



## “ BEDRIJVENTERREINEN AAN ZEE”

### **Inleiding**

Met de structuurvisie “Wereldstad aan Zee’ heeft de stad Den Haag ingezet op de bouw van circa 30.000 woningen. Voor zowel het college als de raad is het buitengewoon belangrijk om deze bouwproductie zodanig te realiseren dat de stad wint aan kwaliteit, ondanks verdere verdichting door de forse uitbreiding van het aantal woningen.

Om de beeldkwaliteit van toekomstige woningbouwlocaties te borgen en aanschouwelijk te maken, worden masterplannen gepresenteerd, waarin wordt aangegeven hoe, waar, op welke wijze en door middel van welke materialen een nieuw woongebied wordt vormgegeven en waar de huidige of toekomstige groenwaarden gekoesterd worden. De stad moet uiteindelijk een plek zijn waar het voor haar inwoners goed toeven is.

Naast woningen wordt er in de structuurvisie ook circa 100 ha gereserveerd als bedrijventerrein. Voor de invulling van deze gebieden geldt een andere strategie. In ieder geval is het zo dat tot nu toe ruimtelijke kwaliteit geen grote rol in de besluitvorming heeft gespeeld. Zowel in Den Haag als in de rest van Nederland schreeuwt de lelijkheid en gebrek aan kwaliteit ons vanaf de bedrijventerreinen tegemoet.

Den Haag is blijkbaar een gewilde vestigingsplaats voor bedrijven. Dit resulteert in een intensief gebruik van de Haagse bedrijventerreinen. Deze schaarste wordt alsmaar groter. Dit vraagt om een andere benadering ten opzichte van het gebruik van de terreinen. De inzet en ambitie van D66 is om in het kader van de Haagse structuurvisie met dit initiatiefvoorstel de kwaliteit van de bedrijventerreinen naar een hoger plan te tillen.

### **Kwaliteitsimpuls**

Eén op de drie Nederlanders werkt op een bedrijventerrein. Toch zijn er maar weinig bedrijventerreinen zo ontworpen en ingericht dat je er ook voor je plezier naar toe gaat. De beeldkwaliteit van een gemiddeld bedrijventerrein laat behoorlijk te wensen over. Ook het aanbod van voorzieningen is niet afgestemd op de wensen van de mensen die er werken. Door gebrek aan tijd willen meer mensen op één dag diverse activiteiten combineren. Hierdoor ontstaat meer en meer behoefte aan voorzieningen in de buurt van het werk zoals kinderopvang, boodschappen kunnen doen of sportvoorzieningen. Een dergelijke combinatie van de functies op een

bedrijventerrein zou in belangrijke mate kunnen bijdragen aan een hogere kwaliteit en betere leefbaarheid.

Ook bedrijven zelf hechten, meer dan in het verleden, aan een goede beeldkwaliteit, zowel van het bedrijfspand als de omgeving. Een goede locatie is een visitekaartje voor hun bedrijf. De keuze van een bedrijf vindt niet langer plaats op basis van traditionele vestigingsfactoren alleen. Een zorgvuldige, aantrekkelijke omgeving en inrichting van een bedrijventerrein is ook een vestigingsfactor geworden.

Een bedrijventerrein zou aan dezelfde eisen van beeldkwaliteit en identiteit moeten voldoen als een woonwijk. Zo'n ambitie betekent dat bij het creëren van bedrijventerreinen niet langer kan worden volstaan met gronduitgifte en het aantrekken van werkgelegenheid alleen.

De opgave is om bij nieuwe en bestaande locaties een bijdrage te leveren aan een positieve uitstraling in de omgeving. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang:

- **Duurzaam in de tijd.** Duurzaam in de tijd betekent dat een bedrijfslocatie zodanig is ingericht en wordt beheerd dat de locatie er over vele jaren nog aantrekkelijk uitziet en goed functioneert. Dus niet: snel geld verdienen, en op korte termijn al weer moeten herstructureren. Het gaat hierbij niet alleen om duurzaam bouwen en het gebruik van milieuvriendelijke materialen, maar ook om het zodanig aanleggen en beheren van een bedrijvenpark dat er een duurzame ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Als het vele jaren goed blijft functioneren en er niet iedere tien jaar hoeft te worden geherstructureerd, is een bedrijfslocatie ook economisch duurzaam. Daarnaast moet de gemeente actief op zoek naar partners om de gewenste voorzieningen te realiseren. De aanwezigheid van meerdere functies en voorzieningen komt tegemoet aan de wens van mensen om activiteiten te kunnen combineren.

