

Factsheet Ruimtelijke kwaliteit

1. Inleiding

Onder 'ruimtelijk kwaliteit' wordt vaak een hoeveelheid van factoren bedoeld, die de kwaliteit van de leefomgeving in een bepaald gebied vergroot. In het omgevingsplan Binckhorst wordt onder ruimtelijk kwaliteit verstaan de meer stedenbouwkundige invulling, zoals het ruimtelijk en functioneel raamwerk, de openbare ruimte, maar ook de uitstraling en beeldkwaliteit van het gebouwen de architectonische invulling. Ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende schaalniveaus worden bekeken: van de grootste stedenbouwkundige schaal (de structuur van het gebied), tot de kleinste architectonische (de materiaalgebruik van de gevel). Bij ruimtelijke kwaliteit wordt tevens gekeken naar identiteit en imago van het gebied, dichtheden, functiemix, bereikbaarheid, sociaalmaatschappelijke aspecten en duurzaamheidsaspecten.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Ruimtelijke kwaliteit

Voor ruimtelijke kwaliteit bestaat geen eenduidige definitie, het begrip is volledig context- en tijdgebonden. De ruimtelijke kwaliteit van een plek of een gebied wordt bepaald door de mate waarin gebruikers zich thuis of welkom voelen, of de mate waarin uiteenlopende groepen gebruikers bezit kunnen nemen van de openbare ruimte en van voorzieningen ener een gevoel van betrokkenheid en gebondenheid ontstaat.

FSI (bebouwingsintensiteit):

Om de stedelijkheid van een gebied te beoordelen wordt vaak gebruik gemaakt van de indicator: FSI. De Floor Space Index, kortweg FSI, is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. Hoe hoger de FSI, hoe stedelijker een gebied.

Rijksbeschermd stadsgezicht

Een gebied, dat bij besluit van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieus aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Een gebied, zoals op een kaart aangegeven, dat bij besluit van de gemeenteraad van Den Haag is aangewezen als beschermd stadsgebied.

Rijksmonument

Gebouwen of andere objecten die om hun nationale cultuurhistorische waarde door de rijksoverheid zijn aangewezen als beschermd monument.

Gemeentelijk monument

Gebouwen of andere objecten die om het regionale of plaatselijke belang door de gemeente zijn

aangewezen als beschermd monument.

Wetgeving

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit bestaat geen wetgeving voor de elementen van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van een bestemmingsplan is daarom het beoordelingscriterium een 'goede ruimtelijke ordening'. Met de verbrede reikwijdte van het omgevingsplan Binckhorst wordt dat het criterium 'een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving'.

Gemeentelijk beleid

Agenda Ruimte voor de Stad

Eind 2016 is de Agenda Ruimte voor de Stad vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee heeft Den Haag weer een geactualiseerde lange termijn agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De agenda Ruimte voor de Stad geeft aan hoe we omgaan met demografische trends van groei van steden en grote vraag naar woningen (verwachte groei van 3.000-5.000 inwoners per jaar in Den Haag voor de komende decennia). Er worden strategische keuzes gemaakt over waar wordt verdicht en dat verdichting samen dient te gaan met kwaliteit van de leefomgeving en dat wordt ingezet op innovatieve kenniseconomie en toerisme, duurzaamheid, energietransitie, duurzame mobiliteit en buitenruimte.

Uitvoeringsplan Duurzame stedenbouw (RIS 251777)

Het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw is door het college vastgesteld als uitwerking van de Kadernota Duurzaam Den Haag uit 2009.

Het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw geeft een praktische en stimulerende invulling aan duurzame stedenbouw in Den Haag. Het noemt de belangrijkste principes van duurzame stedenbouwen gaat in op voor Den Haag relevante opgaven op het vlak van energie, kust, klimaat engroen, bewegen en bouwen en hergebruik.

Energie

In het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw wordt het uitbreiden én koppelen van collectieve warmtenetten als grote kans benoemd. Meer informatie over de ambities van het thema energie zijn opgenomen op de factsheet Energie, klimaat en circulariteit.

