

# Factsheet Economie

---

## 1. Inleiding

In deze factsheet wordt ingegaan op het thema economie. Het gaat daarbij om commerciële voorzieningen zoals detailhandel, kantoren, horeca, (kleinschalige) bedrijfsruimte en leisure.

## 2. Ambities

### Definities, bestaande wetgeving en beleid

#### Definities

##### *Detailhandel:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

##### *Perifere detailhandel:*

- bouwmarkten;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- detailhandel in volumineuze goederen.

##### *Volumineuze detailhandel:*

Detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten en grove bouwmaterialen.

##### *Horeca:*

een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak, niet zijnde het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en een hotel of bed & breakfast.

##### *(kleinschalige ) Bedrijfsruimte:*

verblijfsruimte, waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen.

##### *Leisure en vrijetijdsvoorzieningen*

Alle (concentraties van) publieksverzorgende vrijetijdsvoorzieningen met een (boven-)stedelijke verzorgingsfunctie. Hierbij gaat het om de volgende sectoren: uitgaan/entertainment, attracties/vermaak, kunst/cultuur, sport/spel, theater/congresfaciliteiten en wellness/health.

##### *Hotel:*

Elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, vergaderfaciliteiten, sportvoorzieningen, wellness, met de daarbij behorende terrassen,

erven of terreinen of gedeelten daarvan waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting aan toeristen en/of zakelijke bezoekers.

### Wetgeving

Er bestaat geen inhoudelijke wetgeving voor de economische subthema's die zijn opgenomen in deze factsheet. Wel is er een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen: de ladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Als de ladder succesvol doorlopen is, is er sprake van een goede fysieke leefomgeving voor deze subthema's.

### Beleid

#### Bedrijventerreinen

In de Regionale Bedrijventerreinenstrategie is de Binckhorst opgenomen in de categorie "transformatie naar gemengd gebied". Ook de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit gaat uit van transformatie van de Binckhorst naar gemengd gebied (zie Programma Ruimte, behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit, par. 2.2.2 Transformeren).

In de nota's Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005 -2020 en Update bedrijventerreinenstrategie uit 2007 (RIS 127026) is het toekomstperspectief voor de gemeentelijke bedrijventerreinen opgenomen. Hierin is voor Binckhorst een gedifferentieerde ontwikkeling geschetst: transformatie (50 ha netto bebouwing), herprofilering (verbetering openbare ruimte) en functiewijziging binnen segment werken en revitalisering (uitsluitend opknappen openbare ruimte). Doel is om werkgelegenheid in de stad te behouden en de ruimtelijk-economische te versterken. Voor een deel van de Binckhorst is het beleid erop gericht om tot 2020 de ondernemers, die gebonden zijn aan de stad, op de Binckhorst te faciliteren. Hiervoor is een oppervlak geraamd van ca. 10-15 ha netto. Er zijn geen exacte deelgebieden benoemd.

#### Kleinschalige bedrijfshuisvesting:

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren heeft de raad op 9 juni 2005 de 'Functiemengingstrategie: Mengen van bedrijven en wonen' vastgesteld (RIS 127027). Deze strategie stimuleert vestiging van bedrijven, kantoren en dienstverlening tot 500 m<sup>2</sup> bvo in woonwijken. Als we specifiek kijken naar bedrijven valt op dat met name kleinschalige bedrijfsruimte steeds meer verdwijnt uit het straatbeeld in Den Haag, terwijl de behoefte nog steeds groot is. Daarom is een apart stimuleringsbeleid 'Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte' (RIS 181978) opgesteld.

In de Functiemengingstrategie wordt beleidsmatig gestuurd op het type en de omvang van bedrijven. Voor het type bedrijven wordt als basis de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden, die vervolgens vertaald worden naar specifieke plangebieden. Hiermee wordt afgewogen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging. Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: A, B en C. Voor categorie C gelden specifieke eisen: aansluiting op de hoofdinfrastructuur is vereist en activiteiten in de dagperiode mogen alleen inpandig plaatsvinden.

Voor de omvang zijn in de Functiemengingstrategie maximale oppervlaktes voor werkruimtes opgenomen. Een ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid (maar ook kantoren of dienstverlening) mag in woonstraten maximaal 100 m<sup>2</sup> groot zijn, langs doorgaande wegen mag de oppervlakte 100-500 m<sup>2</sup> zijn.

