



Den Haag

Over de toekomst van bedrijventerrein Fruitweg & Uitenhagestraat

Gemeente Den Haag
woensdag 28 juni 2028

- Voorstellen:
 - Projectteam
 - Aanwezigen
 - Voorzitter(s)

- Doel van deze dag



Den Haag

Bijeenkomst

Over de toekomst van bedrijventerrein
Fruitweg en Uitenhagestraat



Uitnodiging

Woensdag 28 juni
17.30 tot 19.30 uur



Beste ondernemer of vastgoedeigenaar op bedrijventerrein Fruitweg of Uitenhagestraat,

Voldoende bedrijfsruimte, werkplekken en banen in Den Haag zijn belangrijk. Daarom is de gemeente Den Haag, samen met ondernemers en eigenaren op uw bedrijventerreinen, het bedrijventerrein verder aan het ontwikkelen. Met als doel, dat het gebied duurzamer wordt, de ruimte zo slim mogelijk wordt benut en het terrein klaar is voor de toekomst.

Graag nodigen wij u uit voor een bijeenkomst over de toekomst van deze bedrijventerreinen op 28 juni aan de Fruitweg 17 in Den Haag.

Plan voor de toekomst
De gemeente wil graag een plan voor de toekomst maken, een zogenaamd gebiedskader. In het gebiedskader worden de randvoorwaarden beschreven en kansen benoemd voor een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat de bedrijventerreinen voor bedrijven blijven. De ontwikkeling van woningen wordt in principe niet toegestaan, behalve op plaatsen waar dat al is vastgelegd in het bestemmingsplan. In 2022 zijn met ondernemers al bijeenkomsten geweest. Daarbij, en ook in individuele gesprekken, is geïnventariseerd welke ideeën en initiatieven er zijn. Ook is toen een eerste kanskaart gepresenteerd.

Kanskaart
De opbrengst van gesprekken en gemeentelijk onderzoek heeft geleid tot een kanskaart voor de beide bedrijfsgebieden. De gemeente wil deze kanskaart en de randvoorwaarden graag met u bespreken tijdens een bijeenkomst op woensdag 28 juni 2023.

Anders dan in 2022 is dit een gecombineerde bijeenkomst voor zowel de Fruitweg als de Uitenhagestraat.

Uitnodiging
Woensdag 28 juni 17.30 tot 19.30 uur
Inloop vanaf 17.30 uur. Start presentatie 18.00 uur.

In gemeentekantoor Fruitweg 17 in Den Haag
Aanmelden via gnno.bakkers@denhaag.nl

Kunt u niet komen, maar wilt u wel graag uw ideeën of plannen bespreken? Stuur dan een e-mail naar de projectleider van Fruitweg Onno Bakkers op onno.bakkers@denhaag.nl. Of naar de projectleider van de Uitenhagestraat Serge Mohr op Serge.mohr@denhaag.nl.

We zien u graag bij de bijeenkomst op 28 juni.

Met vriendelijke groet,

Hassan el Houari
Stadsdeel directeur Centrum
Dienst Publiekszaken



Doel van de bijeenkomst

- Informeren over de laatste stand van zaken (concept) gebiedskaders.
- Presentatie visie Economie en Stedenbouw & Planologie.
- Vooral: uitwisselen en samen het gesprek aangaan.
- Vervolgstappen in het proces.

DEEL 1 PRESENTATIE

18:00 uur Opening

18:05 uur presentatie Economie (10 min.)

18:20 uur presentatie Stedenbouw en Planologie – Fruitweg (15 min.)

18:35 uur presentatie Stedenbouw en Planologie – Uitenhagenstraat (15 min.)

18:45 uur vervolproces

DEEL 2 UITWISSELING

18:50 uur vragen, uitwisselen en met elkaar het gesprek aangaan

19:25 uur afsluiting

19:30 uur einde



Den Haag

Presentatie Economie

Gemeente Den Haag – Economie
woensdag 28 juni 2022

Den Haag wil weer een stad worden waar ook echt dingen worden gemaakt

Tekort aan ruimte voor bedrijven in Den Haag

Nauwelijks ruimte meer voor maakbedrijven op Haagse bedrijventerreinen: 'Waar moeten wij heen?'

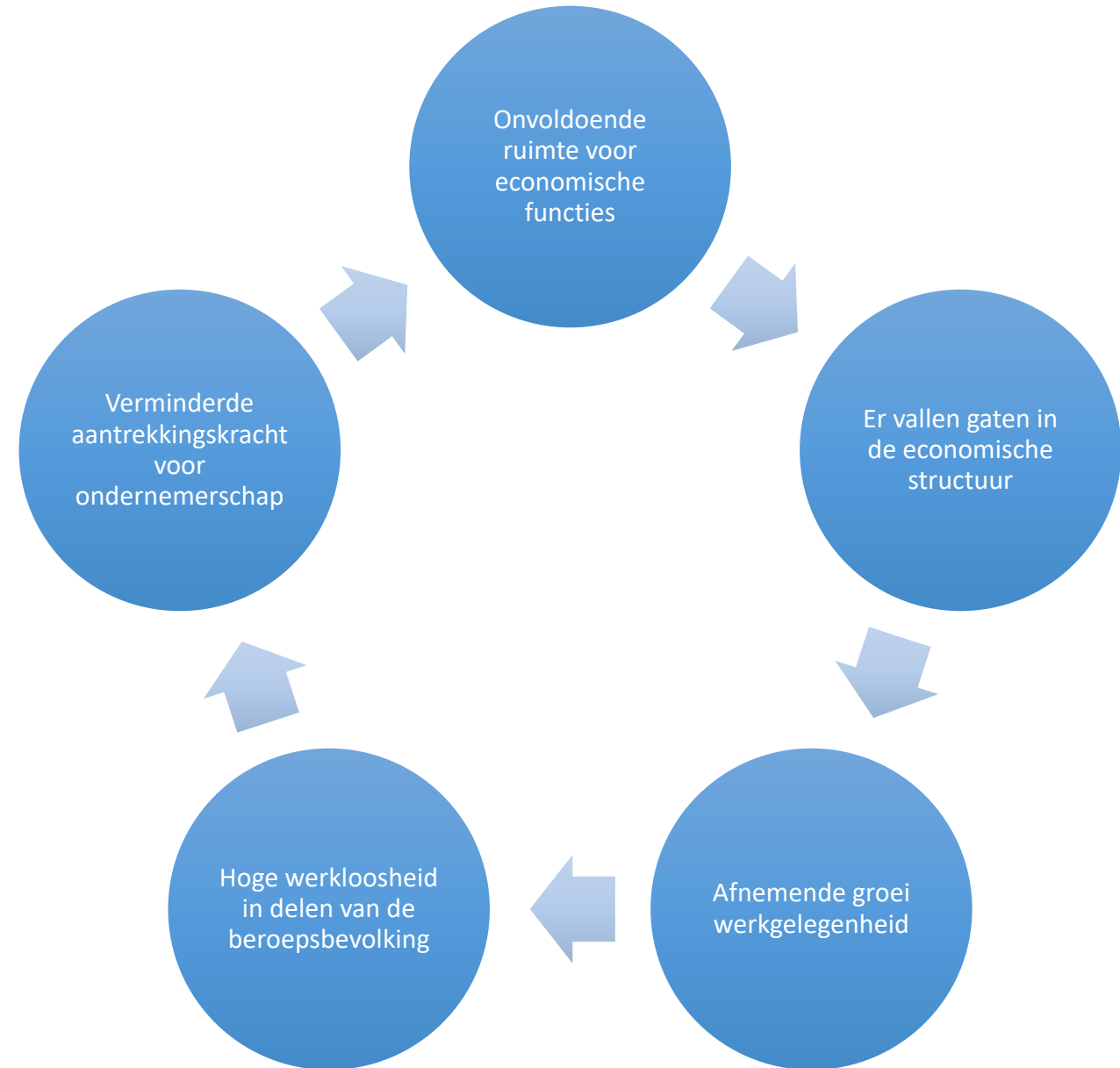
Bedrijven in het gedrang door grote woningbouwplannen van gemeenten

BINNENLAND

fd.

Hoe ambtenarenstad Den Haag worstelt met zijn industrie en groei

Wat staat er op het spel



Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag “*vernieuwen, intensiveren en verduurzamen*”

1. Versterken (meer m² bedrijfsruimte)
2. Verstedelijken
3. Verduurzamen

Focus op:

Schoon, heel en veilig (basis op orde!)

- Meer ruimte voor maakindustrie, stadsverzorgende bedrijven
- Beperkt mengen (zonder hinder én geen afname m² bedrijfsruimte)
- Inzet op energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit



Waarom een gebiedskader?

*“Het gebiedskader geeft een strategisch perspectief op de **toekomst van het bedrijventerrein** met een blik op **economische kansen en ruimtelijke kwaliteit** voor **behoud en versterken** van de bestaande bedrijfsvoering en voor een goede verankering in de stad.*

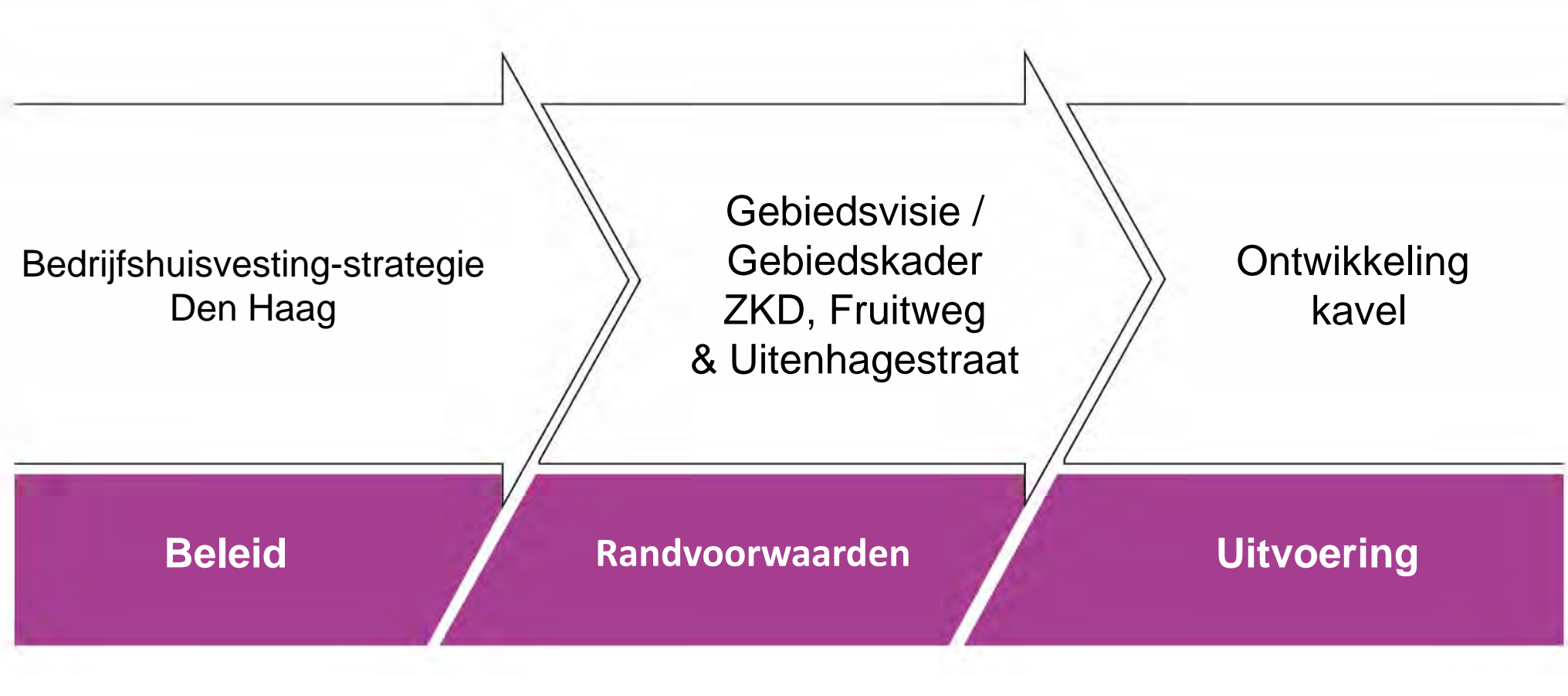
*Het is geen blauwdruk maar een **uitnodiging aan vastgoedeigenaren, ondernemers en marktpartijen** om mee te werken aan een kansrijke ontwikkeling van hun terrein en om vastgoed te realiseren waar vraag naar is in de markt.”*



We willen ondernemers inspireren en stimuleren om te investeren in hun bedrijfstvastgoed.

