worden. In de bijgevoegde planning is dit in beeld gebracht.

Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

Het huidige bestemmingsplan biedt geen kader voor de voorgestelde ontwikkelingen. Om de transformatie van Binckhorst te kunnen starten, zal dus eerst een nieuw bestemmingsplan

moeten worden vastgesteld. Hierbij zal worden gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht in de vorm van een aantal uit te werken deelgebieden. Zoals in hoofdstuk 7 al is gemeld, moet het aantal deelgebieden nader worden bepaald; het is mogelijk dat hierbij al een of meer deelgebieden direct gedetailleerd uitgewerkt en vastgesteld zullen worden. Het bestemmingsplan zal volgens de planning (stand: juni 2007) in 2008 opgesteld en vastgesteld worden; volgens de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening die naar de huidige verwachting per 1 juli 2008 van kracht wordt.

Het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is bepalend voor de wet waarbinnen de procedure moet worden gevolgd. De nieuwe wet RO biedt de mogelijkheid om de looptijd van het bestemmingsplan telkens via raadsbesluit met tien jaar te verlengen. Bij de initiële vaststelling van het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde exploitatieplan, kan zonder kunstgrepen van een verwachte looptijd van twintig jaar of langer worden uitgegaan.

Grex-wet nodig om gebiedskosten te kunnen verhalen

De Grex-wet is gericht op de aanpak van zogeheten free riders - ontwikkelaars en eigenaars die profijt willen trekken van een gebiedsontwikkeling zonder daaraan mee te betalen. In de Grex-wet kunnen, op basis van een op te stellen exploitatieplan, kosten op hen worden verhaald.

Exploitatieplan

Bepaalde kosten moeten op alle partijen die in het projectgebied gaan bouwen kunnen worden verhaald, met name kosten van bouwrijp maken, de inrichting van openbare ruimte en de

aanleg van nutsvoorzieningen. Daartoe zal bij het bestemmingsplan voor Binckhorst tevens een exploitatieplan worden opgesteld. Voor de nader uit te werken deelgebieden zal dit in eerste instantie op een globaal niveau zijn (met behulp van rekenregels). Dit exploitatieplan zal gelijktijdig worden opgesteld en vastgesteld met het bestemmingsplan. Aan de looptijd van het exploitatieplan zijn geen wettelijke termijnen verbonden; het blijft van kracht tot de gehele exploitatie is afgerond.

Milieueffectrapportage

De ontwikkeling van Binckhorst is van zodanige omvang dat het volgens de Wet Milieubeheer een milieueffectrapportage (MER) behoeft. Vooralsnog is dat een gecombineerde plan-/project-MER, gekoppeld aan een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Deze MER zal worden uitgevoerd en opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan. In de planning is aangehouden dat de MER, en het advies van de Commissie MER hierop, beschikbaar zijn wanneer het bestemmingsplan door de gemeente zal worden vastgesteld.

Voor een positief advies over de MER is naar verwachting een wijziging van de Wet Milieubeheer (over de luchtkwaliteitseisen) nodig. Dit wetsvoorstel is op 15 mei 2007 in de betreffende commissie van de Eerste Kamer besproken. De Eerste Kamer wacht met het vaststellen van een datum voor de plenaire behandeling in de Eerste Kamer tot het advies van de Raad van State over de Algemene Maatregel van Bestuur bekend is. Gepoogd wordt om dit vóór het zomerreces te laten plaatsvinden.

Wet voorkeursrecht gemeenten

In januari 2006 is er, op basis van het regionale structuurplan, een voorkeursrecht op het grootste deel van de Binckhorst gevestigd. Dit voorkeursrecht geldt voor maximaal drie jaren. In januari 2009 (of eerder) moet er een vastgesteld bestemmingsplan zijn om het voorkeursrecht automatisch te kunnen bestendigen. De looptijd van het voorkeursrecht is dan tien jaar.

Onteigening van gronden

Voor het ontwikkelen van locaties die (nog) niet in handen zijn van de gebiedsonderneming kan een onteigeningsprocedure moeten worden gevoerd. Deze procedure kan starten nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dat moet dan een bestemmingsplan in gedetailleerde vorm zijn. Onteigening kan dus voor de deelgebieden die al uitgewerkt zijn, of op basis van een later op te stellen uitwerkingsplan. De afronding van de gerechtelijke onteigeningsprocedure zal plaatsvinden als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Onteigeningsprocedures kunnen volgens de planning (stand: juni 2007) vanaf 2009 worden gestart.

