

CONCEPT

SWECO 

Toekomstvisie bedrijventerrein Westvlietweg II

Ruimtelijk-economische verkenning als bouwsteen voor gebiedsprogramma Vlietzoom

23 januari 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel toekomstvisie
- 1.2 Locatie bedrijventerrein Westvlietweg III
- 1.3 Waarom Westvlietweg III ontwikkelen?
- 1.4 Procesaanpak

2. Analyse locatie en omgeving

- 2.1 Huidige beleidskaders en onderzoeken
- 2.2 Historische ontwikkeling
- 2.3 Ruimtelijk-programmatische analyse
- 2.4 Huidige planologische kaders
- 2.5 Conclusie: kansen en opgaven

3. Uitgangspunten beter benutten

- 3.1 Ambities De Groene Stadsmotor
- 3.2 Beter Benutten op Westvlietweg III
- 3.3 Mogelijk toekomstbeeld bestaand beter benutten

4. Toekomstvisie

- 4.1 Ruimtelijk Raamwerk
- 4.2 Voortbouwen op bestaande structuren
- 4.3 Robuust raamwerk als kader voor ontwikkeling
- 4.4 Landschap en groen als drager
- 4.5 Mobiliteitsnetwerk gebaseerd op het verbeteren van verbindingen
- 4.6 Onderscheidende en complementaire werkmilieus.
- 4.7 Voorzieningen gericht op het stimuleren van verblijven en ontmoeten

5. Ontwikkelstrategie

- 5.1 Strategische fasering
- 5.2 Gebiedsagenda

Colofon

Bijlagen

- Bijlage 1: Analyse economisch programma Westvlietweg III
- Bijlage 2: Inbreng klankbordgroep
- Bijlage 3: Bedrijvenlijst

Samenvatting

In dit hoofdstuk staat een samenvatting van de toekomstvisie Westvlietweg III

CONCEPT

Samenvatting

Inleiding

Deze toekomstvisie geeft de strategie en mogelijke scenario's voor de ontwikkeling en versterking van bedrijventerrein Westvlietweg III in Den Haag. Het terrein kent een aantal knelpunten zoals veroudering, onveiligheid, uitstraling en de ontsluiting. Tegelijkertijd liggen er kansen om met verdichting en schuifruimte te voorzien in de grote vraag naar bedrijfsruimten in Den Haag en met vergroening beter aan te sluiten op de omgeving en de Vlietzoom.

De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de projectgroep Westvlietweg (de opdrachtgevers: gemeente Den Haag, BIZ, BBW, Ambog en IPP) en twee klankbordbijeenkomsten met ondernemers en omwonenden.

Kansen en opgaven

Door de ligging in de regio, de nabijheid van de stad en de sterke Haagse bedrijven heeft Westvlietweg III een belangrijke plek in de Haagse economie. Die economie groeit sterk de komende jaren en daarmee ontstaat behoefte aan extra vierkante meters bedrijfsruimten. Westvlietweg III kan hier (deels) in voorzien door bestaande bedrijfskavels beter te gaan benutten. Op dit moment is de intensiveringsgraad laag en wordt de mogelijkheid van meerlaags bouwen en gedeelde voorzieningen onderbenut. De eerste kansen voor verdichting liggen op een aantal verrommelde en onderbenutte kavels en verouderd vastgoed.

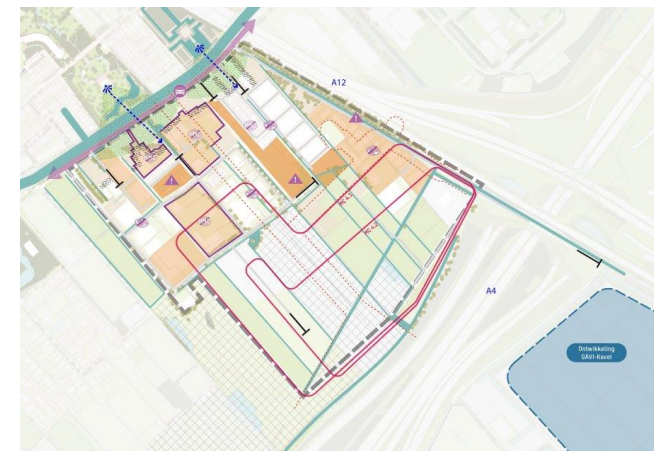
Een bijzondere kans voor het beter benutten zijn de zittende samenwerkende bedrijven in de circulaire economie; zij hebben een actuele uitbreidingsbehoefte. Door deze te herhuisvesten – bij voorkeur in een circulair cluster – kunnen de achterblijvende kavels toekomstbestendiger en intensiever bebouwd worden.

De positie binnen de Vlietzoom geeft aanleiding, plicht en kansen om de landschappelijke inpassing (vastgoed en openbare ruimte) te verbeteren en het terrein te vergroenen. Daarbij moeten ook kansen gepakt worden om het terrein meer toegankelijk te maken en functioneel te activeren voor omwonenden, en een logisch onderdeel van de omgeving te maken.

Een belangrijk knelpunt is de ontsluiting van het bedrijventerrein. De Westvlietweg is niet geschikt voor intensief logistiek verkeer en wordt bij voorkeur afgewaardeerd. Voor Westvlietweg III betekent dit dat een alternatieve aanvullende ontsluiting wenselijk is, hetgeen momenteel wordt onderzocht middels het verkeersonderzoek.



Westvlietweg III



Kansen- en opgavenkaart

CONCEPT

Ambities de Groene Stadsmotor

De belangrijkste doelstellingen van de ontwikkeling zijn:

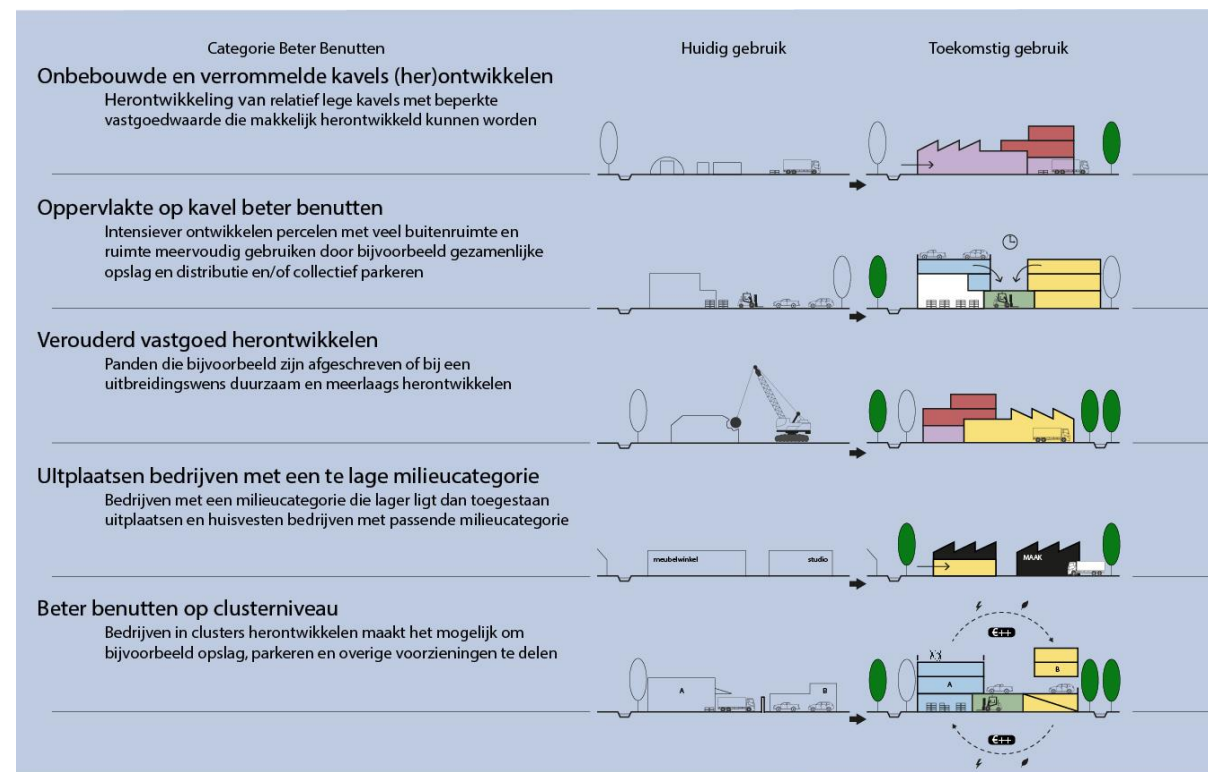
1. Voorzien in toekomstbestendige werkruimte voor lokale en regionale behoefte.
2. Groei bestaande bedrijven mogelijk maken en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid.
3. Beter benutten bestaande terrein door schuifruimte te creëren.
4. Verduurzaming door investering in vastgoed, netwerken, sociale veiligheid en openbare ruimte.
5. Zorgvuldige landschappelijke inpassing en verbinding met de omgeving.
6. Verbetering van de bereikbaarheid.



Beter benutten

De ontwikkelstrategie voor Westvlietweg III zet in op versterken van de kwaliteit en beter benutten van de ruimte op het bestaande bedrijventerrein. Voor Westvlietweg III zijn daarbij volgende praktisch toepasbare modellen voor verdichting geïdentificeerd:

- A. Beter benutten verromelde kavels en potentie verdichten buitenruimte.
- B. Potentie functioneel intensiveren en het juiste bedrijf op de juiste plek (creëren van schuifruimte).
- C. Uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie.
- D. Intensiveren in de hoogte (met verruiming planologische kaders). Extra winst kan worden behaald door bedrijven daarbij in clusters te ontwikkelen met gedeelde voorzieningen en parkeerhubs.



Mogelijkheden van beter benutten op Westvlietweg III

CONCEPT

Toekomstvisie

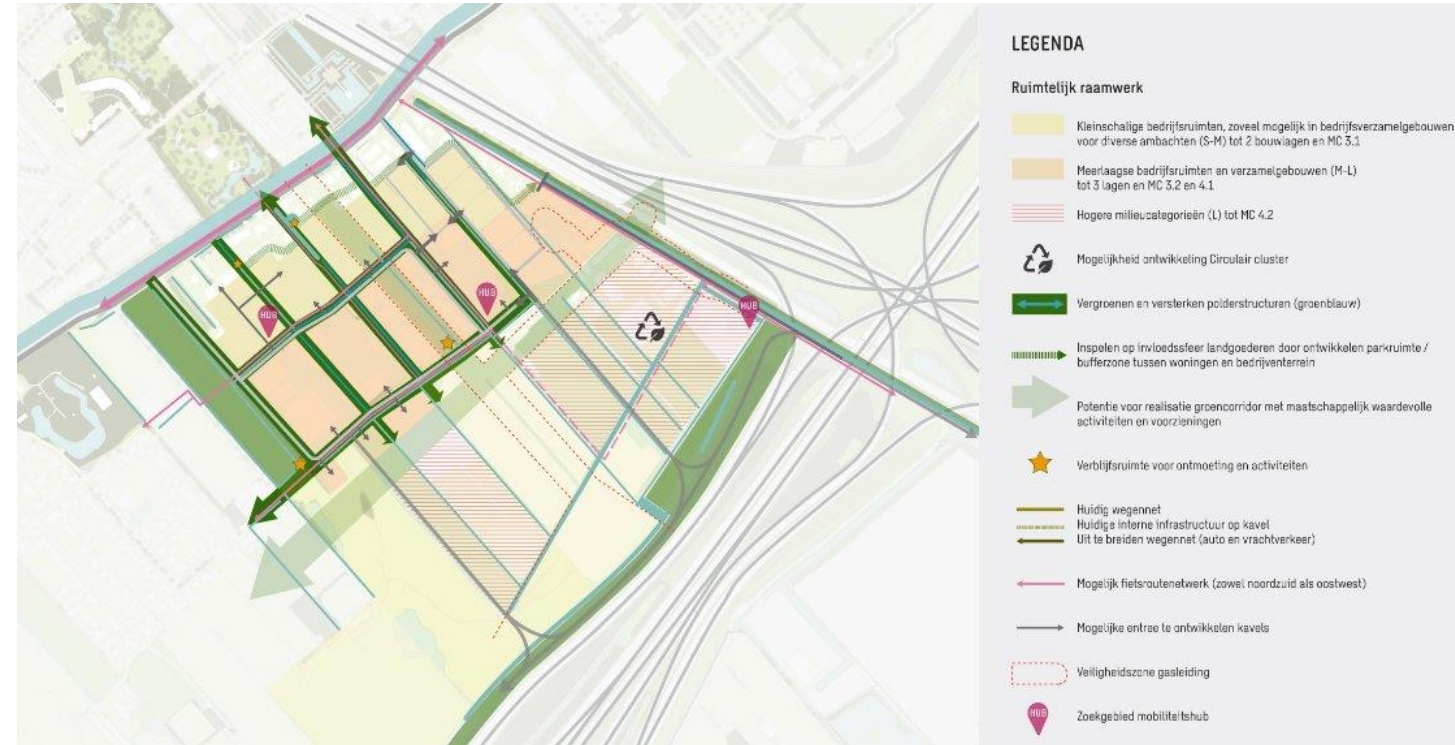
Voor de herontwikkeling van Westvlietweg III is een toekomstbeeld gemaakt (2035): een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein naar een toekomstbestendig en circulair werklandschap, economisch sterk, centraal gelegen in het stedelijk gebied van de Haagse regio, goed verbonden met de omgeving en passend in de landschappelijke structuur. Het ruimtelijk raamwerk is onderdeel van het integrale gebiedsprogramma Vlietzoom en vormt daarmee een belangrijk instrument voor toekomstige initiatieven in het gebied.

Basisonderlegger van de stedelijke structuur

De raamwerkaart vormt de ruimtelijke basis van het gebied en biedt houvast bij een adaptieve wijze van ontwikkelen. Deze zal gedurende een langjarige periode actueel en bruikbaar moeten zijn om verschillende initiatieven die zich in de loop van de tijd voordoen, te kunnen faciliteren.

Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit 6 lagen:

1. Voortbouwen op bestaande structuren
2. Robuust raamwerk als kader voor ontwikkeling
3. Landschap en groen als drager
4. Mobiliteitsnetwerk gebaseerd op het verbeteren van verbindingen (zowel intern als extern)
5. Onderscheidende en complementaire werkmilieus.
6. Voorzieningen gericht op het stimuleren van verblijven en ontmoeten



CONCEPT

Economische profilering

Westvlietweg III profileert zich als gemengd bedrijventerrein voor diverse sectoren die van belang zijn voor de stedelijke economie van Den Haag en de regio: van kleinschalige bedrijfsruimte tot grotere kavels (ca. 2,5 ha) voor de circulaire economie.



Strategische fasering

Om het bestaande bedrijventerrein beter te benutten en herontwikkeling in gang te zetten zijn schuifruimte en een nieuw planologisch kader nodig. Na verruiming van het planologisch kader is veel meer ruimtewinst te behalen dan door beter benutten binnen de huidige beheersverordening. De ontwikkeling van Westvlietweg III kan in een aantal opeenvolgende stappen plaatsvinden:

1. De toekomstvisie is een bouwsteen voor het Gebiedsprogramma Vlietzoom.
2. Uitwerken Nota van Uitgangspunten en opstellen Omgevingsplan.
3. Parallel aan stap 2: voorbereidende planologische onderzoeken, verkeersonderzoek en gesprekken met ondernemers en ontwikkelaars om tot haalbare business cases te komen.
4. Parallel aan stap 2: participatie.
5. Parallel aan stap 2: quick wins in de realisatie van het ruimtelijk raamwerk.
6. Afhankelijk van de uitkomsten van het verkeersonderzoek: realisatie extra ontsluiting.
7. Realisatie ruimtelijk raamwerk (na vaststelling Omgevingsplan): infrastructuur, groen- en waterstructuren, voorzieningen, ontmoetingsplekken en mobiliteitshubs.
8. Realisatiefase (na verruiming planologische kaders): parallel inzetten op verschillende technieken voor beter te benutten: onbebouwde en verrommelde kavels (her)ontwikkelen (A), creëren schuifruimte en intensiveren achtergebleven kavels circulair cluster (B), uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie (C), intensiveren in de hoogte (D).
9. Benodigde schuifruimte en nieuwe werklocaties in uitbreidingsgebied Westvlietweg III.

Advies SWECO

Om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien (en daarmee creëren van de benodigde schuifruimte) komen twee ontwikkelvelden ten zuiden van Waterpas in aanmerking. Voor deze ontwikkelvelden, met in de huidige situatie een agrarische bestemming, is ruimte voor de ontwikkeling van een bedrijvencluster van ca 90.000 tot 135.000 m² bvo.

CONCEPT

Gebiedsagenda Westvlietweg III

Deze toekomstvisie is opgesteld als bouwsteen voor het gebiedsprogramma Vlietzoom. Vanuit Westvlietweg III zijn samenvattend de volgende stappen van belang om te komen tot een toekomstbestendig en intensief bebouwd bedrijventerrein:

- Aanpassen van de ruimtelijke kaders in een Omgevingsplan dat ruimte biedt voor intensiveren van kavels die beschikbaar komen voor herontwikkeling.
- Het bieden van schuifruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven. Zoals in deze visie onderzocht zijn logische plekken daarvoor de GAVI-kavel en het gebied tussen het bestaande bedrijventerrein en de snelwegen A4/A12. Hierbij is het wel belangrijk dat de gemeente een integrale en stadsbrede afweging maakt. Vanuit meerdere andere plannen in de stad is schuifruimte wenselijk, er is een grote behoefte aan additionele bedrijfsruimten en Westvlietweg III en GAVI zijn een van de weinige plekken die hiervoor geschikt zijn.
- Versterken van de landschappelijke structuur en kwaliteit van het groen. Dit draagt bij aan toekomstbestendigheid, klimaatdoelen, aantrekkelijkheid van het terrein voor werknemers en gebruik door omwonenden (een van de kenmerken van het plan die de omwonenden waardeerden in de klankbordbijeenkomsten).
- Verbeteren van de ontsluitingsstructuur. Dit is nodig voor het goed economisch functioneren, maar ook vanuit de omgeving. Het lopende verkeersonderzoek moet duidelijk maken wat hiervoor de noodzaak is bij intensivering van Westvlietweg III en wat mogelijke benodigde ingrepen zijn. In deze visie laten we zien dat een extra ontsluiting aan de oostzijde passend is.



Mogelijk toekomstbeeld beter benutten Westvlietweg III

CONCEPT

Meerwaarde

De versterking van Westvlietweg III zoals voorgesteld in deze toekomstvisie biedt op verschillende manieren een meerwaarde aan het bedrijventerrein en de stad:

- Extra bedrijfsruimte waar een groot tekort aan is in Den Haag door beter benutten van het bestaande bedrijventerrein (zie tabel hieronder).
- Beter benutten van het bestaande bedrijventerrein.
- Een toekomstbestendig, duurzaam en circulair stadsverzorgend bedrijventerrein.
- Verbetering van de interne ontsluiting en fietsroutes. Dit leidt tot minder overlast en verbetering van de veiligheid. Straten krijgen een veiliger, groener en klimaatbestendiger profiel. Watergangen worden versterkt binnen de polderstructuur.
- Meer afstand van hogere milieucategorie bedrijven tot de woningen in de omgeving. De bouwhoogtes zijn passend bij de afstand tot de woningen.
- Het realiseren van een nieuwe aanvullende ontsluitingsroute om de Westvlietweg te ontlasten.
- Voorzieningen in de openbare ruimte en landschappelijke verbinding binnen Vlietzoom.

Extra ruimtewinst voor Westvlietweg III (m ²)*	Bij aangepaste planologische kaders		Binnen huidige planologische kaders	
	Minimaal aantal m ² (FSI 1)	Maximaal aantal m ² (FSI 1,5)	Aantal m ²	
A Beter benutten verrommelde kavels en met potentie verdichten buitenruimte	18.500	40.000		
B Potentie functioneel intensiveren	13.500	26.000		
C Uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie	16.000	16.000	16.000	
D Intensiveren in de hoogte (totaal voor het gehele terrein)	88.000	160.000	16.000	
E Uitbreiding	90.000	135.000		

* Dit betreft theoretische metrages welke in de praktijk naar verwachting moeilijk gerealiseerd kunnen worden en pas op de langere termijn.

1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de aanleiding en het doel van het onderzoek.
Daarnaast beschrijven we het plangebied en de procesaanpak.

1.1 Aanleiding en doel toekomstvisie

Aanleiding - naar een toekomstbestendig bedrijventerrein

Er is een groot tekort aan bedrijfsruimte in Den Haag en de Haagse regio. Bedrijven die willen groeien trekken weg vanwege het beperkte aanbod aan geschikte ruimte. Bovendien zien bedrijven die overwegen zich in Den Haag te vestigen, daar vaak van af omdat ze geen passende locatie kunnen vinden. Het tekort aan bedrijfsruimte belemmert de economische groei in de regio (Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting, 15 maart 2022, RIS311819 en Programma Bedrijfshuisvesting mei 2024). Om deze uitdaging aan te pakken, heeft de gemeente Den Haag het bedrijventerrein Westvlietweg III aangewezen als een potentiële locatie voor verdichting en uitbreiding (RIS311819, en RIS318690 Programma Bedrijfshuisvesting Uitvoeringsprogramma Meer Ruimte voor Werk Den Haag 2024-2026).

Om Westvlietweg III verder te kunnen versterken is het nodig om in beeld te brengen wat de kansen, mogelijkheden en gewenste ontwikkelingen zijn voor het terrein. Het huidige bedrijventerrein is sterk verrommeld, kent een inefficiënt ruimtegebruik op het bestaande terrein en bevat diverse uitdagingen ten aanzien van de ontsluiting van het gebied. In de aanpak wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het beter benutten van het bestaande terrein. Daarom is deze Toekomstvisie opgesteld. Het is een ruimtelijk-economische verkenning als bouwsteen voor het gebiedsprogramma Vlietzoom en heeft als doel de versterking van Westvlietweg III als bedrijventerrein.

Westvlietweg III is gelegen in de Vlietzone, de groene ooststrand van de stad Den Haag. Momenteel stelt de gemeente Den Haag het Integrale Gebiedsprogramma Vlietzoom op. Deze toekomstvisie levert daarvoor belangrijke bouwstenen. Parallel lopen ook onderzoeken naar de bereikbaarheid van het gebied en naar de ruimtevraag voor sportvoorzieningen in de Vlietzoom.

Opdrachtgevers

De opdrachtgevers zijn: gemeente Den Haag, Bedrijven Investerings Zone Westvlietweg, Bedrijven Belang Westvlietweg, Ambog Groep en het Industrieschap De Plaspoelpolder Haaglanden. In deze samenwerking zijn de ambities benoemd voor de herontwikkeling: beter benutten, dubbelgebruik bevorderen, verduurzamen, schuifruimte creëren en vergroenen.

Doel toekomstvisie

Het doel is om een toekomstbestendig bedrijventerrein Westvlietweg III te realiseren, met aandacht voor vergroening, verduurzaming, efficiënt ruimtegebruik en het creëren van ruimte voor bedrijven in Den Haag. Deze toekomstvisie geeft een strategie en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein en dient als bouwsteen voor het gebiedsprogramma Vlietzone van de gemeente Den Haag.

Leeswijzer

De toekomstvisie is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding en context van de opgave.
2. Analyse locatie en omgeving: beleidskaders, historische ontwikkeling, ruimtelijk-programmatische analyse en planologische kaders. De conclusies van de analyses zijn samengevat in de kansen- en opgavenkaart.
3. Uitgangspunten beter benutten: de ambities voor de Groene Stadsmotor en kansrijke concepten en toekomstbeeld voor beter benutten van het bestaande bedrijventerrein.
4. Toekomstvisie Westvlietweg III: het ruimtelijk raamwerk en de economische profilering voor verdere ontwikkeling en versterking van Westvlietweg III.
5. Ontwikkelstrategie: strategische fasering en gebiedsagenda.

In de bijlage is een analyse opgenomen van de behoefte aan bedrijfsruimte in Den Haag, de resultaten van de klankbordbijeenkomsten met ondernemers en omwonenden, en een lijst met bedrijven op Westvlietweg III.

1.2 Locatie Westvlietweg III



Westvlietweg III:

- Bestaand bedrijventerrein Westvlietweg III is ca. 22 ha
- Ca. 260 bedrijven (bron: Lisa)
- Meer dan 1.000 werknemers (bron: Lisa)
- Veel bedrijven in bouw en circulaire economie
- Floor Space Index: 0,46
- Milieucategorie tot 4.2

Bedrijventerrein Westvlietweg III

De Toekomstvisie betreft het bedrijventerrein Westvlietweg III dat circa 22 ha groot is. Het is gelegen in de Vlietzone, op een strategische locatie dicht bij het centrum van Den Haag en belangrijke verkeerswegen. Het terrein huisvest ongeveer 260 bedrijven en biedt werk aan meer dan 1.000 werknemers, waarmee het een essentiële bijdrage levert aan de stadseconomie van Den Haag. Het huidige economisch programma van Westvlietweg III wordt gekenmerkt door een breed scala aan bedrijfsactiviteiten, van kleine tot middelgrote ondernemingen, inclusief bouwbedrijven, maakindustrie en circulaire ondernemingen met een hoge milieucategorie (tot 4.2). In het gebied tussen het bedrijventerrein en de snelweg liggen een golfbaan en enkele weilandjes.

De bedrijventerreinen Westvlietweg II en Westvlietweg IV maken geen onderdeel uit van deze toekomstvisie.

1.3 Waarom Westvlietweg III ontwikkelen?

Toekomstvisie nodig voor helder en afgestemd beeld gewenste ontwikkeling

Er zijn een aantal aanleidingen om nu een helder toekomstbeeld op te stellen voor Westvlietweg III:

- De gemeente Den Haag stelt momenteel het Integrale Gebiedsprogramma Vlietzoom op. Westvlietweg III is gelegen in de Vlietzoom.
- Het lopende verkeersonderzoek naar de bereikbaarheid van dit deel van de regio en de mogelijke afwaardering van de Westvlietweg, in opdracht van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Den Haag.
- Het grote tekort aan ruimte voor bedrijven in Den Haag en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, versterkt door transformaties naar wonen op binnenstedelijke terreinen. In het Woonwerkakkoord is compensatie door transformaties (zoals de Binckhorst) afgesproken met de provincie.
- De inzet op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen door de Provincie Zuid-Holland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeente Den Haag.
- Westvlietweg III is als bedrijventerrein aan het verouderen. Momenteel ontbreekt het op het bedrijventerrein aan een gevoel van veiligheid, goede ontsluiting, representatieve uitstraling en een strategie voor duurzame ontwikkeling. De BIZ en BBW stelde in 2020 al een eigen visie op voor het gebied.
- In de Bedrijfshuisvestingsstrategie Den Haag, Urgentiebrief Bedrijfsruimte 2022 en het Programma Bedrijfshuisvesting 2024-2026 is Westvlietweg III benoemd als mogelijke locatie voor intensiveren en het creëren van schuifruimte en planvorming tot uitbreiding.
- De GAVI-kavel wordt ontwikkeld en afstemming van de profilering van Westvlietweg III hierop is wenselijk.
- In de Investeringsagenda IPP Haaglanden 2023 is benoemd dat naast de korte termijn investeringen, ook een ontwikkelstrategie nodig is voor investeringen op (middel)lange termijn.



De noordzijde van bedrijventerrein Westvlietweg III. Bron: Cyclomedia.

1.4 Procesaankpak

Afstemming

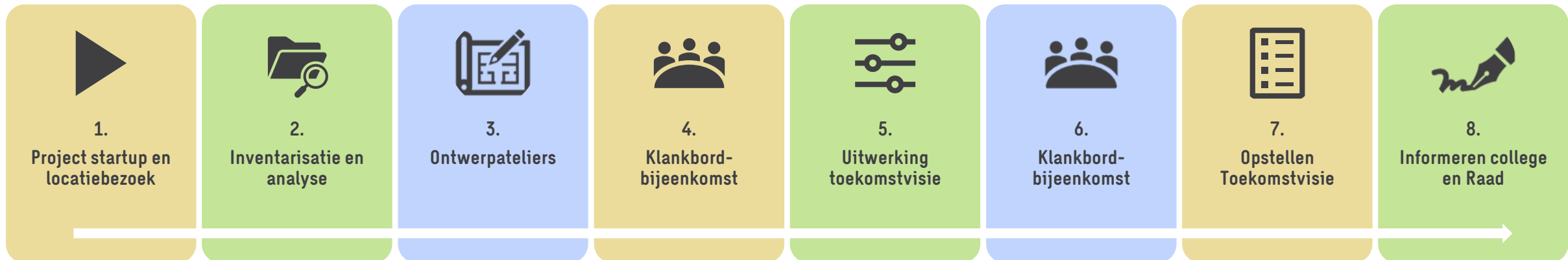
Deze Toekomstvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de opdrachtgevers in projectgroepbijeenkomsten. Daarnaast hebben er twee klankbordbijeenkomsten met ondernemers en omwonenden plaatsgevonden.

Stappenplan

Het proces om te komen tot de Toekomstvisie bestond uit:

1. Project startup en locatiebezoek.
2. Inventarisatie en analyse: interviews met de betrokken stakeholders en zittende ondernemers, deskresearch en ruimtelijke en economische analyses.
3. Ontwerpateliers met de projectgroep bestaande uit de opdrachtgevers.

4. Klankbordbijeenkomst voor ondernemers en omwonenden waarbij de resultaten uit de analyse zijn gepresenteerd. De deelnemers hebben input geleverd op de thema's: beter benutten van de ruimte, verduurzamen & vergroenen, circulaire economie, bereikbaarheid, en economisch profiel (in bijlage 2 is de inbreng weergegeven).
5. Uitwerking Toekomstvisie: afweging scenario's, ontwikkelstrategie, ruimtelijk raamwerk en economisch programma door Sweco in afstemming met de projectgroep.
6. Klankbordbijeenkomst waarbij de 1^e concept-Toekomstvisie is gepresenteerd. De deelnemers hebben hier wederom input geleverd.
7. Verwerking input en opstellen 2^e concept-Toekomstvisie.
8. Terugkoppeling ondernemers en omwonenden en informeren van college en Raad.
9. Als bouwsteen integreren in integraal gebiedsprogramma Vlietzoom



2 Analyse locatie en omgeving

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de huidige situatie op Westvlietweg III. We behandelen achtereenvolgens de beleidskaders, historische ontwikkeling, ruimtelijk-programmatische situatie, en de huidige planologische kaders. De conclusies van deze analyse zijn samengevat in een SWOT-analyse en de kansen- en opgavenkaart.

2.1 Huidige beleidskaders en onderzoeken

De provincie Zuid-Holland, de metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeente Den Haag streven naar goed functionerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen en intensiever gebruik van de beperkte ruimte. Uit het onderzoek Beter Benutten Haaglanden blijkt dat er kansen zijn voor het intensiever en slimmer gebruiken van de ruimte. Dit vraagt echter wel om maatwerk per kavel en vaak zijn extra investeringen nodig. Bedrijventerrein Westvlietweg III kan bijdragen aan ruimte voor transitie, waaronder klimaat, mobiliteit, energie, biodiversiteit etc. In deze toekomstvisie zijn de kansen voor Beter Benutten voor Westvlietweg III in beeld gebracht.

Provinciaal beleid



Provinciale bedrijventerreinenstrategie:

- Uitwerking van het coalitieakkoord 2019 – 2023.
- Drie beleidlijnen: evenwicht in vraag en aanbod, beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen, en verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

Omgevingsbeleid – Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen:

- De provincie zet in op compensatie bij transformatie van bedrijventerreinen vanaf milieucategorie 3 (of overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur).

