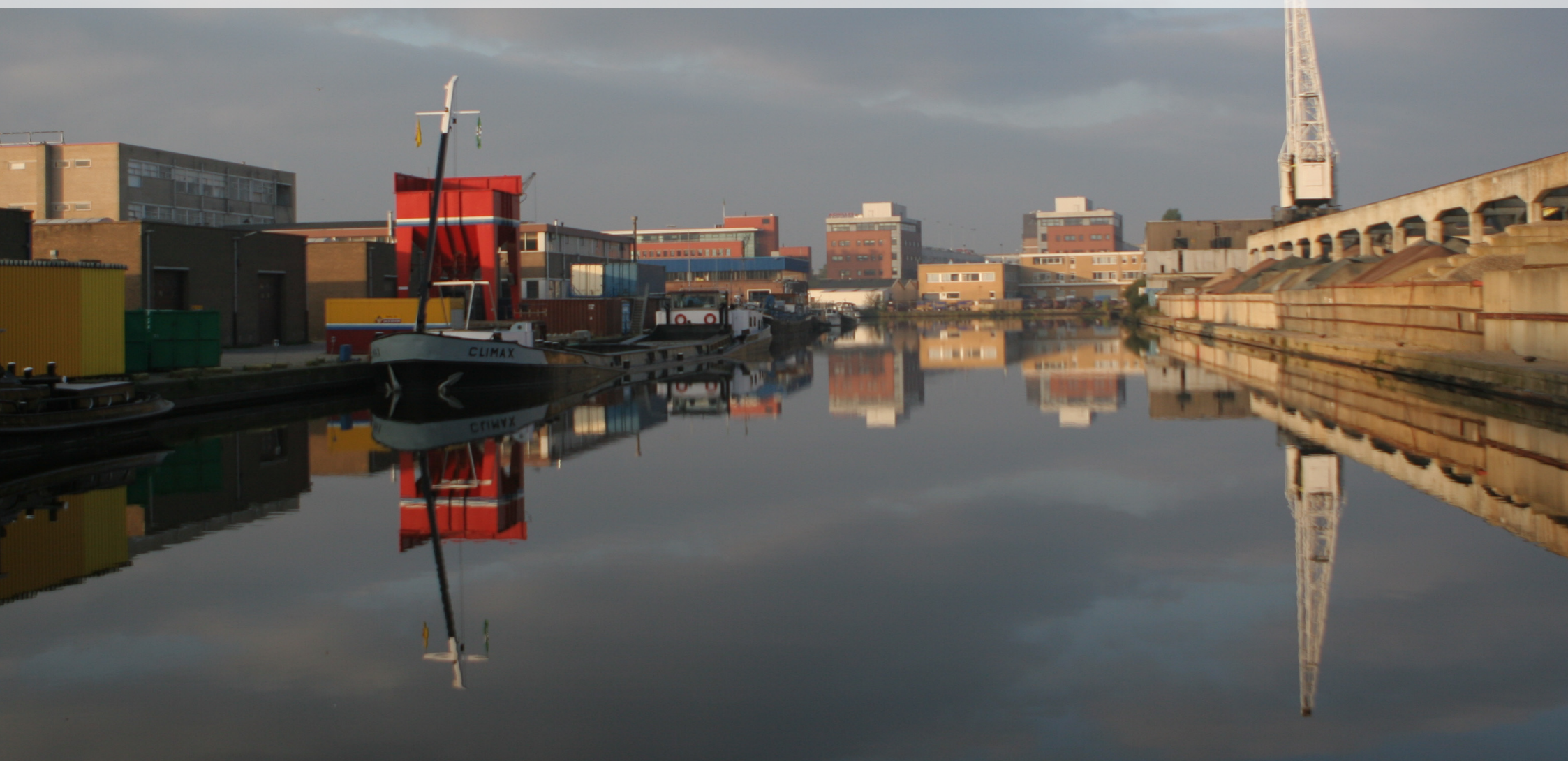


ideeënboek **woon-werk** combinaties

functiemenging op bedrijventerreinen

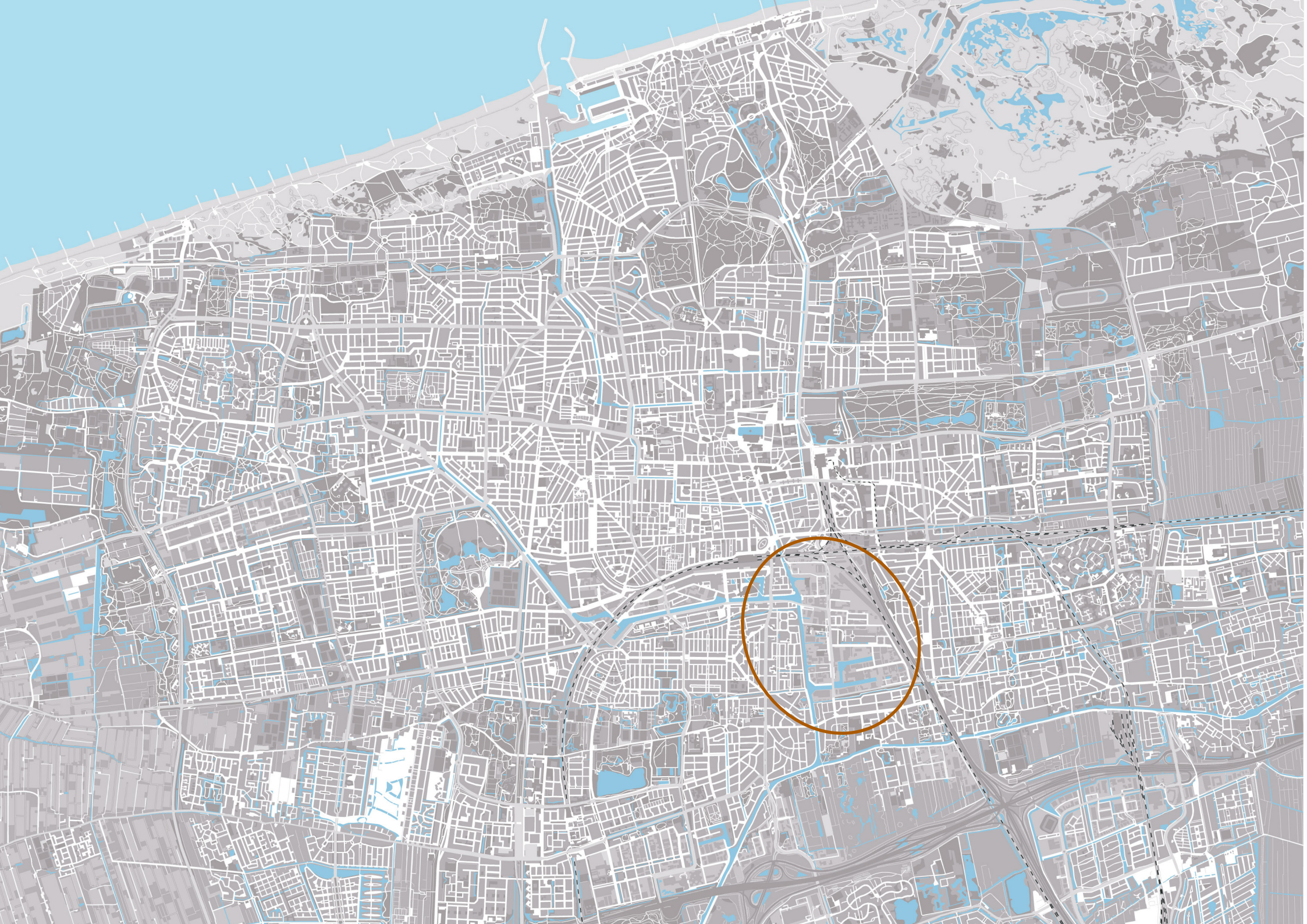
oktober 2011





inhoud

	pagina
Inleiding	5
Doel van dit ideeënboek	
Laat je verleiden...	7
Karakteristieken Binckhorst	
Ruimtelijke opgave voor functiemenging	
Functiemengingstrategie	9
Functiemenging van pand tot blok en buurt volgens Haags Gemeentebeleid	
Laat je inspireren...	11
Workshop 27 april 2011	
Typologieën	
Ideeën voor transformatie en referentiebeelden	
1. pand	
2. blok	
3. buurt	
Laat je overtuigen...	31
Referentie plan Tiel - 2by4 Architects	
Imago en identiteit	
Het succes	35
De 10 succesfactoren	
Rollen	
Colofon	39



inleiding

Een vitale wijk heeft een sterke functiemenging waar wonen, werken, recreëren naast elkaar bestaan, zo weten we uit de lessen van Jane Jacobs. Er is op elk moment van de dag wel iets te doen, er zijn mensen op straat, er is een functionele synergie. Optimaal gemengde gebieden zijn duurzaam en aantrekkelijk. De mobiliteit (aantal verplaatsingen) kan verminderen doordat bewoners en werknemers op korte afstand gebruik kunnen maken van voorzieningen en diensten. De sociale veiligheid is beter dan in monofunctionele wijken. Voor ondernemers is er meer verdien capaciteit en door de langere levensduur van opstallen in combinatie met woningbouw.