Bouwplannen: vanaf medio 2009

In de planning 'Procedures Binckhorst - op hoofdlijnen; juni 2007' is een aantal varianten voor de bouwtijd van deelprojecten opgenomen. Er is hierbij onder meer rekening gehouden met wel of niet onteigening van gronden, en het wel of niet verplaatsen van functies naar kavels elders. Uit deze planning volgen de onderstaande mijlpalen:

- Bouw op eigen grond kan medio 2009 starten.
Dit is het meest optimistische scenario: er is geen bezwaar of beroep aangetekend, de locatie is op tijd functievrij en bouwrijp en er is geen sprake van andere belemmeringen als milieuzonering; bodemverontreiniging of beschermde onderdelen.
- Bouw op een te onteigenen locatie kan vanaf medio 2011 starten - onder dezelfde voorwaarden als hiervoor en als er geen cassatie is ingesteld tegen het tussenvonnis rond onteigening.
- Bouw op een te onteigenen locatie kan eind 2011 starten als er wel cassatie tegen het tussenvonnis wordt aangetekend.

De planning (stand: juni 2007) is op pagina 82 in een schema weergegeven.

Belangrijke beslis- en besefpunten

1. Om een evenwichtige verdeling te krijgen wordt het totale plangebied opgedeeld in twee financieel gelijkwaardige fases (op basis van gelijkwaardige deficieten), Fase A en Fase B. Een fase hoeft niet een fysiek aaneengesloten gebied te zijn. De twee fases worden verder opgedeeld in deelplannen.
2. Gekozen wordt voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.
3. Zelf actief verwerven met als doel om vrijwel alle gronden in bij voorkeur eigendom te krijgen is in het kader van een actieve grondpolitiek voeren het uitgangspunt. De nieuwe wetgeving is daaraan ondersteunend.
4. Vanaf de start van de onderneming wordt de gebiedspromotie ter hand genomen.
5. Na de zomervakantie 2007 start actief de samenspraak

Omschrijving activiteit	2007				2008				2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4							
Stedenbouwkundige plannen																																								
Opstellen Ontwikkelplan / Masterplan																																								
Samenspraak over Masterplan																																								
Besluitvorming over Masterplan																																								
Bestemmingsplan incl exploitatieplan																																								
Voorbereiden BP en Expl.plan (ambtelijk)																																								
Vooroverleg ontwerp tm vrijgave voor TIL																																								
Terinzagelegging t/m verwerking reacties																																								
Vaststelling BP incl Expl.plan																																								
Beroep BP t/m onherroepelijk BP																																								
MER: Milieu-effectrapportage																																								
Opstellen startnotitie t/m inspraak																																								
Vaststelling richtlijnen MER																																								
Aanvaarding MER-rapport door BG (t/m raad)																																								
Bekendmaking MER t/m advies Cie MER																																								
Wvg: Wet voorkeursrecht gemeenten																																								
Periode voor vestiging voorkeursrecht																																								
Ontogeningsprocedure																																								
Ontogeningsplan t/m inschrijving vonnis																																								
Bouw (bij direct onherroepelijk BP)																																								
Bouw op eigen grond																																								
Bouwplannen (na beroep tegen BP)																																								
Bouw op eigen grond																																								
Bouw op te onteigenen grond																																								
Bouw op te onteigenen grond incl. cassatie																																								
Bouw (afh. van nieuwbouw elders)																																								
Bouw (na bouw op te onteigenen lokatie elders)																																								

Dienst Stedelijke Ontwikkeling / HOB
Projectmanagement Den Haag

Maria van der Meer & Anja Segers

De planning is gebaseerd op de nieuwe Wro; inwerkingtreding naar verwachting per 1 juli 2008.

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.