Meerwaarde gebiedskader

Goede ruimtelijke onderbouwing



Beter benutten van bedrijventerreinen

Groei van bedrijfsruimte kan maar op een beperkt aantal plekken.

Daarom inzet op optimaal ruimtegebruik met drie dimensies, conform beleid Den Haag, Provincie en MRDH

Intensief en meervoudig ruimtegebruik

- Een intensievere benutting van de ruimte op bedrijventerreinen door de hoogte, breedte of diepte in te gaan dan wel door meervoudig ruimtegebruik toe te passen.

Juiste bedrijf op de juiste plek

- Bedrijventerreinen zijn in eerste instantie bedoeld voor behoud en versterken van bedrijfsruimte(gebruikers) (met een ondergeschikt aandeel kantoorvloer). Overige functies zijn ondergeschikt en alleen passend wanneer van toegevoegde waarde voor bedrijventerrein (én behoud en extra m² bedrijfsruimte worden toegevoegd).

Duurzaam ruimtegebruik

- Vermindering van milieubelasting van bedrijvigheid en efficiënt gebruik van energiestromen, grondstoffenstromen, maar ook landschappelijke inpassing (klimaatadaptatie) van bedrijventerreinen

Uitkomsten STEC rapport Woonwerk-Akkoord

- Potentiële ruimtewinst in Den Haag verschilt sterk per terrein, maar er zijn kansen
- Deze kansen blijven complex, weinig laaghangend fruit
- Gaat niet uit van mogelijkheden van transformatie van lege/verouderde kantoorpanden
- Vraagt om actieve begeleiding en maatwerk

Tabel 3: Ruimtewinst marktconforme uitgangspunten

Ingreep		ZKD	Westvlietweg III	Ypanburg	Fruitweg	Uitenhagestraat
Bouwvlak optimaal marktconform benutten		2,1 hectare, 17.700 m ²	0,9 hectare / 4.200 m ² bvo	0 hectare	1 hectare / 10.000 m ² bvo	0 hectare
Optoppen waar het echt kan ²	Minimaal 6 meter verschil tot maximaal 12 meter	150 panden / 57.700 m ² bvo	Niet van toepassing, geen 12 meter toegestaan	Geen panden	14 panden / 1.900 m ² bvo	Geen panden
	Minimaal 6 meter verschil tot 12 tot 15 meter	120 panden / 144.600 m ² bvo	Niet van toepassing, geen 15 meter toegestaan	Geen panden	2 panden / 4.100 m ² bvo	1 pand / 400 m ² bvo
Benutten milieuruimte – 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan		15 hectare	1,6 hectare	2,4 hectare	0,9 hectare	0,5 hectare

Voorbeelden van dubbel- of meervoudig grondgebruik



The New Farm, Den Haag



100 Hooper, San Francisco (USA)



Zuid57, Den Haag



Bedrijfscentrum De Nieuwe vaart, Amsterdam

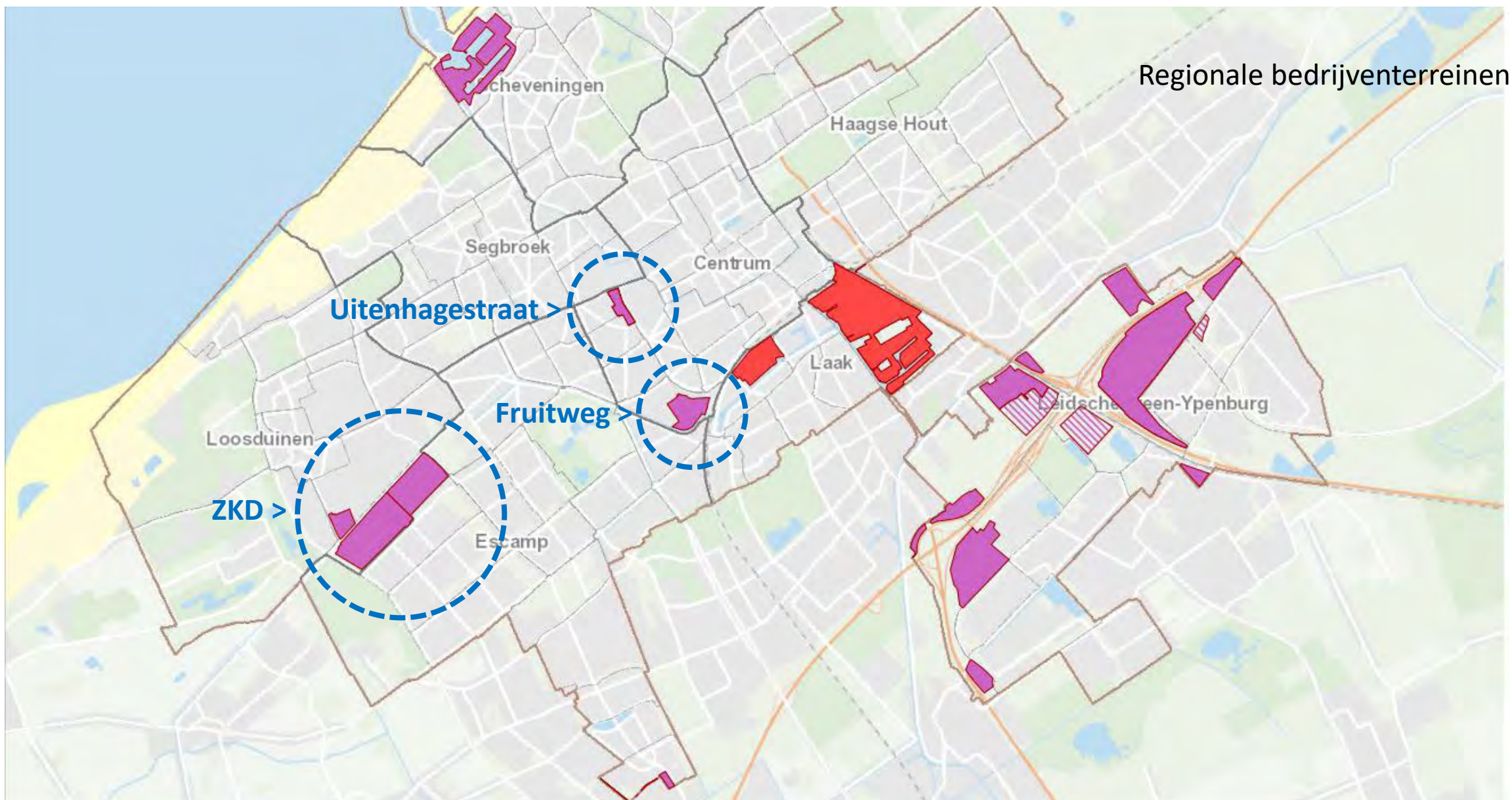


Bedrijflofts, Amsterdam-Diemen



Stadsdeelwerf, Amsterdam-Zuid

Positionering binnenstedelijke bedrijventerreinen



Vergelijking 3 bedrijventerreinen



bestaand:

ZKD
circa 100 banen/ha
8.522 banen
86 Ha

Fruitweg
circa 75 banen/ha
1.910 banen
15 Ha

Uitenhagestraat
circa 23 banen/ha
115 banen
5 Ha

ambitie:

40.000 m²

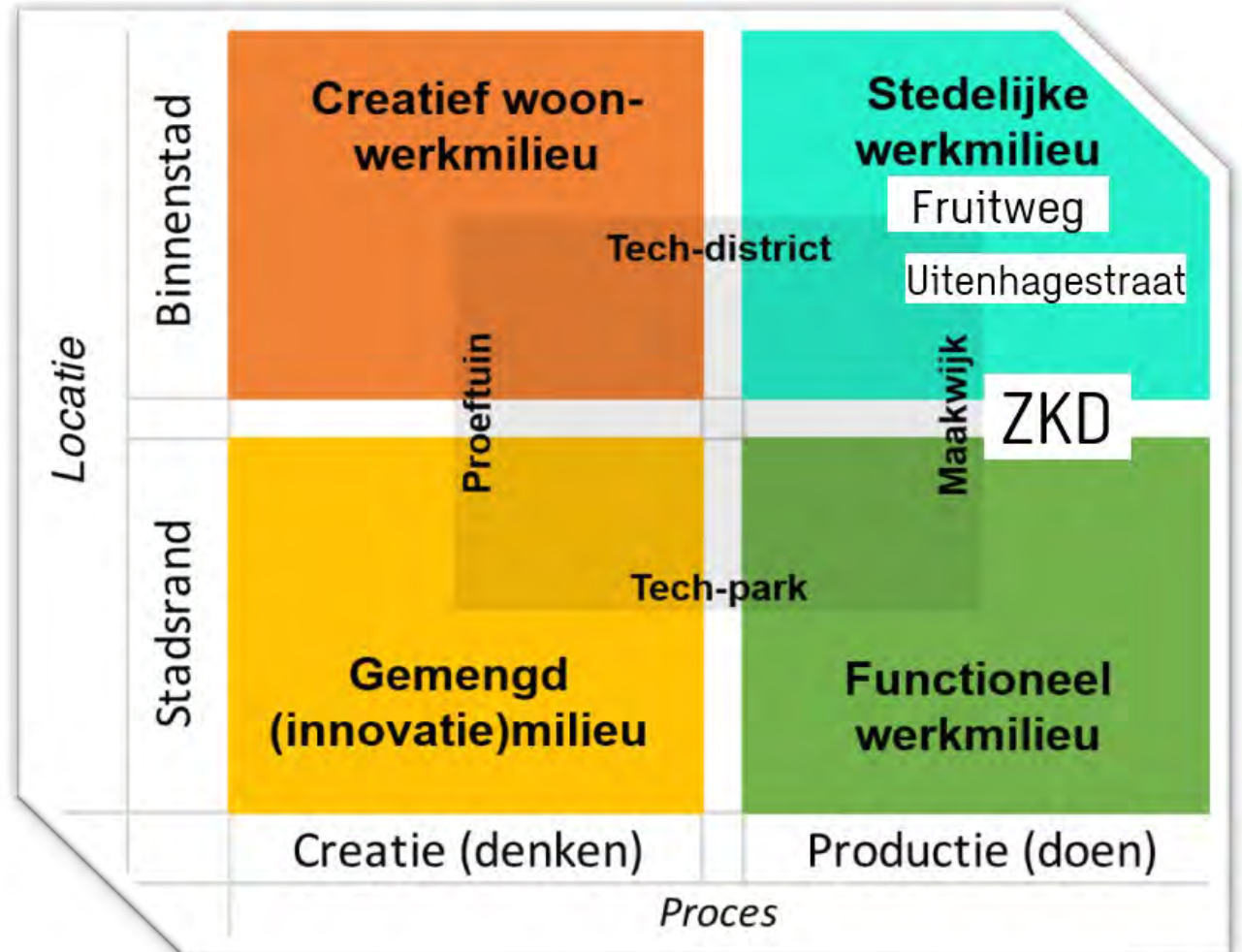
10.000 m²

5.000 m²

Profilering: interactie en ligging onderscheidend

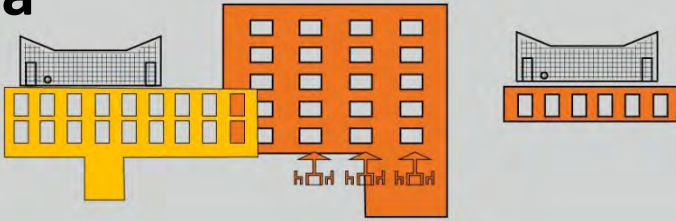
Uitgangspunt. Bedrijventerreinen zijn voor (economische) functies die wel in de stad horen, maar niet in woonwijken kunnen. Functies die wel gemengd kunnen worden, kunnen naar plinten in (woon)wijken.