### Locatiescan MKB

In een aparte Locatiescan zijn voor Midden- en Kleinbedrijf (november 2011) gebieden aangewezen (RIS 181978), waarbij de Binckhorst als zeer kansrijk wordt gezien.

In het (provinciale, regionale, stedelijke) beleid is de ambitie om voor de (licht) milieuhinderlijke (kleinschalige) bedrijven plaats te blijven houden in de Binckhorst, omdat deze (faciliterende) bedrijvigheid belangrijk blijft voor de economische structuur van stad. Zie hiervoor het Regionale bedrijventerreinenbeleid ( AB Haaglanden, 2005), de Visie Ruimte en mobiliteit (PZH, 2016), en het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS 181978),

### **Kantoren:**

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RIS 170032). Deze kantorenstrategie wordt elk jaar (op delen) herzien. Het kantorenbeleid wil de positie van Den Haag als kantorenstad versterken door enkele gebieden aan te wijzen als kantorenlocatie. Hier mogen nieuwe kantoren worden toegevoegd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook op gericht om het overaanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed en verbreding van het kantoormilieu door toevoeging van aanvullende voorzieningen, die gericht zijn op de kantoorwerknemer gestimuleerd. De Binckhorst is niet aangewezen als locatie waar ingezet wordt op toevoeging van kantoren.

### **Detailhandel**

#### *Provinciaal*

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van detailhandel. Nieuwe detailhandel mag uitsluitend binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie, binnen een nieuwe winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of binnen een winkelconcentratie als gevolg van herallocatie worden gerealiseerd. Voor bepaalde perifere detailhandelsbranches, die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra zelf, is een uitzondering gemaakt. Binnen de Binckhorst zijn uitsluitend volumineuze detailhandel, bouwmarkten, tuincentra en kleinschalige detailhandel (al dan niet onder voorwaarden) toegestaan.

#### *Gemeentelijk*

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota (RIS 127850). Uitgangspunt van deze nota is dat detailhandel wordt geconcentreerd in de bestaande hoofdwinkelstructuur, bestaande uit 68 centra. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Binnen de Binckhorst zijn geen winkelcentra gelegen die deel uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. Uitbreiding van de perifere, solitaire en verspreide detailhandel wordt zeer terughoudend benaderd. Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches (auto's, boten, caravans, etc.) , die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in centra. Perifere detailhandel is toegestaan tot 25.000 m<sup>2</sup>. Dit is incl. bestaande detailhandel in het gebied.

### **Horeca, feestzalen**

Met de Horecavisie Den Haag (RIS 288645) zet Den Haag in op het verder optimaliseren van de randvoorwaarden voor een bloeiend horecaklimaat in de stad. In de horecavisie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkeling van de Haagse economie en groei van werkgelegenheid;
- Ruimte voor vernieuwing en innovatieve concepten;
- Een gelijk speelveld voor ondernemers;

- Een toegankelijk en veilig horecaklimaat;
- Meewegen van bewonersbelangen in beleidskeuzes.

De binnenstad en Scheveningen zijn én blijven de belangrijkste horecagebieden. Daarnaast kent Den Haag van oudsher een aantal gebieden waar relatief veel horeca gevestigd is, de zgn. horecaconcentratiegebieden. In de Horecavisie worden vier gebieden benoemd waar ruimte geboden kan worden aan horeca in de Binckhorst: de gebieden rondom de Caballero Fabriek, Poolsterhaven, Fokkerhaven en Bink 36.

### **Hotels**

In de Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (RIS 260889) is opgenomen dat de gemeente initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteert. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. De Binckhorst wordt door de gemeente niet gezien als toeristisch gebied, ook niet op de lange termijn. Nieuwe hotelontwikkelingen in de Binckhorst zijn daarom niet toegestaan.

### **Leisure**

Het gemeentelijke leisurebeleid (Leisurenota Den Haag 2005-2010, RIS127847) zet in op het versterken van het leisure-aanbod in de stad en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad. Om een zo groot mogelijke synergie te realiseren, zet de gemeente daarbij in op clustering binnen de hoofdstructuur voor vrijetijdsvoorzieningen. In de leisenota is deze hoofdstructuur vastgelegd. Het zijn de economische / toeristische kerngebieden Binnenstad, Scheveningen en Kijkduin en diverse solitaire locaties. De Binckhorst behoort niet tot die hoofdstructuur.