Samenwerking: publiek en privaat, langdurig en met vertrouwen

Het transformeren van een omvangrijk gebied als Binckhorst vraagt om een lange adem en een doordachte ontwikkelstrategie. En het vereist daarbij dat de partners langdurig samenwerken in een gezamenlijke onderneming, met commitment voor de totale transformatie van Nieuw Binckhorst, en met onderling vertrouwen in ieders inbreng, inzet en intenties.

In de transformatieopgave en de samenwerkingsvorm wordt onderscheidt gemaakt tussen de activiteiten die horen bij de grondexploitatie (GreX) en de opstal- of vastgoedexploitatie (Vex)

Twee fases, met concrete afspraken voor de eerste fase

Zoals al in hoofdstuk 9 is genoemd, wordt het totale plangebied opgedeeld in twee financieel gelijkwaardige fases. De twee fases worden verder opgedeeld in deelplannen. Voor Fase A (met een ontwikkelingstermijn van ongeveer tien tot vijftien jaar), worden concrete afspraken gemaakt en voor het eerste deelplan A0 wordt de grondexploitatie operationeel gemaakt inclusief afspraken over onder meer de start van de ontwikkeling. Voor Fase B, de tweede tien tot vijftien jaar, worden intentionele afspraken gemaakt.

Bouwproductie goeddeels door BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed

De door de gebiedsonderneming uit te geven gronden worden in Fase A ontwikkeld door BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed.

De genoemde marktpartijen verdelen de gehele uit dat programma voortkomende productie op basis van gelijkheid (50/50).

Publiek-private samenwerking in de 'gebiedsonderneming Binckhorst'

De partijen willen de transformatie en de grondexploitatie vormgeven vanuit een gezamenlijke gebiedsonderneming.

Er wordt een publiek-private 'gebiedsonderneming Binckhorst' opgezet, waarbij de voorkeur uit gaat naar een CV/BV-structuur, waarin de gemeente Den Haag voor 50% en de BPF Bouwinvest en

Rabo Vastgoed ieder voor 25% risicodragend participeren onder voorbehoud van de Europese wet- en regelgeving. Besluitvorming binnen de onderneming vindt plaats op basis van unanimiteit. De exacte inrichting en werkwijze van de onderneming wordt in het najaar van 2007 vastgelegd en maakt deel uit van de definitieve besluitvorming eind 2007. Een breed bestuurlijk draagvlak, niet in de laatste plaats bij de gemeente Den Haag, is zeer belangrijk.

Activiteiten van de gebiedsonderneming

De gebiedsonderneming Binckhorst is de investerende en coördinerende organisatie die verantwoordelijk is voor alle activiteiten behorende bij de grondexploitatie voor het gehele plangebied. De gebiedsonderneming houdt zich niet bezig met de ontwikkeling van vastgoed. Het is te verwachten dat de gebiedsonderneming onder meer:

- actief vrijwel alle gronden in het plangebied verwerft, saneert, bouwrijp maakt en uitstoot naar de ontwikkelaars van het vastgoedprogramma;
- bedrijven verplaatst of uitplaatst;
- de binnen het plan vallende infrastructuur aanlegt en het woonrijp maken verzorgt;
- de regie voert op het gebied en op de inzet van publiekrechtelijke instrumenten;

- de (gebieds-)marketing verzorgt, tijdelijke evenementen ontplooit en de identiteit en kwaliteit bewaakt;
- de afstemming met bovenwijkse infrastructurele projecten verzorgt;
- ruimtelijke-orderingsprocedures voorbereidt, zoals de MER-procedure;
- archeologisch onderzoek verricht;
- de benodigde exploitatiesubsidies verwerft;
- er voor zorgt dat Nieuw Binckhorst prioriteit houdt bij de ontwikkeling in de regio.

Werkprincipes van de onderneming

De gebiedsonderneming Binckhorst moet zodanig worden ingericht, dat een stuurbare en wendbare onderneming ontstaat die de komende twintig tot dertig jaar regie kan voeren - zonder telkens terug te moeten gaan naar de aandeelhouders.

Het ondernemerschap komt onder andere tot uitdrukking in de door te voeren optimalisaties en het binnenhalen van exploitatiesubsidies. Zoals in hoofdstuk 8 gemeld, zal de onderneming cash-flow gedreven zijn en bepaalt het gemaximeerde risicokapitaal de reikwijdte van de investeringen.