- **Aandacht voor beeldkwaliteit,**

Het beeldkwaliteitplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het plan biedt een aanvulling op de plannen volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin de nadruk ligt op de programmering en bestemming van gebieden. Het kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van een gebiedsdeel. Maar ook over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur, waarbij het behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is. De beeldkwaliteit van het uiterlijk van gebouwen moet gekoppeld worden aan de welstandsnota en moet behandeld worden als deel van de welstandsnota, dus vastgesteld door de gemeenteraad.

Beeldkwaliteitplannen zijn niet alleen een instrument wat ingezet kan worden om een gewenste kwaliteit te realiseren in woongebieden. Steeds meer gemeenten gebruiken het om juist op bedrijventerreinen een hoger kwaliteitsniveau van de grond te krijgen.

Het versterken van de beeldkwaliteit op bedrijfslocaties is belangrijk voor een positieve beleving. Steeds meer gemeenten streven ernaar om een bedrijventerrein met een goede beeldkwaliteit te realiseren, waarvan het karakter kenmerkend is voor het gebied en de gemeente. Hierbij wordt dan bijvoorbeeld rekening gehouden met zichtlijnen en zichtlocaties, bewust werken aan hoekoplossingen, de relatie privaat - openbaar, bedrijfszonerings

(met hoogwaardige plekken en eventueel ruimte voor 'rommelzones'), straatmeubilair en dergelijke.

- **Kwaliteit van de openbare ruimte.** Gebouwen wisselen door de jaren heen. De openbare ruimtestructuren zijn echter duurzaam. Voor het ruimtelijke beeld zijn de inrichting van de straten, groen- en waterstructuren en een eenheid van straatmeubilair uiteraard belangrijk. De kwaliteiten van de openbare ruimte moeten niet alleen gezocht worden binnen het terrein, maar ook daarbuiten. Een bedrijvenpark heeft invloed op de omgeving. Zoals op het omliggende (stads)landschap, de infrastructuur, de werkgelegenheid en de invloed op de mobiliteitsstromen. Vaak is een bedrijventerrein door zijn ligging de entree van een wijk of stadsdeel. Het denken vanuit openbare ruimte betekent daarom ook aandacht voor de contouren en de vormgeving van het omliggende (stads)landschap.
- **Het versterken van de ruimtelijke identiteit.** Door aansluiting te zoeken bij bestaande identiteitsdragers in het gebied, of door nieuwe te ontwikkelen ontstaat een bedrijfslocatie die zich positief onderscheidt ten opzichte van andere terreinen en het (gewenste) imago van de gemeente ondersteunt. Dan doorbreek je het idee dat het terrein overal in Nederland had kunnen liggen. Een instrument om hier invulling aan te geven is onder meer het aanstellen van een parkmanager. Deze persoon beheert de groenvoorzieningen op het terrein en zorgt ervoor dat de kwaliteit van het groen en de openbare ruimte blijft gewaarborgt. De gemeente kan hier aan bijdragen door dit als eis op te nemen voordat een vergunning wordt afgegeven. De financiële verantwoordelijkheid ligt bij de bedrijven. De gemeente bevordert het aanstellen van een parkmanager.

### **Benodigde acties**

Zoals hierboven aangegeven valt er op het gebied van de kwaliteit van bedrijfsterrainen nog een wereld te winnen, ook voor de "Wereldstad aan Zee".

De kwaliteitsslag die gemaakt kan worden is drieledig:

- De beeldkwaliteit, dmv een beeldkwaliteitplan, dat een bepaald niveau aan kwaliteit van architectuur, groenvoorzieningen en gebruikte materialen in het gebied garandeert.
- De kwaliteit van de voorzieningen. Zoals hierboven aangegeven is ook een bepaald voorzieningenniveau noodzakelijk om een duurzame kwaliteit voor een bedrijfterrein te realiseren.
- De bedrijvendichtheid. Onder de duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein valt ook het ruimtebeslag dat ingenomen wordt door bedrijven. Dat is, zeker in vergelijking met woonwijken, vaak heel extensief. Door stapeling van daarvoor geschikte bedrijven en dubbelgrondgebruik voor bijvoorbeeld parkeren is veel ruimtewinst te boeken.