De leisenota biedt voor een bepaald type voorzieningen mogelijkheden om zich buiten de hoofdstructuur te vestigen, op bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Het gaat dan om voorzieningen die relatief grootschalig zijn en een doelgericht bezoeks-motief kennen en waar combinatie of spin off met andere voorzieningen niet (zo) speelt, zoals fitness of een speelparadijs. In het gemeentelijk beleid zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van de concepten.

## **Sectorale ambitie Economie**

De kaders voor de ambitie voor de Binckhorst zijn met name gelegen in beleidsdocumenten. Er zijn geen wettelijke regels die harde grenzen stellen ten aanzien van economische subthema's. Wel moet de ambitie passen bij de ladder voor duurzame verstedelijking, die tot doel heeft om overprogrammering te voorkomen. De algemene economische ambitie voor de Binckhorst is het transformeren van de Binckhorst van een bedrijventerrein naar een gemengd gebied. Per deelgebied kunnen er andere accenten gelegd worden, maar voor het hele gebied geldt dat ingezet wordt op transformatie.

De algemene beleidsambitie voor de Binckhorst kan als volgt worden omschreven: *De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein tot een gemengd gebied, waarin naast bedrijven tevens (in bepaalde gebieden) ruimte is voor creatieve industrie, nieuwe volumineuze detailhandel, kleinschalige detailhandel, zeer kleinschalige kantoren en bij uitzondering kunnen ook specifieke leisurevoorzieningen en op enkele locaties horeca worden toegestaan. Er is geen ruimte voor grootschalige nieuwe kantoren en hotels.* Voor de Trekvlietzone geldt aanvullend: *De Trekvlietzone transformeert tot een gemengd gebied, waar bedrijven zich kunnen vestigen die passend zijn bij de woonfunctie.* Voor de overige zones geldt aanvullend: *De Binckhorsthaven en omgeving, Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone bieden kansen voor revitalisering en herprofilering. Beschikbare panden kunnen nieuwe economische functies krijgen, die passen bij het toekomstperspectief van het gebied.*

### 3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

#### Algemeen

Voor de Binckhorst zijn in de gebiedsvisie onder meer de volgende zaken opgenomen:

- De Binckhorst is en blijft een economische factor van betekenis, waarbij wordt ingezet op een transitie naar een gemengd woon-werkgebied met de economische functies die hierbij passen.
- Het uitgangspunt is dat de bedrijvigheid die zich nu in de Binckhorst bevindt hier kan blijven
- Naast de creatieve bedrijvigheid zal in de Binckhorst ook in de toekomst ruimte blijven voor ambachtelijke bedrijvigheid.
- Om in de toekomst voldoende werkgelegenheid in Den Haag te kunnen garanderen, is innovatie een vereiste. Daarmee kan de rol van de Binckhorst, nu al een krachtige economische motor van de stad, voornamer worden. De nieuwe generatie ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol.
- Rondom de Binckhorsthaven wordt ingezet op het versterken en verbreden van de Haagse economie door haar magneetfunctie voor startups, creatief talent en ICT bedrijven verder uit te bouwen en zodoende een belangrijke bijdrage te leveren aan het programma Impact Economy.
- Om de transitie naar een stad met sterke kennisintensieve sectoren te bevorderen, wordt ingezet op een dynamische omgeving die een grote aantrekkingskracht op deze doelgroep uitoefent.
- Initiatieven mogen niet leiden tot vergroting van de milieucirkels ten opzichte van de huidige feitelijke situatie.
- Avontuurlijke horecaconcepten op bijzondere locaties versterken de dynamische en creatieve sfeer in de Binckhorst. Gebieden rondom de Caballero Fabriek, Bink36, het gebied rondom het Maanplein en de drie havens worden hiervoor als een geschikte omgeving aangemerkt.
- Er is ruimte voor de nodige voorzieningen om het gebied levendig en aantrekkelijk te maken. Dit geldt bijvoorbeeld voor voorzieningen zoals winkels en 'mixed concepts', waarbij gedacht moet worden aan concepten met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure, kantoor, wonen en/of sport.