Op kwaliteit wordt niet beknipt, de kwantiteit en de factor tijd zijn variabel.

Bouwenvelopmethode geeft ruimte

De uitgifte van gronden vindt plaats op basis van een nog nader uit te werken bouwenvelopmethode, een methodiek waarbij de grond tegen een bedrag ineens wordt overgedragen onder tevoren overeengekomen voorwaarden en afspraken. Binnen de bouwenvelop wordt ruimte gecreëerd voor marktpartijen om de gederfde risicovergoeding op het eigen vermogen in de grondexploitatie goed te maken en een marktconform rendement te maken op de opstalontwikkelingen.

De wijze van grondprijsverrekening en de methode van de bouwenvelop wordt in de komende zes maanden verder uitgewerkt en in praktijk gebracht bij de ontwikkeling van het eerste deelplan. Uiteindelijk wordt de bouwenvelopmethode toegepast op het totale plangebied.

Geen vergoeding historische kosten

De historische managementkosten tot 26 juni 2007 worden niet vergoed door de gebiedsonderneming met uitzondering van een nader overeen te komen compensatie van gemaakte kosten tot op heden. De te maken kosten vanaf 26 juni 2007 tot aan de oprichting van de gebiedsonderneming worden vooraf unaniem vastgesteld en 1:1 door de gebiedsonderneming vergoed. Als de gebiedsonderneming niet wordt opgericht zijn de kosten voor ieders eigen rekening.

Exit-regeling

Voorop staat dat partijen pas na afronding van Fase A en B uitstappen. Indien partijen zich eerder zouden willen terugtrekken terwijl binnen de randvoorwaarden van de onderneming wordt gewerkt, kan dit slechts onder betaling van een

nader te bepalen boete.

Partijen kunnen uitsluitend boetevrij uitstappen indien de onderneming niet meer binnen de overeengekomen randvoorwaarden werkt, dat wil zeggen uitsluitend als de € 100 mln. risicodragend kapitaal wordt overschreden, dan wel in de situatie dat het Trekvliettracé en/of RandstadRail niet wordt aangelegd.

In dat onverhoopte geval zal het aandeel van de uitstappende partij in de onderneming door een onafhankelijke derde worden bepaald.

Stappen beide marktpartijen uit, dan eindigt de gebiedsonderneming. In dat geval gaan alle verworven posities in Fase A en B naar de gemeente Den Haag.

Activiteiten tot aan oprichting van de gebiedsonderneming

Het is de bedoeling de gebiedsonderneming per 1 januari 2008 op te richten. Na de zomer zal een werkplan tot oprichting van de gebiedsonderneming worden opgesteld. Hierbij wordt specifieke aandacht gegeven aan o.a. de uitwerking van de risicoanalyse, de uitwerking van de bouwenvelopmethode en de iteratieve (rekenen en tekenen) uitwerking van de business-case (deelplan A0). Tevens wordt het verplaatsingsplan verder uitgewerkt, de voorbereidingen getroffen voor de benodigde planologische procedures et cetera.

Verder wordt aandacht besteed aan de financial engineering en vindt er een juridische en fiscale toets plaats. Ten slotte wordt de organisatie van de gebiedsonderneming uitgewerkt en ingevuld en wordt de samenwerkingsovereenkomst vorm en inhoud gegeven.

Belangrijke beslis- en besefpunten

1. Om de gebiedsontwikkeling voortvarend van start te laten gaan, brengen partijen eigen vermogen in ter voorfinanciering van exploitatiesubsidies en ter dekking van het risico: de gemeente Den Haag € 50 mln en de marktpartijen ieder € 25 mln.
2. De gebiedsonderneming Binckhorst kent bij voorkeur een CV/BV-structuur.
3. De door de gebiedsonderneming uit te geven gronden worden voor Fase A volledig ontwikkeld door BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed.
4. Besluitvorming binnen de onderneming vindt plaats op basis van unanimiteit.
5. De onderneming is cash-flow gedreven, waarbij het gemaximeerde risicokapitaal de polsstok van het maximaal vermogensbeslag bepaalt.
6. De historische managementkosten tot 26 juni 2007 worden niet vergoed door de gebiedsonderneming met uitzondering van een nader overeen te komen compensatie van gemaakte kosten tot op heden.
De te maken kosten vanaf 26 juni 2007 tot aan de oprichting van de gebiedsonderneming worden vooraf unaniem vastgesteld en 1:1 door de gebiedsonderneming vergoed.
7. De exit-regeling wordt uitgevoerd binnen de hierboven beschreven kaders.
8. De intentieovereenkomst wordt verlengd tot 29 februari 2008.
9. In de komende zes maanden worden de afspraken uitgewerkt.
10. Na de zomer zal een werkplan tot oprichting van de gebiedsonderneming worden opgesteld.