Regionaal beleid



Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030:

- Op korte termijn kan het tekort aan bedrijfsruimten niet enkel opgelost worden door intensivering en meervoudig ruimtegebruik.
- Juiste bedrijf op de juiste plek en optimalisatie van het ruimtegebruik: uitfaseren van gebiedsvreemde functies en schuifruimte.
- Ingrepen noodzakelijk om ruimte te creëren voor voldoende werkgelegenheid en regionale ambities.
- Beter benutten vereist een forse investering en ook na 2030 wordt nog ruimtevraag verwacht, wat betekent dat ook zachte plannen ontwikkeld moeten worden.

Gemeentelijk beleid en onderzoek



Economische Visie Den Haag +2030

- Er moeten structureel meer banen komen aangezien de bevolking flink groeit.
- Ambitie is het beter faciliteren van o.a. de maakindustrie en de bouw.
- Met de bedrijfshuisvestingsstrategie zet Den Haag in op het vernieuwen, intensiveren en verduurzamen van de bedrijventerreinen. Dit kan door verouderd vastgoed te herontwikkelen, bedrijfshuisvesting toe te voegen, de grond intensiever te gebruiken en door functiemenging.
- Naast intensivering wordt ingezet op uitbreiding bij het terrein Westvlietweg III of elders in de A4 Vlietzone.

Programma Bedrijfshuisvesting 2024

- De ruimte voor werk in Den Haag staat onder druk, er is een tekort aan bedrijfsruimte in Den Haag en in de regio.
- Leidende principes voor ruimte voor werk zijn: behouden van bestaande werkgebieden, beter benutten van de ruimte, mengen waar het kan en scheiden waar het moet, het juiste bedrijf op de juiste plek en duurzaam ruimtegebruik.
- Westvlietweg III is geïdentificeerd als verdichtingslocatie en mogelijke uitbreidingslocatie (8 tot 10 ha uitbreiding).

2.2 Historische ontwikkeling

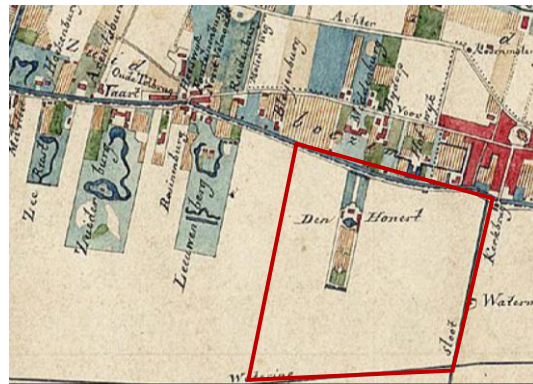
De Westvlietweg III is door de jaren heen ontwikkeld tot bedrijventerrein. Enkele historische structuren zijn op sommige plekken nog terug te herkennen: de jaagpaden, de landgoederenzone en de polderstructuur. Op de meeste plekken op de Westvlietweg III zijn deze structuren echter niet meer zichtbaar. Hieronder is uiteengezet welke cultuurhistorische periodes het gebied hebben gevormd.



Bron: Jan Hendrik Weissenbruch - De Trekvliet.

Trekvaarten

De Vliet is gegraven in 1345 en was een verbinding naar Delft, Leiden en Rotterdam. De bijhorende jaagpaden en de Vliet zelf zijn nog steeds te herkennen.



Bron: Ambitiedocument Toekomstbeeld Vlietzone.

Landgoederenzone

In de Gouden Eeuw ontstond een nieuwe stedelijke elite van rijke kooplieden die buitenplaatsen lieten bouwen. Langs de Vliet zijn nog veel van die buitenplaatsen te vinden.



Bron: Topotijdreis.

Poldergebied

Het gebied behoort tot de Tedingerbroekpolder. Dit is een eeuwenoud poldergebied dat in 1480 is ingericht. De oude structuren zijn soms en gedeeltelijk nog te herkennen.



Bron: Topotijdreis.

Bedrijventerrein

Eén van de eerste bedrijven die zich vestigde op het huidige terrein was een gasfabriek die Voorburg kon voorzien van gas. Dit was de start van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zoals we het nu kennen.

CONCEPT

Impressie van het gebied

Om een beeld te krijgen van de fysieke, visuele en ruimtelijke kenmerken van het gebied, is er middels een locatiebezoek een impressie en beoordeling gemaakt.



▲ Polderstructuur nog zichtbaar.



▲ Polderstructuur nog zichtbaar.



▲ Polderstructuur nauwelijks zichtbaar.



▲ Polderstructuur nog net zichtbaar, maar onderbenut.



▲ Kleine ingrepen (picknickbanken, groene schermen): eerste aanzet voor aantrekkelijker maken gebied.



▲ Historisch lint Westvlietweg: lommerrijk, groen en sterke identiteit.



▲ Laatste overblijfselen van buitenplaats 'Den Honaert'.

CONCEPT



▲ De huidige staat van sommige kavels doet afbreuk aan de algehele uitstraling van het gebied.



▲ Er zijn kavels die vooral voor opslag gebruikt worden.



▲ Straten die doodlopen zijn onprettig voor bezoekers van het bedrijventerrein en onhandig voor logistiek verkeer.



▲ Nieuwbouw oogt stoer en aantrekkelijk (potentie).



▲ In sommige straten zijn er geen voetpaden aanwezig.



▲ Straten zijn erg versteend en er is weinig groen.

Karakter en identiteit van het landschap

Landgoederen zone

Rondom het bedrijventerrein bevinden zich diverse landgoederen, waaronder de voormalige buitenplaats 'Den Honaert'. Hoewel de buitenplaats zelf verdwenen is, blijft een oude boerderij over. Het historische lint aan de Westvlietweg maakt deel uit van de landgoedbiotoop van de landgoederen 'Middenburg' en 'Hofwijck'. Dit betekent dat het zicht vanaf deze landgoederen op de historische bebouwing behouden moet blijven. De landgoederen vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van dit deel van het gebied.

Oude polderlandschap

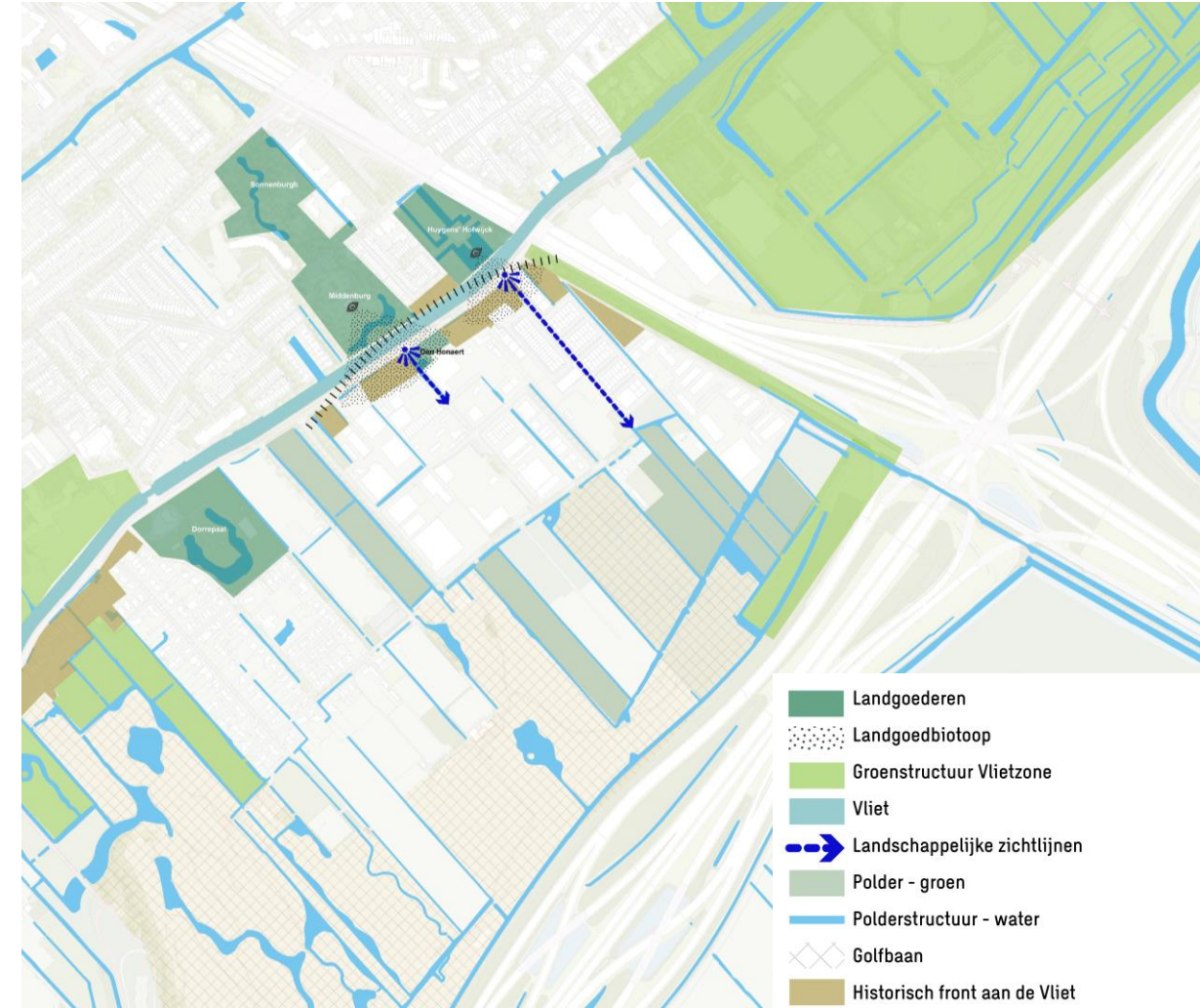
De oorspronkelijke polderstructuren zijn niet overal meer te herkennen in het gebied, omdat veel groen verdwenen is. Desondanks is de waterstructuur nog zichtbaar, hoewel deze op sommige plekken verscholen ligt achter bedrijfspanden. Er liggen kansen om de polderstructuur te herstellen naar een robuust raamwerk door het gebied.

Historische voorzijde richting de Vliet

Het historische bebouwingslint langs de Vliet is een essentieel onderdeel van het karakter van dit gebied, maar ook de woonomgeving van bijvoorbeeld Vlietoevers. Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein liggen er kansen om het historische karakter van dit lint te versterken, maar ook het werken voor de stad te behouden. Een gezonde relatie tussen werken en wonen is een belangrijk aandachtspunt.

Het verleden, heden en toekomst komen samen op deze plek:

- Verleden: het historische lint met landgoederen en het polderlandschap langs de Vliet.
- Heden: de huidige kracht, dynamiek en energie van de regionale en Haagse bedrijvigheid met ondernemerszin en productiegericht werken voor de stad.
- Toekomst: de ruimteclaims van de stad die in de toekomst verder door gaat groeien. Naast hoogwaardige woonmilieus is er ook behoefte aan werken, sport, recreatie en groen.



Landschapselementen op en rond Westvlietweg III. Bron: Sweco.

2.3 Ruimtelijk-programmatische analyse

Regionaal belang op kruising economie en landschap

De Westvlietweg III ligt regionaal gezien op het kruispunt van:

- De economisch belangrijke en sterk verstedelijkte as Den Haag – Rotterdam.
- De Vlietzone als cultuur-historische en recreatief belangrijke landschapszone.
- Goede bereikbaarheid door het snelwegenlandschap van A4, A12 en Prins Clausplein.
- Sterk verbonden met de Haagse regio: het bedrijventerrein Westvlietweg III heeft een belangrijke regionale functie binnen Haaglanden

Zorgvuldige integrale planvorming

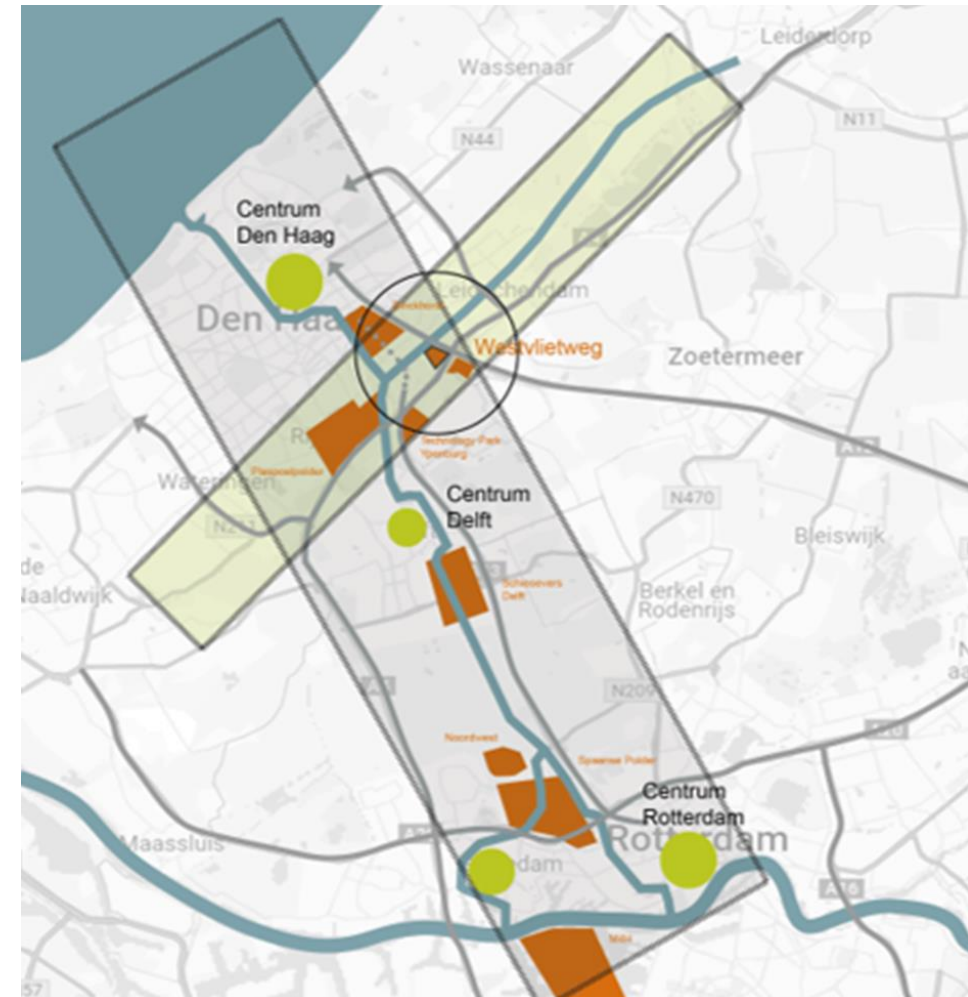
Een goede afweging van ambities en belangen is nodig (commissiebrief november 2024). Hiertoe wordt momenteel het Integrale Gebiedsprogramma voor de Vlietzoom opgesteld door de gemeente Den Haag. Het Gebiedsprogramma en de planMER vormen de basis voor het ontwerp-Omgevingsplan. Belangrijke input voor het Gebiedsprogramma is:

- Toekomstbeeld Vlietzone.
- Woonwerkakkoord.
- Bestuursovereenkomst Binckhorst.

Daarnaast lopen er naast deze Toekomstvisie voor Westvlietweg III meer onderzoeken die van belang zijn:

- Cultuurhistorisch onderzoek
- Verkeersonderzoek Westvlietweg: Momenteel wordt op de Westvlietweg veel hinder ondervonden van (veel) zwaar vrachtverkeer. Bij toevoeging van programma is voor Westvlietweg mogelijk een alternatieve en aanvullende ontsluiting wenselijk. Dit scenario is onderdeel van deze Toekomstvisie.
- Verkennend onderzoek Sport Vlietzoom.

De integrale planvorming vindt plaats in afstemming met bestuurlijke partners en belanghebbenden.



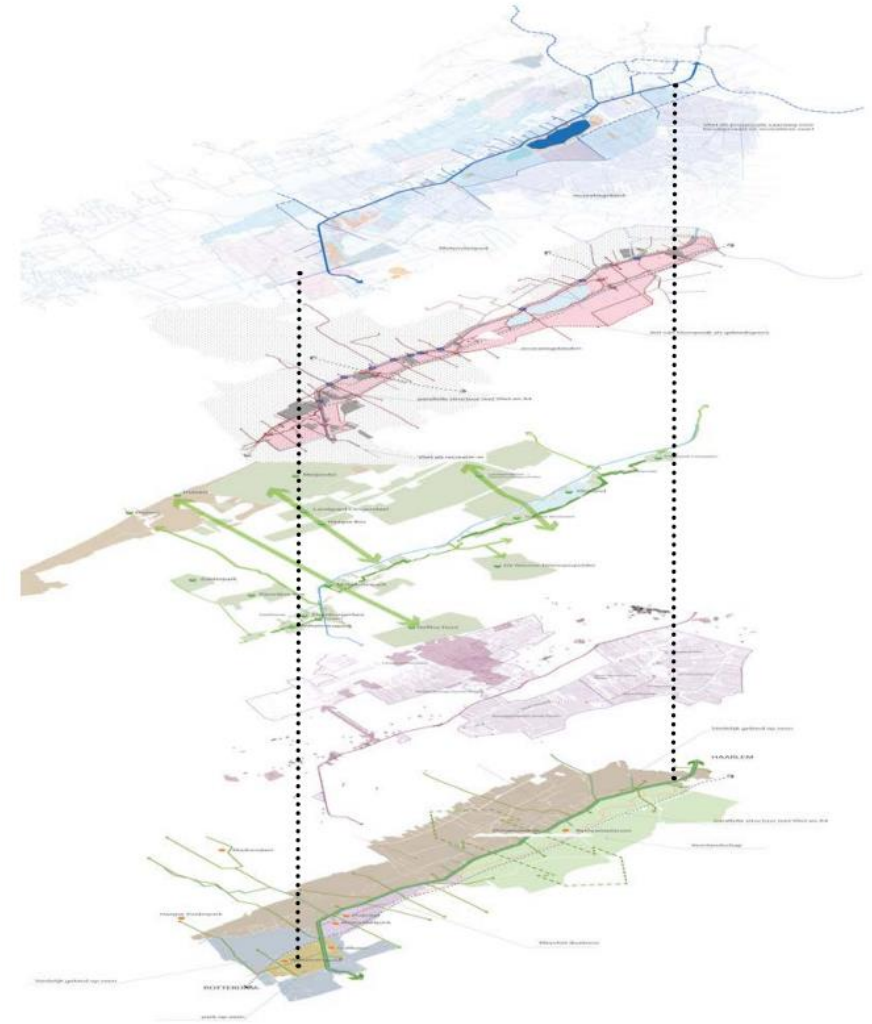
De ligging van Westvlietweg III op een regionaal kruispunt van economie en landschap. Samengesteld beeld door Sweco op basis van informatie uit de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland (Provincie Z-H) en het Ambitiedocument intensivering A4/Vlietzone (gemeente Den Haag). Bron: Sweco.

Ligging in Vlietzone

Het bedrijventerrein is gelegen in de Vlietzone, een gebied waar wonen, groen, historie, sport, snelwegen en economie samen komen. Er liggen vanuit 'Toekomstbeeld Ambitiedocument Vlietzone' aanknopingspunten voor de versterking van Westvlietweg III. Er worden 'vijf essentiële dragende principes' in het Toekomstbeeld van de Provincie benoemd:

1. Robuust watersysteem.
2. Sterke identiteit: behoud en versterking van de unieke identiteit van de Vlietzone.
3. Groenblauwe dooradering: integratie van groen en water door het gebied.
4. Cultuurhistorische basis: behoud en zichtbaarheid van cultuurhistorische en archeologische waarden.
5. De Vliet als ruimtelijke drager: centrale rol van de Vliet in de ruimtelijke structuur.

Het 'Toekomstbeeld Ambitiedocument Vlietzone' geeft aan *dat door de nabijheid tot de stad er mogelijkheid bestaan om een aantrekkelijk werklandschap te creëren. Door toenemende verdichting groeit ook de benodigde werkgelegenheid. De Vlietzone kan dit faciliteren, bijvoorbeeld op Bedrijventerrein Westvlietweg III. Er is kans voor uitbreiding van dit bedrijventerrein, richting de A4, in combinatie met een kwalitatieve upgrade en modernisering. Er is hier ruimte voor nieuwe initiatieven om werken, leren en innoveren te stimuleren. Dubbelgebruik en stapelen van programma wordt gestimuleerd.*



De 'vijf essentiële dragende principes'. Bron: Toekomstbeeld Vlietzone (2022).

Lopende en toekomstige ontwikkelingen

In het plangebied en omgeving zijn de volgende ontwikkelingen en verkenningen (nog niet al deze stukken hebben een vastgestelde status) van belang:

- Ambitie voor het doortrekken van een groenblauwe looper als verbinding tussen de verschillende programma's in de Vlietzone (Gebiedsprogramma Vlietzone).
- Het tracé van de Koningscorridor: HOV-verbinding Scheveningen/Internationale Zone via Den Haag Centraal, Central Innovation District – Binckhorst/Voorburg naar Zoetermeer of Delft (gemeente Den Haag). Het tracé voor deze verbinding is tot station Voorburg concreet. Bij een verlenging zou dit mogelijk over de Spoorlaan langs Westvlietweg III kunnen gaan.
- Verkennen mogelijke uitbreiding bedrijventerrein Westvlietweg III (Bedrijfshuisvestingsstrategie Den Haag en Urgentiebrief bedrijfsruimte, Ambitiedocument toekomstbeeld Vlietzone).
- De ontwikkeling van de GAVI-kavel tot bedrijventerrein en remise.
- Een mogelijke fietsverbinding over de Vliet richting station Voorburg (Ambitiedocument toekomstbeeld Vlietzone).
- Impact van de ontwikkeling Binckhorst en Central Innovation District (CID) op de Vlietzone

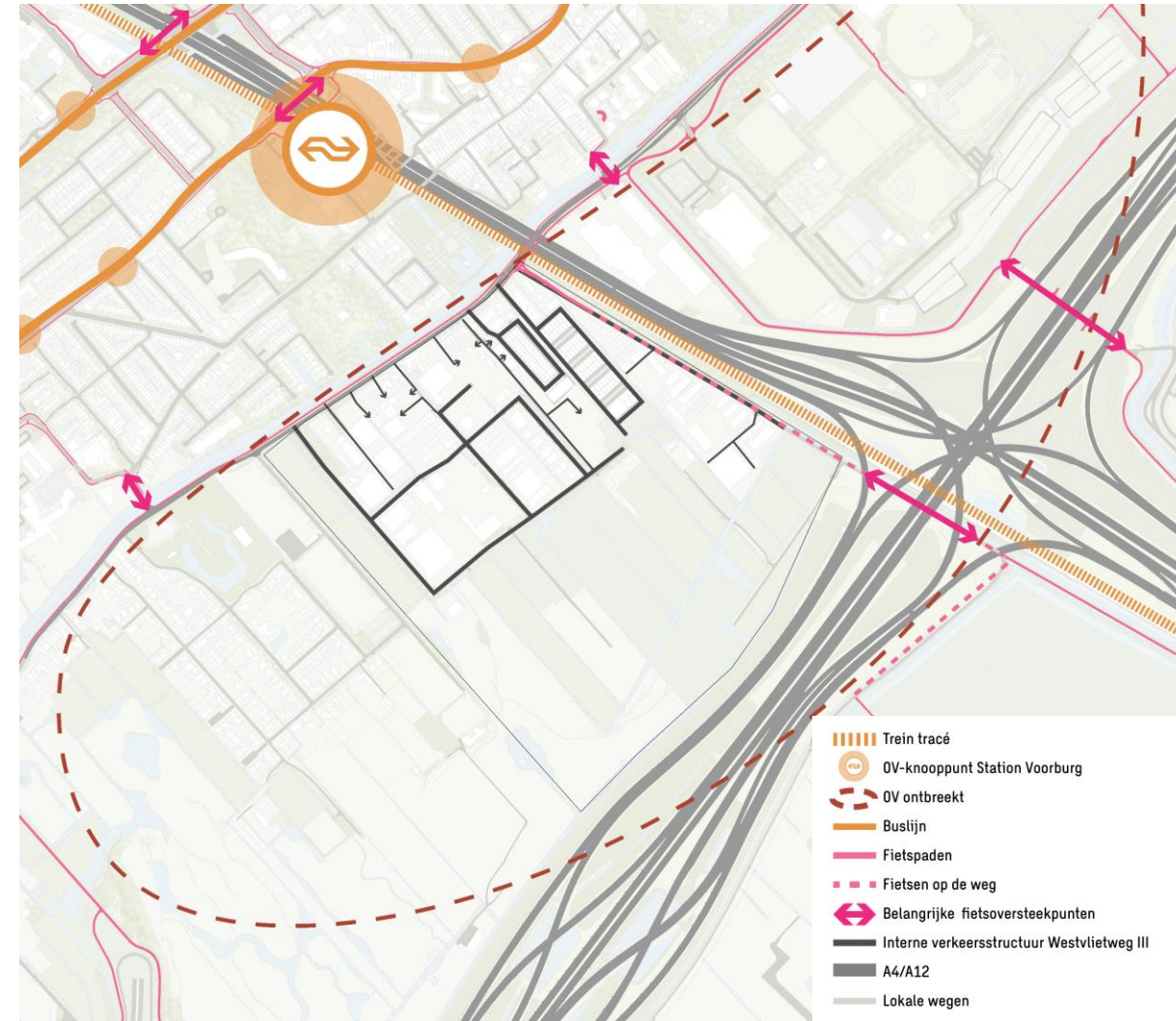


Lopende en (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen op en rondom Westvlietweg III. Bron: Sweco.

CONCEPT

Infrastructuur en mobiliteit

- Westvlietweg III is gelegen naast het kruispunt van de A4 en A12 (Prins Clausplein). In potentie heeft het terrein daarmee een zeer sterke verbinding met de regio. Het terrein is verbonden met Den Haag, Rijswijk, Delft/Rotterdam en Nootdorp via de stedelijke ontsluitingswegen.
- De A4/A12 is nu via de Westvlietweg te bereiken in ca. 6 minuten.
- De ontsluiting van bedrijventerrein Westvlietweg III verloopt momenteel alleen via de Westvlietweg. Dit is de belangrijkste verkeersader voor de Vlietzone. De omgeving ervaart overlast van met name het zware vrachtverkeer.
- Zoals aangegeven op de kaart, ontbreekt er volledig openbaar vervoer binnen de rood gestippelde zone.
- De infrastructuur op het bedrijventerrein bestaat uit een onvolledig grid. Een aantal van de straten loopt dood waardoor de verkeersafwikkeling niet effectief is en soms leidt tot onveilige situaties.
- De Spoorlaan is een belangrijke fietsverbinding onder de A4 door, die Rijswijk, Voorburg en Ypenburg met elkaar verbindt. De inrichting en het smalle profiel maken dit geen aantrekkelijke en veilige fietsverbinding.
- De HOV-bereikbaarheid is redelijk met treinstation Voorburg op 15 minuten lopen.



Infrastructuur en mobiliteit op en rond Westvlietweg III. Bron: Sweco.

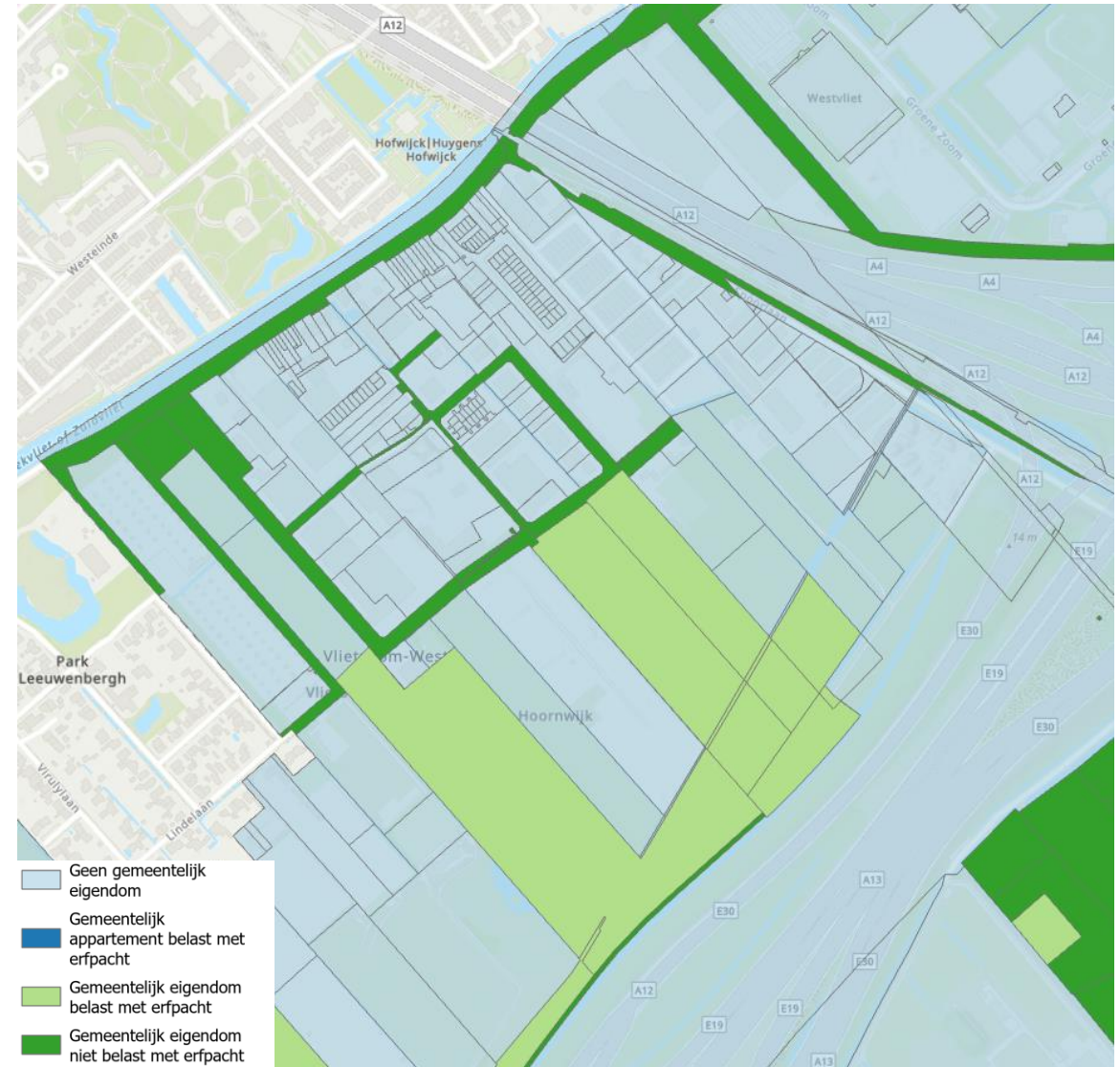
CONCEPT

Eigendomssituatie

Het bedrijventerrein Westvlietweg III is ca. 22 ha groot, met kavels van uiteenlopende omvang (gemiddeld 0,6 ha, met een aantal kavels van meer dan 1 ha).

Het bedrijventerrein ligt tegenover de woonwijk Voorburg-West aan de noordzijde van de Vliet en grenst in het westen aan de woonwijk Park Leeuwenbergh. Op het terrein zelf bevinden zich bedrijfswoningen, zowel aan de Westvlietweg als aan het begin van de Spoorlaan.

Westvlietweg III heeft een versnipperde eigendomssituatie. Een zeer klein aandeel van de openbare ruimte is in het bezit van de gemeente: Winkelhaak, Waterpas Prisma en (delen van) Schietlood. Overige openbare ruimte is in privaat eigendom.



Eigendomssituatie op en rondom Westvlietweg III. Bron: BAG viewer.