In de Gebiedsaanpak (2011) werd voor de Binckhorst ingezet op bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.2, met uitzondering van de Trekvlietzone, waar bedrijven met maximaal categorie 2 waren toegestaan. Zes jaar later en in een andere economisch klimaat, is dit niet langer waar de gemeente op in wil zetten. Het op grote schaal toestaan van nieuwe bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 draagt naar het oordeel van de gemeente niet voldoende bij aan het gemengd woon-, werk- en leefgebied waar de gemeente naar streeft. Dat wil echter niet zeggen dat bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 in zijn geheel niet zijn toegestaan in de Binckhorst. Onder voorwaarden kunnen zij zich nog steeds vestigen (zie paragraaf 7).

#### Trekvlizone

De gebiedsvisie gaat voor de Trekvlietzone uit van een combinatie van bedrijven met woonfuncties. Rondom de Fokkerhaven kan ruimte worden gemaakt voor recreatie en horeca. Deze visie is volledig in lijn met de economische ambitie.

## **Binckhorstlaan**

De Binckhorstlaan moet een stedelijke boulevard worden. Dit vraagt om aantrekkelijke economische functies in combinatie met wonen.

## **Overige deelgebieden**

Voorlopig liggen er vooral kansen voor de revitalisering van bedrijvigheid en de toevoeging van functies die de gemengde stedelijke dynamiek ter plekke vergroten.

- Het **Gasfabriekterrein** vormt in de toekomst een interactiemilieu op zichzelf met high end bedrijven, een gemengd milieu met hoofdkwartieren van innovatieve bedrijven. Gezien de nabijheid van de afvalverwerking en de gewenste transformatie van het gebied op de lange termijn is dit ook het aangewezen gebied voor het stimuleren van activiteiten in de circulaire economie. Woningbouw is in verband met milieucirkels van onder andere de afvalverwerking mogelijk onder zware voorwaarden. Wanneer de Afvaloverslag uit het gebied vertrekt, of wanneer de milieubelasting afneemt, zal het gebied transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.
- De **Spoorboogzone** kan zich door de ligging aan de Binckhorstlaan en het CID op termijn ontwikkelen als gemengd stedelijk milieu. Daarbij zal het accent bij werken en bedrijvigheid blijven liggen, maar is woningbouw mogelijk als dit gecombineerd kan worden met en geen beperkingen oplegt voor de zittende bedrijvigheid. In het gebied rondom Bink36 wordt ingezet op behoud en uitbreiding van de creatieve bedrijvigheid en dit gebied kan hierbij verder verdicht worden. In Bink36 is een horecagelegenheid goed mogelijk.
- Voor de **Begraafplaatszone** is aangegeven dat in dit gebied de kleinschalige bedrijvigheid goed functioneert. Er is ruimte voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid of een combinatie tussen deze bedrijvigheid en wonen.
- Voor **Binckhorsthaven en Maanplein** wordt ingezet op het creëren van een transitieomgeving, als opmaat naar een multifunctionele stedelijke omgeving waar ook gewoond wordt, maar het primaat ligt bij de werkfunctie. Wat betreft bedrijvigheid ligt, nog meer dan in de rest van de Binckhorst, de focus op het aantrekken van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy. Een combinatie met andere functies zoals horeca en recreatie is juist in dit gebied erg kansrijk.

## **Confrontatie deelgebieden gebiedsaanpak met sectorale ambitie Economie:**

Voor alle deelgebieden wordt op de lange termijn ingezet op een combinatie van bedrijfsfuncties met wonen en andere functies. De opgestelde ambities sluiten in grote lijnen goed aan bij deze visie. Wel is het economisch beleid op sommige punten specifieker (geworden):

### *Bedrijvigheid*

In het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte en het bedrijventerreinenbeleid was nog voorzien in een transitiefase, waarin voor enkele deelgebieden nog het accent zou blijven liggen op het werken. De ingrepen in die gebieden beperken zich in die transitiefase tot een aanpak van de openbare ruimte en herontwikkeling van de panden. Voor een periode van bijvoorbeeld 10-15 jaar. In deze transitiefase zou kleinschalige bedrijvigheid en meer representatieve vormen van werkgelegenheid in de plaats kunnen komen van de grootschalige industriële bedrijvigheid. Hierdoor zou in deze gebieden een geleidelijke transformatie plaats vinden naar een gebied dat beter geschikt wordt voor menging met wonen. Dit is niet strijdig met de gebiedsvisie, waarin niet meer uit wordt gegaan van een transitieperiode, maar geleidelijke transformatie, zolang nieuwe functies die in lijn zijn met de transformatie zoals beoogd in de gebiedsvisie (wonen, voorzieningen e.d.) niet worden uitgesloten.