Overwegingen en besluiten

In de voorafgaande hoofdstukken is samengevat waarom Nieuw Binckhorst moet worden ontwikkeld. Op een rij is gezet wat Nieuw Binckhorst zal moeten inhouden zodat de ambities worden gerealiseerd. Bovendien is aangegeven welke weg daartoe bewandeld moet worden. De eerste stappen zijn nu gezet, het vervolg is een uitdagende tocht van ruim twintig jaar. De drie partijen, BPF Bouwinvest, Rabo Vastgoed en de gemeente Den Haag zetten nu een belangrijke stap naar daadwerkelijke realisatie. Hiervoor hebben zij gezamenlijk de volgende randvoorwaarden voor de besluitvorming gedefinieerd.

Overwegende dat

1. RUIMTELIJK PLAN

a. Ambitieniveau

- i. de ambitie is de Binckhorst te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd gebied met een (inter)nationaal ambitieniveau, waarbij de kernbegrippen stoer, stedelijk, ondernemend, mondiaal en
 - ii. duurzaam zijn;
 - iii. de transformatie van de Binckhorst van prominent belang is om de ambities te realiseren die de Gemeente Den Haag heeft in het kader van “Wereldstad aan Zee”;
- de betekenis en kansen van het thema duurzaamheid voor Nieuw Binckhorst op alle schaalniveaus nader zullen worden onderzocht en geconcretiseerd.

b. Zonering Binckhorst

dat de ruimtelijke hoofdropzet voor Nieuw Binckhorst bestaat uit drie zones:

- Binckhorst Noord: een hoogstedelijke zone, direct gekoppeld aan het Haagse centrum, Nieuw Laakhaven en Den Haag Hollands Spoor;

- Park: een levendig stadspark in het hart van de Binckhorst, dwars op de hoofdinfrastructuur;
- Binckhorst Zuid: stedelijk gebied waar water een kwaliteitsbepalend element is.

c. Infrastructuur

- i. de Binckhorst dient te worden “verknoot” met zijn omgeving per auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer;
- ii. voor de transformatie randvoorwaardelijk is de aanleg van het Trekvliettracé en de realisatie van hoogwaardig openbaarvervoer, waarbij het gaat om de aanleg van een tram met ten minste één halte in de Binckhorst en het verbeteren van de positie en bereikbaarheid van het NS station Voorburg.

d. Programma en werkgelegenheid in 2030

- i. het volgende programma nodig is voor de succesvolle transformatie en als realistisch wordt beschouwd gezien de ambities en de verwachte marktontwikkelingen:
 1. 7.000 woningen, waarvan maximaal 5.000 vóór 2020
 2. 200.000 m² kantoren
 3. 65.000 m² bedrijfsruimte
 4. 65.000 m² stedelijke en wijkvoorzieningen
 5. 65.000 m² publieksaantrekkende functies van (inter)nationale allure
 6. 60.000 m² additioneel internationaal programma
 7. 16 ha stadspark
- ii. met dit programma de werkgelegenheid in Binckhorst toeneemt van 13.000 naar 18.000 werknemers en het aantal inwoners met ca. 12.000 groeit;
- iii. het uitgangspunt is dat in iedere fase een vérgaande functiemenging nagestreefd wordt, gericht op levendigheid en attractiviteit van het gebied;
- iv. het programma de nodige flexibiliteit heeft om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en maatschappelijke eisen.

e. Planvorm

dat voor het uitwerken van het Masterplan gekozen wordt voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

2. GEBIEDSONDERNEMING

a. Fasering

de gebiedsonderneming de transformatie, uitgedrukt in termen van financieel deficit, in twee gelijkwaardige fases uit voert.