Daarvoor zijn om ons heen al goede voorbeelden te vinden. Zo maken nieuwe opslagsystemen voor distributiecentra hogere dichtheden mogelijk, vgl Albert Heyn in Delft of Schuitema/C10-00 langs de A12 bij Bodegraven. Maar ook autodealers en groothandels gaan her en der al de lucht in met meerdere verdiepingen, met als uitschieter het Confectiecentrum in Amsterdam. En waarom zou een fitnessbedrijf of partycentrum zich niet bovenop een groothandel of autoshowroom kunnen vestigen?

D66 wil voor de nieuw uit te geven en te herstructureren bedrijventerreinen de planologische procedures zo inrichten dat een hoogwaardige kwaliteit het eindresultaat is. Dat betekent

- **Verdichting.** In het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met een verdere verdichting: hogere goothoogtes, dubbel grondgebruik Als instrument om verdichting meetbaar te maken kunnen kengetallen worden geïntroduceerd voor het aantal banen /ha of m2 bedrijfsoppervlak/ha. Deze kunnen weer worden gebruikt bij een benchmark met bedrijvigheid elders in stedelijk gebied.
- **Bijzondere voorzieningen.** In het bestemmingsplan moet ook rekening worden gehouden met bijzondere voorzieningen voor bv kinderopvang, winkels en vormen van leisure
- **Beeldkwaliteitplan.** Een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld, waarin ambities betreffende het eindresultaat worden neergelegd. Het biedt het welstandstoezicht handvaten om te beoordelen of een bouwaanvraag passend is binnen een gewenst toekomstig kader.

Veel steden in Nederland zijn ons voorgegaan en zien in een beeldkwaliteitsplan hét instrument om de verdere verrommeling en lelijkheid van het landschap door bedrijventerreinen tegen te gaan. Voorbeelden zijn o.a. de steden Alkmaar, Utrecht, Dordrecht, Nijmegen.

### **Tot slot**

D66 heeft al vaker ervoor gepleit om bedrijventerreinen cq kantorenlocaties te combineren met wonen. Wanneer op de hier voorgestelde wijze de kwaliteit van bedrijventerreinen naar een hoger plan is getild, dan kunnen deze locaties ook aantrekkelijke woongebieden gaan vormen voor bepaalde groepen woningzoekenden zoals jongeren en de creatieve sector. Daarvoor moet dan binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid worden geschapen, bv door het mogelijk te maken bedrijfsgebouwen “op te toppen” met woningen waar dat mogelijk is. Te denken valt aan woningen boven showrooms. Tenslotte kunnen allerlei groene en blauwe functies een plaats krijgen: waterberging, groene buffers etc.

### **Financiën**

Het is op dit moment lastig aan te geven wat de financiële consequenties zijn van dit initiatiefvoorstel. Om daarover meer duidelijkheid te krijgen is een verdere uitwerking van de voorstellen noodzakelijk.

### **Voorstel**

Op grond van het bovenstaande stelt D66 voor om in de toekomst kritischer om te gaan met de beeldkwaliteit en duurzaamheid van herstructureringsopgaven en nieuw uit te geven bedrijventerreinen. Voor het na te streven kwaliteitsniveau willen wij de lat hoger leggen. De structuurvisie “Wereldstad aan Zee” vraagt naast hoogwaardige woonwijken ook om hoogwaardige bedrijventerreinen. Om voor de toekomst deze uitgangspunten te verankeren in de te doorlopen procedures vragen wij het college van burgemeester en wethouders na de zomer met een voorstel dienaangaande te komen.

## Ontwerp- besluit

De gemeenteraad van de gemeente Den Haag, gezien het initiatiefvoorstel van de fractie van D66

Besluit:

Het college te verzoeken de hierboven genoemde maatregelen om tot meer hoogwaardige bedrijfterreinen te komen verder uit te werken en met voorstellen te komen aangaande

- **Verdichting** en daarbij het opstellen van kengetallen te betrekken die de verdichting in beeld brengen en de mogelijkheid bedrijfspanden “op te toppen”
- **Bijzondere voorzieningen**, die een kwaliteitsimpuls kunnen betekenen en waarvoor het reserveren van ruimte gewenst is
- **Beeldkwaliteitplan**, waarin ambities betreffende de gewenste beeldkwaliteit worden vastgelegd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van.....

De griffier

De voorzitter

Gemeenteraadsfractie D66  
Marjolein de Jong