### *Kantoren*

Economisch beleid voor kantoren is in lijn met de gebiedsvisie: geen uitbreiding van kantoren. In de kantorennota wordt op stedelijk niveau ook de transformatie van kantoren naar ander vastgoed

genoemd; in de gebiedsvisie is hier geen expliciete uitspraak over gedaan. Wel beoogt de gebiedsvisie een transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied. Ten behoeve hiervan wordt ingezet op een globaal en flexibel omgevingsplan. Hierdoor is een transformatie naar ander vastgoed mogelijk.

#### *Leisure*

De gebiedsvisie stelt als voorwaarde dat leisurefuncties toegelaten kunnen worden, mits ze niet strijdig zijn met de ambities voor de binnenstad en Scheveningen. De gebiedsvisie is van latere datum en wordt om die reden gevolgd.

## **4. Bestaande situatie**

### *Bedrijven*

De Binckhorst is op dit moment hoofdzakelijk een bedrijventerrein met een enorme differentiatie aan bedrijvencategorieën. Er was sprake van een zekere dominantie van autobedrijven en daaraan gelieerde voorzieningen. Voorheen waren er enkele clusters met autosloperijen. Deze hebben inmiddels het gebied verlaten.

Het karakter van het Gasfabriekterrein wordt voornamelijk bepaald door het afvalbrenghuis en de huisvuiloverslag (AVR). Ten aanzien van de huisvuiloverslag gaat het om een watergebonden bedrijf gelegen aan de Trekvlucht. Hier wordt al het Haagse huisvuil overgeslagen op boten die het afval transporteren naar Rijnmond.

In de Begraafplaatszone tussen de Mercuriusweg en de Begraafplaats St. Barbara zijn veel middelgrote bedrijfspanden aanwezig. Kenmerkend zijn de zogenaamde 'starterspanden' tussen de Komeetweg en de Wegestraat.

Het zuidelijke deel van de Binckhorst wordt gedomineerd door enerzijds de haven met de grootschalige betoncentrales en een asfaltcentrale. De Binckhorst heeft een gezoneerd industrieterrein, rond de beton- en asfaltcentrales.

Wat in de bestaande situatie ook opvalt is de bedrijvigheid in de Binckhorst die zich kenmerkt door een mix van activiteiten. Deze bedrijvigheid is niet zonder meer te scharen onder de 'oude definitie' van bedrijf. Het gaat zowel om bedrijfsverzamelgebouwen als om de mixed concepts, waarbij het gaat om concepten met gemengde activiteiten die elkaar versterken (bijvoorbeeld MOOOF, waarin een totaalconcept met onder meer muziek en dans, sport, onderwijs en horeca is gevestigd). Ook de ontwikkeling van bedrijven gericht op productie van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en "internet of things" en de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In het omgevingsplan wordt met deze specifieke vorm van bedrijvigheid dan ook rekening gehouden.

Binnen deze categorie verdienen de gebouwen van de voormalige Caballero Fabrik aan de Saturnusstraat en van Bink36 een vermelding. Beide gebouwen hebben een nieuw leven gekregen dankzij de vestiging van een zeer groot aantal creatieve bedrijven.

### *Kantoren*

In de laatste decennia zijn op diverse plekken bedrijven vervangen door kantoren. Het gaat met name om enkele kantoorgebouwen langs de Binckhorstlaan. In het zuidoostelijke deel van de Binckhorst is een geheel nieuw kantorengedrag ontstaan rond het Maanplein en de Regulusweg, dat deels al wordt getransformeerd naar een combinatie van wonen en werken.

### *Detailhandel*

Langs de Binckhorstlaan en op verschillende andere plekken in het gebied zijn diverse perifere detailhandelsvestigingen aanwezig. Het gaat onder meer om een keukenshowroom, verhandel, en woonwinkels.