CONCEPT

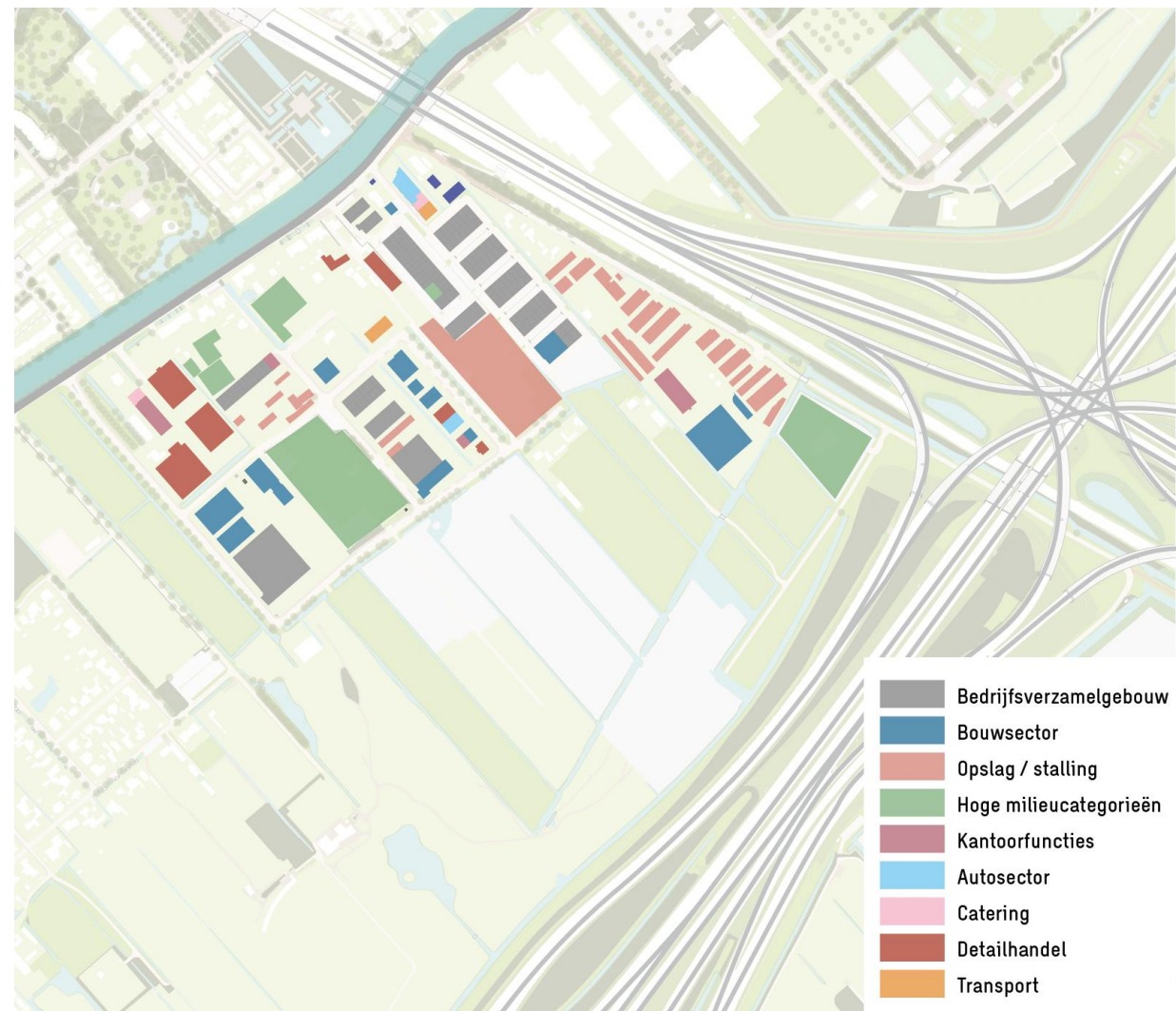
Bestaande dynamiek

De bestaande dynamiek van het bedrijventerrein is groot. De veelal Haagse bouw- en logistieke bedrijven zijn onderling sterk verbonden en hebben een oriëntatie zowel op zowel stad als regio.

De bebouwing op Westvlietweg III is zeer divers: van grote bedrijfshallen tot bedrijfs-verzamelgebouwen en opslagboxen. De bebouwingshoogte varieert, van ca 4.5 meter tot ca. 15 meter.

De oriëntatie van de gebouwen en ingangen is momenteel vrij willekeurig. Niet alle gebouwen zijn gericht naar de weg, op sommige plaatsen resulteert dit in een anonieme en onveilige sfeer.

De identiteit en karakter van het gebied wordt mede bepaald door de schaal en maat, maar ook door de aanwezigheid van zichtbaar erfgoed, zoals landhuis De Honaart, een oude boerderij en landschappelijke relictten zoals poldersloten. Verspreid in het gebied komen een aantal bedrijfswoningen voor. De laatste ontwikkeling dateert van 2018. Het betreft een verzameling van 308 multifunctionele opslag- en bedrijfsruimtes, variërend in grootte van 12 tot 29 m², op het voormalige gasfabriek terrein. Het Garage Park Den Haag is in een paar jaar tijd drie keer uitgebreid en is toegankelijk via de Spoorlaan.



Bebouwing op Westvlietweg III. Kaartbeeld: Sweco. Opgesteld a.d.h.v. lijst bedrijfsactiviteiten en Google Maps

CONCEPT

Ruimtegebruik kavels

De intensiteit van het huidige ruimtegebruik op het bedrijventerrein is laag, ondanks de stedelijke context waarbinnen Westvlietweg III is gelegen. De manier waarop het gebied is ontsloten heeft geleid tot een verkaveling met veel (inefficiënte) verkeersruimte en doodlopende straten. De bouw- en logistieke bedrijven hebben daarnaast veel ruimte nodig (op eigen kavel) ten behoeve van parkeren en buitenopslag. Parkeren op straat in de openbare ruimte is beperkt aanwezig.

Meer dan 2/3 deel van het bestaande bedrijventerrein bestaat uit verharde ruimte. Veel van de oorspronkelijke polderstructuur en groen is in de loop der tijd verdwenen. Dit heeft negatieve invloed op de leefkwaliteit in het gebied.



Ruimtegebruik Westvlietweg III. Bron: Sweco

CONCEPT

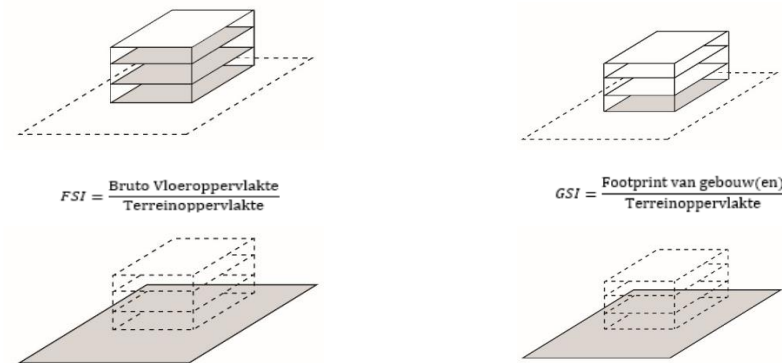
Intensiteit ruimtegebruik

Bedrijventerrein Westvlietweg III wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid. De bebouwingsdichtheid is op twee manieren weer te geven, namelijk door FSI en GSI.

De FSI (Floor Space Index) geeft de verhouding weer tussen het totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen op een perceel en de terreinoppervlakte van dat perceel zelf. De GSI (Ground Space Index) geeft aan welk aandeel van een gebied bebouwd is. Deze bepaalt ondermeer de opnamecapaciteit voor regenwater in de bodem, maar ook de ruimte die beschikbaar is voor eventuele verdichting van het perceel (zie ook vorige pagina).

Op Westvlietweg III wordt een groot aandeel van het kaveloppervlak gebruikt voor buitenopslag. Daarnaast is een groot deel van de panden enkellaags met hooguit kantoorruimte op de 1^e verdieping. Hierdoor ligt de FSI van Westvlietweg III relatief laag (0,46) voor een regulier gemengd bedrijventerrein nabij de stad. De GSI ligt zelfs lager (0,4). Dat betekent dat ongeveer 40% van het terrein bebouwd is en 60% is onbebouwde ruimte. Veelal is deze ruimte in gebruik voor opslag of parkeren.

Om voldoende ruimte voor de economie en een gezonde werkfunctie binnen de regio Haaglanden te waarborgen, is het efficiënter benutten van het ruimtegebruik en verduurzaming van Westvlietweg III een kans. Hiermee kunnen meerdere bedrijven een plek vinden binnen Haaglanden, vinden meerdere mensen een baan en is er voldoende ruimte voor opleiding en innovatie. Efficiënter ruimtegebruik kan gaan over intensiever bouwen, meervoudig ruimtegebruik en / of stapelen van functies. In het volgende hoofdstuk gaan we in op diverse vormen van intensivering en de ruimtewinst die mogelijk is.



Benutting bouwvlak huidige situatie Westvlietweg III. Bron: STEC

CONCEPT

Energiegebruik

Ook op het gebied van duurzaam ruimtegebruik is nog veel ruimtewinst te behalen. Dit hangt sterk samen met de veroudering van het gebied. Vastgoed met een bouwjaar van 1990 of ouder kent vaak een hoger energieverbruik van bedrijven, lagere energielabels en een sterk versteende omgeving.

Besparing is een essentieel onderdeel van de energietransitie. Energiebesparende maatregelen zoals het isoleren van daken, na-isoleren van gevels, gebruik van warmtepompen, installatie van een warmte-terug-win installatie of elektriciteitsbesparing op verlichting, dragen op objectniveau bij aan het energieneutraal maken van het gebied. Maar er is wellicht meer nodig: nadenken over de opbouw van het bedrijventerrein en hoe de toekomstige ordening van invloed kan zijn op het energieverbruik (en opwekpotentie). Door te besparen is er niet alleen sprake van een reductie van energie, maar kan ook worden geschoven in bronnen: van warmte naar elektrische energie.

Er zijn veel onzekerheden ten aanzien van het energieverbruik in de toekomst, dit hangt sterk af van welke nieuwe technologieën gaan bijdragen aan de verduurzamingsopgave en in welke mate. Voor bedrijfseigenaren is het lastig te bepalen welke investeringen op dit moment noodzakelijk zijn om voor te sorteren op de toekomst.

Naast deze toekomstvisie wordt momenteel ook een energievizie opgesteld met maatregelen die toepasbaar zijn op Westvlietweg III.



Bouwjaar panden Westvlietweg III. Bron: Provincie Zuid-Holland

CONCEPT

Klimaatopgave

De gevolgen van klimaatverandering zijn ook op Westvlietweg III merkbaar. Het bedrijventerrein is nog niet voldoende ingericht om extreme regenbuien en hitte tegen te gaan. Vergroening en het ontharden van het eigen terrein zijn belangrijke maatregelen voor een klimaatbestendig bedrijventerrein.

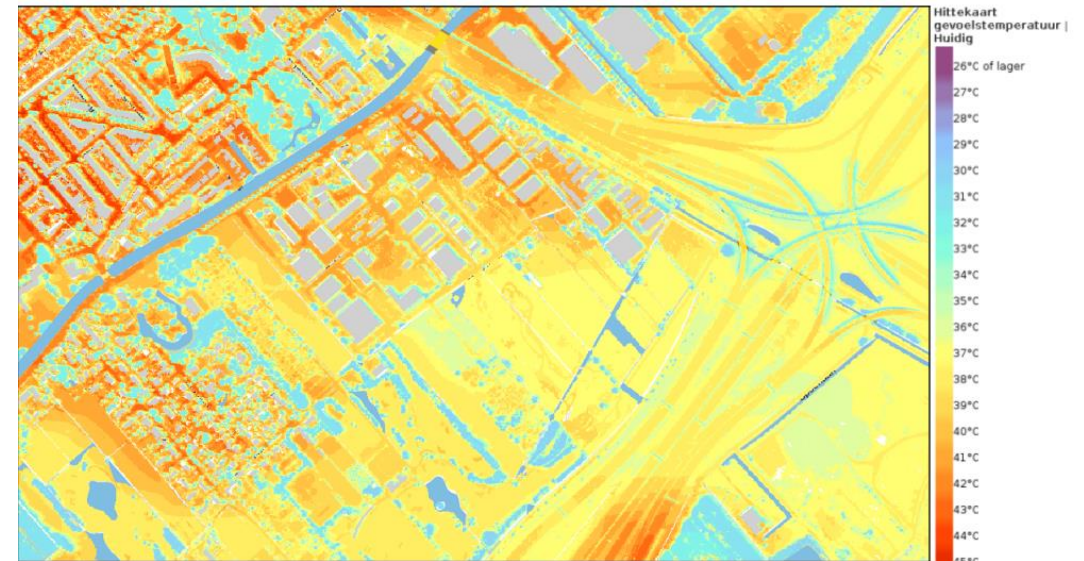
De bovenste kaart (1) toont de maximale waterdiepte van een extreme bui: 70 mm neerslag in 2 uur. Deze bui komt in het huidige klimaat op gemiddeld eens per 100 jaar voor. Op de kaart is te zien welke straten gevoelig zijn voor wateroverlast bij een hevige bui. Wat opvalt is dat vooral zeer versteende terreinen voor buitenopslag en parkeren gevoelig zijn voor wateroverlast. Er liggen daarmee kansen voor het groener inrichten en daarmee infiltreren van het water in de bodem, of water slim af laten stromen naar sloten om het riool te ontlasten, en ernstige wateroverlast tegen te gaan.

De onderste kaart (2) laat de gevoelstemperatuur zien tijdens een extreem hete zomermiddag. Hiervoor is gebruik gemaakt van weermetingen op 1 juli 2015. Dit is een hete dag die ongeveer eens in de 5,5 jaar voorkomt in het huidige klimaat. Op de kaart is te zien dat vooral delen met veel verharding en bebouwing met weinig schaduw een gevoelstemperatuur tussen de 38 °C en 42 °C kunnen bereiken. In vergelijking tot plekken zoals bijv. landgoed Middenbrug waar het groen en beschut is (32 °C), kan het meer dan 10 °C koeler zijn.

Voor de gezondheid en aantrekkelijkheid is het belangrijk om de gevoelstemperatuur zo laag mogelijk te houden op bedrijventerreinen. Bij milde hittestress kun je last krijgen van concentratieproblemen, vermoeidheid, hoofdpijn en duizeligheid. Hier liggen met name kansen om meer schaduw en groene plekken in de openbare ruimte creëren om tijdens warme dagen de gevoelstemperatuur lager te houden.



1. Waterdiepte bij een bui van 70mm/2uur. Bron: Klimateffectatlas.



2. Hittekaart gevoelstemperatuur. Bron: Klimateffectatlas.

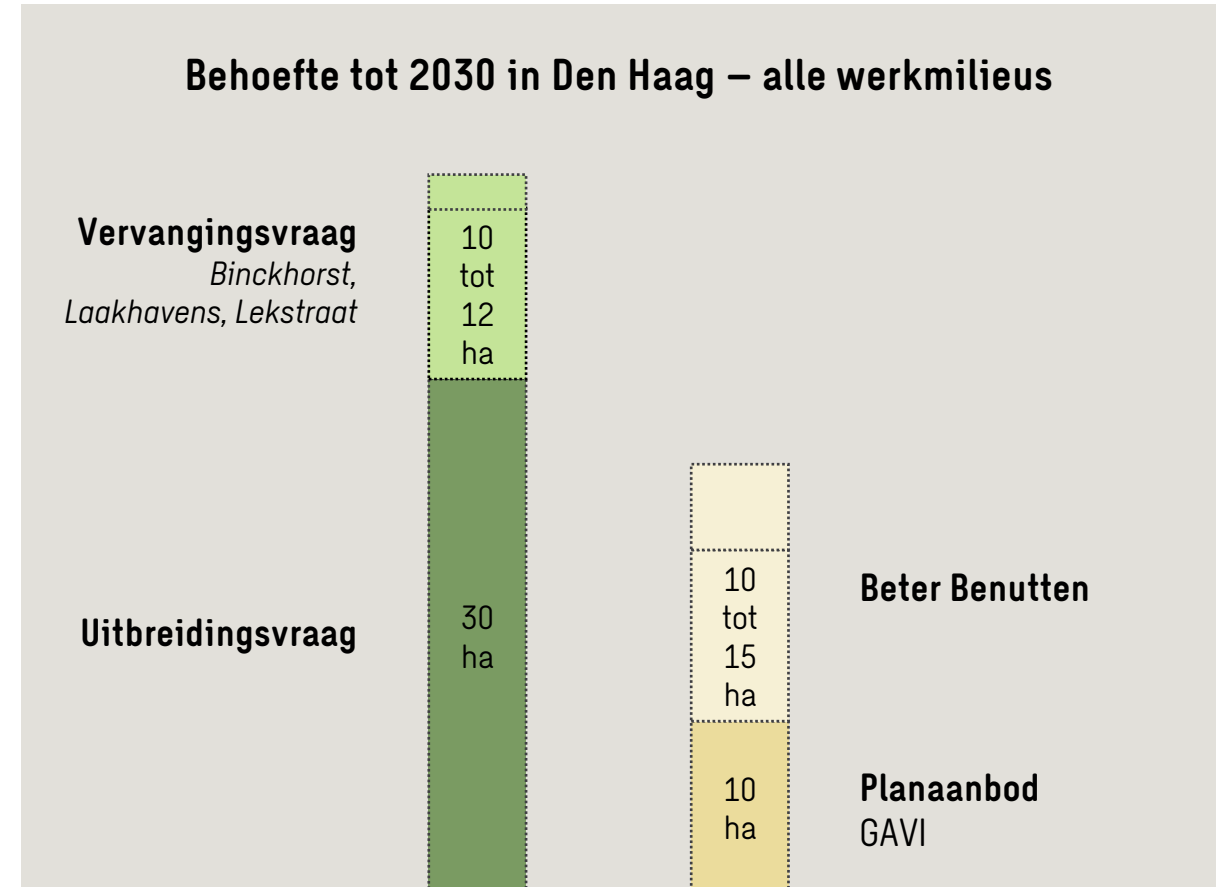
Economisch programma en behoefte

Economische noodzaak ontwikkeling Westvlietweg III

De ontwikkeling van Westvlietweg III is cruciaal om te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijfsruimte in Den Haag.

- Er is een actueel tekort aan bedrijfsruimte in Den Haag en de Haagse regio. Groeiende bedrijven trekken weg door het beperkte aanbod aan geschikte ruimte. Bedrijven die overwegen zich te vestigen in Den Haag, zien daar geregeld van af omdat ze geen passende locatie kunnen vinden. Dit belemmert de economische groei (Programma Bedrijfshuisvesting, 15 maart 2022, RIS311819 en Programma Bedrijfshuisvesting 2024 – 2026, RIS 318690).
- Daarbovenop is er een additionele vraag (uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag) van 40 tot 42 hectare bedrijfsruimte tot 2030 in Den Haag. Zelfs na inspanningen voor intensiever gebruik (beter benutten) van bestaande terreinen en de ontwikkeling van de GAVI-kavel, is er een tekort van 15 tot 22 ha bedrijfsruimte tot 2030 in Den Haag.
- Van het aanbod is de ontwikkeling van de GAVI-kavel zeker. Intensiveren of het Beter Benutten van bestaande terreinen zoals Westvlietweg III vraagt echter om een uitgekiende strategie, want complex en tijdrovend.
- Aanvullend hierop: Westvlietweg III is o.a. vanwege de ligging nabij de stad, zeer geschikt voor stadsverzorgende bedrijvigheid. De ontwikkeling van Westvlietweg III maakt daarmee ook verdere groei van de stad mogelijk.

Zie Bijlage 1 (Economisch Programma Westvlietweg III) voor een gedetailleerde analyse van de behoefte.



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

CONCEPT

De zittende bedrijven op Westvlietweg III

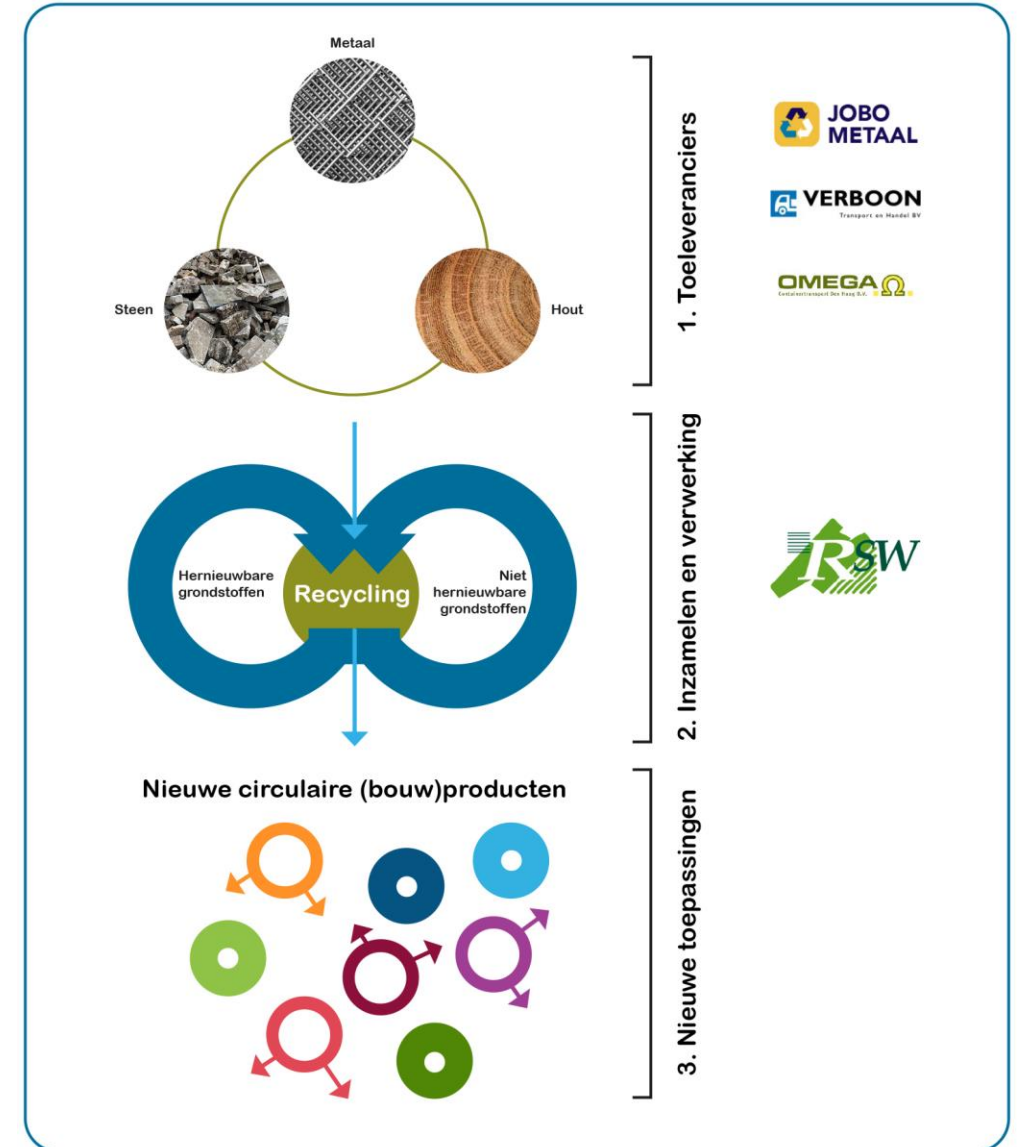
- Westvlietweg III wordt door de MRDH getypeerd als regulier werkmilieu (Bedrijventerreinenstrategie MRDH, 2023-2030).
- Er zijn ca. 260 bedrijven gevestigd, die werk bieden aan meer dan 1.000 werknemers (bron: Lisa). De bedrijven zijn klein tot middelgroot. De gemiddelde kavelgrootte is ongeveer 0,6 ha, met enkele kavels groter dan 1 ha.
- De zittende bedrijven hebben uiteenlopende milieucategorieën, van 2 t/m 4.2.
- Iets meer dan 100 bedrijven hebben mc 1 of 2 (bron: provincie Zuid-Holland).
- De zittende bedrijven zijn zeer gevarieerd en onder andere actief in de sectoren bouw, maakindustrie en circulaire economie (met een hoge milieucategorie).
- De bedrijven hebben een sterke binding met Den Haag, zowel vanuit de ondernemers als de afzetmarkt. Veel van de bedrijven zijn familiebedrijven die graag in de stad willen blijven.
- De afzetmarkt van de bedrijven is regionaal en voor een aantal zelfs een groot deel van de provincie Zuid-Holland.
- De circulaire bedrijven (RSW, Omega, Jobo en Verboon) werken nauw met elkaar samen en vormen een circulair cluster rondom afvalverzamelaar- en verwerker RSW. Deze bedrijven hebben een uitbreidingswens maar willen daarbij wel in elkaars directe nabijheid blijven. Een deel van deze bedrijven heeft ambities voor verduurzaming, bijvoorbeeld met een elektrisch wagenpark. De wensen van de overige bedrijven hebben o.a. betrekking op verduurzaming door collectief gebruik te maken van faciliteiten, zoals een weegbrug, parkeren of vervoer op maat. Ook aan vergroening, betere OV-infrastructuur, uitbreiding en duurzame energieopwekking is behoefte.

MAATWERKBOUWERS

Maatwerk bouwers: Meubelmaker (keukenbanken, tafels, kasten) op maat (sector maakindustrie)



RRS: Riool ontstopping, reiniging, inspectie en preventie (sector bouw)



Potentie ontwikkeling Circulair Cluster met bedrijven uit de afvalsector

Concept Circular Hub

De circulaire bedrijven (RSW, Omega, Jobo en Verboon) werken met elkaar samen en vormen een cluster rondom afvalverzamelaar- en verwerker RSW. Deze bedrijven hebben een uitbreidingswens (van de huidige 4,7 ha naar 8 ha in totaal).

De uitbreidingswens biedt de mogelijkheid voor het organiseren van schuifruimte binnen het huidige Westvlietweg III. Verplaatsing van de bedrijven zoals in het kaartbeeld hiernaast aangegeven, is een kans voor het ontwikkelen van een circulair cluster of Circular Hub. In deze hub wordt afval verwerkt tot grondstoffen. Uitgangspunten voor deze hub zijn:

- HMC bedrijven (milieucategorie 4.1 en 4.2)
- Op afstand van wonen.
- Vanuit de ruimtelijke ordening, organisatie, samenwerking en ontsluiting voorkeur voor clustering.
- Vanwege de vele logistieke verkeersstromen (aan- en afvoer) en hoogwaardige productie situering op de best bereikbare plekken.
- Ruime kavels (tot 2,5 ha)
- Gedeelde opslag en grondstoffenbank.



Circulaire bedrijven op de Westvlietweg. Bewerking: Sweco.

CONCEPT

Analyse mogelijk kansrijke doelgroepen

Op basis van de ruimtelijke kenmerken, de zittende bedrijven en de economische prognose zijn de kansrijke doelgroepen voor Westvlietweg III:

- Stadsverzorgende bedrijven en kleinschalige stadslogistiek: de behoefte hieraan groeit aangezien de bevolking in Den Haag en omgeving sterk toeneemt. Met name kleine logistieke centra (last mile delivery) zijn passend op Westvlietweg III, vanwege de ligging in de stad en de kleine tot middelgrote kavels. Mogelijk nadelig effect: toename vervoersstromen.
- Bouw: de bouwsector is van oudsher relatief groot in Den Haag en op Westvlietweg III zitten ook relatief veel bedrijven in de bouw. Passend bij de ligging in de stad en op kleine tot middelgrote kavels.
- Maak (high tech en ambachtelijk): de maakindustrie is al gevestigd op de Westvlietweg. Passend bij de ligging in de stad en op kleine tot middelgrote kavels.
- HMC (inclusief circulair en grootschalige bouw): Voor bedrijven die zich bezig houden met de circulaire economie en werken met afval zijn hoge milieucategorieën nodig. Westvlietweg III en de GAVI-kavel zijn de enige plekken in Den Haag waar (uitbreidings-)mogelijkheden zijn voor HMC (milieucategorie 4.1 of hoger).



Voorbeeld zittend bedrijf in de bouwsector: L-groep. Bron: Cyclomedia.

2.4 Huidige planologische kaders

Beheersverordening Vlietzone

- Het bedrijventerrein Westvlietweg III valt onder de beheersverordening Vlietzone. Dit instrument is bedoeld voor gebieden waar de nadruk ligt op het beheren van bestaande situaties in plaats van het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen. Het gebiedsgericht milieubeleid is van toepassing.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk binnen de huidige planologische kaders die beperkt ruimte bieden voor beter benutten.
- Met de introductie van de nieuwe omgevingswet komt de huidige beheersverordening in principe te vervallen en is herziening van het omgevingsplan nodig.

Maximale milieucategorieën

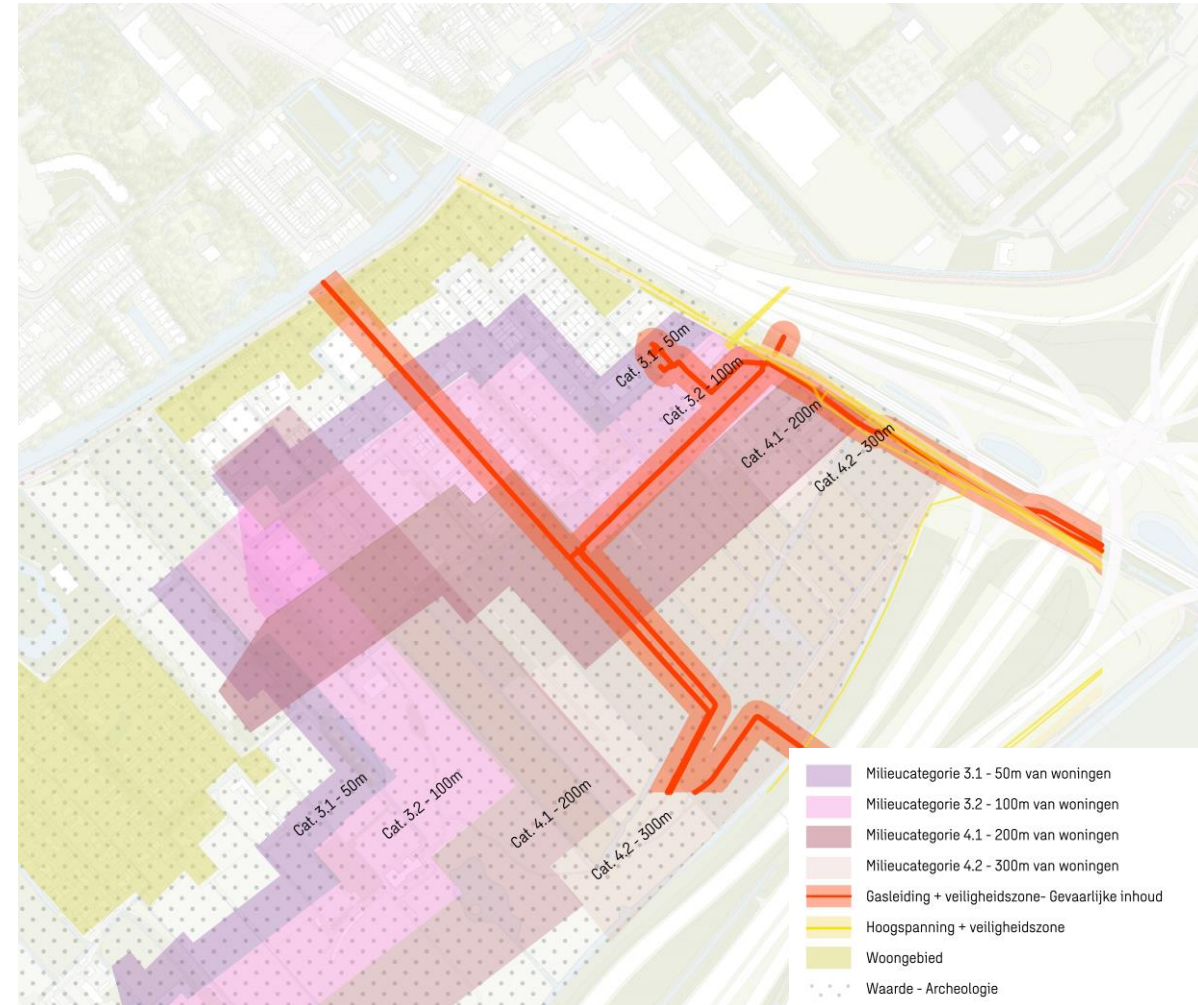
- Alle bedrijfskavels op Westvlietweg III zijn aangeduid met 'bedrijf – 3'. Er is geen specifieke milieucategorie gekoppeld aan deze aanduiding, wat betekent dat alle milieucategorieën uit de Staat van Bedrijven toegestaan zijn op dit terrein.
- Voor elke milieucategorie geldt een minimale afstand tot woningen voor het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving (risicocontour). Op de kaart zijn de in theorie maximaal haalbare milieucategorieën voor Westvlietweg III weergegeven.
- De nabijheid van woningen kan een aanleiding zijn om in de toekomst in te zetten op schuiven of verplaatsen van bedrijven en zo een betere leefomgeving te realiseren.