- Binnenstedelijke bedrijventerreinen combinatie van B2B en B2C bedrijvigheid
- Op **stedelijke werkmilieus** meer **interactie** met omgeving (consumentendiensten).
- **Functioneel werkmilieu** is bedrijfsmatig in steek dominant.



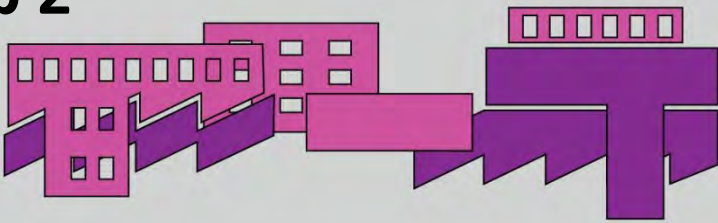
Gebiedspaspoorten – de basis uitgangspunten (binnenstedelijk bedr.)

Extra



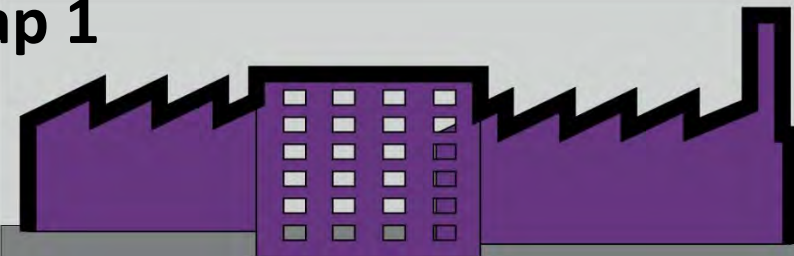
Ondergeschikte extra functies voor bedrijventerrein (onder voorwaarden)

Stap 2

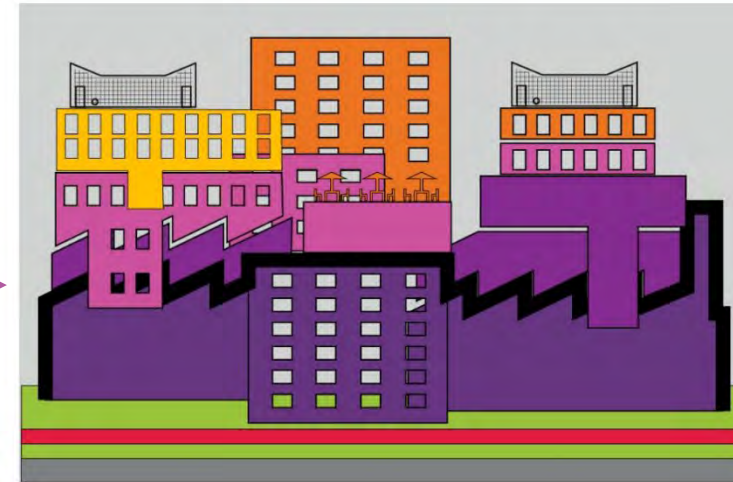


Toevoegen van vierkante meters bedrijvigheid

Stap 1



Behoud van vierkante meters bedrijvigheid



Intensivering bedrijventerreinen + Verduurzamen + Vergroenen

1. Behoud van de vierkante meters bedrijvigheid

Dit houdt in dat binnen het hele gebied de vierkante meters bedrijvigheid gewaarborgd dienen te worden. Dit is het eerste en tevens ook belangrijkste uitgangspunt.

2. Toevoegen van vierkante meters bedrijvigheid

Om de extra ruimte te creëren voor de ondernemers is het doel om extra vierkante meters bedrijvigheid mogelijk te maken. Bij verandering is het doel om **extra vierkante meters bedrijvigheid** toe te voegen.

3. Intensivering middels extra functies voor het bedrijventerrein

Binnen de gestelde randvoorwaarden is het mogelijk extra functies (toegevoegde waarde terrein en stad) toe te voegen, **mits de eerste twee stappen zoals hierboven beschreven gerealiseerd worden**. Het transformeren van bedrijfsruimte naar andere functies, waarmee vierkante meters bedrijvigheid verloren gaat, is niet mogelijk.

Gebiedspaspoorten – randvoorwaarden voor mogelijke functiemenging

Afweging bij formulering randvoorwaarden voor functiemenging:

1. Alleen wanneer **behoud van bedrijfsruimte** geborgd is én **extra m² bedrijfsruimte** gerealiseerd wordt
2. Passend binnen profilering + zonerings (met focus op 'beter benutten')
3. Programma dat een toegevoegde waarde heeft voor het functioneren van het bedrijventerrein

Voor verdere uitwerking:

- Optioneel: salderingsmogelijkheden vierkante meters bedrijvigheid (op gebiedsniveau)

Alleen wanneer behoud van bedrijfsruimte geborgd is en extra m² bedrijfsruimte wordt gerealiseerd.



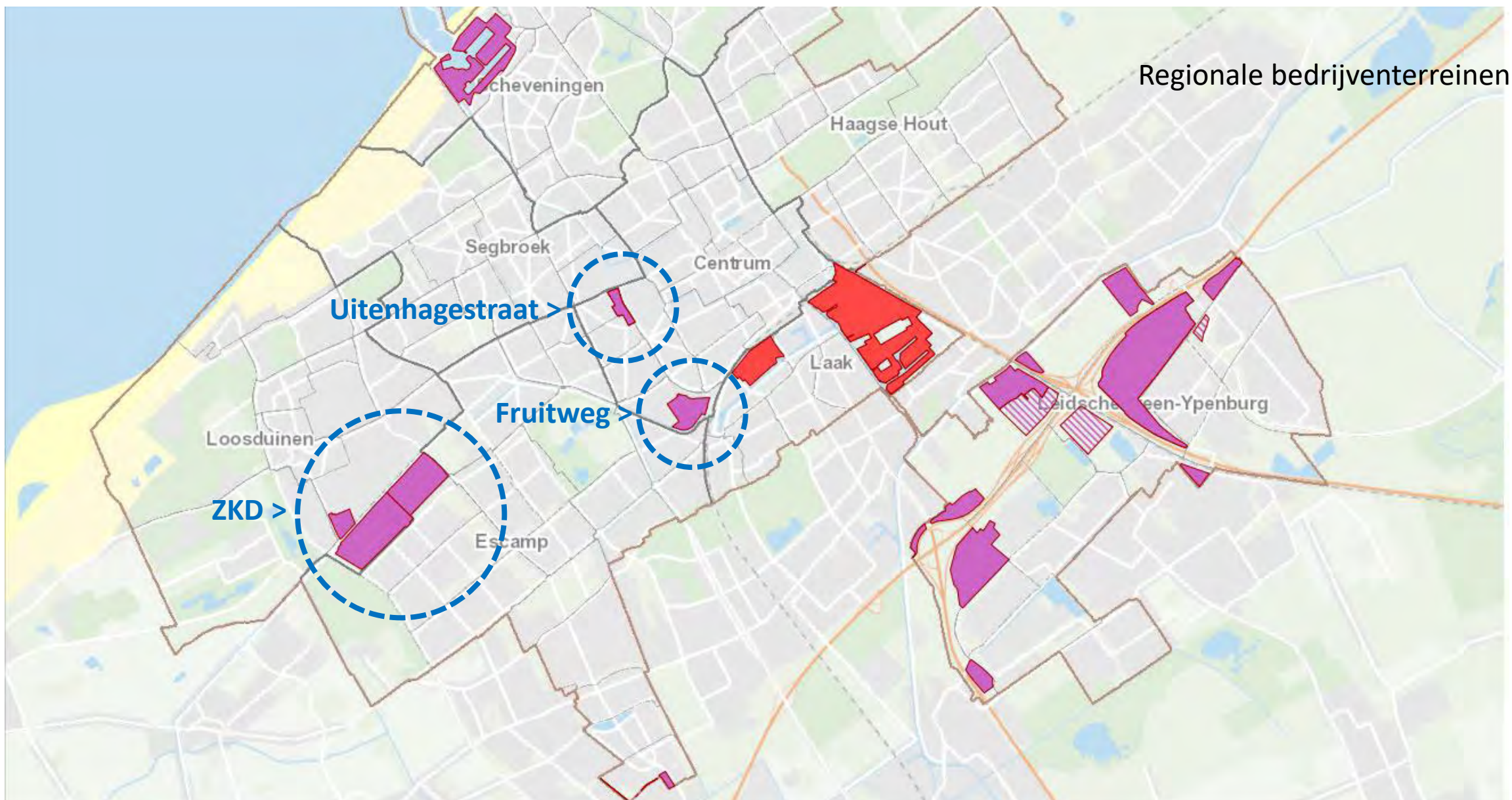


Den Haag

Presentatie Stedenbouw & Planologie

Gemeente Den Haag – Stedenbouw & Planologie
woensdag 28 juni 2022

Positionering binnenstedelijke bedrijventerreinen

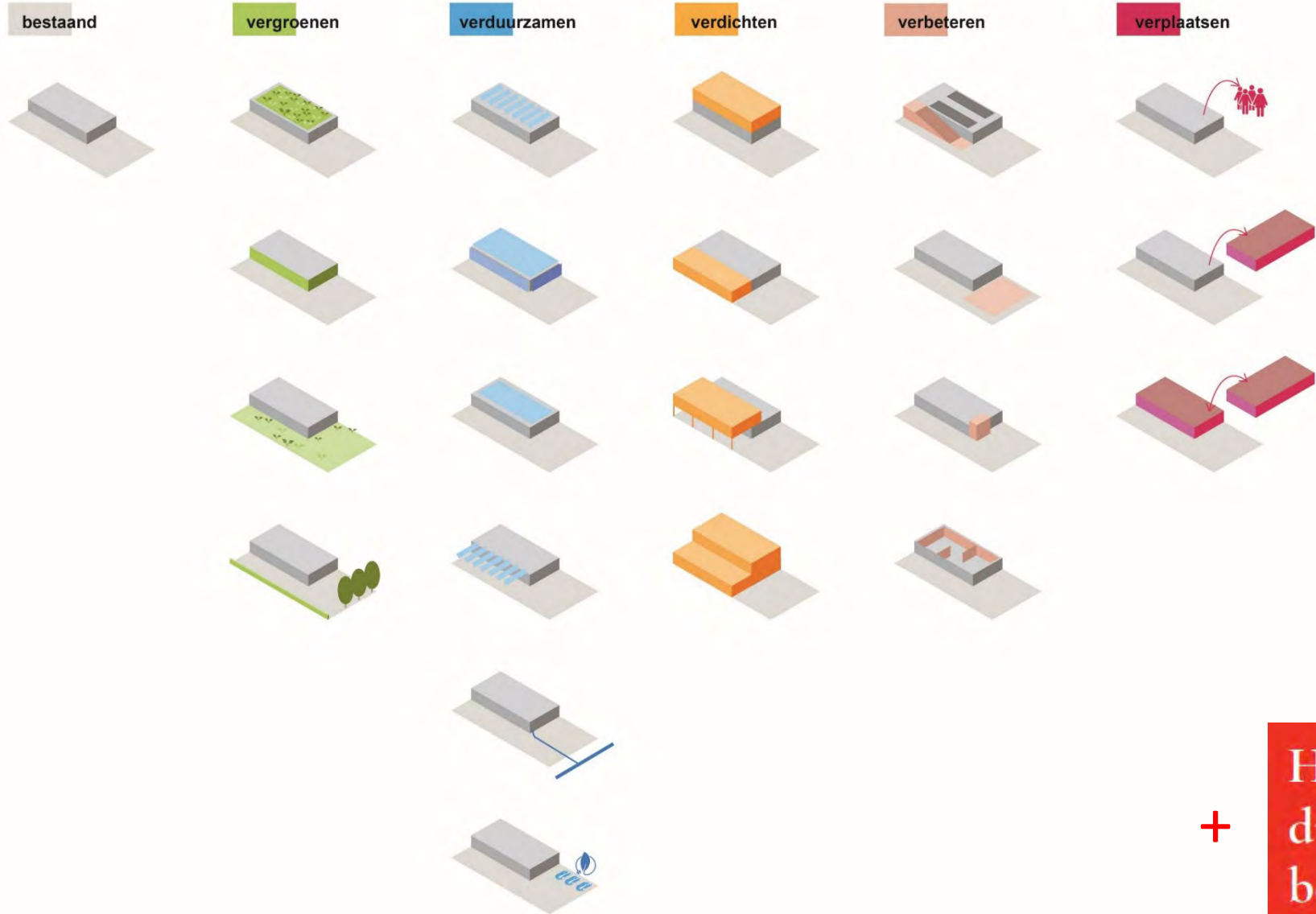


Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag *“vernieuwen, intensiveren en verduurzamen”*