b. Financiering Gebiedsonderneming

- i. de grondexploitatie van de gehele transformatie een tekort kent van ca. € 00 mln (NCW 1/1/2007). Om tot een sluitende grondexploitatie te komen zijn Rijkssubsidies noodzakelijk. Hierover is thans nog geen zekerheid. Gemeente Den Haag, Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest vinden het desalniettemin belangrijk om, vooruitlopend daarop zo spoedig mogelijke met de transformatie te starten. Partijen zijn derhalve bereid om gezamenlijk maximaal € 100 miljoen voor te financieren zodat met Fase A kan worden gestart (verdeling Gemeente: € 0 mln, Rabo Vastgoed: € 5 mln. BPF: € 5 mln);
- ii. Rabo Vastgoed en BPF Buwinvest alle ontwikkelrechten krijgen van de door de Gebiedsonderneming in Fase A uit te geven gronden. Deze ontwikkelrechten worden gelijkelijk verdeeld onder Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest;
- iii. de gebiedsonderneming bij voorkeur volgens een CV-BV structuur wordt ingericht;
- iv. de besluitvorming in de gebiedsonderneming altijd op basis van unanimiteit wordt ingericht;
- v. de gemaakte kosten tot 26 juni 2007 voor ieders rekening zijn;
- vi. de gemaakte kosten tussen 26 juni 2007 en de oprichting van de gebiedsonderneming in rekening worden gebracht bij de gebiedsonderneming. Mocht de gebiedsonderneming onverhoopt niet opgericht worden, de kosten na 26 juni 2007 voor ieders rekening komen.

c. Verwerving

- i. om de transformatie voortvarend uit te voeren een actieve grondpolitiek zal worden gevoerd;
- ii. het uitgangspunt is dat verworven wordt tegen zo laag mogelijke kosten;
- iii. de gemeente al het tot haar beschikking staande instrumentarium in zet bij de verwerving.

d. Grondexploitatie

- i. de partijen zich inspannen om het exploitatietekort te reduceren door middel van planoptimalisaties en subsidieverwerving;
- ii. in tijden van financiële nood de gebiedsonderneming de vrijheid krijgt de flexibiliteit in het programma en het ruimtelijke plan te gebruiken om het alsdan optredende tekort te minimaliseren;
- iii. er geen rendement wordt gemaakt in de grondexploitatie;

- iv. de risico's in de grondexploitatie als volgt worden verdeeld: Gemeente 50%, Rabo Vastgoed 25%, BPF Bouwinvest 25%;
- v. afgezien van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen de kosten voor het TrekvlietTracé en de openbaar vervoerverbindingen buiten de grondexploitatie vallen.

e. Subsidies

- i. de gemeente de inspanningsverplichting op zich neemt voor het verkrijgen van rijkssubsidies voor (primair) infrastructurele werken als TrekvlietTracé en openbaar vervoer en voor (secundair) exploitatietekorten. Ook Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest zullen zich inspannen om subsidies t.b.v. de transformatie te verkrijgen.

f. Exitregeling

- i. de partijen een overeenkomst aangaan voor de totale transformatie van de Binckhorst;
- ii. indien partijen tussentijds willen uitstappen terwijl binnen de randvoorwaarden van de onderneming wordt gewerkt, dit slechts kan onder betaling van een nader te bepalen boete;
- iii. indien de onderneming niet meer binnen de overeengekomen randvoorwaarden werkt, de partijen kunnen uitstappen waarbij de waarde van het aandeel van de uitstappende partij in de onderneming door onafhankelijke derde zal worden bepaald;
- iv. indien beide marktpartijen uitstappen, de gebiedsonderneming wordt beëindigd en alle verworven posities in eerste instantie naar de gemeente Den Haag gaan.

3. VERLENGEN IOK

- a. de Intentieovereenkomst wordt verlengd tot 29 februari 2008.