Klimaat en groen:

Flexibele vormen van waterbeheer en aandacht voor koeling spelen een grote rol bij klimaatadaptatie in de stad. Een robuuste stedelijke groen- en waterstructuur is daarbij van groot belang: op stedelijke schaal zijn stadsparken en landgoederen koelte-eilanden in de stad. Op microniveau helpen de detaillering van de stedelijke ruimte en materiaalgebruik bij het beperken van wateroverlast en opwarming. Mogelijke maatregelen zijn waterpleinen, groene daken, verticale (gevel) tuinen en toepassing van materialen met een goede waterdoorlaatbaarheid en hoog reflectie gehalte. De strategie voor een klimaatbestendige stad is opgenomen in het Uitvoeringsplan Klimaatbestendig Den Haag (RIS2524270) en het Actieprogramma Klimaatbestendige stad (RIS 283893, bijlage 2). De opgave is om bij (her)ontwikkeling van de stad klimaatbestendigheid mee te nemen als kans. Zo kunnen we meegroeien met klimaatverandering. Dat bespaart niet alleen kosten, maar kan bovendien meerwaarde opleveren in de vorm van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Meer informatie over de ambities van het thema klimaat en groen zijn opgenomen op de factsheets Energie en klimaat en circulariteit en Natuur en groen.

Bewegen

Duurzame stedenbouw geeft vorm aan een openbare ruimte die uitnodigt tot schone en gezonde vormen van bewegen. Op stedelijk niveau ligt de nadruk op het vormgeven van het netwerk van langzaam verkeersroutes. Verder wordt dit verbeterd door aantrekkelijke looproutes tussen openbaar vervoerhaltes en belangrijke stedelijke functies. Een duurzame stad nodigt uit tot gezond gedrag. De mogelijkheden voor spelen, recreatief bewegen en sporten in de leefomgeving zijn daarvoor belangrijk. Duurzame stedenbouw raakt op dit punt aan het Haagse sportbeleid. Dat zet in op een integraal programma voor sport, leisure en een sportief ingerichte (semi-)openbare ruimte.

Bouwen en hergebruik

Hergebruik van leegstaande gebouwen is de komende jaren een belangrijke bouwopgave. Dit biedt kansen voor duurzaamheid omdat hergebruik gunstig is voor het gebruik van grondstoffen, sociale cohesie (wanneer bewoners na renovatie kunnen terugkeren), levendigheid (bij het omzetten van kantoren naar wonen) en versterken van historische structuren en gebouwen (herkenbaarheid). Andersom is duurzaamheid een voorwaarde voor succesvol hergebruik.

Welstandsnota

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe Welstandsnota. De opzet van de nota is enerzijds generieker dan de nota uit 2004, de nota geldt voor de hele stad. Anderzijds is de nota veel omgevings specifieker, door de criteria te koppelen aan de bestaande of gewenste toekomstige kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. In de nota kunnen daarnaast gebiedsspecifieke criteria voor de Binckhorst worden opgenomen, in de vorm van een beeldkwaliteitsplan kunnen aanvullende criteria voor een deel van de Binckhorst worden opgesteld of anderzijds een bepaling dat in een deel van het gebied geen eisen aan het uiterlijk en de plaatsing worden gesteld (welstandsvrij).

Sectorale ambitie ruimtelijke kwaliteit

Het is de ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd hoogstedelijk woon-werkgebied, waarbij nieuwe woonmilieu's ontwikkeld worden die ook een intensivering van het ruimtegebruik inhouden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zowel qua ruimtelijk en functioneel raamwerk en openbare ruimte als qua uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing te passen bij een gemengd woon- werkgebied.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

De Binckhorst is een belangrijk economisch gebied in de stad. Door de strategische ligging (nabij de Haagse binnenstad en aan belangrijke hoofdinfrastructuur) en het bijzondere karakter (economische motor, transformatiegebied) heeft het gebied betekenis op verschillende schaalniveaus. De stedenbouwkundige ambities zijn om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd gebied waarbij nieuwe stedelijke milieus worden ontwikkeld en het gebied sterk geïntensiveerd wordt. Deze verdichting moet gecombineerd worden met een duurzame energievoorziening, een robuuste stedelijke groen- en waterstructuur, een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en het zoveel mogelijk hergebruiken van leegstaande gebouwen. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient behouden te blijven. De Binckhorstlaan krijgt de uitstraling van een stedelijke boulevard, de kades worden openbaar en langs de Trekvlies komt een waterfrontpark.

In de gebiedsvisie wordt op meerdere plekken gesproken over (zaken die raken aan) de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De infrastructuur en openbare ruimte worden benoemd als de hoofdingrediënten van het ruimtelijk raamwerk. De ambities in de gebiedsvisie vormen een verfijning en aanvulling op de ambitie die hiervoor is geformuleerd op basis van het

sectorale beleid. De ambitie voor de Binckhorst als geheel wijzigt niet. De gebiedsvisie en het sectoraal beleid zijn in overeenstemming.