1. Versterken (meer m² bedrijfsruimte)
2. Verstedelijken
3. Verduurzamen



Toolbox op kavelniveau



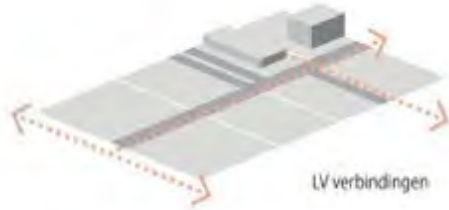
+ Handreiking
duurzame
bedrijventerreinen

Toolbox op gebiedsniveau

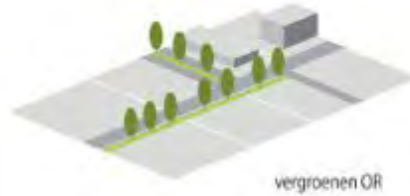
bestaand



verbinden



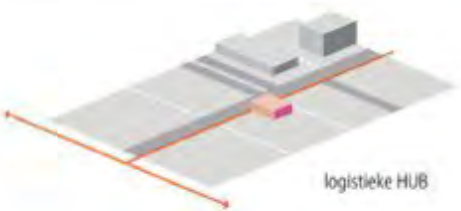
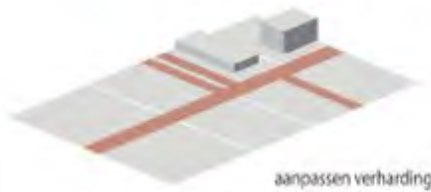
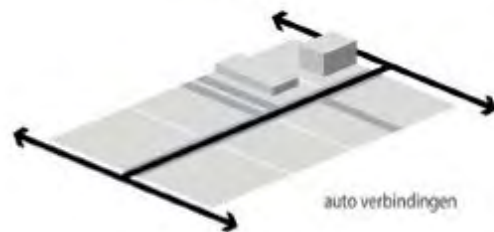
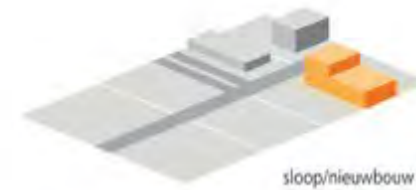
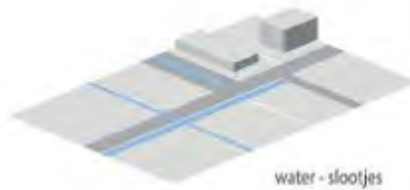
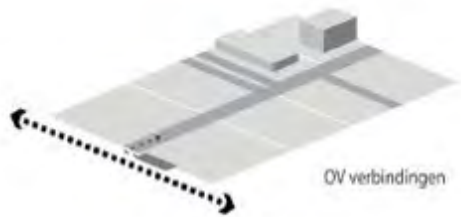
verduurzamen



verdichten



verbeteren

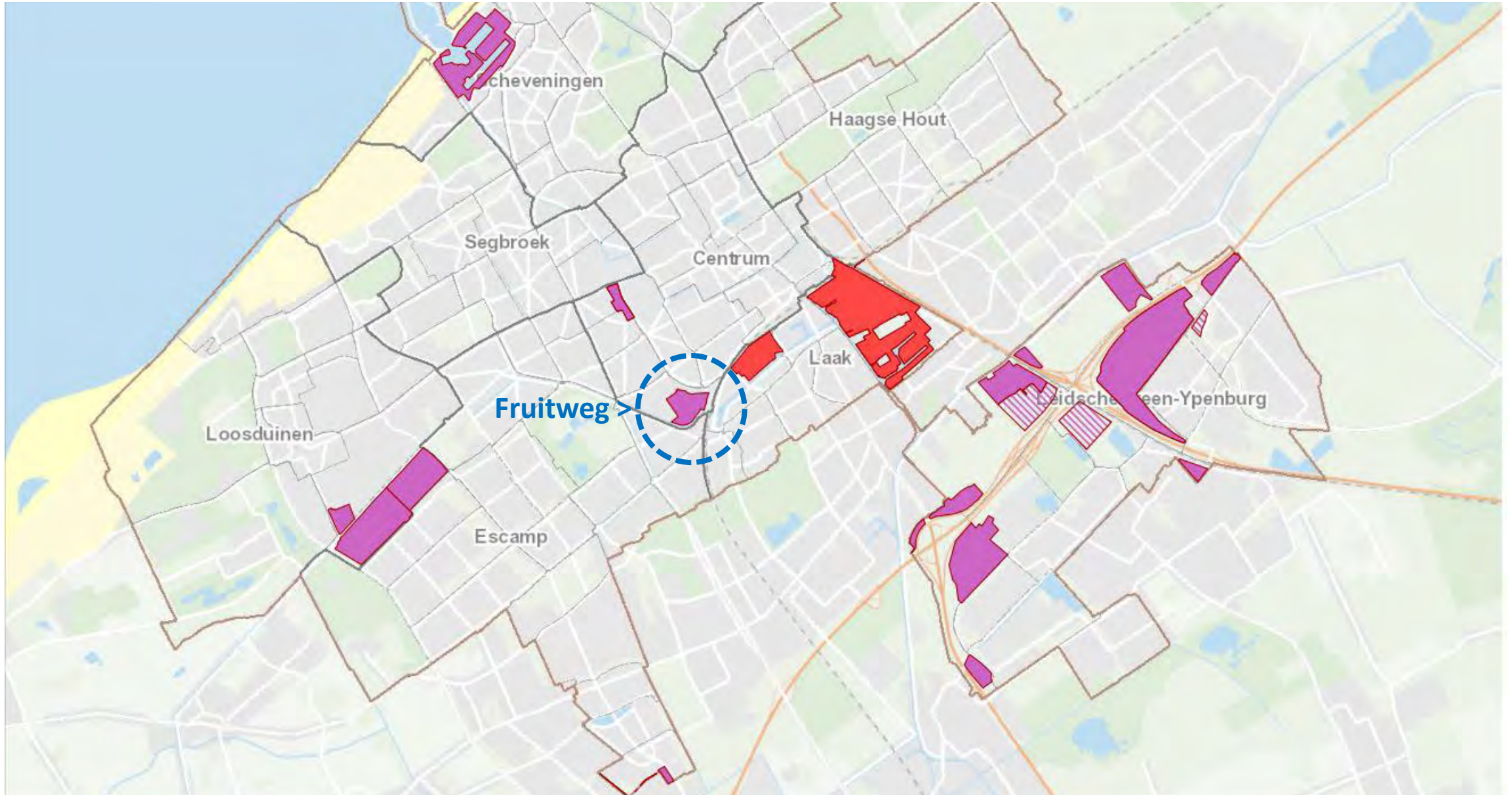


Branding

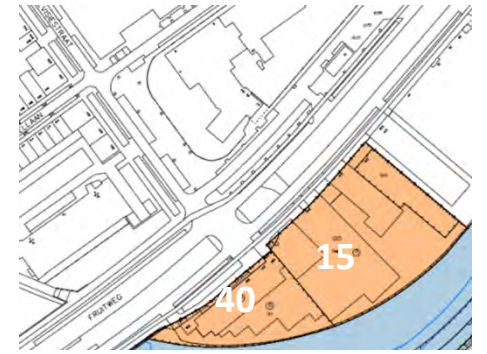
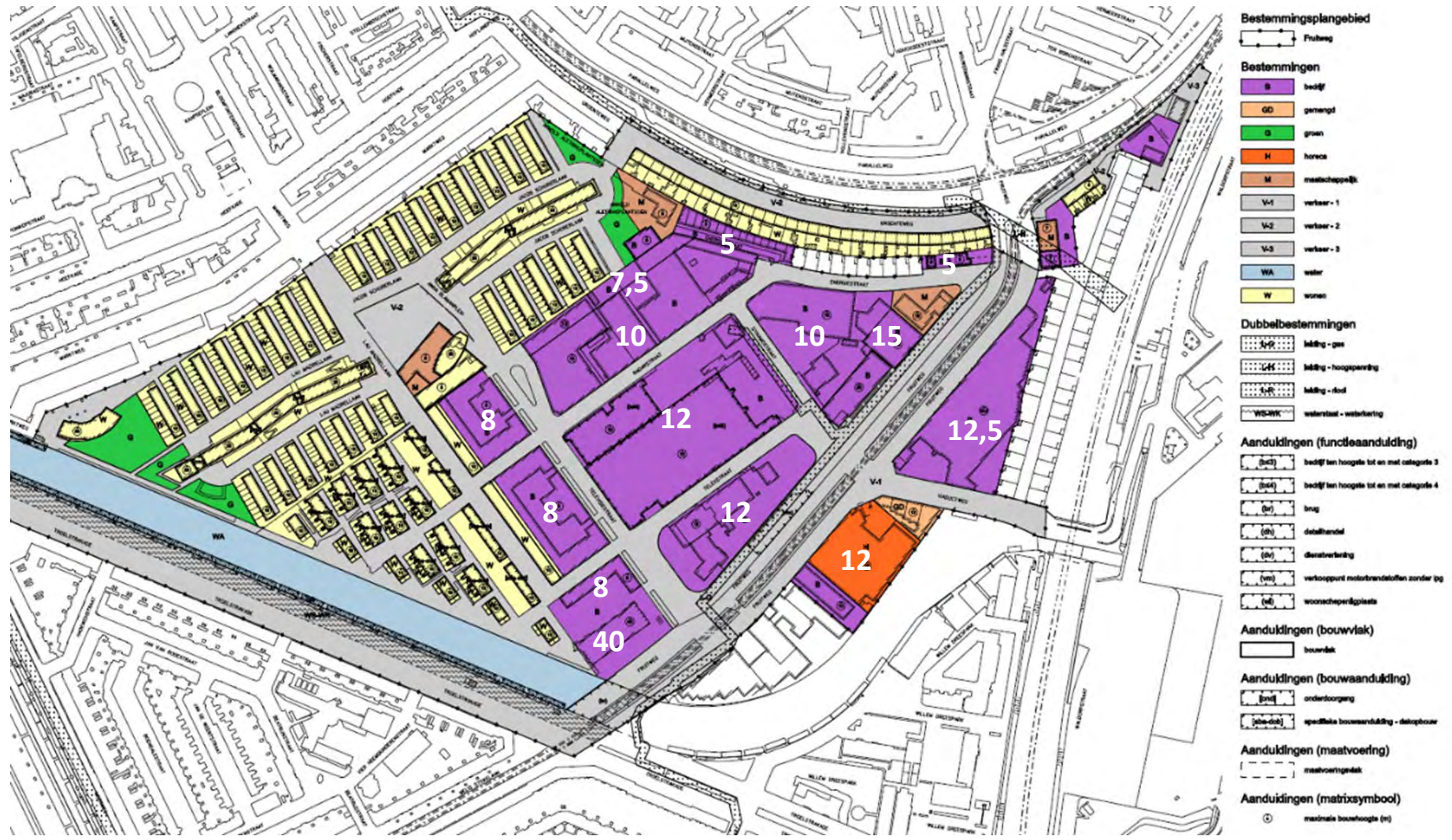
Veiligheid