Kabels en leidingen

- Een gasleiding van Gasunie, gemarkeerd als 'gevaarlijke inhoud', loopt door het plangebied. Deze leiding bevindt zich deels op de golfbaan en deels op het bedrijventerrein.
- Nieuwe bouwwerken zijn niet toegestaan op gronden aangeduid met 'gasleiding'.
- De gasleiding heeft een veiligheidszone van 20 meter aan beide kanten.

Archeologie

- Het gehele gebied is aangeduid als archeologische waarde, met middelhoge trefkans.
- Gevolgen zijn meldplicht van grondwerkzaamheden en verplicht archeologisch (voor)onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Nader te onderzoeken zijn geluidshinder, archeologie, fijnstof, bodem, water etc.



Analyse zonering Westvlietweg III op basis van woonfunctie en risicocontour gasleiding.

Bron: Sweco.

2.5 Conclusie: kansen en opgaven

SWOT-analyse en kansen- en opgavenkaart

Met een SWOT-analyse zijn de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor Westvlietweg III in beeld gebracht. De basis hiervoor is de analyse van beleid, ruimtelijke kwaliteit, landschap, planologische belemmeringen en economie, alsmede de input uit de interviews met ondernemers en de klankbordbijeenkomsten. De conclusies zijn samengevat in de kansen- en opgavenkaart (volgende pagina) die het uitgangspunt vormt voor de Toekomstvisie.

Westvlietweg III: sterke en belangrijke positie, maar versterking nu nodig

Door de ligging in de regio, de nabijheid van de stad en de sterke Haagse bedrijven heeft Westvlietweg III een belangrijke plek in de Haagse economie. Die economie groeit sterk de komende jaren en daarmee ontstaat behoefte aan extra vierkante meters bedrijfsruimten. Westvlietweg III kan hier (deels) in voorzien door bestaande bedrijfskavels beter te gaan benutten. Op dit moment is de intensiveringsgraad laag en wordt de mogelijkheid van meerlaags bouwen en gedeelde voorzieningen onderbenut. De eerste kansen voor verdichting liggen op een aantal verrommelde en onderbenutte kavels en verouderd vastgoed.

Een bijzondere kans voor het beter benutten zijn de zittende samenwerkende bedrijven in de circulaire economie; zij hebben een concrete uitbreidingsbehoefte. Door deze te herhuisvesten – bij voorkeur in een circulair cluster – kunnen de achterblijvende kavels toekomstbestendiger en intensiever bebouwd worden. Deze kans op schuifruimte geldt ook voor andere bedrijven.

De positie binnen de Vlietzoom geeft aanleiding, plicht en kansen om de landschappelijke inpassing (vastgoed en openbare ruimte) te verbeteren en het terrein te vergroenen. Daarbij moeten ook kansen gepakt worden om het terrein meer toegankelijk te maken en functioneel te activeren voor omwonenden, en een logisch onderdeel van de omgeving te maken.

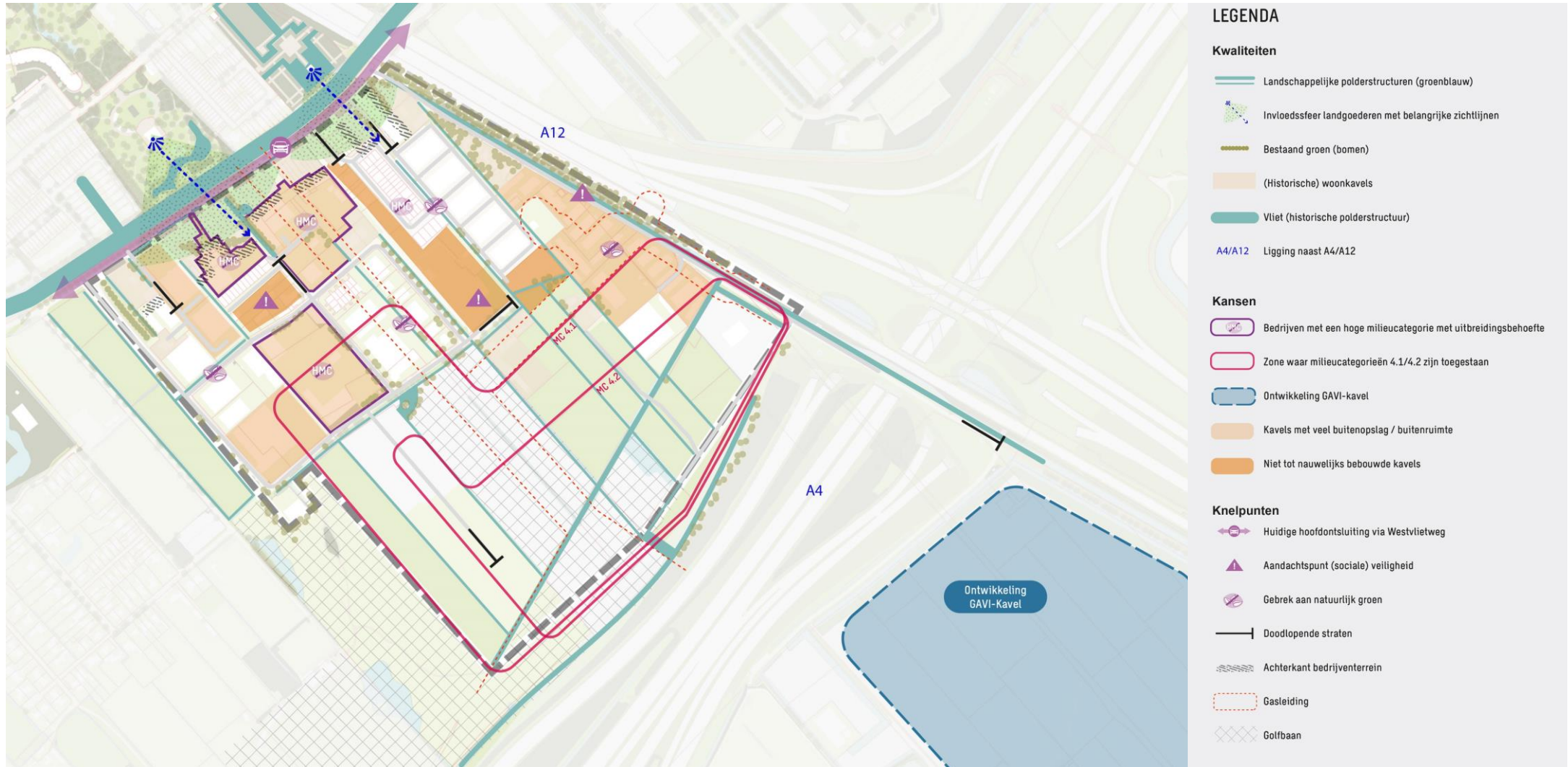
Een belangrijk knelpunt is de ontsluiting van het bedrijventerrein. In welke mate de Westvlietweg geschikt is voor logistiek verkeer wordt momenteel onderzocht. Voor Westvlietweg III is mogelijk een extra alternatieve ontsluiting nodig.

Sterktes <ul style="list-style-type: none"> • Belangrijk voor de stadseconomie • Dichtbij de stad • Haags ondernemerschap • Sterk circulair bedrijventcluster 	Zwaktes <ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting Westvlietweg, omgeving ervaart overlast • Kenmerkende landschap onzichtbaar • Rommelige uitstraling • Niet verbonden met de omgeving • Beperkte voorzieningen • Ligging nabij woonfunctie (vlietoevers) en grenzend aan golfterrein
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheden tot intensivering • Vraag naar bedrijfsruimte • Heldere profilering / karakter • Efficiënter gebruik van kavels • Bestaande samenwerking tussen bedrijven • Verbeteren bereikbaarheid • Benutten ligging in de Vlietzone • Aanwezigheid schuifruimte en uitbreidingsgebied / zoekgebied • Cluster van circulaire economie 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • Overlast vrachtverkeer • Interne infrastructuur • Toekomstbestendigheid

SWOT-analyse Westvlietweg III. Bron: Sweco.

CONCEPT

Kansen- en opgavenkaart



Kansen- en opgavenkaart. Bron: Sweco.

Kwaliteiten

- Westvlietweg III en omgeving kent een rijke geschiedenis. Waardevolle aanknopingspunten zijn de landgoederen, de Vliet als ontginningslint, de karakteristieke polderverkeveling, maar ook bebouwingselementen zoals de woningen aan de Westvlietweg. Versterking hiervan draagt bij aan het karakter en de identiteit.
- Het gebied kent een grote diversiteit in gebruik, met een typische mix van Haagse stadsverzorgende bedrijvigheid. Vanwege de nabijheid van de stad en snelwegen heeft Westvlietweg III een sterke lokale en regionale aantrekkingskracht.
- Westvlietweg III heeft een binnenstedelijke ligging, te midden van de Haagse Vlietzone (voornamelijk wonen), ADO City (bedrijvigheid, sport & recreatie) en Ypenburg (wonen & werken). De voorzieningen en kwaliteiten van de omliggende wijken hebben daarbij meerwaarde voor Westvlietweg III. Andersom kan het bedrijventerrein als kwalitatief werkmilieu van meerwaarde zijn voor de wijken (meer werkgelegenheid, beter sociaal-economisch perspectief, betere lokale verankering).
- De positionering van Westvlietweg III ten opzichte van de stad, snelwegen, economische as Rotterdam – Den Haag en de GAVI-kavel geeft aanleiding voor het ontwikkelen van een hoogwaardig bedrijventerrein voor verschillende doelgroepen. Te denken valt aan een mix van kleinschalige bedrijfsruimte, MKB, stadsverzorgend, bouw, maakindustrie en een cluster voor circulaire bedrijven.
- De schaal en maat van het gebied, de aanwezige bebouwing en de beschikbare ruimte bieden kansen voor beter benutten, clustering van bedrijven, dubbelgebruik en schuifruimte.
- De ligging nabij grote landschappelijke en recreatieve voorzieningen biedt ruimte voor nieuwe recreatieve structuren die het bedrijventerrein verbinden met de omgeving.
- De openbare ruimte toekomstbestendig maken door wateroverlast en hittestress te verminderen.
- Op het terrein zitten samenwerkende bedrijven in de circulaire economie met een concrete uitbreidingsbehoefte. Door deze te herhuisvesten – bij voorkeur in een circulair cluster – ontstaat schuifruimte en kunnen de achterblijvende kavels toekomstbestendiger en intensiever bebouwd worden. Randvoorwaarde is een geschikte alternatieve locatie: goed bereikbaar, van voldoende omvang en op afstand van wonen.
- Westvlietweg III is een van de weinige locaties in Den Haag, waar bedrijvigheid kan worden uitgebreid en daarmee schuifruimte kan ontstaan voor verdichting.

Opgaven

- De geïsoleerde ligging van het gebied is het gevolg van het ontbreken van logische verbindingen en doorzichten. Doordat wegen op sommige plekken doodlopen en de bebouwing niet altijd is georiënteerd op de weg (overwegend achterkanten, blinde gevels, gesloten hekwerken op de erfgrans, geen actieve plint) is de sociale veiligheid op sommige plekken onvoldoende.
- Het garagepark aan de Spoorlaan vormt een ruimtelijke barrière waardoor een logische verbinding tussen Waterpas en Spoorlaan niet mogelijk is. Functioneel is er geen relatie met het bedrijventerrein.
- Westvlietweg III kent weinig groen en is erg stenig. Dit komt o.a. door de vele opslag- en parkeerruimte op de percelen. Maatregelen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan kunnen bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke structuur van het gebied.
- Veel bedrijven en functies zijn afhankelijk van een goede autobereikbaarheid. De Westvlietweg heeft in de huidige situatie een belangrijke functie als hoofdontsluiting van het gebied, maar de omgeving ervaart overlast van intensief logistiek verkeer. Uit het lopende verkeersonderzoek moet blijken of de afwaardering van de weg wenselijk is om de leefkwaliteit van het gebied aan de Vliet te verbeteren. De nabijheid van grote infrastructuur, de mogelijke komst van de HOV-verbinding en regionale fietsroutes, bieden kansen voor het beter verbinden van het werkgebied met de omgeving.
- Er is weinig ruimte voor voetgangers en fietsers. De transitie naar meer duurzame mobiliteit vormt een grote uitdaging.
- Voor de economische profilering is afstemming met het profiel van de GAVI-kavel van belang op basis van het instrument milieuzonering: 1) borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en 2) borgen van ruimte voor bedrijven om hun activiteiten uit te oefenen.
- Door de nabijheid van woningen is een goede zonering van de milieucontouren nodig. Potentiële herhuisvesting van hoge milieu categorie bedrijven (mc 4.1 en mc) geldt voor die gebieden die op grote afstand van woningen liggen. In de kansen- en opgavenkaart zijn de theoretisch maximaal haalbare milieucategorieën voor herhuisvesting aangeduid (rode lijnen).

3 Uitgangspunten Beter Benutten

In dit hoofdstuk geven we de uitgangspunten voor beter benutten van bedrijventerrein Westvlietweg III. We starten met de ambities voor de toekomst: Westvlietweg III als De Groene Stadsmotor voor Den Haag. Vervolgens gaan we in op de kansen en concepten voor het beter benutten van het bestaande bedrijventerrein. Dit is uitgewerkt in een aantal toekomstbeelden voor de mogelijke uitwerking en realisatie: intensief bebouwd, en economisch en ruimtelijk aantrekkelijk ingericht.

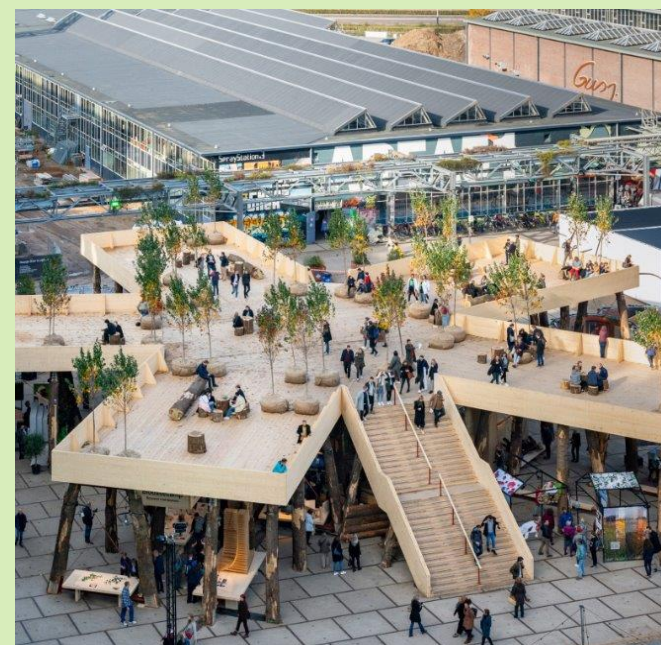
CONCEPT

De Groene Stadsmotor

Onder de naam De Groene stadsmotor wordt vorm en inhoud gegeven aan langjarige herontwikkeling van Westvlietweg III. Daarmee wordt het gebied gepositioneerd in de Haagse context als duurzaam en toekomstbestendig werkmilieu, als onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Het gebied heeft een centrale binnenstedelijke ligging, te midden van de Haagse Vlietzone, ADO en Ypenburg. Dat biedt de mogelijkheid om, met de ontwikkeling van Westvlietweg III, het werken in de bestaande stad verder te versterken.

Economische profilering als Groene Stadsmotor van Den Haag

Het bedrijventerrein heeft een belangrijke functie voor de stadseconomie van Den Haag, de verzorging van de stad en haar inwoners met producten en diensten. Om de diversiteit aan werkgelegenheid te vergroten is er veel aandacht voor duurzaamheid en producten die de bedrijven leveren. Actuele thema's zoals energietransitie, circulaire economie, verdichting en vergroening bepalen in toenemende mate de toekomst van het werklandschap. Bedrijven en onderwijs werken samen aan de toepassing van nieuwe technieken en wisselen kennis uit, bijvoorbeeld voor de omvangrijke verduurzamingsopgave van woningen en kantoren in de stad. De bedrijven delen voorzieningen en faciliteiten.



CONCEPT

Verleden, heden en toekomst met elkaar verbinden

De ontwikkeling sluit aan op en versterkt de bestaande kwaliteiten van het landschap en dynamiek van bedrijvigheid. Het polderlandschap, de rivier de Vliet met landgoederen en het snelweglandschap vormen belangrijke identiteitsdragers van het gebied. Door de ontwikkeling van Westvlietweg III te verhouden tot deze landschappen kan een duurzaam en toekomstbestendig werklandschap ontstaan.

Polderstructuur als identiteitsdrager

De polderstructuur is een essentieel onderdeel van de identiteit van de Westvlietweg III. Het gebied heeft zijn oorspronkelijke polderstructuren gedeeltelijk verloren. De waterstructuur is nog steeds aanwezig, zij het op sommige plaatsen verstopt achter bedrijfspanden. De polderstructuur wordt hersteld en is de basis voor een robuust ruimtelijk raamwerk.



Ordenend principe landschap + dynamiek bestaande bedrijvigheid = imago als duurzaam en circulair bedrijventerrein.
Bron (v.l.n.r.): Jan Hendrik Weissenbruch - De Trekvliet, eigen foto, Image Wharf in Amsterdam via imagewharf.nl

CONCEPT

3.1 Ambities

Doelstellingen ontwikkeling

De hoofddoelstelling is om het gebied aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken. De volgende principes liggen daaraan ten grondslag:

1. Voorzien in toekomstbestendige werkruimte voor lokale en regionale behoefte.
2. Groei bestaande bedrijven mogelijk maken en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid.
3. Beter benutten bestaande terrein door schuifruimte te creëren.
4. Verduurzaming door investering in vastgoed, netwerken, sociale veiligheid en openbare ruimte.
5. Zorgvuldige landschappelijke inpassing en verbinding met de omgeving.
6. Verbetering van de bereikbaarheid.



Bedrijventerrein Grote Polder, Zoeterwoude als voorbeeld van een duurzaam en groen bedrijventerrein.
Bron foto: Buro Lubbers.

De ambities voor Westvlietweg III

De doelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende concrete ambities:

- Bestaande ruimte beter benutten door herontwikkeling, schuifruimte, verdichten en vergroenen. Winst kan worden behaald door reorganisatie op de kavel zelf.
- Schaalvoordeel behalen: verduurzaming collectief oppakken, zodat ondernemers en bedrijven nieuwe innovaties op het gebied van energie, klimaat en circulair grondstoffengebruik ten volle kunnen inzetten (bijvoorbeeld elektrificeren wagenpark; opslag van regenwater op het dak of onder verharding ter verkoeling van gebouw, brandpreventie, doorspoelen toiletten; of energieopwekking door benutten daken voor zonnepanelen).
- Ontwikkelen van een klimaatbestendige openbare ruimte met meer groen en extra aandacht voor biodiversiteit en waterafvoer.
- Ontwikkeling van een gemengd bedrijvencluster dat qua maat en schaal aansluit bij de Haagse behoefte en de locatietekenen.
- Het creëren van schuifruimte en nieuwe werklocaties in uitbreidingsgebied.
- Toevoeging van levendig programma voor werknemers, lokale gebruikers en omwonenden met kleinschalige voorzieningen en ontmoetingsplekken zodat een *sense of community* ontstaat.

CONCEPT

Primair inzet op versterken bestaand en beter benutten

De beperkte ruimte in Den Haag en de regio maakt dat het effectiever en efficiënter gebruiken van bestaande bedrijventerreinen prioriteit heeft. De ontwikkelstrategie voor Westvlietweg III sluit daar ook op aan en zet in op versterken van de kwaliteit en beter benutten van de ruimte op het bestaande bedrijventerrein. Voor Westvlietweg III zijn daarbij in de analyse de volgende kansen geïdentificeerd:

- *Verbeteren van de kwaliteit, bereikbaarheid en veiligheid* met het oog op het vergroten van de economische aantrekkingskracht.
- *Vergroenen en verduurzamen*, om zo toekomstbestendiger te worden én meer onderdeel te zijn van de omgeving.
- *Beter benutten van de ruimte* op alle mogelijke manieren (zie volgende pagina voor toelichting):
 1. Niet goed benutte en verrommelde kavels opruimen en bebouwen met (meerlaags) bedrijfsruimte.
 2. Kavels met veel buitenruimte en inefficiënte inrichting intensiveren. Dit kan bijvoorbeeld door het bebouwen van de buitenruimte en dubbel ruimtegebruik (parkeren op dak of dek, extra verdieping toevoegen).
 3. Bedrijven met een milieucategorie die lager ligt dan toegestaan uitplaatsen en een bedrijf terugplaatsen dat maximaal gebruik maakt van de toegestane milieucategorie (rekening houdend met voldoende leefkwaliteit in de directe omgeving).
 4. Schuifpuzzel in gang zetten: verplaatsen van bedrijven die willen uitbreiden en/of verouderd vastgoed willen vervangen. De vrijkomende kavels kunnen dan intensiever (meerlaags) en toekomstbestendig worden ingevuld.
 5. Beter benutten op clusterniveau: meerdere kavels tegelijk aanpakken waarbij ruimtewinst plaatsvindt door gedeelde voorzieningen en efficiëntere inrichting van het cluster.

Op basis van de ruimtelijke en kwalitatieve analyse zijn de bovengenoemde strategieën op de kavels geprojecteerd en gefaseerd.

In de fasering worden de minst kostbare en snelst te realiseren strategieën als eerste opgepakt.



Verbeteren van de kwaliteit,
bereikbaarheid en veiligheid



Beter Benutten van de ruimte



Vergroenen en verduurzamen

Versterken bestaand en beter benutten op drie manieren.

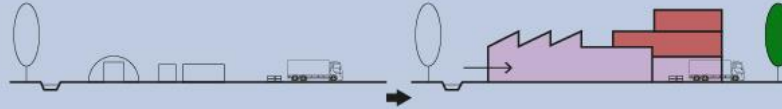
Categorie Beter Benutten

Onbebouwde en verrommelde kavels (her)ontwikkelen

Herontwikkeling van relatief lege kavels met beperkte vastgoedwaarde die makkelijk herontwikkeld kunnen worden

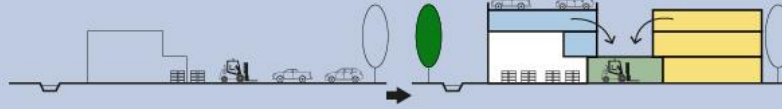
Huidig gebruik

Toekomstig gebruik



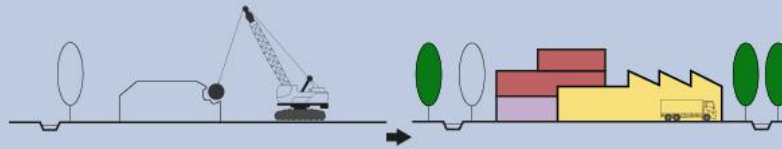
Oppervlakte op kavel beter benutten

Intensiever ontwikkelen percelen met veel buitenruimte en ruimte meervoudig gebruiken door bijvoorbeeld gezamenlijke opslag en distributie en/of collectief parkeren



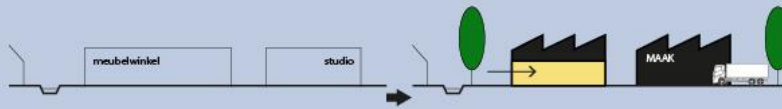
Verouderd vastgoed herontwikkelen

Panden die bijvoorbeeld zijn afgeschreven of bij een uitbreidingswens duurzaam en meerlaags herontwikkelen



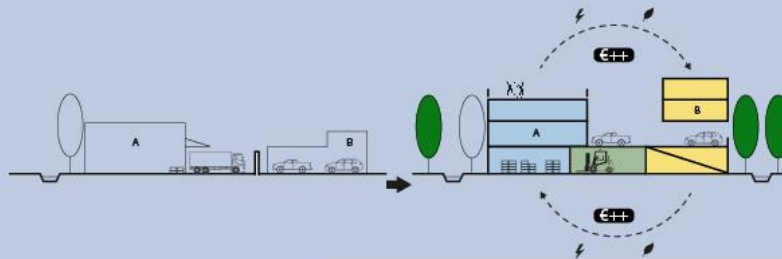
Uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie

Bedrijven met een milieucategorie die lager ligt dan toegestaan uitplaatsen en huisvesten bedrijven met passende milieucategorie



Beter benutten op clusterniveau

Bedrijven in clusters herontwikkelen maakt het mogelijk om bijvoorbeeld opslag, parkeren en overige voorzieningen te delen



3.2 Beter benutten op Westvlietweg III

Beter benutten in ruimte en functie

Om het bestaande bedrijventerrein te kunnen herontwikkelen, hebben we onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van beter benutten op Westvlietweg III. Hiervoor hebben we in eerste instantie gekeken hoe het bedrijventerrein ruimtelijk beter benut kan worden. Denk daarbij aan het bebouwen van niet goed benutte percelen, verdichting van de ruimte op het perceel door efficiëntere inrichting van opslag en parkeren, of door bedrijfsfuncties te stapelen. Hierdoor kunnen meer vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak (bvo) gerealiseerd worden, maar ook ontstaat de mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid en meer banen.

Daarnaast hebben we gekeken of bedrijven voldoende ruimte hebben voor innovatie en groei. Zit het juiste bedrijf wel op de juiste plek, worden de economische functies in relatie tot het milieu wel afdoende benut? We hebben geconstateerd dat het huidige aanbod aan bedrijven sterk gemengd is, met zowel lage milieucategorie bedrijven als hoge milieucategorie bedrijvigheid (hmc) op een beperkte oppervlakte. Door kavels te herontwikkelen en verdichting, door het ordenen van het functiegebruik en de zonering, maar ook door clustering van bedrijven zodat faciliteiten en voorzieningen collectief gedeeld kunnen worden, kan worden voorzien in de behoefte aan meer bedrijfsruimte op het bestaande bedrijventerrein.

Op de volgende pagina's zijn, op basis van vier praktisch toepasbare modellen, de meest kansrijke percelen in beeld gebracht waar ruimtewinst is te behalen.

Bij het berekenen van de ontwikkelcapaciteit (aantal m² bvo) is het mogelijk te realiseren ontwikkelpotentieel op de kavels gekoppeld aan de structuur zoals voorgesteld in het ruimtelijk raamwerk (zie volgende pagina's). Voor de metrages hebben we een theoretische benadering gehanteerd op basis van verschillende dichtheden met een bandbreedte van FSI 1,0 en 1,5 op perceelniveau. In de metrages wordt rekening gehouden met een aantal te realiseren parkeergebouwen, waardoor de m² bvo's niet volledig ten behoeve van bedrijfsfuncties kunnen worden toebedeeld. In de modelberekening is een oplopende bouwhoogte van de woningen af mogelijk.



Voorbeeld kwalitatieve uitstraling bedrijfsgebouw, Jansen Recycling Vlaardingen



Voorbeeld intensivering perceel door clustering, Kaap Noord Amsterdam

A. Beter benutten verrommelde kavels en potentie verdichten buitenruimte

Intensiveren van het ruimtegebruik door toevoegen vierkante meters bvo

De potentie van ruimtelijk beter benutten is in beeld gebracht.

Drie categorieën kunnen worden onderscheiden:

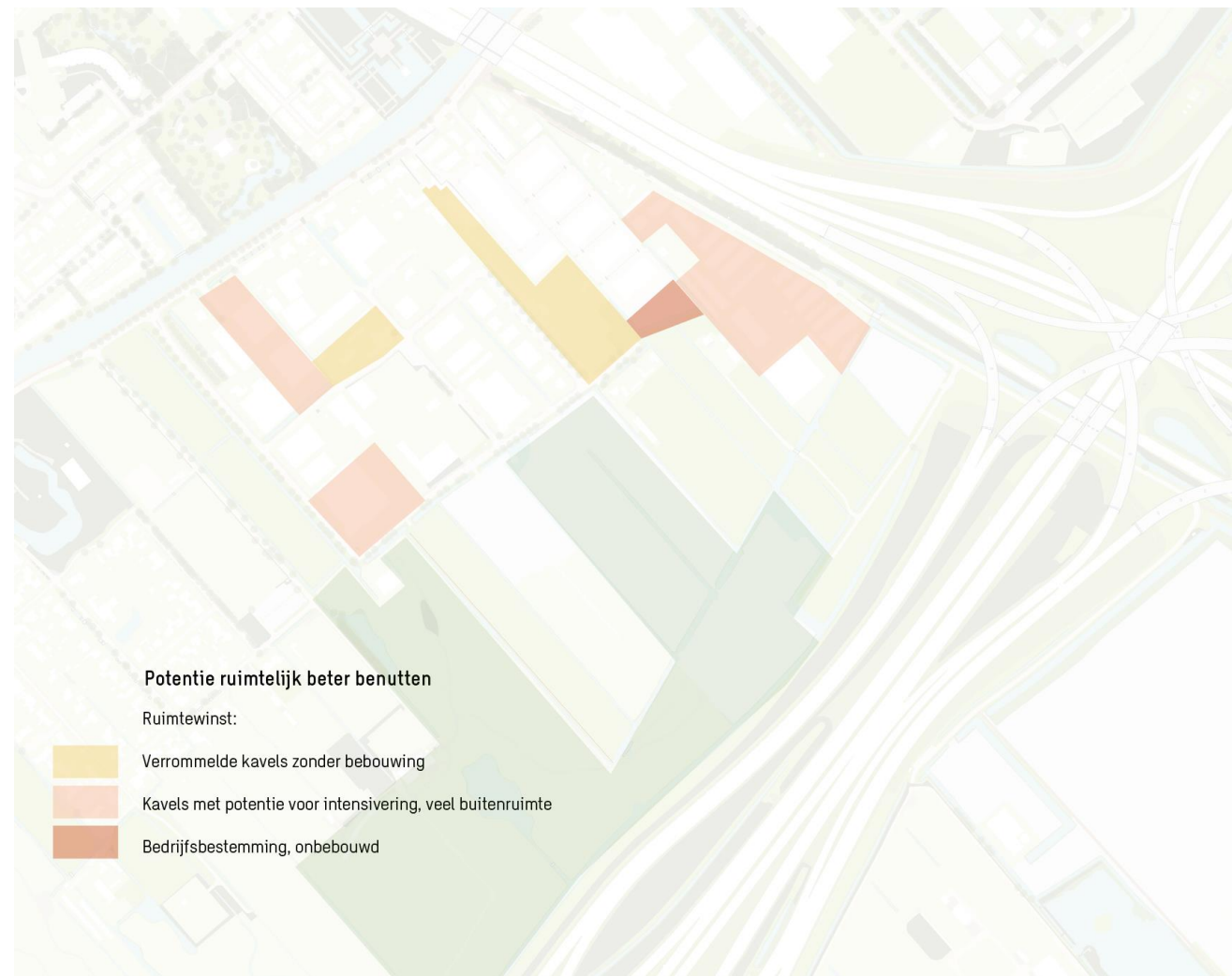
1. Verrommelde kavels zonder bebouwing (2)
2. Kavels met potentie voor intensivering, met veel buitenruimte (3)
3. Kavels met bedrijfsbestemming, onbebouwd (2)

Uitgaande van een dichtheid FSI 1,0 ontstaat ruimte voor ca. 28.500 m² bvo extra bedrijfsruimte.*

*Uitgaande van een dichtheid FSI 1,5 ontstaat ruimte voor ca. 47.310 m² bvo extra*bedrijfsruimte.*

**Huidige bvo's niet meegeteld*

In de metrages wordt rekening gehouden met een aantal te realiseren parkeergebouwen, waardoor de m² bvo's niet volledig ten behoeve van bedrijfsfuncties kunnen worden toebedeeld. In de modelberekening is een oplopende bouwhoogte van de woningen af mogelijk.