### *Horeca, feestzalen*

In het plangebied bevinden zich diverse kleinere fastfood-concepten. Tevens is hier een McDonald's gevestigd. In april 2015 is restaurant Mama Kelly geopend in het ketelhuis van de Caballero Fabriek aan de Saturnusstraat. In Bink36 is cultuurpodium PIP gevestigd. In 2016 is aan de Fokkerhaven Capriole geopend. In de Binckhorst is één feestzaal gevestigd.

### *Leisure*

In de Binckhorst bevinden zich diverse (tijdelijke) leisure functies zoals de Skatehal, de Wow Zone (outdoor lasergamen).

## **5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie**

### **Bedrijfsruimte – klein- en grootschalig:**

De huidige bedrijvigheid blijft gehandhaafd en er is ruimte voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen binnen bepaalde deelgebieden. De huidige situatie past bij de opgestelde ambitie.

### **Kantoren**

De huidige situatie (inclusief de huidige leegstandsituatie) sluit aan bij de ambitie dat er geen nieuwe grootschalige kantoren worden toegestaan. Onder meer door het verbreden van het kantorenmilieu en mogelijk maken van andere functies wordt de leegstand aangepakt. De ambitie en bestaande situatie zijn niet strijdig.

### **Detailhandel**

De ambitie conflicteert niet met de bestaande situatie. De ambitie richt zich op nieuwe volumineuze detailhandel.

### **Horeca, feestzalen:**

De sectorale ambitie is in lijn met de bestaande situatie. De horecaconcepten met een bovenlokale aantrekkingskracht bevinden zich binnen de horecastructuur die in het beleid is benoemd. Overige horeca is ondersteunend aan het bedrijventerrein/kantorenmilieu.

### **Leisure**

De Binckhorst is geen onderdeel van de leisurehoofdstructuur. Leisurevoorzieningen die niet inpasbaar zijn in de hoofdstructuur of een zeer lokaal verzorgingsgebied hebben, kunnen zich onder voorwaarden vestigen in de Binckhorst. De reeds aanwezige leisurevoorzieningen zijn hier voorbeelden van.

## **6. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Door Bureau Stedelijke Planning is onderzoek gedaan hoe de gemeentelijke ambities om ruimte te bieden aan detailhandel en horeca zich verhouden tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat:



- er is marktruimte voor een uitbreiding van 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) perifere detailhandel (volumineuze goederen, al dan niet in de woonbranche);
- er is ruimte voor 3.800 tot 4.800 m<sup>2</sup> wvo kleinschalige detailhandel (uitgaande van 7.500 inwoners in de Binckhorst);
- er is ruimte voor een hybride (vers)concept van 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> wvo;
- er is ruimte voor 4.125 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo) horeca.

Bureau Buiten gevraagd heeft een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd voor de activiteit kantoren. Bureau Buiten heeft de behoefte aan kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m<sup>2</sup>) onderzocht. Grotere kantoren zijn op basis van de provinciale Verordening Ruimte niet toegestaan in de Binckhorst. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in de Binckhorst tot en met 2018 een behoefte voor kantoren bestaat van 34.925 m<sup>2</sup> in het lage scenario, 63.536 m<sup>2</sup> in het alternatief hoge scenario en 101.882 m<sup>2</sup> in het hoge scenario. Bureau Buiten adviseert het scenario alternatief hoog te volgen, oftewel een maximum oppervlak van 63.536 m<sup>2</sup> bvo.

Ecorys heeft een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld voor de activiteit bedrijven. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een marktruimte is voor bedrijvigheid van 352.000-440.000 m<sup>2</sup> voor heel Den Haag. Het college acht het aanvaardbaar om van deze marktruimte 250.000 m<sup>2</sup> toe te wijzen aan de Binckhorst om ook elders in Den Haag marktruimte te behouden voor nieuwe bedrijvigheid.

Bureau Stedelijke Planning een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld voor de activiteit creatieve industrie. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een additionele ruimtebehoefte voor de creatieve industrie in de Binckhorst is van maximaal 27.000 m<sup>2</sup> bvo.

De volledige onderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij het OER.