Organisatie,
samenwerking

Fruitweg

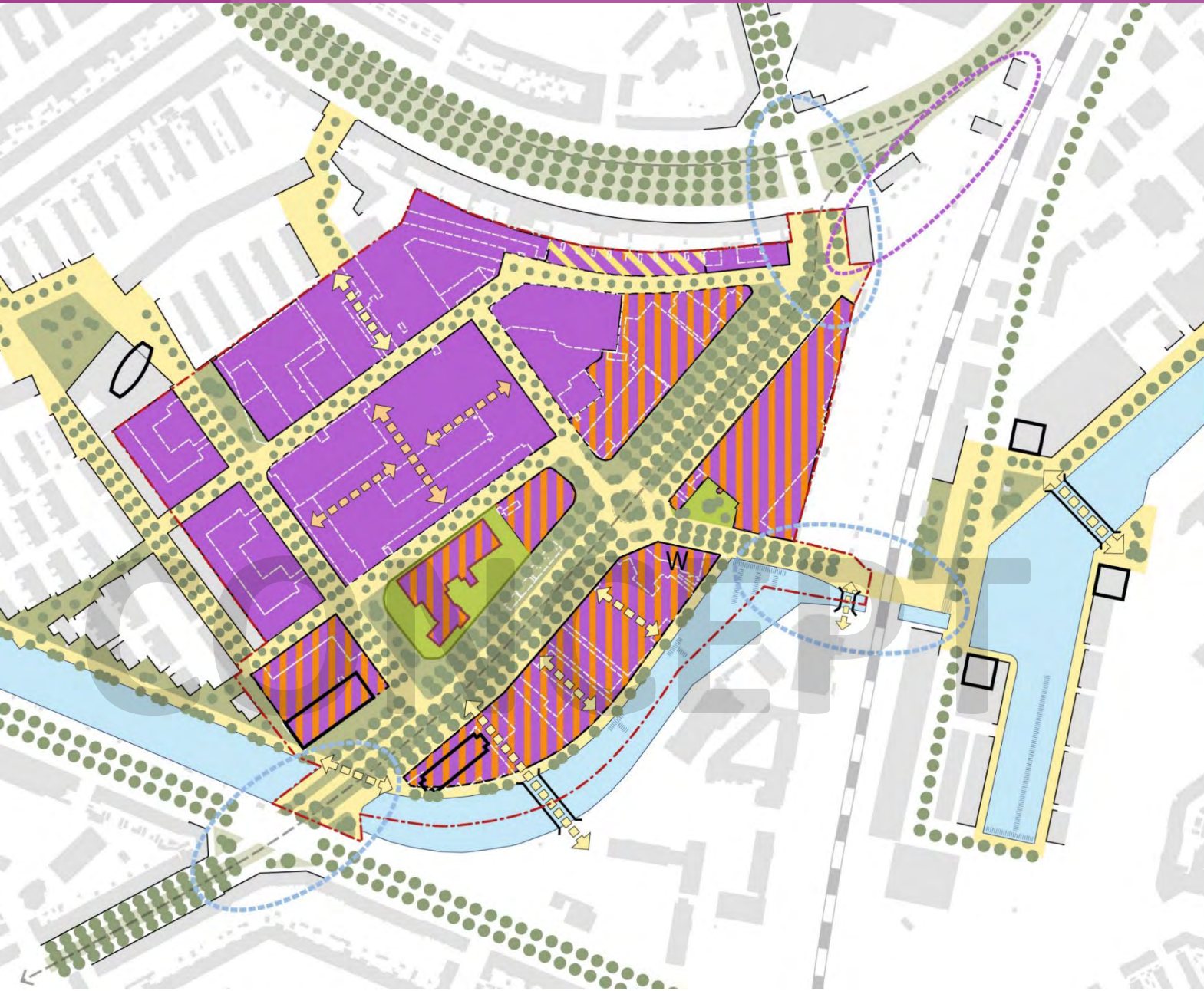


Fruitweg – BP Fruitweg (2009) & BP Willem Dreespark e.o. (2013)



Uitsnede BP Willem Dreespark e.o.

Fruitweg – visiekaart bedrijfsterrein



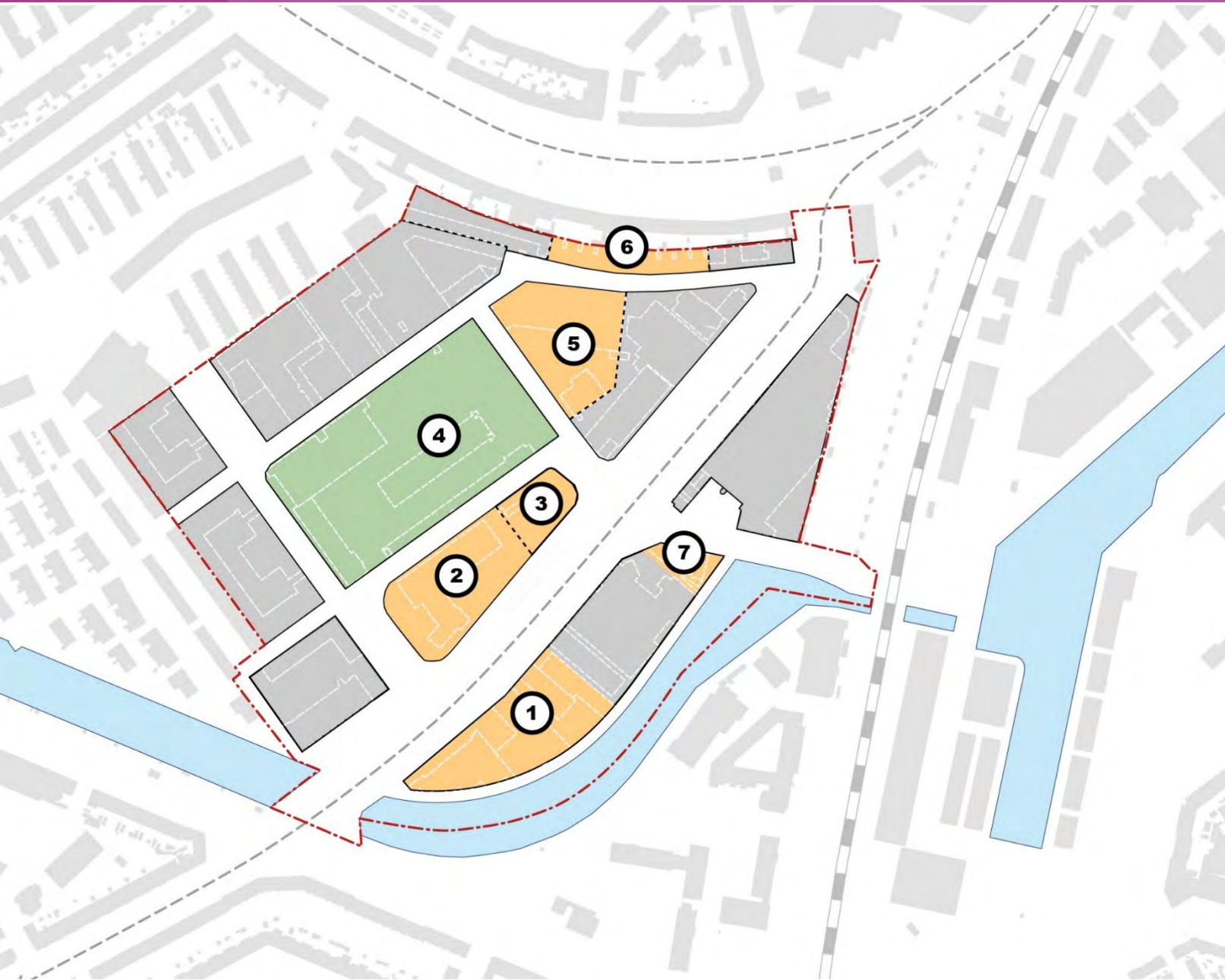
Visiekaart bedrijfsterrein Fruitweg

- Openbare buitenruimte
- Vergroenen / versterken bomenstructuur
- Vergroenen privé terrein
- Bouwvelden bedrijven
- Bouwvelden bedrijven met functiemix
- Bouwveld bedrijven na vertrek woonwagens
- Gemeentelijk monument
- Bestaand hoogteaccent
- W Wonen (14 appartementen op de verdieping)
- Voetgangersbrug
- Ambitie route langzaam verkeer
- Ambitie (bouwkundige) route over busremise
- Versterken verbinding Peutroleumhaven
- Mogelijke herontwikkeling (behoud woonwagenterrein Viaductweg)
- Plangrens

Versterken hoofdstructuren (kwaliteit openbare ruimte, verduurzamen en verbeteren verbindingen)

Ruimtelijke hoofdstructuur kansrijk voor functiemenging (onder voorwaarden)

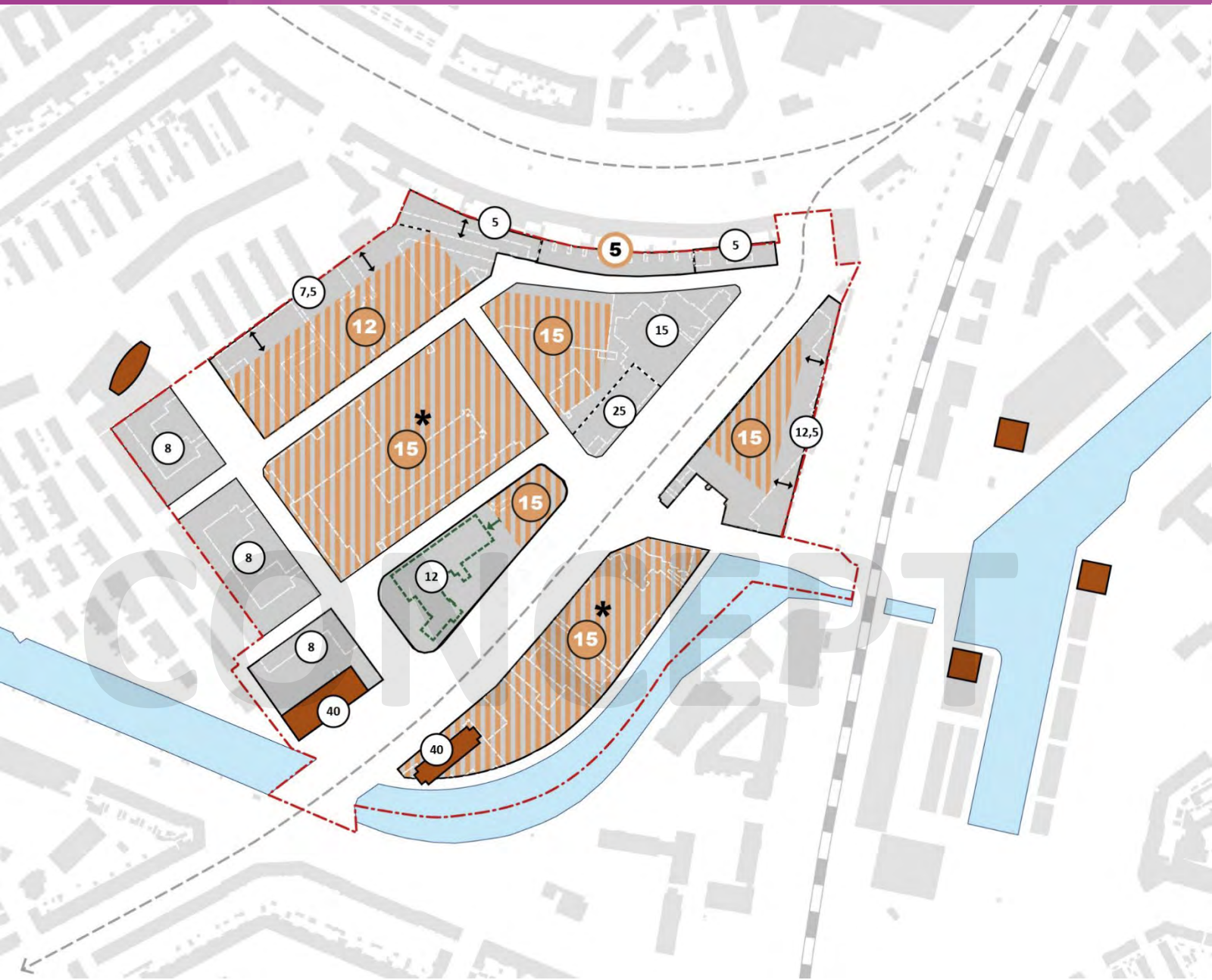
Fruitweg – wensen vanuit de participatie