Bron: Sweco.

Impressie beter benutten kavels bestaand terrein

Twee plots binnen Westvlietweg III zijn – ter inspiratie en verkenning naar de verdichtingsmogelijkheden – nader uitgewerkt volgens de principes van beter benutten. De plots kunnen als *incentive* worden beschouwd, waarbij de interne kwaliteit van Westvlietweg III wordt versterkt, door bebouwing toe te voegen en tegelijkertijd de openbare ruimte structuur te verbeteren.

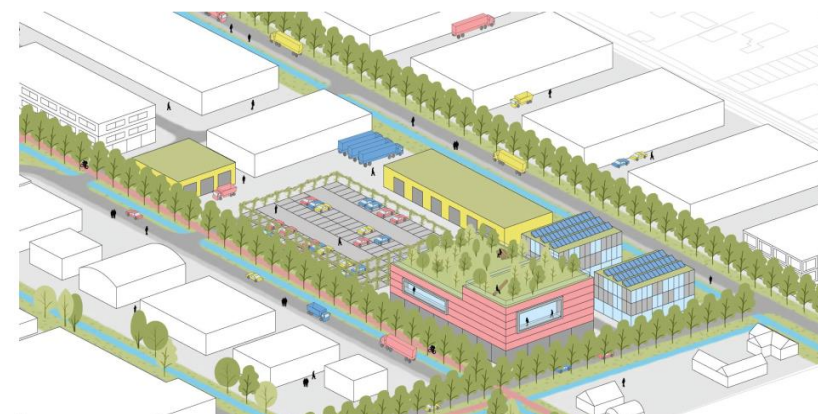
In de huidige situatie hebben de plots een negatieve impact op de omgeving, zijn rommelig ingericht en volledig afgesloten van de omgeving. Om bij te dragen aan de transformatie van het bedrijventerrein naar aantrekkelijk en toekomstbestendig werklandschap van de toekomst is het wenselijk om deze plots op korte termijn te herontwikkelen.

Creëren van lokale schuifruimte als strategie

De meeste ruimtewinst ontstaat door het creëren van lokale schuifruimte. Dat betekent dat door bijvoorbeeld het realiseren van gedeelde voorzieningen (zoals een weegbrug, gedeelde opslagruimte of parkeerhub), ruimte ontstaat dat ten goede kan komen aan nieuw te ontwikkelen bedrijfsbebouwing of het verbeteren van de openbare ruimte. Dat betekent dat meerdere eigenaren moeten samenwerken om zo de beste ontwikkeling voor de specifieke plek te kunnen realiseren. Dit kan een interessante strategie blijken als er, vanwege beperkte perceeloppervlakte, niet de mogelijkheid bestaat uit te breiden. Het collectief organiseren van de beschikbare ruimte door percelen te clusteren, biedt tevens kansen voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen in het gebied.



Bron: Sweco.

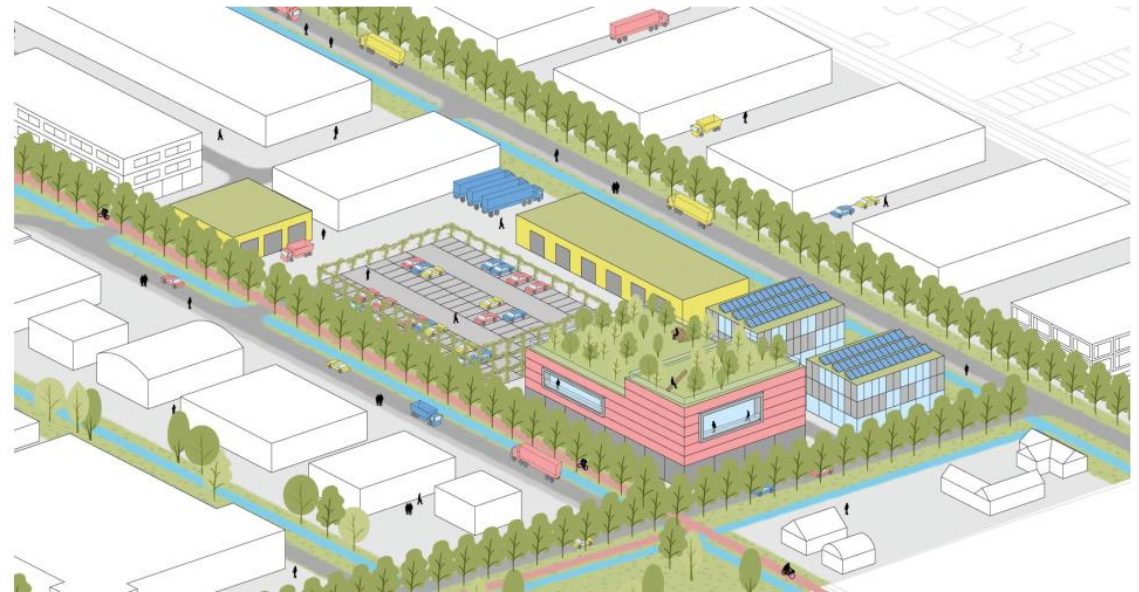


CONCEPT

Voorbeeld impressie kavel Schuifmaat

De herontwikkeling van de plot aan Waterpas draagt sterk bij aan kwaliteitsverbetering van de omgeving Waterpas en Schuifmaat. De kavel wordt aan de randen bebouwd, waarbij de gebouwen een oriëntatie krijgen op de bestaande poldersloten. De poldersloten vormen de lange lijnen van het gebied: structurerende elementen waar Westvlietweg III in de toekomst haar karakter aan ontleent. De oorspronkelijke poldersloten worden zoveel mogelijk vergroend, door (deels) gedempte watergangen weer uit te graven en te beplanten met bomen. Parallel aan Schuifmaat is een fietsroute voorzien. Op het perceel is op een strategische plek een mobiliteitshub opgenomen, die als parkeergebouw wordt vormgegeven en waar een groot deel van het lokale bestemmingsverkeer kan worden opgevangen.

Het kavel is ca 11.000 m² groot en krijgt in de nieuwe situatie een programma van ca. 12.000 m² bvo (bedrijfsfuncties, inclusief parkeergebouw). Dit komt overeen met een dichtheid FSI 1,1.



Bron: Sweco.

CONCEPT

Voorbeeld impressie kavel Schietlood

De analyse van de herontwikkelingsmogelijkheden van de kavel aan Schietlood gaat uit van het samenvoegen van percelen, waardoor mogelijkheden bestaan voor verdichting met bedrijfsfuncties. Door clustering van diverse bedrijfsactiviteiten kunnen voorzieningen zoals parkeren collectief gedeeld worden, maar ook bijvoorbeeld kantine of pauzetuin. Bovendien is er de kans om een nieuwe, interne ontsluitingsstructuur te realiseren, die wordt ontsloten vanaf Schietlood. Het resultaat is dat de nieuwbouw voor autoverkeer niet langer ontsloten hoeft te worden vanaf Prisma, waardoor Prisma kan transformeren tot groene aantrekkelijke groene route voor langzaamverkeer (fiets en voet). Clustering van gebouwen en functies is een belangrijk ontwerpprincipe binnen de transformatie van Westvlietweg III. Door eigenaren en gebruikers samen te voegen in een nieuwe setting ontstaat de mogelijkheid aantrekkelijke en gezonde werkmilieus te maken, die collectief zijn ontsloten, en voldoende meerwaarde biedt ter verbetering van de interne ruimtelijke structuur van het bestaande gebied.

Het kavel is ca. 12.500 m² groot en krijgt in de nieuwe situatie een programma van ca 9.212 m² bvo bedrijfsfuncties. Dit komt overeen met een FSI 0,73.



Bron: Sweco.

B. Potentie functioneel intensiveren (schuifruimte)

Het juiste bedrijf op de juiste plek

Voor het functioneel beter benutten is gekeken naar optimalisatie van de economische functies in het gebied. Wij zien kansen door zonering en clustering op basis van milieu categorie en type bedrijvigheid, waarbij hmc bedrijven verplaatst kunnen gaan worden. Hierdoor ontstaat de noodzakelijke schuifruimte waardoor het bestaande beter benut kan worden. De grootste kansen liggen op basis van gesprekken met de ondernemers bij een drietal locaties waar circulaire bedrijven zijn gesitueerd.

Uitplaatsing zorgt voor dubbele ruimtewinst:

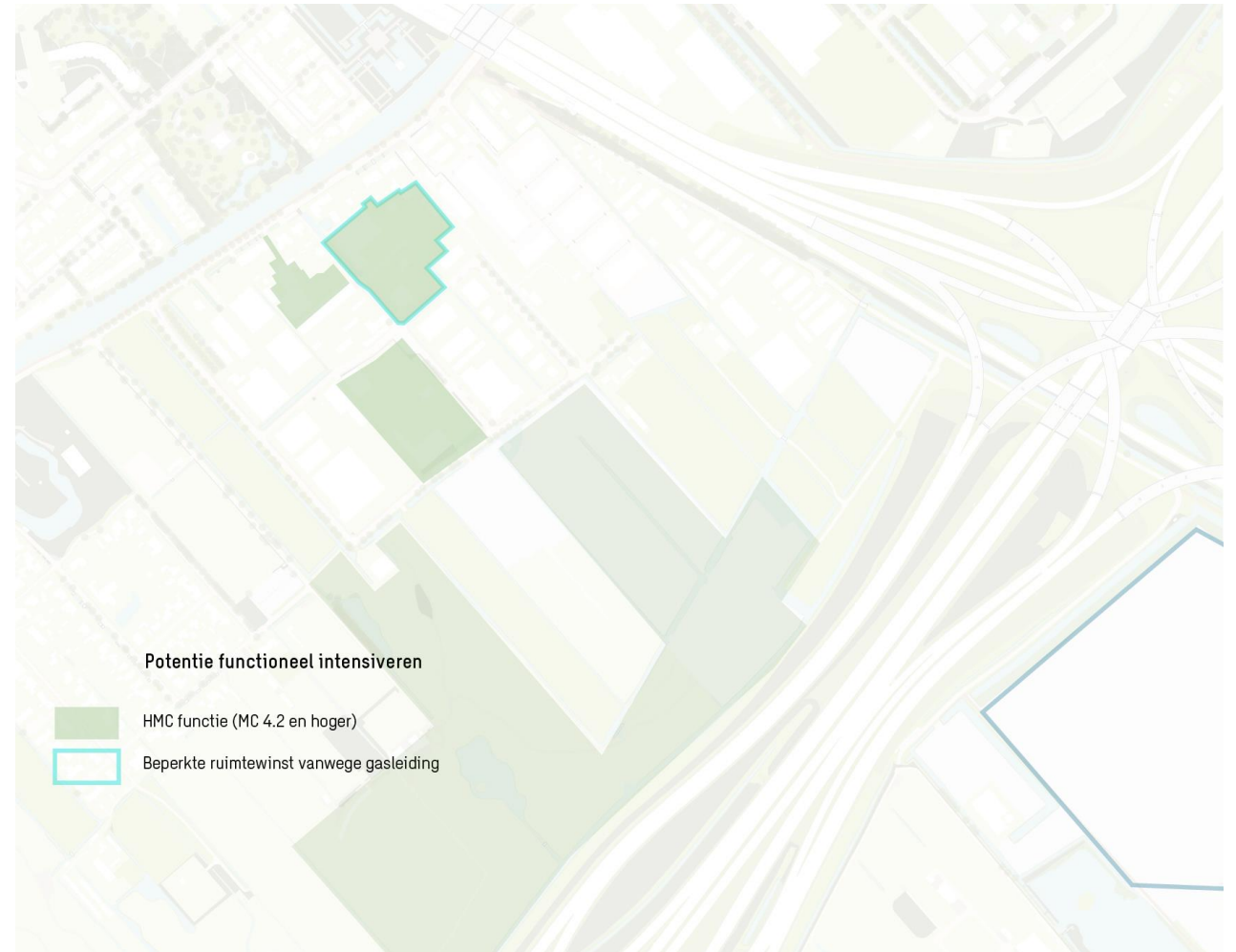
1. Bedrijven kunnen als cluster efficiënter ingericht worden. Waar mogelijk met meerlaagse bebouwing en/of gedeelde voorzieningen (opslag, weegbrug, parkeren).
2. Een drietal grote kavels komt vrij die meerlaags, efficiënter ingericht en toekomstbestendig herontwikkeld kunnen worden.

Voor het verplaatsen zijn drie scenario's denkbaar:

1. De circulaire bedrijven verplaatsen naar de GAVI-kavel.
2. De circulaire bedrijven verplaatsen naar een uitbreidingsgebied tussen Westvlietweg III en de snelwegen, ter weerszijden van de bestaande golfbaan.
3. Verplaatsen naar een locatie op het bestaande terrein.

Uitgaande van FSI 1,0 ontstaat ruimte voor ca. 13.500 m² extra bvo bedrijfsruimte op de vrijkomende percelen (zowel bedrijfsfuncties als gebouwd parkeren).
Uitgaande van FSI 1,5 ontstaat ruimte voor ca. 20.000 m² extra* bvo bedrijfsruimte op de vrijkomende percelen (zowel bedrijfsfuncties als gebouwd parkeren).*

**Huidige bvo's niet meegeteld*



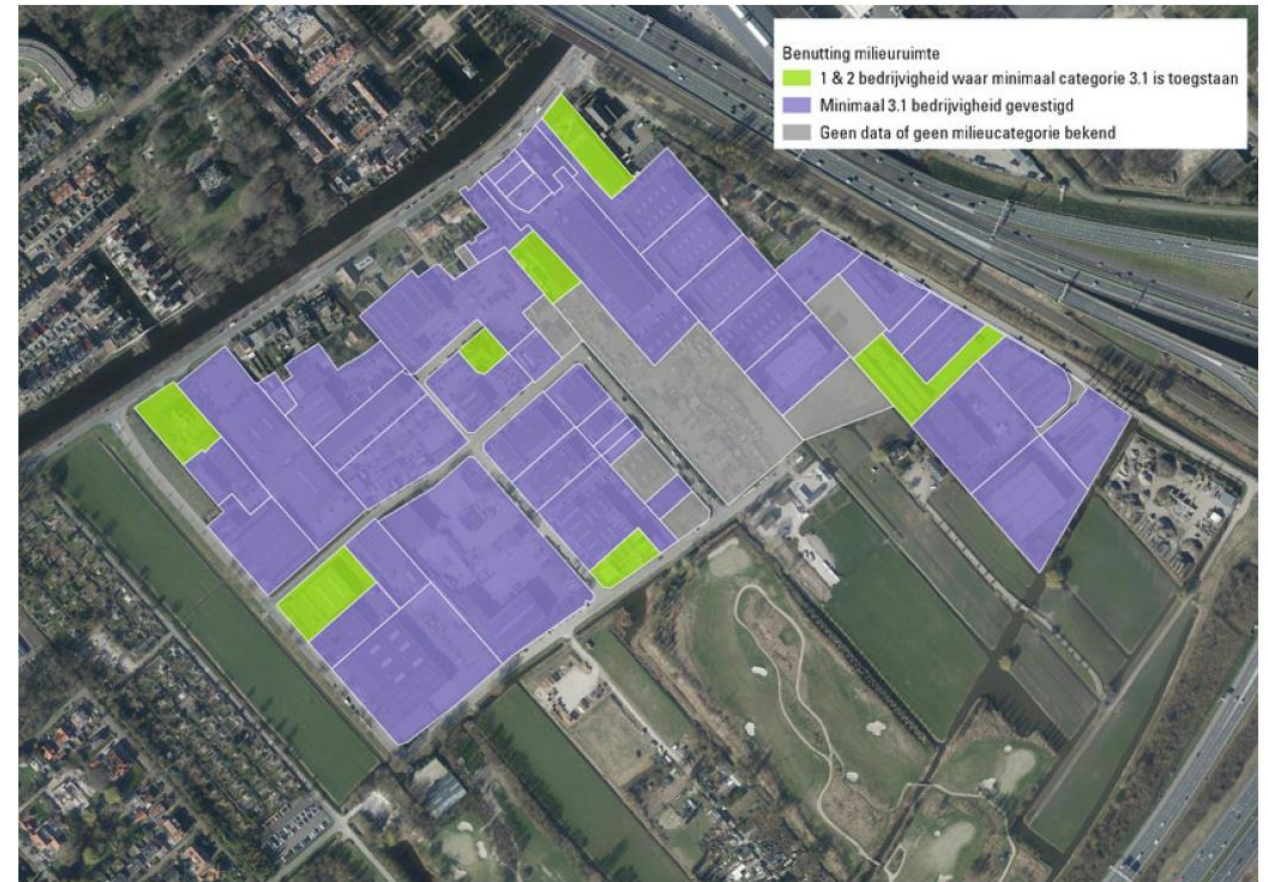
Bron: Sweco.

C. Uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie

Betere match met de maximaal toegestane milieucategorie.

Een derde methode is om bedrijven te verplaatsen met relatief lage milieucategorieën (1 en 2), die geen gebruik maken van de maximaal toegestane milieucategorie. Deze bedrijven zouden dan kunnen verhuizen naar andere plekken in de stad waar ruimte is voor lage mc bedrijven. Deze zijn beter te mengen in het stedelijk gebied zonder overlast te veroorzaken. De ruimte die zij achterlaten op Westvlietweg III komt dan beschikbaar voor bedrijven passend bij milieucategorie 3.1 (en hoger). In de praktijk zijn er wel uitdagingen bijvoorbeeld voor extra logistieke bewegingen, de kosten van een verhuizing en hogere prijsniveaus bij implementatie in een stedelijkere omgeving.

Uit een globale analyse van de zittende bedrijven (op basis van type bedrijfsvoering) is er ongeveer 16.000 m² beschikbaar voor bedrijven in milieucategorie 3.1 en hoger wanneer bedrijven in milieucategorie 1 en 2 worden uitgeplaatst. Dit is vergelijkbaar met de uitkomsten in het onderzoek Beter Benutten.



Benutting milieucategorieën Westvlietweg III. Bron: STEC

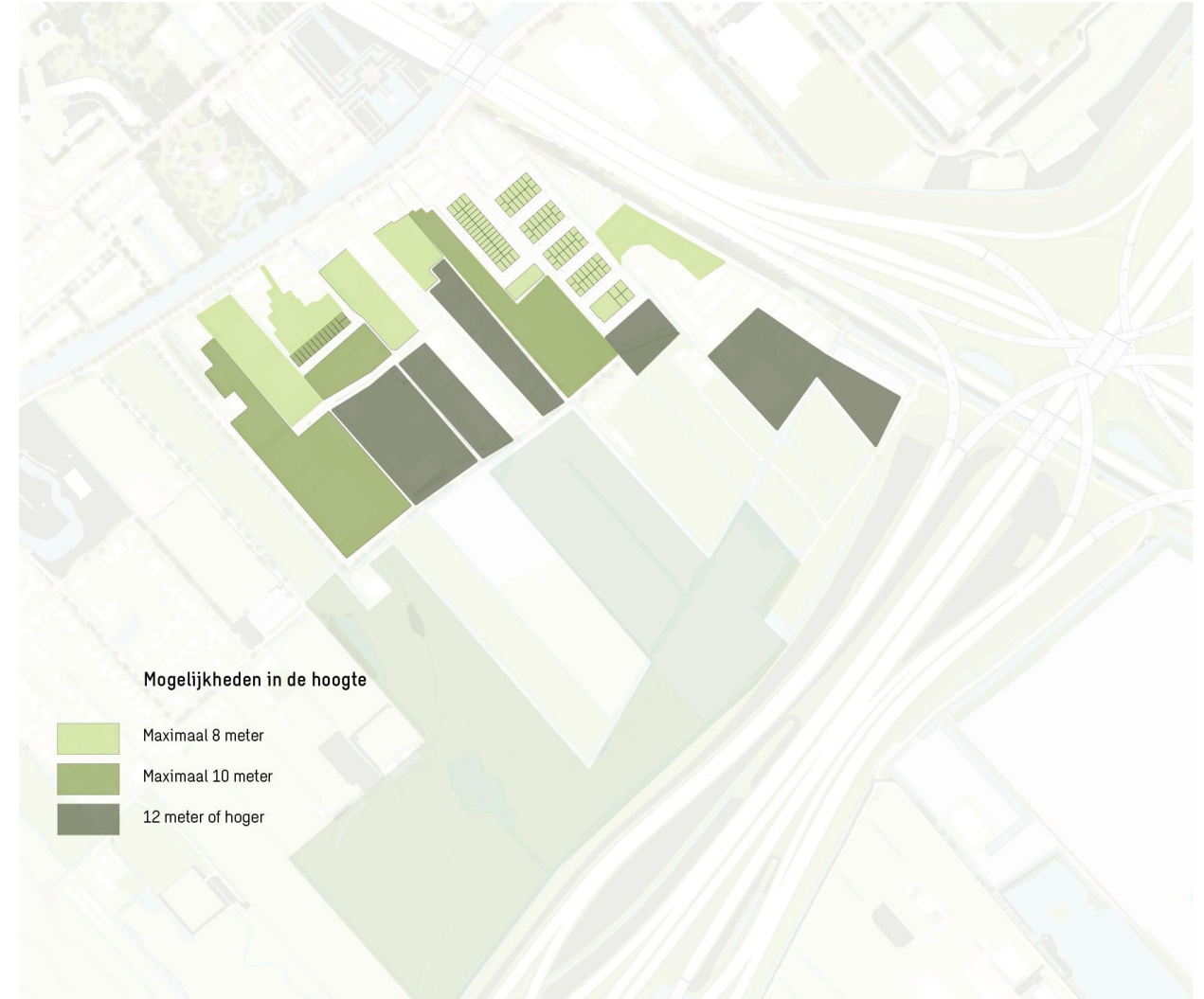
D. Intensiveren in de hoogte (met verruiming planologische kaders)

Oplopende bouwhoogte van west naar oost

Indien gekozen wordt voor verruiming van de planologische kaders is een schielsprong in de ontwikkeling van Westvlietweg III mogelijk. Met het instellen van een bedrijfszonering wordt verruiming van de bedrijfsactiviteiten mogelijk binnen het bestaande bedrijventerrein (juiste bedrijf op de juiste plek) en kan, door het ontstaan van de noodzakelijke schuifruimte, beter worden ingespeeld op de uitbreidingsbehoefte van werken in de stad. Indien uitbreiding aan de orde is, wordt als uitgangspunt een oplopende bouwhoogte (hoger dan 12 meter) voorgesteld richting snelwegknoop Prins Clausplein.

Dit gaat echter wel om een theoretische ruimte waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het gehele bedrijventerrein op te hogen naar de maximale bouwhoogte. Dit is slechts mogelijk op lange termijn en middels sloop-nieuwbouw. In veel gevallen is deze bouwhoogte niet gewenst door bedrijven en daarom niet haalbaar en realistisch. Het is dus geen oplossing voor het tekort aan bedrijfsruimte op de korte en midden-lange termijn.

Binnen het bestaande bedrijventerrein Westvlietweg III is ruimte voor herontwikkeling naar ca 75.000 (FSI = 1,0) tot 115.000 m² (FSI = 1,5) bvo (zowel bedrijfsfuncties als gebouwd parkeren).



Relatie met onderzoek Beter Benutten Haaglanden

Onderzoek Beter Benutten bedrijventerreinen Haaglanden

Binnen de regio Haaglanden is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van Beter Benutten¹. Het onderzoek gaat uit van het optimaal benutten van de bestaande planologische mogelijkheden. Namelijk door het bouwvlak en de milieuruimte beter te benutten, en door op te toppen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar theoretisch maximaal haalbaar en marktconform. Die laatste wordt als meest realistisch gezien voor uitvoering in de praktijk.

Voor Westvlietweg III geeft het onderzoek aan dat er marktconform ruimte is voor 2,5 ha beter benutten (0,9 ha bouwvlak en 1,6 ha milieucategorie). Het onderzoek geeft wel nuanceringen mee:

- Intensivering is niet voor elk type bedrijf kansrijk (bv. door noodzaak buitenopslag).
- Aanpak op kavelniveau is nodig en in overleg met ondernemers.
- Optoppen is zeer lastig (constructief).
- Beter benutten milieucategorie: verplaatsen is complex want alternatieve plekken in de stad zijn beperkt (ook rekening houdend met logistiek etc.).

Vergelijking met ruimtelijke analyse in deze visie

In deze visie is een gedetailleerde analyse gemaakt van de potentiële ruimtewinst door beter benutten:

- Beter benutten milieucategorie: er is ongeveer 16.000 m² beschikbaar voor bedrijven in milieucategorie 3.1 en hoger wanneer bedrijven in milieucategorie 1 en 2 worden uitgeplaatst. Dit is vergelijkbaar met het onderzoek Beter Benutten.
- Optoppen: de analyse in deze visie (volgende sheet) laat zien dat er enige mogelijkheden zijn voor optoppen binnen de planologische kaders: 16.000 m². Dit zal in de praktijk echter moeilijk te realiseren zijn.

- Bouwvlak beter benutten: er is ongeveer 30.000 – 45.000 m² ruimtewinst te behalen door beter benutten van verrommelde kavels, kavels zonder bebouwing, en kavels met veel buitenruimte wanneer de planologische kaders worden verruimd (FSI 1,0 - 1,5).

Om beter benutten op gang te brengen is schuifruimte nodig. Er kan ruimte ontstaan door herontwikkeling, maar dat betekent in veel gevallen sloop-nieuwbouw. Het daadwerkelijk benutten van deze mogelijkheden is complex, vraagt aanvullende investeringen om ontwikkelingen financieel haalbaar te maken en mogelijk ook langere planontwikkelingsprocessen.

Uit de analyse blijkt dat voor Westvlietweg III de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan voor wat betreft het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte relatief beperkt zijn. Het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden heeft een veel groter effect op intensiever en efficiënter ruimtegebruik op het terrein. Wanneer nu al wordt ingezet op beter benutten zonder aanpassing van de planologische kaders, wordt nieuw vastgoed gerealiseerd zonder de kansen optimaal te benutten.

Categorie	Beschrijving	Planologische kaders Westvlietweg	Maximale theoretische ruimtewinst	Marktconform
Bouwvlak benutten	Bouwen op onbebouwd terrein	Max. 60% bebouwd	4,6 hectare / 20.900 m ² bvo	0,9 hectare / 4.200 m ² bvo
Optoppen	Optoppen waar het kan (met 3 tot 6 of 6 tot 9 meter verschil van toegestane bouwhoogte)	Max. 8 tot 10 meter	35 panden / 4.000 m ² bvo	N.v.t., niet toegestaan
Benutten milieuruimte	Benutten milieuruimte dus verplaatsen categorie 1 en 2 bedrijvigheid, waar minimaal 3.1 is toegestaan		1,6 hectare	1,6 hectare
Totaal			Ongeveer 7 hectare	2,5 hectare

Potentiële ruimtewinst door beter benutten binnen de vigerende planologische kaders op Westvlietweg III.
Bron: Stec Groep

CONCEPT

Intensiveren in de hoogte (binnen huidige planologische kaders)

Verdichting en uitbreiding binnen huidige planologische kaders

In theorie is ruimtewinst te behalen door in de bestaande situatie en binnen de vigerende kaders de hoogte in te gaan. Binnen het bestaande bedrijventerrein zijn hiervoor de mogelijkheden beperkt. Een vorm van verdichten is optoppen. De verwachting is dat de bouwkundige structuur van het huidige vastgoed beperkte mogelijkheden biedt voor het toevoegen van 1 of 2 extra bouwlagen. Grotere winst is te behalen door clustering van bedrijven en typologie van de bebouwing. Binnen het bestaande bedrijventerrein komen hiervoor een drietal kavels in aanmerking (donkergroen).

In de beheersverordening staat dat 60 procent van de beschikbare bedrijfsgronden bebouwd mag worden (GSI huidig is 40%). De toegestane bouwhoogte is 8 tot 10 meter. Binnen de huidige planologische kaders is bij het optoppen van 1 a 2 lagen theoretisch ruimte voor ca. 16.000 m² bvo. Er is géén rekening gehouden met bouwkundige structuur van de aangemerkte panden.



Verdichting en uitbreiding, Rozenburg



Local Motors microfactory, Harding Valley, TN



3.3 Mogelijk toekomstbeeld Westvlietweg III met beter benutten

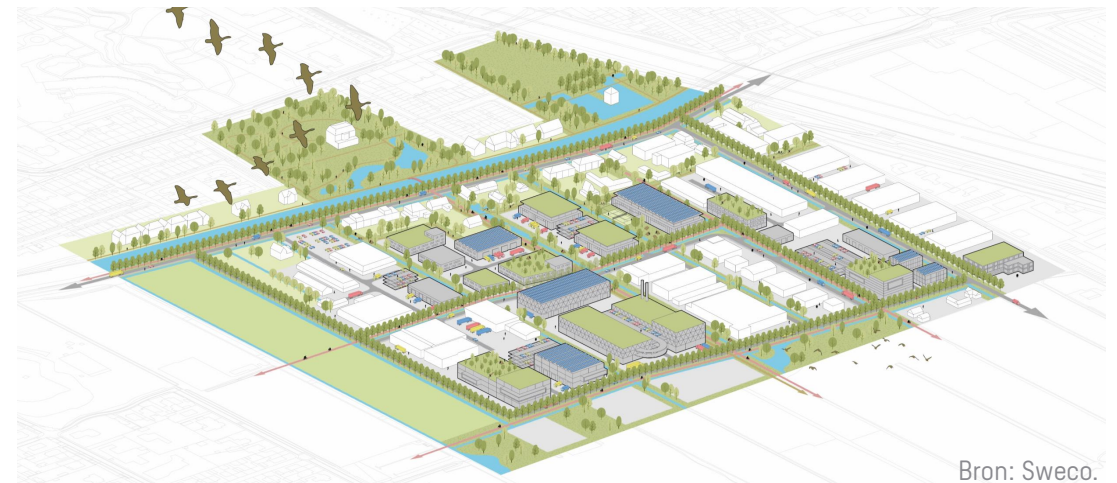
Westvlietweg III in 2035

Op de volgende sheet en hiernaast is een toekomstscenario geschetst met toepassing van de principes voor beter benutten. Het betreft een momentopname, die in grote lijnen het gewenste ruimtelijk raamwerk laat zien voor het huidig bedrijventerrein (situatie 2035). Het robuuste raamwerk van de openbare ruimte en de groenblauwe structuur vormen de basis van het gebied. Hierbij wordt voortgebouwd op versterking van de historische landschapsstructuren, verbetering van de interne infrastructuur en wordt aansluiting gezocht met de omgeving door het toevoegen van nieuwe langzaam verkeer verbindingen voor de fiets.