4. VERPLAATSINGSSTRATEGIE

- a. de bedrijven die nooit zullen passen binnen het profiel van Nieuw Binckhorst naar elders worden verplaatst;
- b. er onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden om watergebonden bedrijven te verplaatsen naar buiten de Binckhorst;
- c. de gemeente zich in zet voor het verankeren hiervan in het Ontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden;
- d. het essentieel is om in het kader van de transformatie met het georganiseerde bedrijfsleven (Kamer van Koophandel, VNO/NCW-West, MKB Den Haag en het bestuur van de BLF) afspraken te maken inzake de omgang met zittende ondernemers. Hiertoe zal een convenant worden voorbereid;

- e. gezien het feit dat de verplaatsingsoperatie, zowel binnen Binckhorst als naar buiten, zeer complex is, vooruitlopend op de oprichting van de gebiedsonderneming zo spoedig mogelijk een verplaatsingsmanager zal worden aangesteld.

BESLUITEN B&W VAN DEN HAAG - ONDER VOORBEHOUD VAN GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTERAAD - RABO VASTGOED EN BPF BOUWINVEST DAT:

- De in artikel 4 van de Intentieovereenkomst Binckhorst genoemde haalbaarheidsstudie is afgerond.
- Een spoedige start van de transformatie wenselijk is en partijen daarom bereid zijn om, vooruitlopend op zekerheid en uitkering van subsidies, bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst een voorfinanciering te doen van maximaal van € 100 miljoen (verdeling Gemeente: €50 mln, Rabo Vastgoed: €25 mln. BPF: €25 mln) t.b.v. de grondexploitatie van de gebiedsonderneming.
- De transformatie haalbaar is mits voorafgaand aan de samenwerkingsovereenkomst aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Een vaststelling door de gemeenteraad van de voorlopige tracévoorkeur Trekvliettracé en een vaststelling door de gemeenteraad van de tracévoorkeur voor de OV-verbinding Binckhorst.
 - De transformatie van Binckhorst is verankerd in het ontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden.
 - Een locatie is aangewezen voor de watergebonden bedrijven die in de Binckhorst zitten.
 - Een afgerond verplaatsingsplan voor de bedrijven in Binckhorst beschikbaar is.
 - Een convenant is gesloten met de Kamer van Koophandel, VNO/NCW-west, MKB Den Haag en de bedrijvenvereniging BLF over de omgang met zittende ondernemers in de Binckhorst.
 - De businesscase van de gebiedsonderneming is uitgewerkt en haalbaar gebleken, zodat deze kan starten met de ontwikkeling van fase A.
 - De juridische en fiscale aspecten van de samenwerking zijn geborgd.
- Dat de intentieovereenkomst wordt verlengd tot 29 februari 2008 teneinde de samenwerkingsovereenkomst en oprichting van een gebiedsonderneming voor te bereiden.

Begrippenlijst

Enkele specifieke termen, afkortingen en begrippen die worden gebruikt in deze notitie en/of de onderliggende bronnen.

Bouwenvelopmethode | een (voor Nieuw Binckhorst nog nader in te vullen) afspraak tussen gemeente en marktpartijen, waarin de grond tegen een bedrag ineens wordt overgedragen onder tevoren overeengekomen voorwaarden en afspraken

CabFab | de voormalige Caballero Fabriek, tegenwoordig huisvesting voor velerlei bedrijvigheid

GO (of GOB) | gebiedsonderneming Binckhorst

Grex | grondexploitatie

Grex-wet | de ‘Wijziging van de Wet Ruimtelijke Ordening inzake de grondexploitatie’, die nu ter besluitvorming ligt bij de Eerste Kamer

IOK | de gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente, Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest

Ontwikkelingspartners | de samenwerkende partijen die het initiatief hebben genomen tot de transformatie van de Binckhorst: de gemeente Den Haag, Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest

NCW | netto contante waarde

SOK | de te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Rabo Vastgoed en BPF Bouwinvest

Vex | vastgoedexploitatie

Wvg | Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Den Haag BPF Bouwinvest Rabo Vastgoed
Overige betrokken partijen	Office for Metropolitan Architecture DHV Brink Groep Fakton BVR Hartog Communicatie
Redactie	Projectteam Binckhorst
Beeldmateriaal	Office for Metropolitan Architecture, Rotterdam
Vormgeving pre-press beeldbewerking	Wim Jansen Design, Den Haag
Drukwerk	Romein Grafisch Management, Berkel en Rodenrijs
© Copyright 2007	Projectteam Binckhorst



Gemeente Den Haag