Initiatieven

-  kavels waar Initiatieven spelen
 -  herinrichting t.b.v. verduurzaming busvloot
- 1 - Demag & Van den Berg
 - 2 - Fruitweg Centre - monument
 - 3 - Fruitweg Centre - nieuwbouw
 - 4 - HTM remise
 - 5 - Bouwcenter Dijkstra
 - 6 - kavel woonwagens
 - 7 - kavel Viaductweg 1-37

Fruitweg – verdichtingskansen en hogere bouwhoogte t.o.v. BP



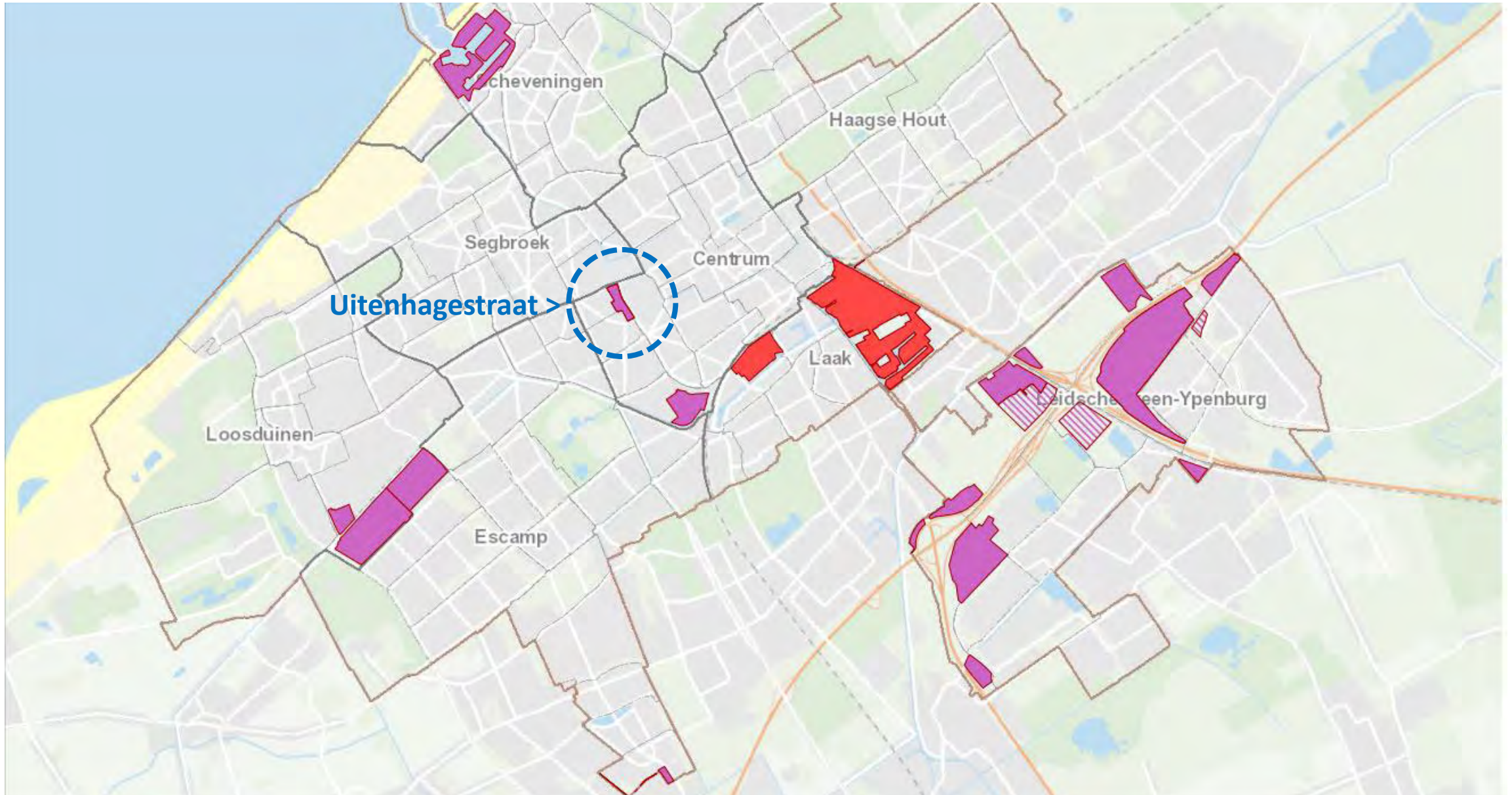
Verdichtingskansen en bouwhoogte

- Bestaande hoogte accenten
- Bestaand gemeentelijk monument
- Bestaande maximale bouwhoogte
- Bestaande maximale bouwhoogte (afwijkend)
- Mogelijkheid extra bouwhoogte
- Max. bouwhoogte conform bestemmingsplan
- Max. bouwhoogte indien bedrijfsgebouw
- Max. bouwhoogte nader te onderzoeken
- Mogelijkheid één hoger gebouw (max. 25 m)
- Afstand houden tot woningen / standplaatsen
- Afstand houden tot gem. monument
- Plangrens

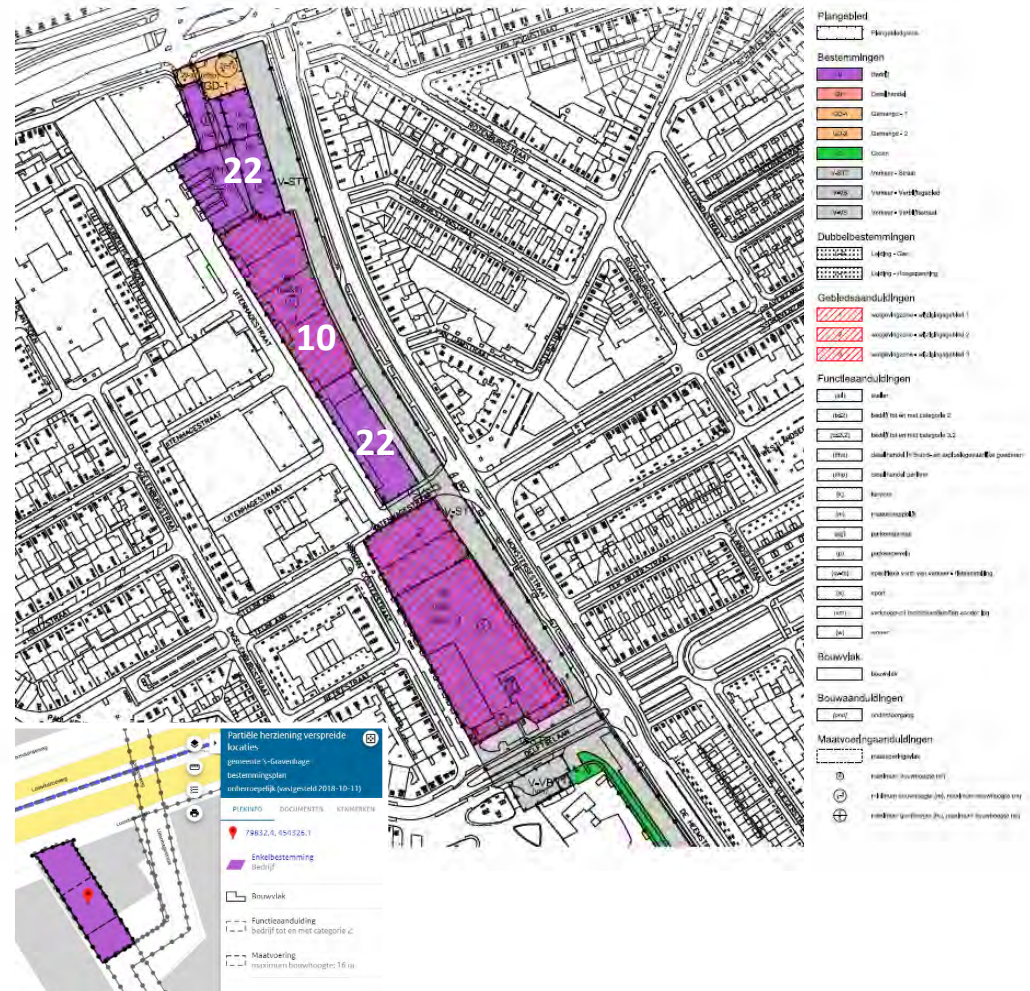
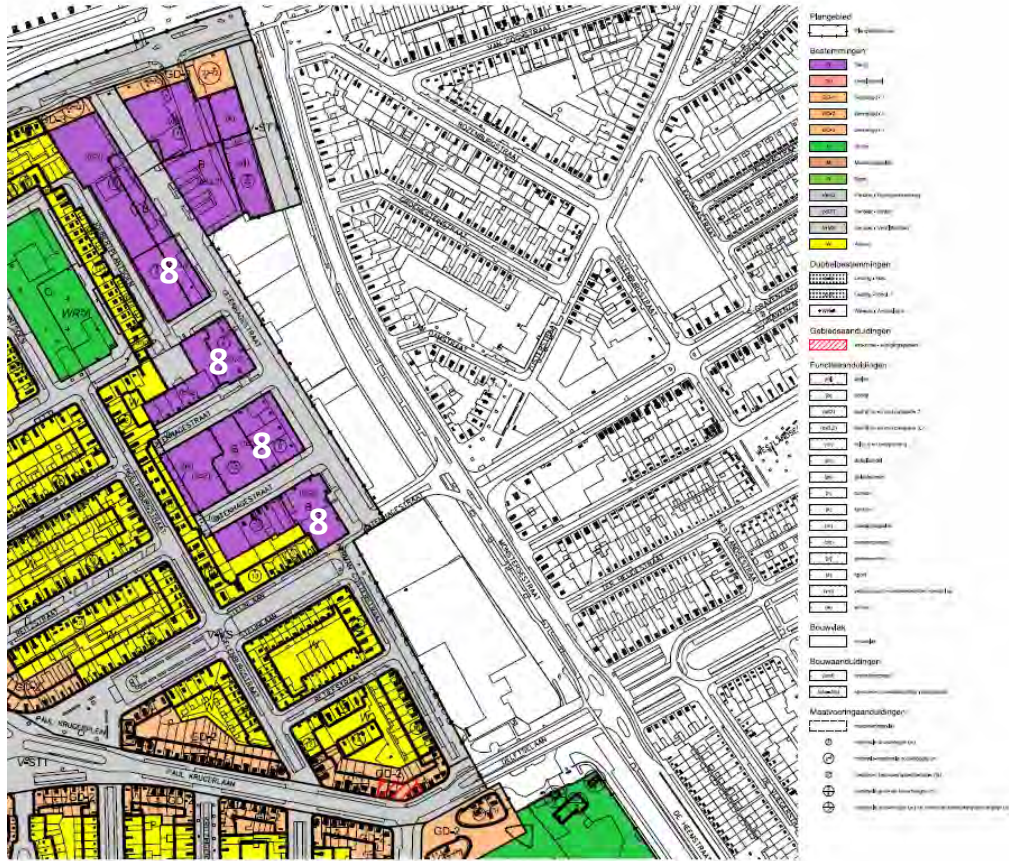
Conclusie:

- Marktconforme m2 toevoegen is beperkt
- Verdichten is een complexe opgave

Uitenhagestraat




BP Uitenhagestraat > Transvaal (2011) & Transvaal, lijn 11 zone (2015)




Partiële herziening verspreide locaties (2018)

Context Uitenhagestraat – gelegen tussen lange lijnen

 Gemeente Den Haag
Eenheid Stedelijke Ontwikkeling
RD 165846_11-2013-2010

Masterplan
Lijn 11 zone
Transvaal en
Regentesse Zuid

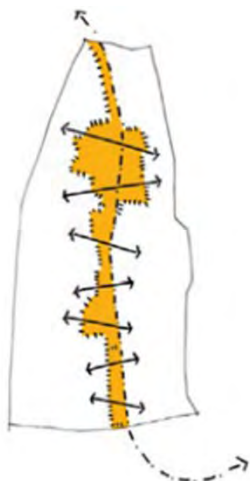
Eindconcept

 wereld aan zee
Structuurvisie Den Haag 2020

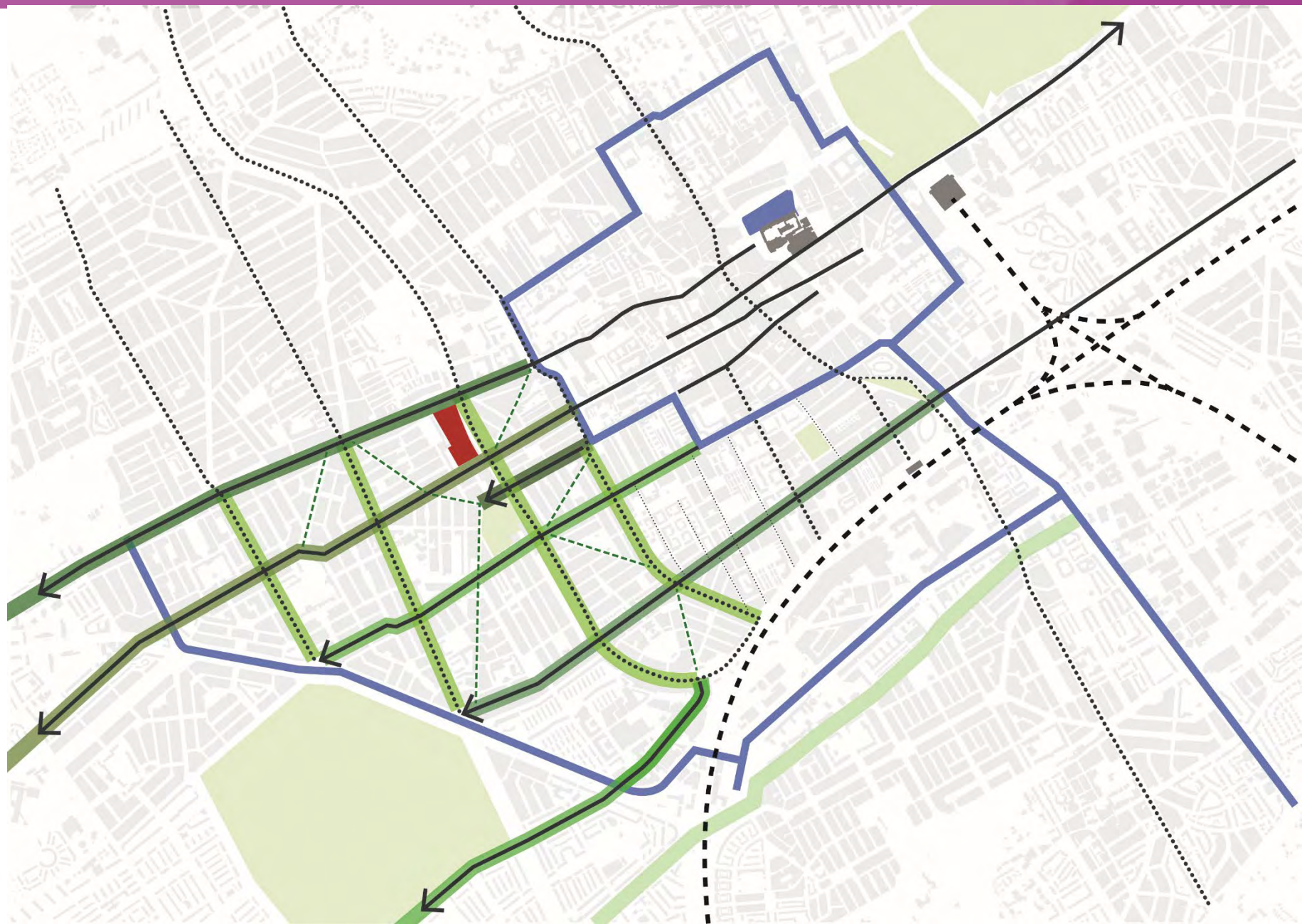
7 juli 2009



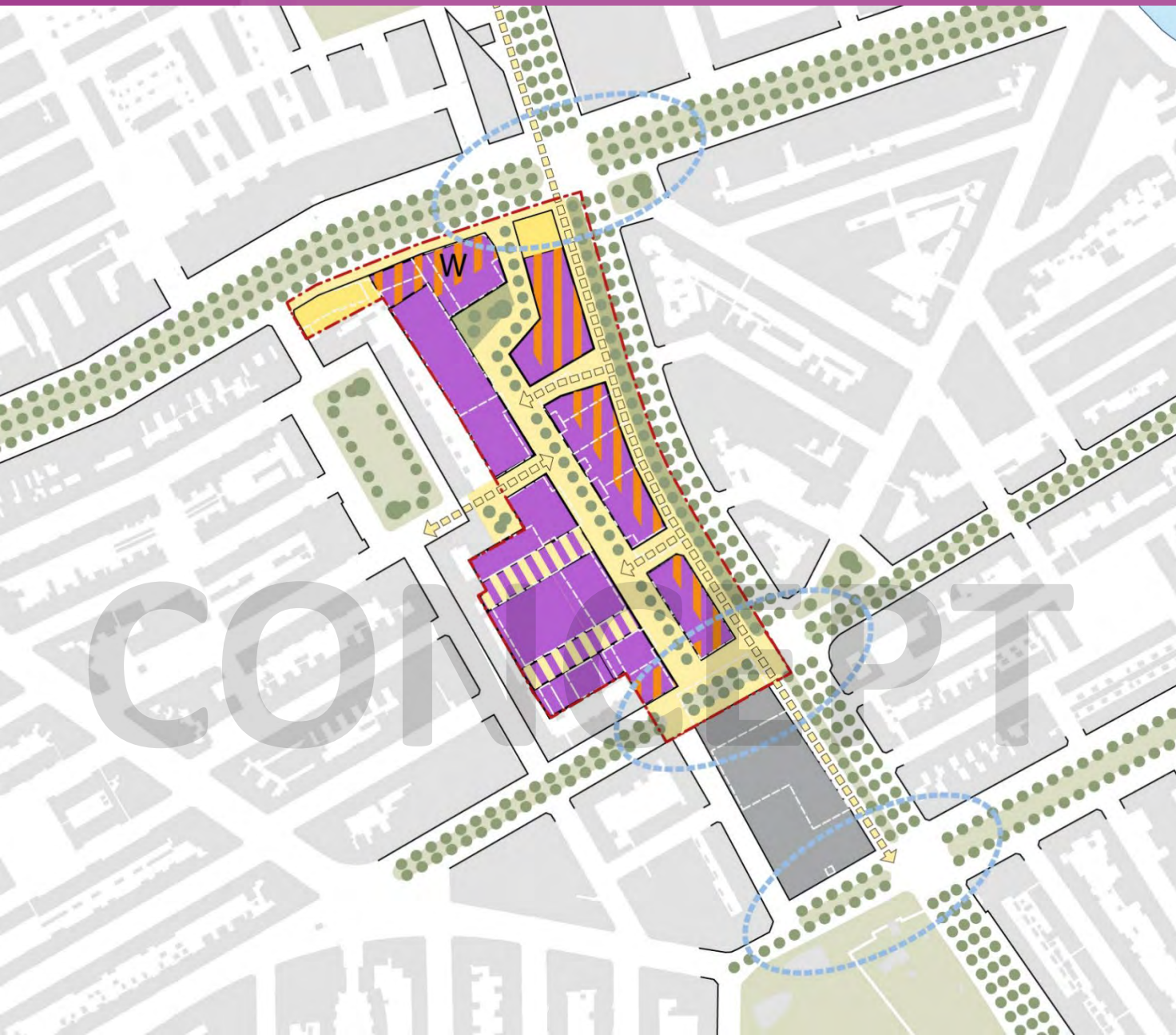
verschillende functionele gebieden



aantrekkelijke randen en meer verbindingen



Uitenhagestraat – visiekaart bedrijfsterrein



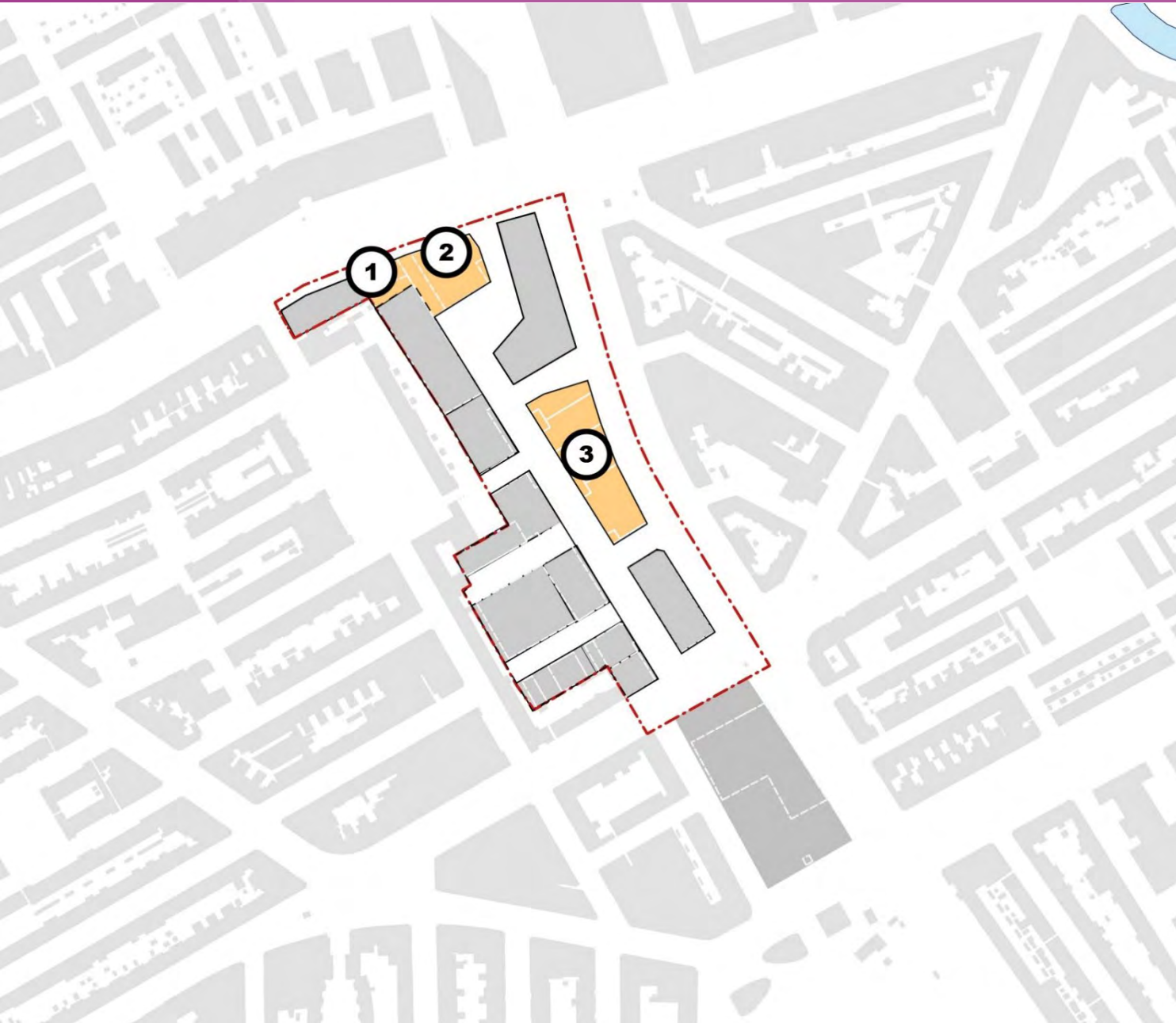
Visiekaart bedrijfsterrein Uitenhagestraat