De structuur kan verschillende programmatische invullingen krijgen binnen de huidige kadastrale eigendomsstructuur. Uitgaande van een zoning, waarbij bedrijven met een passende milieucategorie op de juiste plek landen, is een verkaveling voorgesteld met oplopende bedrijfsgrootte en dichtheid richting Waterpas en Spoorlaan. Op de percelen worden bedrijfsfuncties zoveel mogelijk geclusterd en gestapeld, waardoor compacte werkmilieus ontstaan. Daken worden zoveel mogelijk vergroend en gebruikt voor o.a. waterberging, verblijfsplekken en opwekking van energie. Op een aantal herkenbare plekken aan de hoofdinfrastructuur worden mobiliteitshubs toegevoegd, die als bronpunten dienen voor de bedrijvigheid en zorgen voor reuring in het gebied.

De inrichting van de openbare ruimte is erop gericht de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten en verbindingen te realiseren volgens de nw-zo georiënteerde lange (polder)lijnen. Een aantal lijnen worden structureel verbreed, door het water te verbreden en de oevers te vergroenen. Hierdoor ontstaat meer richting en oriëntatie in het gebied, wat ten goede komt aan de herkenbaarheid en identiteit van het bedrijventerrein in de stad.

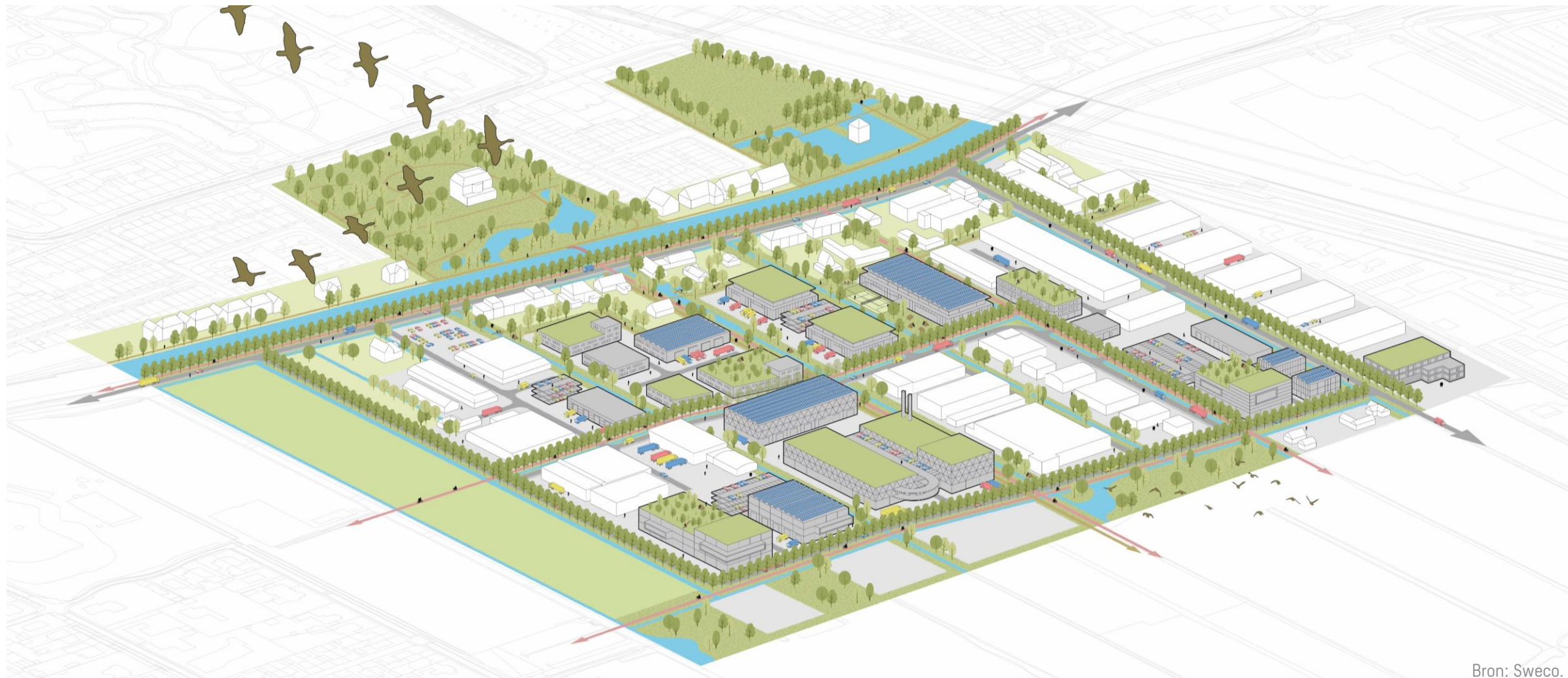
In de impressie is ca. 100.000 m² bvo herontwikkeling toegevoegd. Dit komt overeen met een gemiddelde dichtheid FSI van 1,3.



Bron: Sweco.

CONCEPT

Mogelijk toekomstbeeld beter benutten Westvlietweg III (situatie 2035)



CONCEPT

Referenties toekomstbeeld Westvlietweg III



Beeldkwaliteit gebouw, Jansen Recycling Vlaardingen



Multi tenant bedrijfsgebouw, Kaap Noord Amsterdam



Logistiek en natuur hand in hand, ARA Almelo



Regiokantoor met o.a. werkplaatsen, magazijnen, testruimtes en parkeergebouw, Liander Westpoort Amsterdam



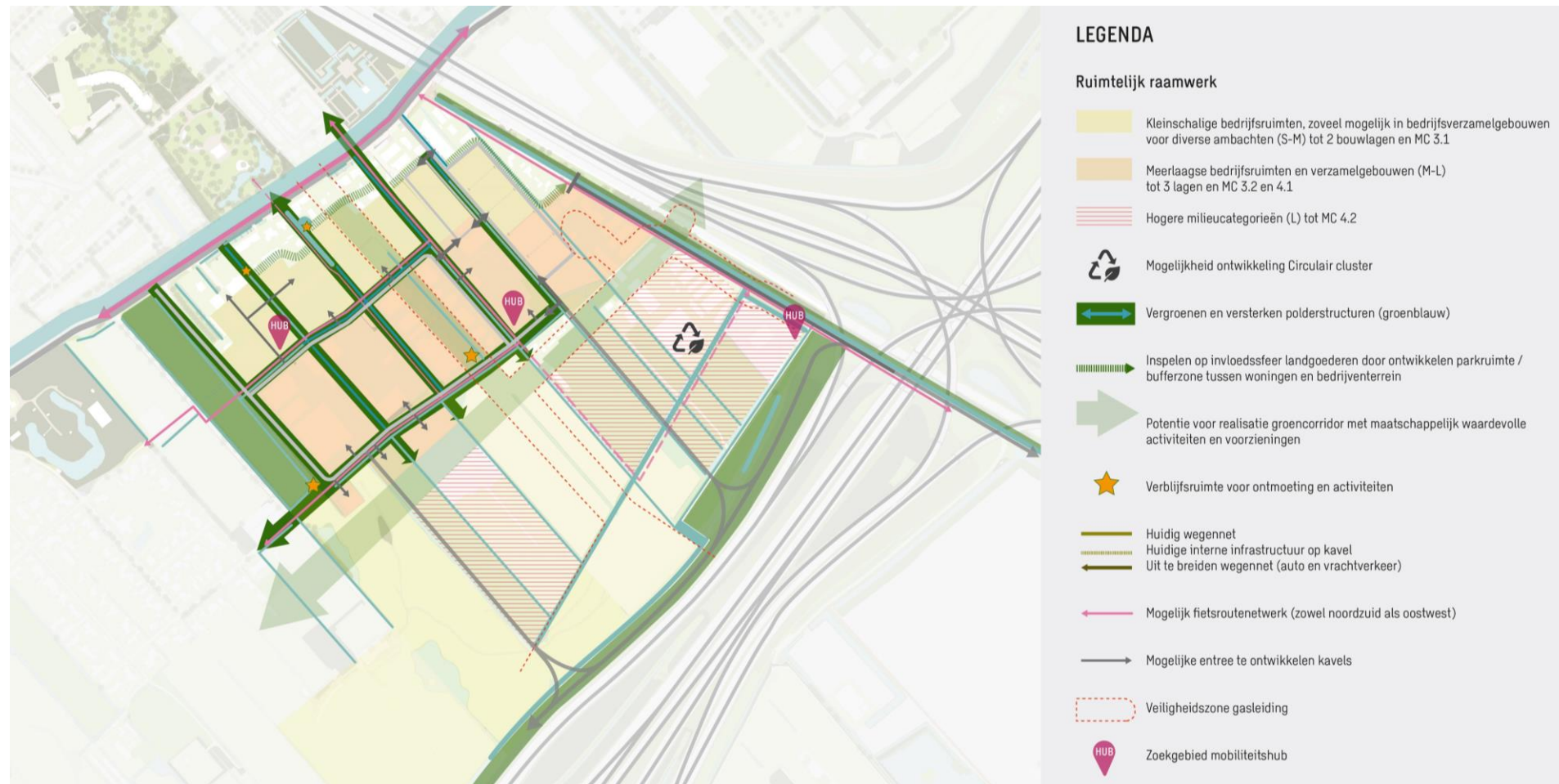
4 Toekomstvisie

Dit hoofdstuk geeft de toekomstvisie weer voor de doorontwikkeling van Westvlietweg III: het ruimtelijk raamwerk en de economische profilering. De toekomstvisie geeft bouwstenen en mogelijke scenario's voor het gebiedsprogramma Vlietzoom.

CONCEPT

4.1 Ruimtelijk raamwerk

Voor de herontwikkeling van Westvlietweg III is een toekomstbeeld gemaakt (2035): een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein naar een toekomstbestendig en circulair werklandschap, economisch sterk, centraal gelegen in het stedelijk gebied van de Haagse regio, goed verbonden met de omgeving en passend in de landschappelijke structuur. Het ruimtelijk raamwerk is onderdeel van het integrale gebiedsprogramma Vlietzoom en vormt daarmee een belangrijk instrument voor toekomstige initiatieven in het gebied.



CONCEPT

Basisonderlegger van de stedelijke structuur

De raamwerkkaart voor Westvlietweg III is een kaart die in grote lijnen het gewenste ruimtelijke raamwerk laat zien voor het totale gebied. Dit raamwerk vormt de ruimtelijke basis van het gebied en biedt houvast bij een adaptieve wijze van ontwikkelen. Deze zal gedurende een langjarige periode (tot 2035) actueel en bruikbaar moeten zijn om verschillende initiatieven die zich in de loop van de tijd voordoen, te kunnen faciliteren.

Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit 6 lagen:

1. Voortbouwen op bestaande structuren
2. Robuust raamwerk als kader voor ontwikkeling
3. Landschap en groen als drager
4. Mobiliteitsnetwerk gebaseerd op het verbeteren van verbindingen (zowel intern als extern)
5. Onderscheidende en complementaire werkmilieus.
6. Voorzieningen gericht op het stimuleren van verblijven en ontmoeten

Tezamen vormen de kaartlagen het ruimtelijk raamwerk. De kaart is een belangrijk planningsinstrument voor ontwikkelingsinitiatieven in het gebied en dient derhalve als basisonderlegger van de stedelijke structuur.



4.2 Voortbouwen op bestaande structuren

Herkenbaar cultuurlandschap

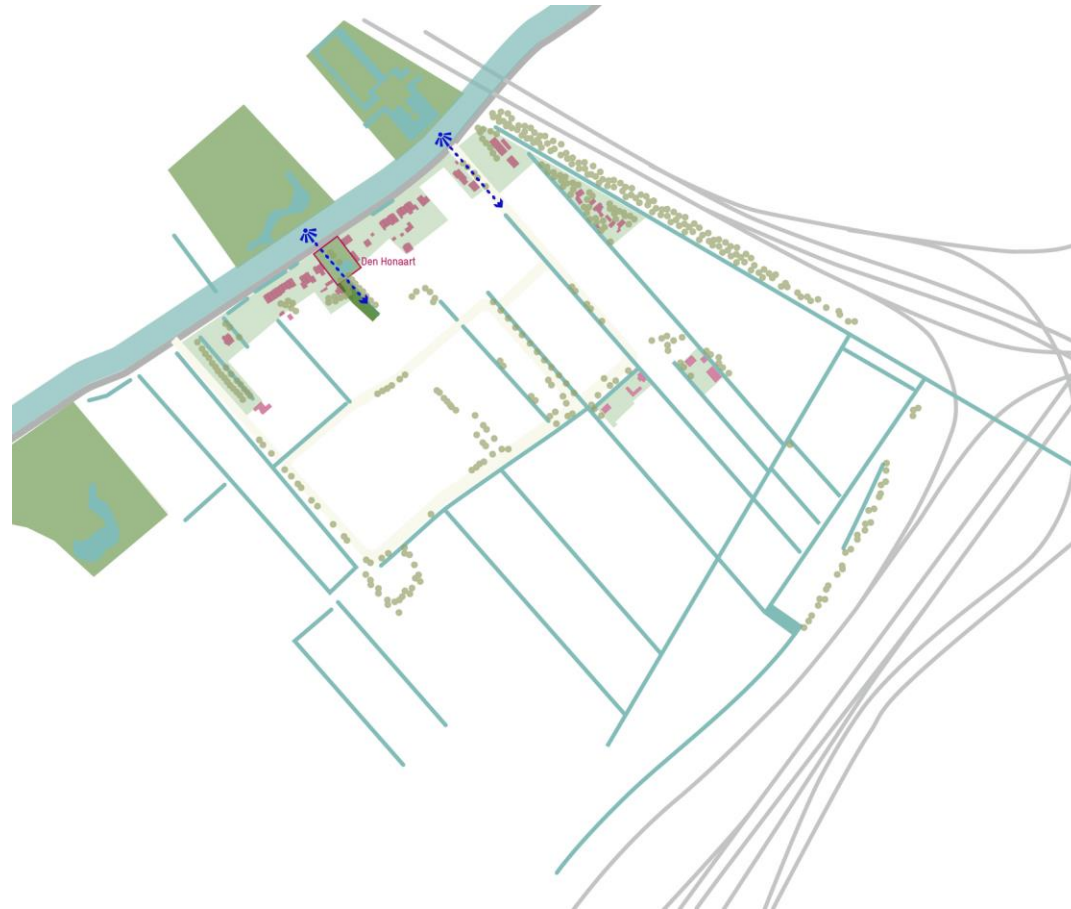
De verschillende tijdslagen van de geschiedenis zijn nog steeds herkenbaar aanwezig. Kenmerkend voor het polderlandschap zijn de lange lijnen. De kavelstructuur, gevormd door de Vliet met dijk, landgoederen, smalle noordwest-zuidoost georiënteerde percelen en parallelle poldersloten bepalen sterk het beeld. De Vliet had in eerste instantie de functie van ontginningskanaal, met later ook een functie als handelsroute. Ter hoogte van het bedrijventerrein wordt de huidige functie gedomineerd door de functie wonen, met incidenteel bedrijvigheid aan de Westvlietweg. Vanuit de weg zijn een aantal zichtlijnen naar het achterland waarneembaar.

Kenmerkende bebouwing

De bebouwingsstructuur vormt grotendeels de oorspronkelijke kavelstructuur. Vanuit historisch oogpunt valt op het landhuis De Honaart (ter hoogte van Prisma) aan de Westvlietweg en de boerderij in het achterland, ontsloten via de Spoorlaan. De diverse korrelgroottes en de mix aan bedrijfsbebouwing in het gebied is zonder vooropgesteld plan tot stand gekomen. Het formele adres is de Westvlietweg.

Karakteristieke elementen

De poldersloten en groenstructuur (bomen) aan bijvoorbeeld Schuifmaat en Winkelhaak geven het oorspronkelijke karakter van het landschap identiteit. Vanaf Westvlietweg zijn een tweetal polderstructuren nog (deels) intact gebleven. Dit vormen belangrijke structuurdragers van het gebied.



LEGENDA

Bestaande structuren

- Belangrijke groene aanknopingspunten
- Cultuurhistorische waardevolle plekken
- Bebouwing
- Bestaande boomstructuur
- Bestaande overgebleven polderstruor
- Zichtlijnen vanuit landgoederenzone het gebied in

Voortbouwen op de geschiedenis van Westvlietweg III. Bron: Sweco.

4.3 Robuust raamwerk als kader voor ontwikkeling

Lange lijnen en courante perceelmaten

Om de toekomstige ontwikkeling te sturen is een ruimtelijk raamwerk vastgelegd dat:

1. Ter versterking dient van de belangrijke cultuurhistorische waarden en bestaande landschappelijke structuren
2. Tegelijkertijd voldoende ruimte biedt voor het ontwikkelen van courante kavels.

Binnen het raamwerk van lange lijnen is ruimte voor structuurverbetering en efficiëntere inrichting van zittende bedrijven. Ook biedt het raamwerk mogelijkheid voor uitbreiding op het perceel en het toevoegen van nieuwe functies en bedrijvigheid.

Versterken van interne verbindingen

Het raamwerk is in eerste instantie gericht op het versterken van de interne structuren en verbindingen. Door ordening aan te brengen ontstaat hiërarchie in zowel de ruimtelijke structuur als kavelmaten. Dit is belangrijk voor herkenbaarheid en oriëntatie in het gebied.

Verbeteren van de aansluiting met de omgeving

Ook extern is het noodzakelijk structuren te optimaliseren en logische en aantrekkelijke verbindingen met de omgeving te maken. In het schema hiernaast zijn suggesties gedaan voor het realiseren van nieuwe verbindingen om de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten.



LEGENDA

Robuust raamwerk als kader voor ontwikkeling

Belangrijke groene aanknopingspunten

Structuur van het raamwerk en verbindingen met de omgeving

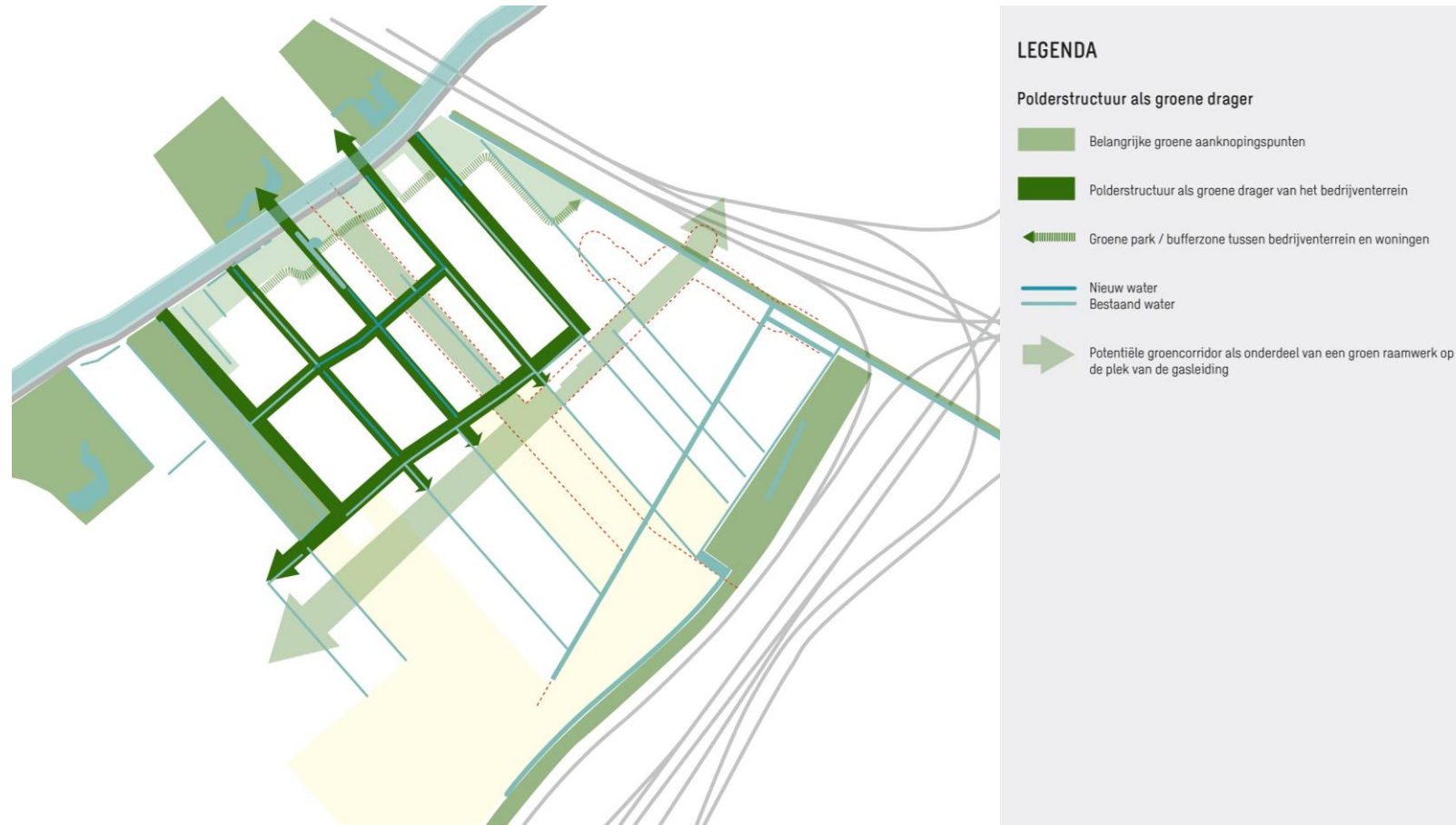
Voorgesteld raamwerk van interne en externe structuren voor Westvlietweg III. Bron: Sweco.

4.4 Landschap en groen als drager

Hoofdgroenstructuur

De ruimtelijke hoofdopzet heeft de polderstructuur als basis. Lange lijnen en landschappelijke structuren verbinden het gebied met de omgeving en verweven de bestaande ruimtelijke context op verschillende schaalniveaus (stad en regio). Het raamwerk bestaat uit verschillende elementen met elk een eigen functionaliteit en programma, karakter, sfeer en maatvoering. We onderscheiden drie typen groene structuren:

- Groenblauwe parkstroken
- Groen landschapspark
- Landschappelijk groen aan de achterzijde Westvlietweg.



Voorgestelde groenstructuur Westvlietweg III. Bron: Sweco.

Groenblauwe parkstroken

De landschappelijke ordening met de lange lijnen draagt bij aan de oriëntatie en het imago van Westvlietweg III. De bestaande groenblauwe polderstructuren worden waar mogelijk hersteld en verbreed met als doel ecologische en recreatieve versterking van het gebied. De nieuw te ontwikkelen bebouwing richt zich zoveel mogelijk met de voorkant naar deze groenblauwe structuur.

Vergroening van straten ter ondersteuning groenblauw

Naast uitbreiding van de groenblauwe structuur wordt zoveel mogelijk ingezet op het vergroenen en verduurzamen van de straten in het gebied. Dit is vooral van toepassing voor Schietlood en Schuifmaat. De historische structuur van Prisma wordt zoveel mogelijk hersteld en wordt ingericht als groenblauwe verbinding. Deze weg is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer en biedt ruimte voor de mogelijke fietsverbinding langs voormalig landgoed Den Honaart richting landgoed Middenburg.

Groen landschapspark

Het groene landschapspark bestaat uit een open structuur met groen en water, centraal gelegen in het gebied. Het biedt ruimtelijk tegenwicht aan de bebouwing en verbindt op hoger schaalniveau belangrijke sport- en recreatiegebieden met elkaar. Het park volgt zoveel mogelijk de contouren van de veiligheidszone van de gasleiding, een zone waar geen bebouwing is toegestaan. Op een aantal plekken aan de randen van het park is ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalig programma.



Referentie Groenblauwe polderstructuur met fietsstrook, Imagewharf Amsterdam.

Openbaar toegankelijk maken golfterrein

Daar waar de groencorridor in contact komt met de golfbaan bestaat de mogelijkheid de toegankelijkheid van de golfbaan te vergroten. Door het maken van een herkenbare entree met bijvoorbeeld een clubhuis met parkeervoorziening of lunchroom opent de golfbaan zich letterlijk naar het gebied. De golfbaan blijft gehandhaafd op de huidige positie, verplaatsing levert, vanwege de projectie van de gasleiding, geen substantiële nieuwe ontwikkelruimte op.

Landschappelijk groen aan de achterzijde Westvlietweg

Om de afstand tussen wonen en werken aan de Westvlietweg te vergroten wordt een landschappelijke groenstrook geïntroduceerd. De groenstrook wordt gerealiseerd in de vorm van een parkruimte, waarmee de invloedssfeer van de landgoederen kan worden vergroot. Door het toevoegen van kleinschalige parkelementen en activiteiten ontstaat een aantrekkelijk voetgangersdomein, geschikt om te flaneren. De groenstrook zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht en is afhankelijk van wanneer de naastgelegen kavels tot herontwikkeling komen.



Referentie groene bufferzone.



Referentie groene bufferzone.

CONCEPT

Uitgangspunten duurzame en groene openbare ruimte

- Westvlietweg III wordt toekomstbestendig: naast verduurzaming van het vastgoed is de transformatie gericht op het verduurzamen van de openbare ruimte. Circulaire inrichting van de openbare ruimte (bijvoorbeeld met secundaire materialen) is een belangrijk principe.
- Westvlietweg III maakt onderdeel uit van de energietransitie. In de Energievisie (Sweco) staan de uitgangspunten en strategie voor verduurzaming van de bedrijven: een haalbaar en duurzaam energiesysteem met als mogelijk einddoel een energieneutraal bedrijventerrein.
- Gebouwen worden verduurzaamd door het verbeteren van energielabel bij bestaande gebouwen. Nieuwe gebouwen bestaat uit duurzame materialen, zijn energiezuinig en groen.
- Westvlietweg III wordt klimaatadaptief ingericht: wateroverlast wordt beperkt en droogte en hitte worden tegengegaan.
- De biodiversiteit wordt versterkt door het verbeteren van groenblauwe structuren (polderstructuur). Diversiteit in flora trekt diversiteit in fauna aan.
- Inzetten op ontmoetingsmogelijkheden en uitnodigen tot wandelen in de lunchpauze.
- Voldoen aan de geldende milieu- en veiligheidsnormeringen.
- Stimuleren sport en recreatie in de openbare ruimte (fietsen, wandelen, ruimte voor ontspanning zoals sporten in een park of pleintje, e.v.t met voorzieningen zoals skateboardbaan of voetbalkooi)



Vergroening straten, Grote Polder Zoeterwoude.



Groene corridor, bedrijventerrein Hoogeind Breda.



Groene lunchwandelpauze op bedrijventerrein Kraaiven in Tilburg. Bron: Collin Beijck.



Dakenlandschap, Strijp-T Eindhoven.

4.5 Mobiliteitsnetwerk gebaseerd op het verbeteren van verbindingen

Externe structuur

Door de Provincie Zuid Holland wordt verkeersonderzoek verricht naar de toekomstige bereikbaarheid van Westvlietweg e.o. De uitkomsten uit het onderzoek zullen leidend zijn voor de interne structuur van Westvlietweg III.

De toekomstvisie gaat uit van het principe dat logistieke verkeersstromen zo veel mogelijk worden gescheiden van de langzaam verkeer routes. Vanwege de smalle wegen in de bestaande structuur gaat de voorkeur uit naar het realiseren van een nieuwe en aanvullende ontsluitingsstructuur aan de oostzijde van het gebied. Hiervoor zijn twee opties mogelijk:

1. Aansluiting van Waterpas op een nieuwe route via de Spoorlaan naar GAVI-kavel
2. Aansluiting van Waterpas op een nieuwe route langs de A4

Interne structuur

In het gebied zelf wordt de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk met elkaar verbonden, zodat 'loops' ontstaan. Dubbele structuren zoals de kavels met bedrijfsverzamelgebouwen aan de noordwestzijde van het gebied worden opgeheven ten gunste van groen en water. Schietlood en Waterpas vormen de belangrijkste ontsluitingswegen. Het voorstel is deze te verlengen, waardoor het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein beter kan worden ontsloten. In het raamwerk wordt tevens voorgesteld het huidige Prisma (als ontsluiting voor de auto) op termijn af te waarderen ten gunste van de fiets. Voorkeur gaat in eerste instantie uit naar het realiseren van een doorgaande fietsroute ter hoogte van Schuifmaat.



Voorgestelde ontsluitingsstructuur Westvlietweg III. Bron: Sweco.

CONCEPT

Uitgangspunten innovatieve mobiliteitsvormen

- Er wordt ingezet op een logische routing voor verschillende modaliteiten: voetgangers, fiets, OV, auto en logistiek.
- Verdichting en uitbreiding van het bedrijventerrein vragen om een betere ontsluiting. Daarvoor zijn twee varianten mogelijk: parallel aan de A4 en een onder het Prins Clausplein. Als de bereikbaarheid goed geborgd is, kan de Westvlietweg ontlast worden. Dat betekent dat vrachtverkeer daar niet of minder kan rijden.
- Wegen op het terrein zijn zoveel mogelijk met elkaar verbonden (connected loops, geen cul- de-sacs, e.d.)
- Er wordt een doorgaand en veilig fietsrouten netwerk gerealiseerd.
- Voor de HOV-halte Koningscorridor, de nieuwe regionale vervoersverbinding tussen Den Haag en Zoetermeer, wordt voorgesorteerd op een halte voor lightrail in het gebied. Door het openbaar vervoer voor de regio aantrekkelijker te maken, ontstaat de kans om (op termijn) de verkeersdruk op autowegen in het gebied te verlagen.
- Op clusterniveau worden mobiliteitshubs gerealiseerd met gedeeld parkeren, laadstations/waterstof en deelfietsen.
- Parkeren vindt plaats volgens de principes van meervoudig ruimtegebruik: bijvoorbeeld op het dak van een gebouw.



Collectief (gebouwd) parkeren en logistiek.



Deelfietsen.



Elektrische vrachtwagen.