## 7. Borging in omgevingsplan

In het omgevingsplan is een aantal regels opgenomen om de ambities die voortvloeien uit de gemeentelijke ambities, de beperkingen die voortvloeien uit de onderzoeken in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en uit de provinciale Verordening Ruimte te borgen:

- Voor bestaande functies zijn regels opgenomen om te borgen dat deze zijn toegestaan. In bijlage 2 bij de regels zijn de bestaande functies specifiek in beeld gebracht.
- Nieuwe bedrijven zijn toegestaan indien zij voldoen aan de richtafstanden (VNG-lijst, gemengd gebied). Zwaardere bedrijven zijn eveneens toegestaan indien zij voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning aantonen dat door het treffen van maatregelen de milieuhygiënische invloed niet verder reikt dan de richtafstanden.
- Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn voor nieuwe activiteiten maximale brutovloeroppervlaktes opgenomen ten aanzien van detailhandel, horeca, bedrijven, kantoren en creatieve industrie. Daarbij is niet de totale behoefte in Den Haag toegerekend aan de Binckhorst om te voorkomen dat elders in de stad geen ruimte meer is voor nieuwe ontwikkelingen.
- Ten aanzien van nieuwe detailhandel in volumineuze goederen is op basis van de gebiedsvisie bepaald dat vestiging uitsluitend is toegestaan in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in panden die grenzen aan de Binckhorstlaan.
- Voor het exploiteren van reguliere detailhandel is op basis van de provinciale verordening een specifieke regeling opgenomen op basis waarvan nieuwe reguliere detailhandel is begrensd op 3.500 m<sup>2</sup> in totaal, 350 m<sup>2</sup> per vestiging en is een regel opgenomen om waarmee is geborgd dat

toename van de detailhandelsmeters is gekoppeld aan de toename van het aantal woningen: voor elke 5 vergunde woningen binnen het plangebied is 3,5 m<sup>2</sup> detailhandel toegestaan.

- Op basis van de gebiedsvisie is voor reguliere detailhandel tevens bepaald dat het totale brutovloeroppervlak van nieuwe detailhandel in de deelgebieden Trekvlizone, Gasfabriekterrein, Spoorboogzone en Begraafplaatszone niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo.
- Op basis van de provinciale verordening is tevens bepaald dat een nieuwe detailhandelsvestiging in volumineuze goederen in de woonbranche niet is toegestaan.
- De provinciale verordening en gebiedsvisie hebben geleid tot de regel dat maximaal één bouwmarkt is toegestaan. Dit is een bestaande bouwmarkt, waarvoor in het kader van het bestemmingsplan Binckhorst Noord reeds is bepaald dat deze op de huidige locatie (Binckhorstlaan 176, kadastraal bekend sectie AP, nummer 1164) niet langer is toegestaan (in verband met de aanleg van de Rotterdamsebaan). De nieuwe vestigingslocaties die in de regels geboden worden volgen uit de gebiedsvisie.
- Om te voorkomen dat zich in de Binckhorst leisurevoorzieningen vestigen die ook inpasbaar zijn binnen de Haagse leisurestructuur is de regel opgenomen dat rekening gehouden wordt met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haagse Leisurebeleid.
- Het horecabeleid leidt tot de regel dat bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen rekening wordt gehouden met de horecastructuur Binckhorst.
- Ook voor de nieuwe typen bedrijvigheid zoals mixed concepts en bedrijfsverzamelgebouwen zijn voorwaarden opgenomen waarbij met name de verhoudingen tussen de verschillende activiteiten is geregeld.

## 8. Samenvatting

### Ambitie Binckhorst:

*“De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein tot een gemengd gebied, waarin naast bedrijven tevens (in bepaalde gebieden) ruimte is voor nieuwe volumineuze detailhandel, zeer kleinschalige kantoren, kleinschalige detailhandel en bij uitzondering kunnen ook specifieke leisurevoorzieningen en op enkele locaties horeca worden toegestaan. Er is geen ruimte voor grootschalige nieuwe kantoren en hotels.*

*Voor de Trekvlizone geldt aanvullend: De Trekvlizone en zone langs de Maanweg transformeert tot een gemengd gebied, waar bedrijven zich kunnen vestigen die passend zijn bij de woonfunctie.*

*Voor de overige zones geldt aanvullend: De Binckhorsthaven en Maanplein (met uitzondering van de zone langs de Maanweg), Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone bieden kansen voor revitalisering en herprofilering. Beschikbare panden kunnen nieuwe economische functies krijgen, die passen bij het toekomstperspectief van het gebied.”*