- Openbare buitenruimte
- Vergroenen / versterken bomenstructuur
- Vergroenen privé terrein
- Bouvvelden bedrijven
- Bouvvelden bedrijven of openbare ruimte
- Bouvvelden bedrijven met functiemix
- Karwei locatie (programma n.t.b.)
- Wonen
- W Wonen op de verdieping
- Ambitie route langzaam verkeer
- Versterken verbinding (groene)structuren
- Plangrens

Versterken hoofdstructuren
(kwaliteit openbare ruimte, verduurzamen en
verbeteren verbindingen)

Ruimtelijke hoofdstructuur (randen) kansrijk
voor functiemenging (onder voorwaarden)

Uitenhagestraat – wensen vanuit de participatie



Initiatieven

— Kavels waar initiatieven spelen

1 - Kavel Loosduinse

2 - Decor Wonen

Uitenhagestraat – verdichtingskansen en hogere bouwhoogte t.o.v. BP



- Verdichtingskansen en bouwhoogte
- ▨ Kansen verdichting
 - 15 Max. bouwhoogte te onderzoeken
 - Max. bouwhoogte blijft gelijk
 - 5 Max. bouwhoogte conform bestemmingsplan
 - ↔ Afstand houden tot woningen
 - Plangrens

Conclusie:

- Marktconforme m2 toevoegen is minimaal
- Verdichten is een complexe opgave

Uitenhagestraat – recente (ver)nieuwbouw



Uitenhagestraat 82



Hoge Regentesse



Basis E markt (opslag)



Basis E markt (kantoor)



Uitenhagestraat 30 t/m 37



Afvalbrenngstation



Uitenhagestraat 104



Uitenhagestraat 59 t/m 79



Den Haag

VERVOLGPROCES

Gemeente Den Haag
woensdag 28 juni 2023

Vervolgproces

1. Uitwisseling van deze bijeenkomst meenemen in concept gebiedskader bedrijventerrein
2. Verslag opstellen / delen.
3. Concept gebiedskader verder afronden.
4. Voorleggen aan het College.
5. Raadsbesluit.

Vragen ?





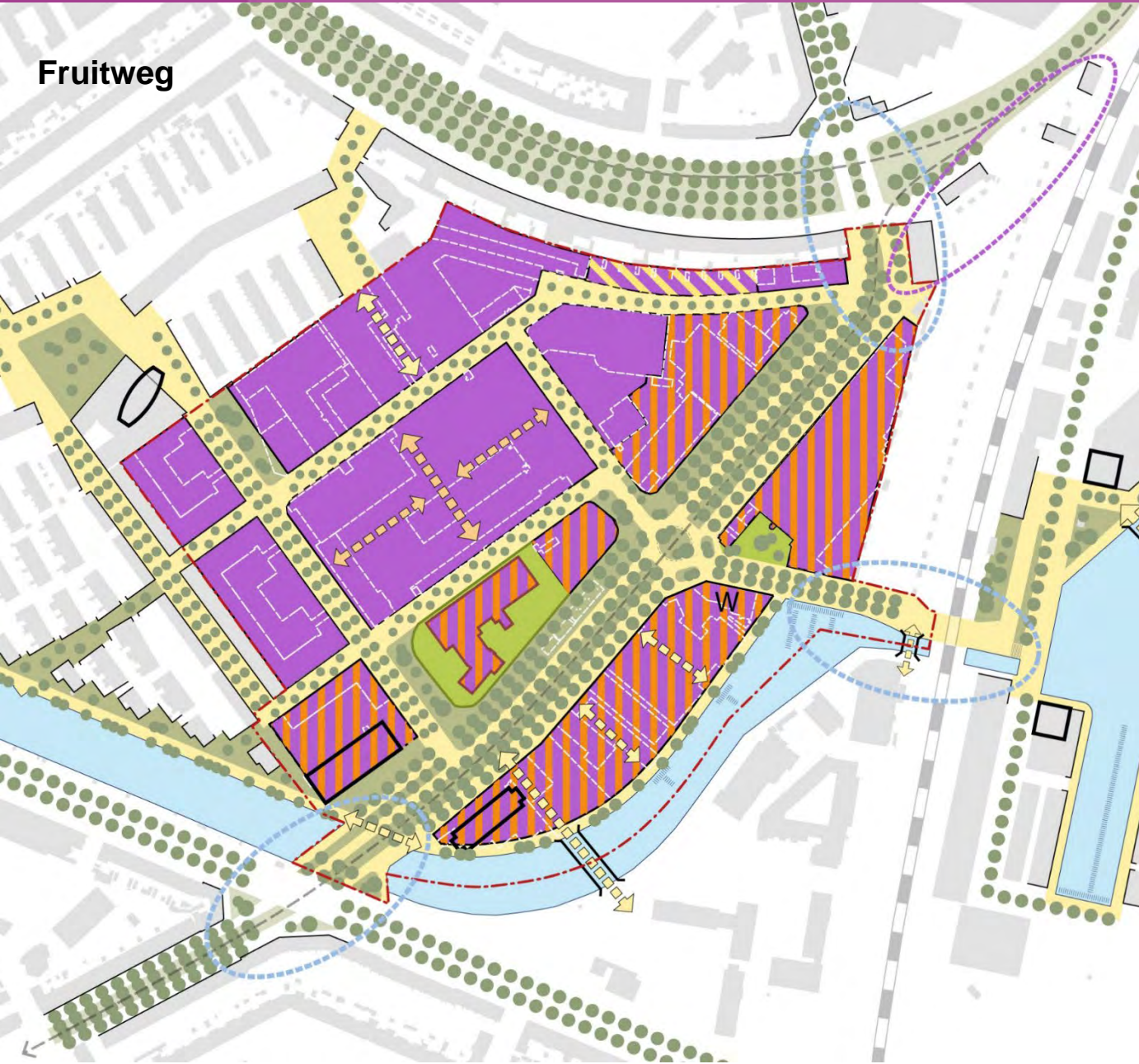
Den Haag

UITWISSELING EN IN GESPREK GAAN

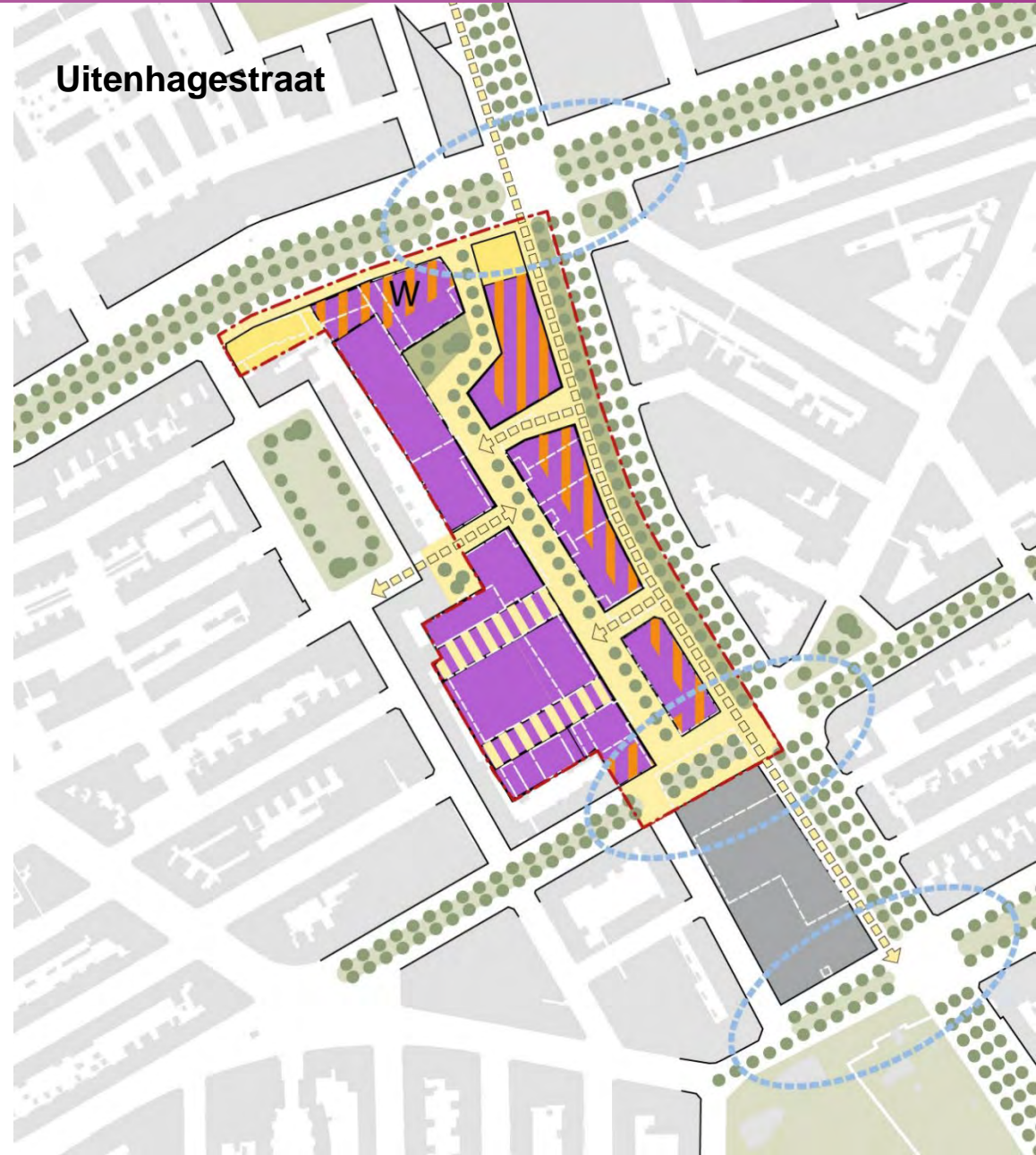
Gemeente Den Haag
woensdag 28 juni 2023

Visiekaart (kansenkaart & randvoorwaarden)

Fruitweg



Uitenhagestraat





Den Haag

AFSLUITING

Gemeente Den Haag
woensdag 28 juni 2023



MEER INFORMATIE?

Onno Bakkers Projectleider Fruitweg

onno.bakkers@denhaag.nl

Serge Mohr Projectleider Uitenhagestraat

serge.mohr@denhaag.nl



Den Haag

Dank voor uw komst !

Gemeente Den Haag
woensdag 28 juni 2023