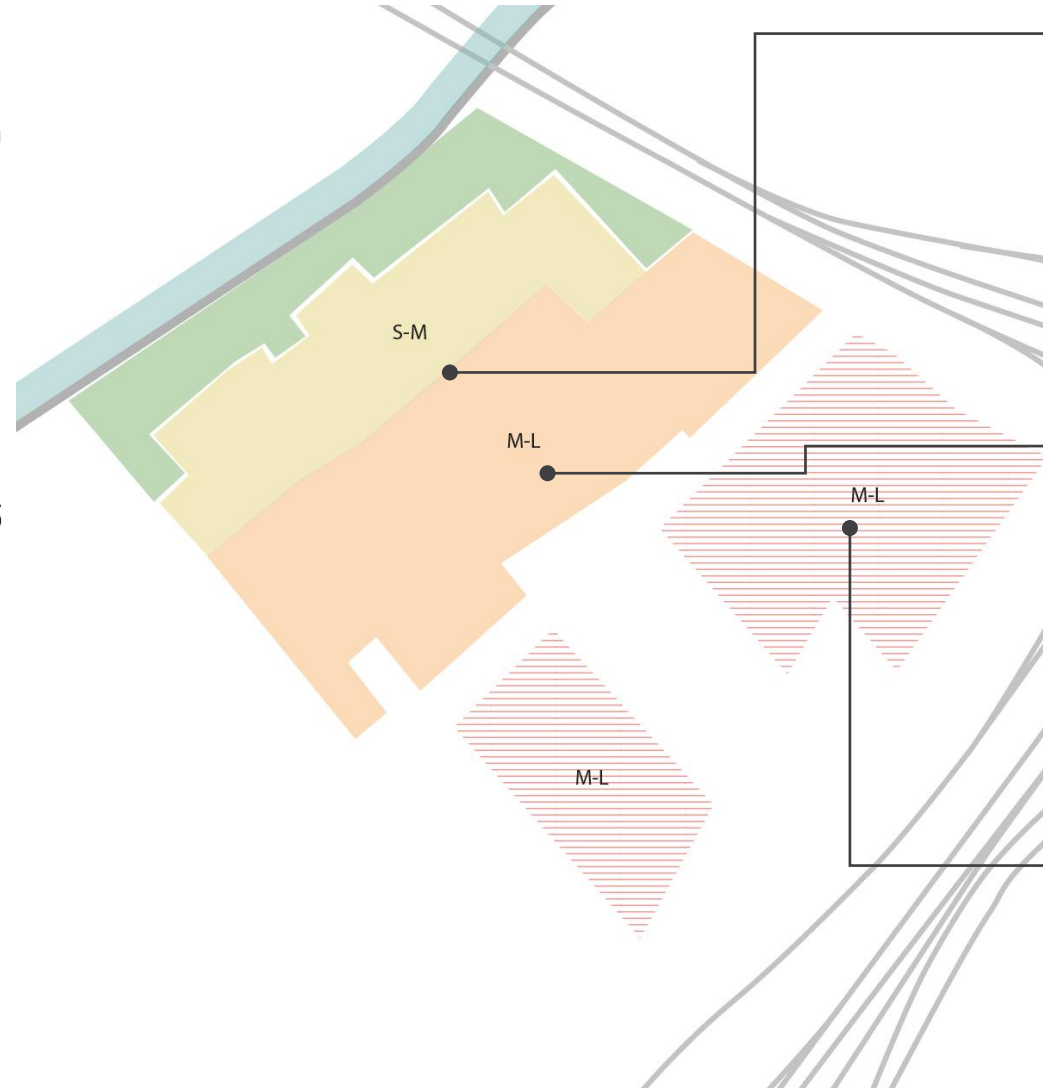


Oplaadpunten.

4.6 Onderscheidende en complementaire werkmilieus

Huidige en toekomstige bedrijven op Westvlietweg III hebben behoefte aan verschillende werkmilieus die plek bieden aan een diversiteit aan ondernemingen. Deze werkmilieus onderscheiden zich ruimtelijk in bouwhoogte, dichtheid en type vastgoed en bedrijvigheid. De milieucategorieën lopen op van 3.1 tot 4.2, waarbij de zwaarste mc nabij de snelwegknoop ligt. Er kunnen 3 typen werkmilieus worden onderscheiden:

- Kleinschalige bedrijfsruimten, zoveel mogelijk in bedrijfsverzamelgebouwen voor diverse ambachten (S-M) tot 2 bouwlagen en mc 3.1.
- Meerlaagse bedrijfsruimten en verzamelgebouwen (M-L) tot 3 lagen en mc 3.2 en 4.1.
- Grotere bedrijven kunnen op het bestaande terrein moeilijk terecht. Hiervoor zou een eventuele uitbreiding een optie kunnen zijn. Dit geldt voor bedrijven met een hogere milieucategorie (M-L) tot mc 4.2.



Kleinschalige bedrijfsunits in verzamelgebouw op de Westvlietweg III.



Meerlaags bedrijfsverzamelgebouw De View, Haarlem



Kwalitatieve ontwikkeling nieuwe bedrijfsclusters, voorbeeld Janssen Recycling Vlaardingen.

Onderscheidende werkmilieus op Westvlietweg III. Bron: Sweco.

Kansrijke doelgroepen bedrijven

Op basis van de ruimtelijke analyse en de behoefte-raming hebben we een selectie gemaakt van interessante doelgroepen.

- **Stadsverzorgende bedrijven:** Met name kleinere bedrijven welke op korte afstand van de stad dienen te worden gehuisvest, kavelomvang M, milieucategorie t/m 3.2, kan op verdieping(en) met hellingbaan; voorkeur voor solitaire bedrijfshal.
- **Bouw:** Bijvoorbeeld timmerman of loodgieter, kavelomvang S / M, milieucategorie t/m 3.2, kan op verdieping(en) met hellingbaan; in solitaire bedrijfshallen of in bedrijfsverzamelgebouw.
- **Maak (ambachtelijk):** Bijvoorbeeld vervaardiging van producten van hout, kavelomvang tot S / M, milieucategorie t/m 3.2, kan op verdieping(en) met hellingbaan; in solitaire bedrijfshallen of in bedrijfsverzamelgebouw.
- **Maak (HTSM):** Bijvoorbeeld vervaardiging van elektrische apparatuur, kavelomvang S / M, milieucategorie t/m 4.1, kan op verdieping(en) met hellingbaan; in solitaire bedrijfshallen of in bedrijfsverzamelgebouw.
- **Bedrijven met beperkte logistieke functie voor de stad:** bijvoorbeeld last mile delivery, kavelomvang M, milieucategorie t/m 3.2.
- **Circulaire economie (HMC):** Bijvoorbeeld afvalverwerking, kavelomvang L (tot ca 2,5 ha), milieucategorie t/m 4.2, voorkeur voor solitaire bedrijfshal, voorkeur voor begane grond. Verdichting en nieuwe kavelontwikkelingen maken het mogelijk bestaande bedrijfsnetwerken onderling te versterken. De grootste winst is te behalen bij clustering van bedrijven. Het ontwikkelen van een Circular Hub, waarvoor een aantal bedrijven in het gebied in aanmerking komen, is het meest gebaat bij clusterwijze ontwikkeling met o.a. gedeelde opslag en grondstoffenbank. Vanwege de vele logistieke verkeersstromen (aan- en afvoer) en hoogwaardige productie is situering op de best bereikbare plekken gewenst. Voorkeur gaat daarbij uit naar de locatie in de oksel van de snelweg A4.

Alle doelgroepen zijn gebaat bij een goede ontsluiting van het bedrijventerrein. De economische profilering dient nader te worden afgestemd met de GAVI-kavel.

(Gedeelde) voorzieningen

Gezamenlijke weegbrug, parkeergarage of centrale parkeerzone, vergaderfaciliteit, benzinepomp en wasstraat, laad- en energievoorzieningen.

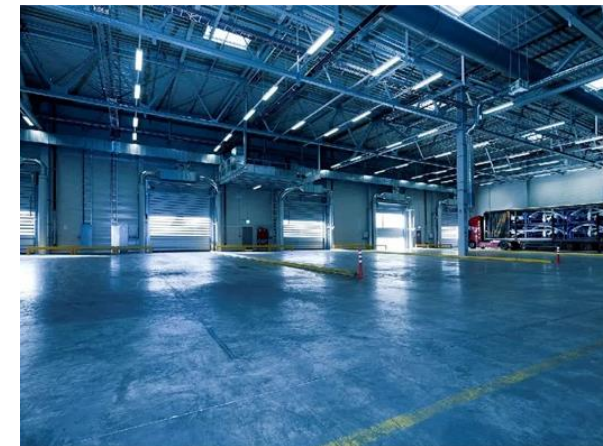


Uitgangspunten meervoudig ruimtegebruik bedrijven

- Verbeteren kwaliteit van de bebouwing: herontwikkeling maar ook renovatie van verouderde panden, vergroening van daken en gevels.
- Intensiveren op kavelniveau: kavels opruimen en meerlaags nieuwbouwen, oppervlakte beter benutten, verouderde gebouwen slopen en meerlaags nieuw bouwen, bedrijven met een lage milieucategorie uitplaatsen.
- Intensiveren op clusterniveau: gedeelde voorzieningen, hoogste dichtheid op best bereikbare plek, centraal oplossen logistieke ruimte en parkeren, zoveel mogelijk clusteren en rug-aan-rug ontwikkelen om overhoeken e.d. te voorkomen, gebruik van het dak voor toevoegen programma (extra mogelijkheid voor bedrijfsfunctie, oplossen energievraagstuk, groen dak of als wandelroute voor scheiden voetgangers en vrachtverkeer), toevoegen levendig programma voor werknemers in zg. collectieve (overdekte) ruimtes, 'pocket parks' (kleine parken toegankelijk voor publiek), ontwerp van de openbare ruimte als plek voor sociale interactie en ontmoeting.
- Benutten daken voor meervoudig ruimtegebruik: wateropvang, energie, klimaatadaptatie, sport, groene buitenruimte etc.



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



Gemeenschappelijk overdekt truck loading dock.



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



Circulair bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht (bron OD205)

4.7 Voorzieningen gericht op het stimuleren van verblijven en ontmoeten

Belangrijk onderdeel voor het toekomstige bedrijventerrein is het (zichtbaar) maken van bijzondere en waardevolle plekken voor ontmoeting en/of voorzieningen. Als het aantal arbeidsplaatsen zal toenemen op Westvlietweg III, dan ontstaat meer draagvlak voor dit soort voorzieningen. De plekken waar voorzieningen een plek kunnen krijgen kunnen gelinkt zijn aan de historie van het gebied, of aan de economische profilering van het bedrijventerrein.

Er wordt ingezet op fijne plekken voor rust en ontspanning, ontmoeting, verblijf en activiteiten. Er worden drie typen plekken onderscheiden:

1. **Ankerpunten:** belangrijke plekken die bijdragen aan de identiteit van Westvlietweg III, zoals voormalige buitenplaats Den Honaart of moderne stedelijke hubs met verschillende voorzieningen.
2. **Verblijfsplekken:** dragen bij aan de versterking van de groenstructuur en openbare ruimte, zoals pauzeplekken maar ook verblijfsplekken voor de passant. Actieve plinten in de gebouwen dragen bij aan een levendige straat en fijne ontmoetingsplekken.
3. **Collectieve plekken:** gedeelde lokale plekken voor bedrijven en werknemers voor onderlinge binding. Dit zijn plekken die bijdragen aan de directe werkomgeving, zoals een pleintje met gedeelde faciliteiten zoals een kantine of evenementruimte binnen een klein bedrijfscluster of een plek met gedeelde voorzieningen zoals een mobiliteitshub of een weegpunt.



Stimuleren van verblijven en ontmoeten binnen Westvlietweg III. Bron: Sweco.

CONCEPT

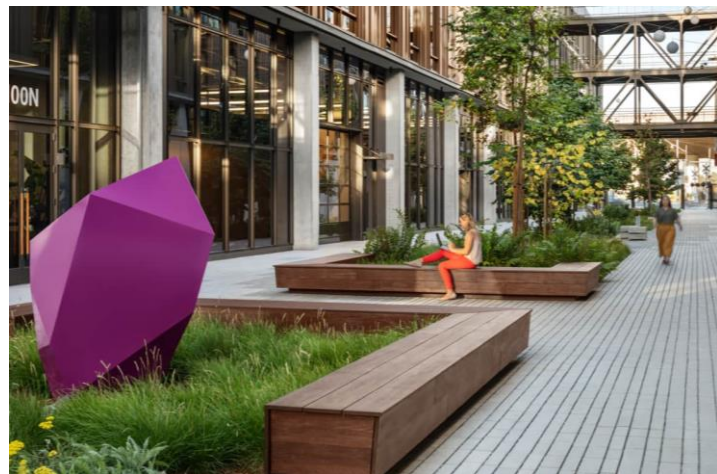
Voorbeelden van collectieve plekken



Groene entree bedrijfsgebouw met luifel.



Verblijfsplekken, biobasecamp Eindhoven.



Collectieve plekken, 100 Hooper San Fransico.



Actieve straten met ontmoetingsplekken, Hoofddorp.

5 Ontwikkelstrategie

In dit hoofdstuk geven we de strategische fasering om te komen tot realisatie van de toekomstvisie alsmede de gebiedsagenda met belangrijke punten als input voor het Gebiedsprogramma Vlietzoom.

5.1 Strategische fasering

Gesprekken met ondernemers en eigenaren over beter benutten

Door het IPP zijn in de afgelopen periode diverse gesprekken gevoerd met ondernemers en eigenaren in het gebied over de mogelijkheden en wensen voor verdere verbetering en intensivering van Westvlietweg III. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

- De circulaire bedrijven (Omega, Verboon, RSW en Jobo Metaal) hebben urgente behoefte aan uitbreidingsruimte.
- Voor de bedrijven die willen uitbreiden of meewerken aan intensivering is schuifruimte nodig. Omdat de bedrijfsvoering door moet kunnen gaan, is eerst nieuwe huisvesting nodig voordat de oude kavel intensiever herontwikkeld kan worden.
- Veel van de overige bedrijven hebben geen urgente behoefte aan uitbreiding en zitten goed op de huidige locatie.
- Een deel van de bedrijven heeft buitenruimte nodig voor opslag en/of manoeuvreerruimte van vrachtwagens.
- Ook met de eigenaren van de verrommelde kavels zijn gesprekken gevoerd, maar tot op heden zijn de eigenaren niet bereid geweest om de grond te verkopen of zelf te herontwikkelen.

Om op het bestaande bedrijventerrein zaken actief te kunnen veranderen zijn - mede met het oog op de gevoerde gesprekken - schuifruimte en een nieuw planologisch kader nodig. Intensivering, verplaatsing en clustering van bedrijven biedt kansen om grotere stappen te kunnen zetten:

- Verbetering van de ontsluitingsstructuur.
- Verbetering van de water- en groenstructuur.
- Verminderen overlast voor aangrenzende woningen.
- Beter benutten van kavels door intensiever en efficiënter bebouwen.
- Door intensivering kunnen ook nieuwe bedrijven worden gehuisvest, bijvoorbeeld vanuit transformaties elders in de stad.

Het IPP pakt hierbij een actieve rol om bedrijven te motiveren, stimuleren, verleiden en faciliteren.

Strategische fasering

De ontwikkeling van Westvlietweg III kan in een aantal opeenvolgende stappen plaatsvinden (zie faseringsschema op de volgende pagina). Belangrijk uitgangspunt is dat binnen de huidige beheersverordening maar een beperkte ruimtewinst is te behalen door beter benutten. Dit is gedetailleerd onderzocht in deze studie (zie hiervoor het hoofdstuk 3 – Uitgangspunten Beter Benutten). Daarom is het strategisch slimmer om éérst het Omgevingsplan aan te passen zodat in hogere dichtheden meerlaags bedrijfsruimten kunnen worden herontwikkeld. De winst die hiermee is te behalen voor de stad is weergegeven in de tabel hieronder.

Advies SWECO

Om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien (en daarmee creëren van de benodigde schuifruimte) komen twee ontwikkelvelden ten zuiden van Waterpas in aanmerking. Voor deze ontwikkelvelden, met in de huidige situatie een agrarische bestemming, is ruimte voor de ontwikkeling van een bedrijvencluster van ca 90.000 tot 135.000 m2 bvo. Voor onderbouwing uitbreiding en ontwikkelvelden zie kader pagina 76.

Extra ruimtewinst voor Westvlietweg III (m²)*	Bij aangepaste planologische kaders		Binnen huidige planologische kaders	
	Minimaal aantal m² (FSI 1)	Maximaal aantal m² (FSI 1,5)	Aantal m²	
A Beter benutten verrommelde kavels en met potentie verdichten buitenruimte	18.500	40.000		
B Potentie functioneel intensiveren	13.500	26.000		
C Uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie	16.000	16.000	16.000	
D Intensiveren in de hoogte (totaal voor het gehele terrein)	88.000	160.000	16.000	
E Uitbreiding	90.000	135.000		

* Dit betreft theoretische metrages welke in de praktijk naar verwachting moeilijk gerealiseerd kunnen worden en pas op de langere termijn.

Waarom uitbreiding Westvlietweg III

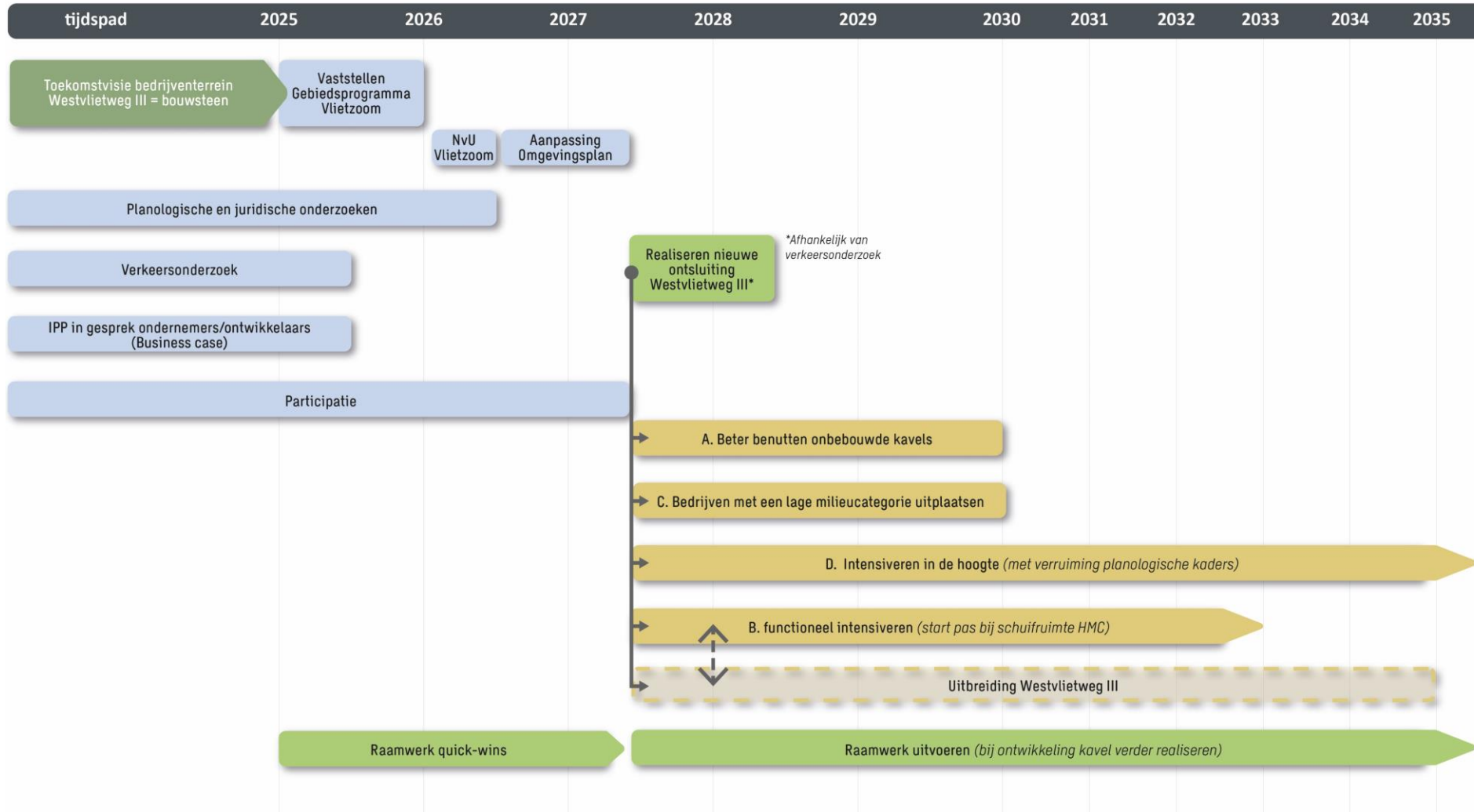
1. Uitbreiding is in lijn met o.a. het Toekomstbeeld Vlietzone (pagina 73), het Woon-Werkakkoord, Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting (15 maart 2022, RIS311819), Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 en Programma Bedrijfshuisvesting - Uitvoeringsprogramma Meer Ruimte voor Werk Den Haag 2024-2026 (RIS318690).
2. Schuifruimte in het uitbreidingsgebied is noodzakelijk om het proces van intensivering en beter benutten van het bestaande en andere bedrijfsterreinen op gang te krijgen.
3. De schuifruimte doet recht aan de wens van omwonenden om de hogere milieu categorie richting de A4 te verplaatsen zodat er minder overlast is voor omwonenden.
4. Uitbreiding is noodzakelijk om de Westvlietweg te ontlasten voor zwaar verkeer: de nieuwe ontsluiting aan de achterkant betekend dat er sowieso wordt ingegrepen in de bestaande situatie.
5. Ligging in de oksel van Rijkswegen en direct aansluitend aan GAVI kavel maakt de keuze voor uitbreiding op deze locatie een logische en passende invulling voor dit deel van de Vlietzoom met bedrijfsruimte: clustering van bedrijfsruimten.



6. Het huidig gebruik van de paar bestaande graslanden heeft geen hoge natuurwaarde en maakt geen deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH).
7. Uitbreiding kan geschieden met inachtneming van de voorwaarden van het Toekomstbeeld Vlietzone en aanvaardbare verkeersbelasting van de Westvlietweg.
8. Westvlietweg is met de GAVI-kavel nog de enige uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijfsruimten in Den Haag. En zelfs dan kan nog niet worden voldaan aan de totale behoefte aan bedrijfsruimten.
9. Het uitbreidingsgebied is bestemd ten behoeve van benodigde schuifruimte en uitbreidingsruimte ter versterking van de Haagse economie, vestigingsklimaat en werkgelegenheid: deze ruimte is nodig om ook in de toekomst de stadsvoorzienende bedrijvigheid een plek te geven en te kunnen investeren in duurzaamheid en circulariteit
10. In verleden is in Den Haag veel bedrijfsruimte herbestemd naar woningen waardoor er nu een enorm tekort is. Deze tekorten blijken uit o.a. Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030, Uitvoeringsprogramma Meer Ruimte voor Werk Den Haag 2024-2026 en Economisch programma Westvlietweg III (bijlage Visie).

CONCEPT

Schema strategische fasering



Strategische fasering

De opeenvolgende stappen voor planvorming en realisatie zijn:

1. De vastgestelde toekomstvisie Westvlietweg III is een bouwsteen voor het gebiedsprogramma Vlietzoom. Hierin worden de integrale afwegingen gemaakt over de toekomst van het gebied. We schatten in dat dit proces circa 1 jaar kan gaan duren.
2. Nadat het Gebiedsprogramma Vlietzoom is vastgesteld, kunnen voor Westvlietweg III achtereenvolgens de Nota van Uitgangspunten worden uitgewerkt en het Omgevingsplan aangepast. We schatten in dat het omgevingsplan ongeveer medio 2027 vastgesteld zou kunnen worden.
3. Om vanaf dat moment snel stappen in de realisatie te kunnen zetten worden in de periode 2025 – 2027 voorbereidende onderzoeken uitgevoerd: planologisch-juridisch (lucht, geluid, bodem, archeologie, water, etc.), het verkeersonderzoek, participatie en gesprekken door het IPP met de ondernemers en ontwikkelaars om te komen tot haalbare business cases voor herontwikkeling en beter benutten. Daaronder valt mogelijk ook verwerving van kansrijke kavels door het IPP. De publieke en private investeringsmogelijkheden dienen aan te sluiten bij de ambities en dus goed in beeld te zijn. Hierbij hoort ook een verkenning en het aanvragen van subsidiemogelijkheden.
4. Gedurende het hele planvormingsproces vindt participatie plaats met ondernemers, omwonenden en andere belanghebbenden.
5. In de periode tot vaststelling van het Omgevingsplan wordt ingezet op quick-wins in de realisatie van het ruimtelijk raamwerk waar dat mogelijk is binnen de huidige beheersverordening. Ook nu al wordt gewerkt aan laaghangend fruit en relatief kleine ingrepen die de uitstraling en het functioneren van het bedrijventerrein verbeteren:
 - De openbare straat wordt aangepakt.
 - Vergroening en onderhoud/maaien van het groen.
 - Verblijfskwaliteit (banken)
 - Veiligheid (plaatsen van AED's, beveiliging, keurmerk)
6. Afhankelijk van de uitkomsten van het verkeersonderzoek wordt de extra ontsluiting voor het bedrijventerrein gerealiseerd.
7. Vanaf de vaststelling van het Omgevingsplan kunnen ook de grotere verbeteringen in het ruimtelijk raamwerk worden uitgevoerd: infrastructuur, groen- en waterstructuren, voorzieningen, ontmoetingsplekken etc. Realiseren mobiliteitshubs, zodat parkeren en vervoer geclusterd worden, waardoor er meer ruimte in de straten ontstaat.
8. Realisatiefase: parallel kan na vaststelling van het Omgevingsplan worden ingezet op verschillende technieken om Westvlietweg III beter te benutten (zie hoofdstuk 3 – Uitgangspunten Beter benutten):
 - A. Onbebouwde en verrommelde kavels (her)ontwikkelen. Omdat hier geen bestaand vastgoed is gesitueerd zijn dit de gemakkelijkste kavels bij medewerking van de eigenaren of verwerving door IPP.
 - B. Functioneel intensiveren betreft het intensiever herontwikkelen van de kavels waar nu de circulaire bedrijven zitten (Jobo, Verboon, RSW en Omega). Deze bedrijven hebben aangegeven te willen uitbreiden, samen te werken en daarvoor te willen verplaatsen. Hiermee zou dan schuifruimte ontstaan om de kavels waar de bedrijven nu zitten te herontwikkelen en intensiever te bebouwen. Dit betreft een fors metrage aan extra bedrijfsruimte (ca. 20.000 m²). Dit kan echter alleen wanneer een alternatieve locatie wordt gevonden voor de circulaire bedrijven. Bijvoorbeeld op de GAVI-kavel of naast het bestaande bedrijventerrein Westvlietweg III. Voor de GAVI-kavel geldt dat hier meerdere claims zijn vanuit transformaties van werkfuncties elders in de stad.
 - C. Uitplaatsen bedrijven met een te lage milieucategorie en huisvesten bedrijven met passende milieucategorieën. Voorwaarde is dan wel dat de zittende bedrijven in andere ontwikkelingen in de stad een plek kunnen krijgen. Hier kan enige tijd overheen gaan.
 - D. Intensiveren in de hoogte: Dit betreft kavels met bestaand vastgoed in uiteenlopende leeftijden en boekwaarden. Wanneer zich hier kansen voordoen (bv. bij verhuizing, verouderd vastgoed of stoppen bedrijf) kan worden herontwikkeld naar meerlaags bedrijfsruimte in hogere FSI, zeker wanneer meerdere naastgelegen kavels als een cluster met gedeelde voorzieningen worden aangepakt.
9. Benodigde schuifruimte en nieuwe werklocaties in uitbreidingsgebied Westvlietweg III.

5.2 Gebiedsagenda

Gebiedsagenda Westvlietweg III

Deze toekomstvisie is opgesteld als bouwsteen voor het gebiedsprogramma Vlietzoom. Vanuit Westvlietweg III zijn samenvattend de volgende stappen van belang om te komen tot een toekomstbestendig en intensief bebouwd bedrijventerrein:

- Aanpassen van de ruimtelijke kaders in een Omgevingsplan dat ruimte biedt voor intensiveren van kavels die beschikbaar komen voor herontwikkeling.
- Het bieden van schuifruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven. Zoals in deze visie onderzocht zijn logische plekken daarvoor de GAVI-kavel en het gebied tussen het bestaande bedrijventerrein en de snelwegen A4/A12. Hierbij is het wel belangrijk dat de gemeente een integrale en stadsbrede afweging maakt. Vanuit meerdere andere plannen in de stad is schuifruimte wenselijk, er is een grote behoefte aan additionele bedrijfsruimten en Westvlietweg III en GAVI zijn een van de weinige plekken die hiervoor geschikt zijn.
- Versterken van de landschappelijke structuur en kwaliteit van het groen. Dit draagt bij aan toekomstbestendigheid, klimaatdoelen, aantrekkelijkheid van het terrein voor werknemers en gebruik door omwonenden (een van de kenmerken van het plan die de omwonenden waardeerden in de klankbordbijeenkomsten).
- Verbeteren van de ontsluitingsstructuur. Dit is nodig voor het goed economisch functioneren, maar ook vanuit de omgeving. Het lopende verkeersonderzoek moet duidelijk maken wat hiervoor de noodzaak is bij intensivering van Westvlietweg III en wat mogelijke benodigde ingrepen zijn. In deze visie laten we zien dat een extra ontsluiting aan de oostzijde passend is.

Meerwaarde

De versterking van Westvlietweg III zoals voorgesteld in deze toekomstvisie biedt op verschillende manieren een meerwaarde aan het bedrijventerrein en de stad:

- Extra bedrijfsruimte waar een groot tekort aan is in Den Haag.
- Beter benutten van het bestaande bedrijventerrein.
- Een toekomstbestendig, duurzaam en circulair stadsverzorgend bedrijventerrein.
- Verbetering van de interne ontsluiting en fietsroutes. Dit leidt tot minder overlast en verbetering van de veiligheid. Straten krijgen een veiliger, groener en klimaatbestendiger profiel. Watergangen worden versterkt binnen de polderstructuur.
- Meer afstand van hogere milieucategorie bedrijven tot de woningen in de omgeving. De bouwhoogtes zijn passend bij de afstand tot de woningen.
- Het realiseren van een nieuwe aanvullende ontsluitingsroute om de Westvlietweg te ontlasten.
- Voorzieningen in de openbare ruimte en landsschappelijke verbinding binnen Vlietzoom.

CONCEPT

Colofon

Titel: Toekomstvisie bedrijventerrein Westvlietweg III
Projectnummer: 51019761
Opdrachtgever: Het Industrieschap De Plaspoelpolder Haaglanden, gemeente Den Haag, Bedrijven Investerings Zone Westvlietweg, Bedrijven Belang Westvlietweg en Ambog Groep



AMBOG GROUP
REAL ESTATE

Status: Concept-rapportage
Datum: 23 januari 2025
Een product van: Sweco
Auteurs: Laura Weinans, Jip Wijnstra, Robert ten Elsen, Astrid Potemans en Joris Quaedflieg
Voor meer informatie: Joris Quaedflieg
joris.quaedflieg@sweco.nl
+31 6 12359403
Review: Joris Quaedflieg

CONCEPT

Bijlagen

Bijlage 1: Economisch programma Westvlietweg III

Achtergrond

Er is een tekort aan bedrijfsruimte in Den Haag en de Haagse regio. Groeiende bedrijven trekken weg door het beperkte aanbod aan geschikte ruimte. Bedrijven die overwegen zich te vestigen in Den Haag, zien daar geregeld van af omdat ze geen passende locatie kunnen vinden. Dit belemmert de economische groei (Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting, 15 maart 2022, RIS311819).

Het bedrijventerrein Westvlietweg III is aangewezen als potentiële verdichtings- en uitbreidingslocatie, door de gemeente Den Haag (Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting, 15 maart 2022, RIS311819), de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (Strategie bedrijventerreinen MRDH 2023-2030) en de Provincie Zuid-Holland (Woon-werkakkoord Provincie Zuid-Holland, 11 januari 2022; Toekomstbeeld Vlietzone, 29 november 2022).

In opdracht van het IPP Haaglanden stelt Sweco de bouwsteen “bedrijventerrein Westvlietweg” op voor de gebiedsvisie Vlietzone en de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het bedrijventerrein. In deze notitie maken we een raming van het haalbare economisch programma voor de Westvlietweg III. We maken hierbij gebruik van de bestaande behoefteramingen van de MRDH (2023-2030), de Provincie Zuid-Holland (2021) en van de gemeente Den Haag (2024).