4. Bestaande situatie (inclusief referentiesituatie)

De Binckhorst is nu een bedrijventerrein met allerlei vormen van bedrijvigheid: van de grootschalige industriële beton- en asfaltcentrale tot de kleinschalige bedrijvigheid in de Caballero Fabriek en het kantorencluster rondom het Maanplein. Door de ligging nabij het centrum van Den Haag, drie treinstations en door de goede ontsluiting op de A12, centrumring en in de toekomst ook de A4/A13 is het gebied goed ontsloten.

In de afgelopen decennia zijn er veel veranderingen in de Binckhorst geweest. Die verschillen zijn zichtbaar in de uitstraling van de gebouwen. Een aanzienlijk deel daarvan is vooral functioneel en weinig expressief. Daarentegen zijn in de Binckhorst ook voldoende gebouwen met een bijzondere historische en/of industriële uitstraling die bepaalde bouwperiodes vertegenwoordigen in het nu. De Fokkerterminal, Kasteel de Binckhorst, Bink 36 en de Caballero Fabriek zijn bepalend voor de identiteit en structuur van de Binckhorst en dienen behouden te blijven.

Het gebied kenmerkt zich door een relatief monofunctioneel gebruik. Er wordt in het gebied zeer beperkt gewoond. Voorzieningen ondersteunen met name de bedrijfsfuncties, met uitzondering van recent gevestigde voorzieningen als Kompaan en Mama Kelly. De huidige inrichting van de openbare ruimte past bij het huidige gebruik en de bijbehorende (auto)verkeersstromen, maar ontbeert daardoor een verblijfsklimaat. Het gebied is rommelig, versteend en biedt nauwelijks comfort aan voetgangers en fietsers. De inrichting heeft zich nog niet aangepast aan de geleidelijk voltrekkende transitie van een monofunctioneel industrieterrein naar een meer gemengd woon-werkgebied.

Daarnaast zijn het water en de daarlangs gelegen kades grotendeels onzichtbaar. Die vormen nu nog de achterkanten van het gebied, zijn ongebruikt, onzichtbaar, ontoegankelijk, vol met rommel of worden gebruikt voor opslag en parkeren.

Op enkele locaties is het industriële verleden duidelijk zichtbaar en overstijgt de uitstraling en beeldkwaliteit het normale niveau van een bedrijventerrein. Voorbeelden hiervan zijn de (directe omgeving van) de Caballero Fabriek en Binck 36. Het gebied rond de begraafplaats en het kasteel heeft eveneens een eigen uitstraling en beeldkwaliteit.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

De sectorale ambitie zoals die is opgenomen, neemt als uitgangspunt de transformatie naar een gemengd woon- werkgebied. Daarbij worden de bestaande kwaliteiten en waardevolle structuren zoveel mogelijk benut. Gelet op de bestaande ruimtelijke kwaliteit ligt er een opgave.

6. Borging in omgevingsplan

In het omgevingsplan is een open norm opgenomen om ruimtelijke kwaliteit te borgen: “de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied” wordt in acht genomen. Deze open norm wordt in een beleidsregel uitgewerkt. In het omgevingsplan is een aantal randvoorwaarden opgenomen waarmee ingevuld wordt wat in ieder geval onder een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied moet worden verstaan:

1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt ten minste acht meter en niet meer dan 70 meter, met dien verstande dat de minimale en maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit” is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen. In uitzondering op deze maximale hoogte zijn hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter voor de bebouwing aan de zuidzijde van de kruising van de Mercuriusweg en Binckhorstlaan toegestaan;
2. de minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding “regeling plint” zoals deze op de kaart 'Regels bebouwing' behorende bij de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven, acht meter, waarbij de plint uitsluitend uit één of twee bouwlagen mag bestaan;
3. aan de Binckhorstlaan dienen nieuwe gebouwen in de rooilijn, zoals opgenomen op de verbeelding gebouwd te worden en tevens het bepaalde onder 2 geldt;
4. langs de Trekvlies worden binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen gebouwd. Bij Binck Eiland wordt afgeweken van deze breedte van de onbebouwde kade van 26 meter;
5. nieuwe gebouwen hebben een floor space index (FSI) van minimaal 1. De floor space index verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit” is een verdere differentiatie van de floor space index opgenomen;
6. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
7. er moet sprake zijn van functiemenging waarbij in ieder geval voor gebieden die in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit, kaart ruimtelijk en functioneel raamwerk” zijn aangewezen als primaat werken geldt dat bij herstructurering minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen, met uitzondering van entrees tot woningen.

7. Samenvatting

Ambitie Binckhorst:

“Voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit die past bij een gemengd (hoog) stedelijk milieu en die aansluit bij het industriële karakter van de Binckhorst.”