1. Bedrijventerrein Westvlietweg III

Huidig profiel

Het bedrijventerrein Westvlietweg III heeft een huidige omvang van circa 45 hectare. Het is gelegen in de Vlietzone, op een strategische locatie dicht bij het centrum en belangrijke verkeersaders. Het terrein huisvest ongeveer 260 bedrijven en biedt werk aan meer dan 1.000 werknemers (bron: Lisa), waarmee het een essentiële bijdrage levert aan de stadseconomie van Den Haag. Het huidige economisch programma van Westvlietweg III wordt gekenmerkt door een breed scala aan bedrijfsactiviteiten, van kleine tot middelgrote ondernemingen, inclusief logistieke dienstverleners, bouwbedrijven, maakindustrie en circulaire ondernemingen met een hoge milieucategorie. De gemiddelde kavelgrootte op de Westvlietweg III is ca. 0,6 hectare. Er zijn 4 kavels van meer dan 1 hectare.

Passende werkmilieus

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) maakt onderscheid tussen vijf verschillende werkmilieus (Bedrijventerreinenstrategie, 2023-2030): gemengd stedelijk, regulier, grootschalige productie, grootschalige distributie en campus. Vanwege de ligging nabij de stad, het huidige economische programma en de verkavelingsmogelijkheden achten wij de werkmilieus gemengd stedelijk, regulier en grootschalige productie gepast op de Westvlietweg III.

CONCEPT

Een gemengd stedelijk milieu is kansrijk door de ligging van de Westvlietweg met uitvalswegen richting de snelweg, aansluiting op Den Haag en de kavelgroottes (tot ca. 1 hectare). Grootschalige productie en regulier zijn daarnaast passend door de circulaire HMC bedrijven die reeds gevestigd zijn op de Westvlietweg III. Voor deze werkmilieus is een betere ontsluiting wel rand voorwaardelijk. De kavelgrootte voor het werkmilieu grootschalige productie is vanaf 1 hectare, voor het werkmilieu regulier gaat het om een mix van kleinere kavels (tot ca. 1 hectare) en enkele kavels tussen de 1 à 2 hectare.

Het werkmilieu grootschalige distributie achten wij niet geschikt vanwege de ligging nabij een woonwijk, de verkeer aantrekkende werking en de benodigde kavelgrootte (vanaf ca. 3 hectare). Ook het werkmilieu campus achter wij minder geschikt, omdat dit niet aansluit op de huidige doelgroepen op de Westvlietweg.

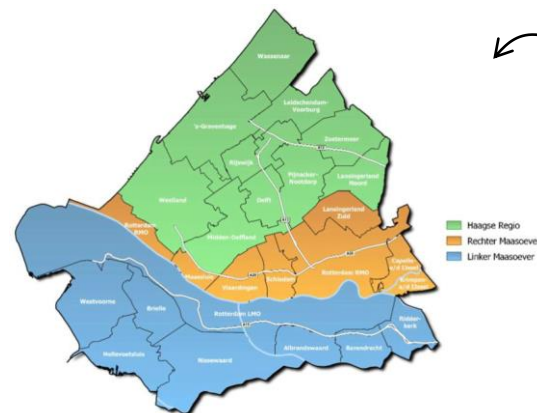
Bereikbaarheid is een aandachtspunt

Een belangrijk aandachtspunt voor de verdichting en de uitbreiding van het bedrijventerrein is de bereikbaarheid. Het bedrijventerrein is nu ontsloten via de zwaarbelaste Westvlietweg. In geval van intensivering en/of uitbreiding van het bedrijventerrein zijn andere ontsluitingsmogelijkheden noodzakelijk.

2. Behoefteraming

Behoefteraming MRDH/Haagse Regio

In de Bedrijventerreinenstrategie MRDH (2023-2030) is de behoefte aan bedrijventerreinen in kaart gebracht. Bedrijventerrein Westvlietweg III bevindt zich in het marktgebied van de Haagse Regio.



Figuur 1: De Haagse Regio bestaat uit Den Haag, Delft, Lansingerland Noord, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

De behoefte aan bedrijfsruimte in de Haagse Regio is uitgesplitst per werkmilieu in een laag en een hoog scenario (Figuur 2). De MRDH gaat voor de gehele metropoolregio uit van het hoge scenario. Dit is gebaseerd op de druk vanuit woningbouwproductie en de groei van de regio, waarmee ook de vraag naar bepaalde bedrijvigheid en diensten toeneemt. Het hoge scenario is daarnaast in lijn met de langjarige historische uitgifte (2005-2019).

	Uitbreidingsvraag		Vervangingsvraag	Planaanbod ¹			Direct uitgeefbaar		Additionele behoefte (boven planaanbod)	
	Laag	Hoog		Hard	Haagse regio	Den Haag	Laag	Hoog		
Gemengd stedelijk	4	12	0	1	0	0	3	11		
Regulier	14	33	15	42	25,8	3,5	-13	6		
Grootschalige productie	7	13	0	1	1	0	6	12		
Grootschalige distributie	33	58	0	27	16	0	6	31		
Overig (campus)	2	5	0	57	27	0	-52	-55		

Figuur 2: De ruimtebehoefte (metrages > 500 m²) in de Haagse regio (periode 2023-2030) in ha. Bron: Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 tot en met 2030.

CONCEPT

Zoals eerder benoemd zijn de werkmilieus die bedrijventerrein Westvlietweg III kan accommoderen gemengd stedelijk, regulier en grootschalige productie. **Het totaal van de uitbreidingsvraag in deze drie milieus is 58 hectare t/m 2030 (scenario hoog). Afgezet tegen het totale planaanbod resulteert dit in een additionele behoefte in deze milieus van 29 hectare.**

Het planaanbod in het werkmilieu 'regulier' in de Haagse regio is in totaal 42 hectare. In Den Haag zelf gaat het om Forepark (3,3 hectare), Hoornwijk (1,6 hectare) en Middenweg (3,5 hectare). Veel van het planaanbod is echter niet direct uitgifbaar. Daarnaast is het ook erg versnipperd: het gaat in totaal om 14 plannen in de Haagse regio. Daardoor is niet iedere kavel goed passend bij de vestigingscriteria van de bedrijven.

Bovenstaande behoefteeraming heeft betrekking op de periode tot en met 2030. Daarna zal de vraag ook blijven toenemen. De stad krijgt meer inwoners en de verwachting is dat de economie ook blijft groeien op de langere termijn. In Den Haag zijn de Westvlietweg III en de GAVI-kavel de enige potentiële uitbreidingslocaties van substantiële omvang. Daarom is het van belang om rekening te houden met de mogelijke behoefte op de langere termijn.

De uitbreidingsvraag voor de periode 2031 t/m 2040 wordt geschat op 30 tot 81 hectare en de vervangingsvraag op 0 hectare (Behoefteeraming Bedrijventerreinen Zuid-Holland, 2021). De uitbreidingsvraag wordt in dit onderzoek niet verder uitgesplitst naar werkmilieus. Als we dezelfde verhouding aanhouden als voor de periode 2023 t/m 2030, resulteert dit in **een vraag van ca. 12 tot 39 hectare (2031 t/m 2040) in de werkmilieus gemengd stedelijk, regulier en grootschalige productie.** Hier staat (nog) geen hard of zacht planaanbod tegenover.

Beter Benutten Haaglanden

Er zijn plannen om te intensiveren op bestaande bedrijventerreinen in het kader van 'Beter Benutten Haaglanden'. Door bouwvlakken intensiever te bebouwen en op te toppen op bestaand bedrijfsvastgoed (in sommige gevallen tot 12 meter) kan in de regio Haaglanden in theorie max. 22,5 hectare beter benut worden. Het onderzoek gaat uit van het optimaal benutten van bestaande planologische mogelijkheden. In de praktijk is dit aantal hectare niet realistisch omdat de maximale mogelijkheden nooit overal kunnen worden benut, zeker niet zonder negatieve effecten op andere randvoorwaarden. Om beter benutten op gang te brengen is schuifruimte nodig. Er kan ruimte ontstaan door herontwikkeling, maar dat betekent in veel gevallen sloop-nieuwbouw. Het daadwerkelijk benutten van deze mogelijkheden is complex, vraagt aanvullende investeringen om ontwikkelingen financieel haalbaar te maken en mogelijk ook langere planontwikkelingsprocessen.

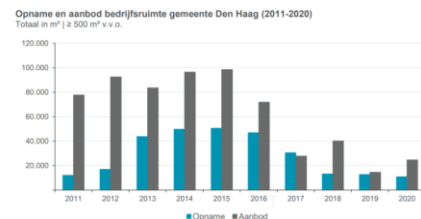
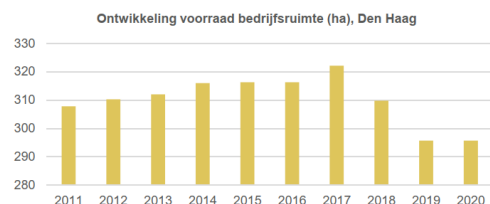
Uit het deelrapport van de Stec Groep aan Businesspark Haaglanden, MRDH en provincie Zuid-Holland (16 maart 2023) blijkt dat voor Westvlietweg III de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan voor wat betreft het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte relatief beperkt zijn. Het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden heeft naar verwachting een positief effect op intensiever en efficiënter ruimtegebruik op het terrein. De potentiële ruimtewinst bij de huidige bestemming onder marktconforme uitgangspunten zijn:

Categorie	Beschrijving	Planologische kaders Westvlietweg	Maximale theoretische ruimtewinst	Marktconform
Bouwvlak benutten	Bouwen op onbebouwd terrein	Max. 60% bebouwd	4,6 hectare / 20.900 m ² bvo	0,9 hectare / 4.200 m ² bvo
Optoppen	Optoppen waar het kan (met 3 tot 6 of 6 tot 9 meter verschil van toegestane bouwhoogte)	Max. 8 tot 10 meter	35 panden / 4.000 m ² bvo	N.v.t., niet toegestaan
Benutten milieuruimte	Benutten milieuruimte dus verplaatsen categorie 1 en 2 bedrijvigheid, waar minimaal 3.1 is toegestaan		1,6 hectare	1,6 hectare
Totaal			Ongeveer 7 hectare	2,5 hectare

Figuur 3: Ruimtewinst bij beter benutten binnen de bestaande planologisch juridische kaders (vigerende bestemmingsplannen) in de regio Haaglanden. Bron data: Beter Benutten Haaglanden, Stec Groep, 2023.

3. Behoefteraming Den Haag

In de Vastgoedmonitor Den Haag (2021, Cushman&Wakefield) wordt de marktsituatie in Den Haag als krap omschreven. Hoogwaardige bedrijfsruimte is zeer schaars. In de afgelopen periode is er te weinig nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd en er is een beperkte voorraad aan projecten. Sinds 2011 is de totale bedrijvensvoorraad in de gemeente Den Haag gedaald met bijna 4% (Figuur 4). Ook het aanbod neemt al jaren af (Figuur 5).



Figuur 4 (links): Voorraad bedrijfsruimte Den Haag (periode 2011 t/m 2020). Bron: IBIS, bewerking Sweco.

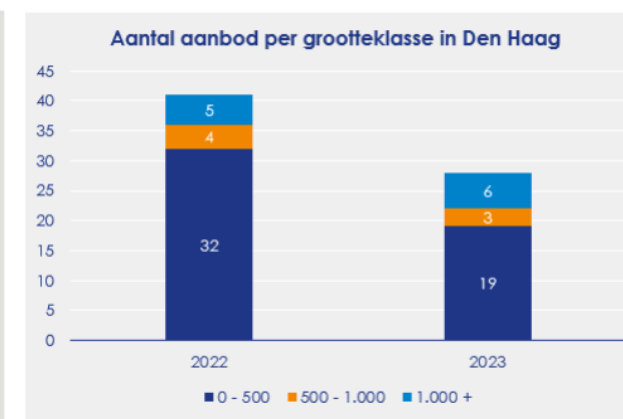
Figuur 5 (rechts): Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Den Haag (2011 t/m 2020). Bron: Vastgoedmonitor gemeente Den Haag 2021, p. 52 (op basis van IBIS).

De gemeente Den Haag heeft een eigen inschatting gemaakt van de uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en het planaanbod tot 2030 (Figuur 6, Figuur 7). **Er is een additionele behoefte van 30 tot 32 hectare in de periode 2024 tot 2030.** De gemeente maakt geen onderscheid tussen werkmilieus.

Het enige planaanbod in Den Haag is 10 hectare op de GAVI-kavel. Er zijn mogelijkheden om te intensiveren op bestaande bedrijventerreinen in het kader van 'Beter Benutten Haaglanden'. In theorie zou hier op termijn 10 tot 15 hectare gerealiseerd mee kunnen worden. **Er blijft dan alsnog een additionele behoefte van 15 tot 22 hectare over.**

	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Planaanbod	Additionele behoefte (boven planaanbod)
Alle werkmilieus	30	10 tot 12 (Binckhorst, Laakhavens, Lekstraat)	10 (GAVI)	30 tot 32

Figuur 6: De ruimtebehoefte in Den Haag in hectare. Bron: Toelichting Programma Meer ruimte voor werk, gemeente Den Haag, 2 februari 2024.



Figuur 7 (links): De ruimtebehoefte in Den Haag in hectare, visualisatie op basis van Figuur 6.

Figuur 8 (rechts): Aanbod per grootteklasse in Den Haag, naar aantallen (Dynamis, 2022-2023).

Beperkt aanbod in grootteklasse kleiner dan 500 m²

In veel onderzoeken wordt de vraag en het aanbod in het segment < 500 m² niet meegenomen, maar dit is voor Den Haag een belangrijk aandeel van de markt. Het aanbod kleiner dan 500 m² is in 2023 in Den Haag afgenomen ten opzichte van een jaar eerder en is zeer beperkt (Figuur 8). Het aanbod ligt onder het gewenste frictieniveau.

CONCEPT

Het totale aanbod in de gemeente Den Haag op 3 april 2024 bedroeg ca. 20.000 m² (Figuur 9). Van het totaalaanbod in de categorie < 500 m² (ca. 3.578 m²) kwalificeert zich slechts een deel (ca. 1.633 m²) als functionele bedrijfsruimte gelegen op een bedrijventerrein of bedrijfslocatie met goede bereikbaarheid, voorzieningen, overheaddeur, e.d. Het overige deel zijn kleine units gelegen in een woonomgeving verspreid over de stad.

Grootteklasse	Aanbod (totaal)
> 1.000 m ²	15.835 m ²
500 m ² - 1.000 m ²	781 m ²
150 m ² - 500 m ²	2.245 m ²
< 150 m ²	1.333 m ²
Totaal	20.194 m ²

Figuur 9: Het aanbod van bedrijfsruimte in Den Haag (Funda in Business, geraadpleegd op 3 april 2024).

Ondanks de grote vraag naar extra ruimte is de voorraad bedrijfsruimte de laatste jaren zelfs afgenomen en is het aanbod ongezond laag. Groeiende bedrijven trekken weg door het beperkte aanbod aan geschikte ruimte. Bedrijven die overwegen zich te vestigen zien daar geregeld van af omdat ze geen geschikte locatie kunnen vinden. Voor starters en nieuwe initiatieven is er ook nauwelijks ruimte.

Dit heeft ook zijn weerslag op de werkgelegenheid. Zonder voldoende bedrijfsruimte is er geen sprake van een evenwichtige economische groei en voldoende banen voor een groeiende beroepsbevolking van de stad.

4. Economisch programma Westvlietweg

Op bedrijventerrein Westvlietweg III zet de gemeente en IPP eerst in op verdichten en opwaardering. De ambitie in de Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting (RIS311819) is om 15.000 m² toe te voegen binnen het bestaande Terrein conform de uitgangspunten van Beter benutten. De precieze locaties en invulling hiervan is nog niet nader benoemd.

Gezien de grote ruimtebehoefte in Den Haag is het mogelijk ook wenselijk om uit te breiden op bedrijventerrein Westvlietweg III. Er is ca. 12 hectare bruto beschikbaar naast het terrein2 (Figuur 10). Hierbij is het uitgangspunt dat de golfbaan blijft. Het oppervlak netto uitgeefbaar is lager, omdat er ook nog ontsluiting, waterberging, openbare ruimte e.d. nodig is. Door efficiënt ruimtegebruik (onder andere meerlaags bouwen en het delen van voorzieningen) kan hier potentieel meer dan 12 hectare bedrijfsruimte gerealiseerd worden. Het laadvermogen wordt door Sweco nader verkend.



Figuur 10: Uitbreidingsgebied Westvlietweg (paars), exclusief de golfbaan. Bron: Sweco.

Doelgroepen

In de Visie Bedrijventerrein Westvlietweg (Bureau Stedelijke Planning, 20 maart 2020) zijn een aantal kansrijke doelgroepen voor de Westvlietweg III benoemd:

- **Stadslogistiek:** De behoefte hieraan groeit aangezien de bevolking in Den Haag en omgeving sterk toeneemt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bevoorrading van horeca en winkels. Last mile delivery wordt steeds belangrijker aangezien consumenten steeds meer kwaliteit en snelheid verwachten bij het bestellen van producten. De logistieke sector werkt met grote distributiecentra aan de rand van het stedelijke gebied en kleine logistieke centra in binnenstedelijk gebied. Deze dienen goed bereikbaar te zijn vanaf de snelweg en een korte afstand tot de consumenten (last mile delivery). Ook de circulaire economie heeft een grote logistieke component met allerlei retourstromen, denk aan repair- en inzamelpunten. Op de Westvlietweg zijn al relatief veel bedrijven in de (stads)logistiek gevestigd. Randvoorwaarde is wel dat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein wordt verbeterd.

- **Bouw:** Aangezien de bevolking sterk toeneemt groeit ook de behoefte aan bijvoorbeeld loodgieters, timmermannen en glazenwassers. De bouw speelt bovendien een belangrijke rol bij de huidige maatschappelijke uitdagingen. De energietransitie en benodigde verduurzaming zorgen voor groeipotentie in de bouw en vragen om innovaties. De bouwsector is van oudsher relatief groot in Den Haag en op Westvlietweg zitten al relatief veel bedrijven in de bouw. Deze sector kan een belangrijke rol spelen bij de energietransitie en verduurzamingsopgave in Den Haag.
- **Maak (hightech en ambachtelijk):** Koppeling met de maakindustrie is kansrijk, bijvoorbeeld in de ontwikkeling en toepassing van duurzame en circulaire producten voor de bouw. Ook maakindustrie rondom het hergebruik van producten en grondstoffen biedt kansen. Dit kan ook in combinatie met start-ups waarbij bijvoorbeeld oude spijkerbroeken worden gerecycled. Technologische innovaties zijn nodig om de maakindustrie te voeden. Ook is de koppeling met een onderwijsinstelling en de opleiding van mensen hiervoor van belang. Gezien de strijd om talent is een aantrekkelijke locatie en werkomgeving dan nog belangrijker.
- **HMC (inclusief circulair en grootschalige bouw):** Voor bedrijven die zich bezig houden met de circulaire economie en werken met afval zijn hoge milieucategorieën nodig. Westvlietweg en de GAVI-kavel zijn de enige plekken in Den Haag waar (uitbreidings)mogelijkheden zijn voor HMC. Andere mogelijkheden zijn afvalinzamelpunten en de realisatie van grondstoffencentra.

4. Bijlage

Werkmilieu	Harde plannen	Totaal uitgifbaar (hectare)
Gemengd stedelijk	Rijswijk - Plaspoelpolder	1
Regulier	Den Haag: Forepark	3.3
	Den Haag: Hoornwijk (DH)	1.6
	Den Haag: Middenweg	3.5
	Midden – Delfland: Hooipolder	8
	Pijnacker – Nootdorp: Bedrijvenpark Heron	1.6
	Pijnacker – Nootdorp: Boezem oost	5.1
	Rijswijk: Hoornwijk (Rijswijk)	0.3
	Rijswijk: 't Haantje	5
	Rotterdam (HvH): Haak- Kulkweg	0.9
	Westland: De Planeten	0.1
	Westland: De Woerd	0.5
	Zoetermeer: Lansinghage	2
	Zoetermeer: Oosterhage	7.7
Zoetermeer: Zoeterhage	2.1	
Grootschalige productie	Zoetermeer: Dwarstocht	1
Grootschalige distributie	Lansingerland: Veiling Bleiswijk	8
	Midden-Delfland: Harnaschpolder	8
	Westland: Trade Park Westland Mars	11
Overig (campus)	Delft: TU Delft Campus	57.2

Figuur 11: Het harde planaanbod in de Haagse regio, totaal uitgifbaar in hectare. Bron: Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 tot en met 2030, p. 67 – 70.

Bijlage 2: Inbreng klankbordgroep 3 juni 2024

1.

Kansen bestaande bedrijventerrein

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

2.

Verduurzamen en vergroenen

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

3.

(Clustervorming) circulaire bedrijvigheid

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

4.

Bereikbaarheid

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

5.

Economisch profiel

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

Bijlage 3: Bedrijvenlijst

HANDELSNAAM	ACTIVITEITEN
(Gelegen tussen Westvlietweg II en IV)	
Allure Tuinen B.V.	HOVENIER
Weverling Groenprojecten Leidschendam B.V.	HOVENIER
Petplan	TUINCENTRUM/DIERENSPECIAALZAAK
(Gelegen tussen Westvlietweg II en IV)	
Wellantcollege VMBO Westvliet Den Haag (Yuverta)	SCHOOL
(Westvlietweg III BBW gebied)	
Vereniging Unigar Regioclub Den Haag	AUTOBEDRIJF
Money Factory B.V.	?
Tennis Vereniging Residentie (bestaat niet meer = garagepark)	GARAGEPARK
Bijkantoor Dunea	DUINWATERBEDRIJF
Stichting Administratiekantoor Sergem Holding	ADMINISTRATIEKANTOOR
Borsboom grondtechniek	GRONDTECHNIEK
Grondbank Verboon	GRONDVERZET
Veehandel van Wijk	VEEHANDEL
(Westvlietweg III BBW gebied)	
De Houtbar B.V.	BOUW
DXR Groep B.V.	?
Roos handel in werktuigen	BOUW
RL Glazenwasserij B.V.	SCHOONMAAK
Opslag- en Distributie Van der Wilden V.O.F.	?
't Hoekpunt Post Kurk en Parketvloeren B.V.	AFWERKING
't Hoekpunt Vloeren B.V.	AFWERKING
BKKD B.V.	?
F. Roos Kunststofrijplaten Verhuur	BOUW
ithiNKdesign B.V.	BOUW
M.S.P. Import Export	?

HANDELSNAAM	ACTIVITEITEN
(Westvlietweg III BBW gebied VvE's Hofzicht)	
WBLO B.V.	?
VVE INDIA Serpelingstr. 17-109	?
Benefina B.V.	?
iWeb B.V.	AUTOMATISERING
H.B.I. Aannemers- en Installatiebedrijf	BOUW
10able administratie- en bel.advieskant. B.V.	ADMINISTRATIEKANTOOR
A. Gezang & Co. B.V.	?
Stichting Den Haag Nieuw Centrum	?
Stichting Instituut voor Dakveiligheid	BOUW
Veenman Groep Veiligheid Energ. Vastg. Advies	?
"Meer" Auto	AUTOBEDRIJF
DD Autoservice	AUTOBEDRIJF
Opgewekt B.V.	ZONNEPANELEN
Zichtbaar Onderhoud B.V.	ZONNEPANELEN
Davidson Meubel Atelier	AFWERKING
E-motive Haaglanden B.V.	
Zichtbaar Onderhoud	ZONNEPANELEN
Schoonmaakbedrijf M. Bisschops en Zonen	SCHOONMAAK
intus-klus	BOUW
Chipsaway B.V.	AUTOSCHADEBEDRIJF
Uitzendburo Vlietlanden B.V.	UITZENDBUREAU
Van Dongen Onderhoud en Timmerwerken B.V.	BOUW
Bodet Nederland B.V.	?
Allshield B.V.	?
Strong Coating Holding B.V.	BOUW
Klassiek-Drukwerk	DRUKWERK
Terlingen Druk B.V.	DRUKWERK
Hageman Party Catering Haaglanden	CATERING
Bloem Sealants B.V.	BOUW
Bloem Sealants B.V.	BOUW

CONCEPT

HANDELSNAAM	ACTIVITEITEN
(Westvlietweg III BBW gebied VvE Leeuwendale)	
S.V.B.L. Sloopwerk B.V.	BOUW
Universal Databrokers B.V.	?
Schildersbedrijf Kalma	BOUW
Lunivest B.V.	INVESTEERDER
Koeldirect	INSTALLATIE
Kooman Project Support	INSTALLATIE
Van Schaik Stroopwafels B.V.	STROOPWAFELS
Van Schaik Stroopwafels Holding B.V.	STROOPWAFELS
Doit4All V.O.F.	BEVEILIGING
CijferMeester B.V.	ADMINISTRATIEKANTOOR
Dakdekkersbedrijf Dakplan B.V.	BOUW
Jabor Advies B.V.	?
M. Caffa B.V.	BOUW
Schoonmaak-, Glazenwassers-, Onderh.bdr. NOVA	SCHOONMAAK
SG Information Technology (SGIT)	?
DOIT4ALL	BEVEILIGING
Skygliders Paragliding	PARAGLIDING
(Westvlietweg III BIZ gebied)	
Prive	HOVENIER
OMEGA CONTAINERTRANSPORT DEN HAAG BV	CONTAINERTRANSPORT/AFVAL
Prive	BOUW
Prive	BOUW
Prive	BOUW
Prive	?
DA PONTE HOLDING BV	RECLAME/BELETTERING
DA PONTE RECLAME B.V.	RECLAME/BELETTERING
Prive	ZONWERING
3C-COMplete CONCEPT & CONSTRUCTION V.O.F.	BOUW
VCONSYST B.V.	BOUW
BASE CONSULTANCY B.V.	TECHNISCH ADVIESBUREAU
91 NEDERLANDS KREDIET COLLECTIEF B.V.	KREDIET VOOR CAMPERS

CONCEPT

HANDELSNAAM	ACTIVITEITEN
AANNEMERSBEDRIJF VAN EGMOND B.V.	BOUW
MEERE RECLAMEMAKERS VOF	RECLAME/BELETTERING
BASE CONSULTANCY B.V.	TECHNISCH ADVIESBUREAU
Prive	BOUW
Femkeido	BOUW
Prisma bouw	BOUW
Prisma bouw	BOUW
Femkeido	BOUW
ONBEKEND	
HAGATECH B.V.	METAALBEWERKER
AANNEMERSBEDRIJF BARAMOV B.V.	BOUW
Prive	AUTOBEDRIJF
F A ORIE / JF Tyres	AUTOBEDRIJF
SCHOUTEN PROJECTEN BV	BOUW
Prive	AUTOBEDRIJF
VLIETHAEGHE VASTGOED B.V.	AUTOBEDRIJF
Prive	AUTOBEDRIJF
Prive	BOUW
Prive	EXPORT
Prive	EXPORT
Prive	CONTAINERTRANSPORT/AFVAL
LOXAM B.V.	VERHUUR BOUWMATERIEEL
Garage Ricars	AUTOBEDRIJF
Prive	?
YUMI INSTRUMENTEN	INSTRUMENTENMAKER
Fundamentbouw	METAALBEWERKER
VOF VAN LEEUWEN	BOODSCHAPPENDIENST
DA PONTE HOLDING BV	RECLAME/BELETTERING
Prive	BOUW/TERRAZZOWERKER
SOIL SELECT BV	GWW
Prive	AUTOBEDRIJF
Prive	AUTOBEDRIJF

HANDELSNAAM

J.J. VAN DER HOEVEN EN ZN B.V.
 SCHOUTEN HOLDING B.V.
 PETERS TRANSPORT HOLDING B.V.
 L-GROEP TOTAALONDERHOUD
 STEDIN NETTEN B.V.
 BV TRANSPORT- EN HANDELSBEDRIJF J VAN DER GRAAF
 TKM PASSIE VOOR MOTOREN
 Prive
 Michon
 Prive
 Verboon Vastgoed
 HYDRAU CONSTRUCTIE BV
 BESTAAT NIET
 HG SERVICE B.V.
 GEBR. DE DEUGD HOLDING BV
 HG Services
 REGIONAAL SORTEECENTRUM WEST BV
 STEDIN NETTEN B.V.
 MEEUWISSE
 J C VERBOON
 Verhuurd
 SPL POWERLINES BENELUX B.V.
 leegstand momenteel
 Prive
 Prive
 preive
 Prive
 Prive
 Prive
 HEUKER BEHEER B.V.
 Prive

ACTIVITEITEN

GWW
 BOUW
 TRANSPORBEDRIJF
 BOUWBEDRIJF
 TRAFOHUIS
 BOUW/GWW
 MOTOREN
 AUTOBEDRIJF
 BOUW
 AUTOBEDRIJF
 VERHUUR KANTOORKAMERS
 BOUW/GWW
 BOUW/GEVELTECHNIEK
 DAKWERK
 BOUW
 SORTEECENTRUM/BOUWAFVAL
 TRAFOHUIS
 GWW
 ADRES BESTAAT NIET MEER
 BOUW
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
 UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON

HANDELSNAAM	ACTIVITEITEN
EKOL EXCELLENT V.O.F.	UNIT/OPSLAG TERREIN VERBOON
F VERBAKEL (Q-Spray)	CATERING
HYDRAU CONSTRUCTIE BV	AUTOSCHADEBEDRIJF
HYDRAU CONSTRUCTIE BV	BOUW/GWW
ALLNAMICS GEOTECHNICAL EXPERTS BV	BOUW/GWW
SkiDiscovery	?
KWIK LOCK IRELAND LTD	BOUW
LIEVERS INSTALLATIEBEDRIJF	MODELBOUW
MODEL ENGINEERING	INSTALLATIEBEDRIJF
HAAGSE KOZIJNEN (NIET ZEKER)	MODELBOUW
SWEETY 4 ALL	BOUW
?	CATERING
QUALITY VERS	CATERING
PISTACHE INVESTMENT BV	CATERING
Black Bananas	PISTACHE/KAVIAAR
Black Bananas	KLEDING
Prive	KLEDING
DEJA VINTAGE V.O.F.	CARAVANSTALLING
TEGELHUIS VOORBURG BV	VERKOOP VINTAGE
Prive	BOUW
Prive	VERHUUR OBJECTEN
Prive	CONTAINERTRANSPORT/AFVAL
Prive	?
ROOS HANDEL IN WERKTUIGEN B.V>	HOVENIER
CHINATUREL MEDICAL CENTRE BV	BOUW/VERHUUR MATERIEEL
Q-CULINAIR BV	CHINESE KRUIDEN
Q-CULINAIR BV	CATERING
VAN VLIET KEUKENS BV	CATERING
VAN VLIET KEUKENS BV	KEUKENSHOWROOM
PRESTIGE DESIGN VOF	KEUKENSHOWROOM
MEUBELFABRIEK C VAN REES EN ZONEN BV	?
	MEUBELSHOWROOM

CONCEPT

HANDELSNAAM

WE CAN MAKE IT GROUP BV

JANSEN RIOOLREINIGING B.V.

KOEMANS CATERING B.V.

RRS VASTGOED B.V.

TECHNISCH BUREAU MASSIER BV

J.C. VERBOON BEHEER B.V.

Prive

DISTIXX B.V.

Prive

B CONSTRUCTIE

MAXXUS B.V.

VERBOON VASTGOED

ACTIVITEITEN

BOUW/KOZIJNEN

RIOOLREINIGING

CATERING

RIOOLREINIGING

INSTALLATIEBEDRIJF

AUTOBEDRIJF/CAMPERSPECIALIST

?

RUBBER PRODUCTEN

BOUW

METAALBEWERKER

COMMUNICATIE

VERHUUR KANTOORKAMERS

CONCEPT

SWECO 