Met name de bedrijfsterreinen en havengebieden aangelegd in de 19^e en 20^e eeuw zijn monofunctionele, vrij introverte gebieden, zoals de Binckhorst. Sindsdien is de economie in Nederland sterk veranderd van industriële economie naar diensten en kennis-economie. Het is de opgave van deze tijd om de bedrijventerreinen van de vorige eeuw vitaal en duurzaam te maken door deze meer een onderdeel van de stad te laten zijn. Woningbouw kan een substantiële bijdrage leveren in de financiering van herstructurering. Het kan het introverte karakter van de terreinen doorbreken en aansluitingen genereren met de omliggende stedelijke gebieden.

De Binckhorst is een groot binnenstedelijk bedrijventerrein en bevat gezien de ligging nabij het centrum en de omvang potentie te transformeren naar een volwaardig gemengd stedelijk gebied. Er zijn verscheidene analyses en plannen gemaakt die de ambities in beeld brengen.

De aanpak van de transformatie is 'organisch' van aard, dat wil zeggen een geleidelijke transformatie door initiatieven vanuit de markt. De rol van de gemeente is faciliterend.

Dit boekwerk is geen nieuw beleidsdocument, noch een nieuw stedenbouwkundig plan.

Doel van dit boekwerk is het presenteren van ideeën voor het mengen van werken en wonen op bedrijventerreinen met daarbij specifieke aandacht voor kansen in de Binckhorst

Op verschillende schaalniveaus, op het niveau van (bedrijfs)pand als kleinste element, blokniveau en buurtniveau is er onderzocht op welke manieren de functiemenging werken, bedrijvigheid en wonen kan bestaan. Per schaalniveau worden de ideeën door schetsen, studies en (uitgevoerde) referentieprojecten verbeeld. De concepten zijn in principe algemeen toepasbaar op elk typisch industrieterrein van de vorige eeuw en zullen voor de Binckhorst zeker op veel plekken van inspiratie en toepassing zijn.





laat je verleiden...

Ruimtelijke opgave voor functiemenging

Wanneer het gaat over combineren van wonen en werken wordt meestal gedacht vanuit de woonfunctie en het toevoegen van werkfuncties aan de woonomgeving.

Het is nieuw om op werklocaties woningen toe te voegen. Het vraagt om creativiteit.

Een lastige opgave is de combinatie met bijvoorbeeld logistieke bedrijven en industrie. Voor deze categorie bedrijven moet vooral gezocht worden naar nieuwe oplossingen.

Voor ondernemers kan bedrijfsvoering in een gemengd gebied grote voordelen hebben. Door de nabije afzetmarkt en zichtbaarheid van het bedrijf. Er is beschikbaarheid van personeel, huisvesting voor personeel is aantrekkelijk door goede prijs-kwaliteitverhouding en korte woon-werk-afstand.

Karakteristieken Binckhorst

- Nabij centrum
- Veel industrieel erfgoed
- Succesvolle herbestemming industriële complexen: Cabfab en Binck 36 met creatieve bedrijvigheid
- Wisselende kavelgrootte
- Heldere hoofd(verkeers)structuur
- Groen en water als plekken met kwaliteit
- Zichtbaar maar (nog) niet goed bereikbaar

Ligging bedrijventerrein

Goede bereikbaarheid en de nabijheid van het centrum van de stad bepalen in grote mate de kans van slagen. De bereikbaarheid van de Binckhorst kan sterk verbeteren en daar worden concrete plannen voor gemaakt.

Identiteit en architectuur

Omgevingskwaliteit en bestaande (historische) aantrekkelijke architectuur is van belang voor het slagen van een woon-werkmilieu. Deze kenmerken heeft de Binckhorst zeker!

Type bedrijvigheid

Menging van wonen en werken kan niet in alle gevallen, maar begint bij de keuze van passende bedrijfstakken. De ondernemers moeten niet worden belemmerd door de woonfunctie en andersom mogen de bewoners geen hinder ondervinden van de bedrijven. Geluidsoverlast is vaak op te lossen in de constructie en gevelopbouw van de woning. Stankhinder en verontreiniging is lastiger. Een onderscheid in bedrijfscategorieën is van belang om nieuwe concepten te ontwikkelen.





Sterke stedenbouwkundige structuur

Duidelijke hiërarchie, onderscheid hoofdwegen, lanen en buurtstraten. Bedrijven liggen bij voorkeur aan de hoofdwegen en hebben duidelijke ontsluitingsprincipes, tevens voor het laden en lossen van goederen. Vrachtwagenverkeer kan overlast veroorzaken voor bewoners. Bedrijven hebben behoefte aan een zichtbare entree. Bewoners hebben meer behoefte aan een verkeersluwe omgeving.

De Binckhorstlaan is de ruggegraat in de Binckhorst, waaraan verschillende bedrijven zich manifesteren. De bedrijven die behoefte hebben aan zichtbaarheid, zoals representatie bedrijfsruimten (showrooms bijvoorbeeld) kunnen door spraakmakende architectuur dat wordt versterkt met meer verdiepingen (wonen boven de plint), zich aanprijzen aan de klant. De functiemix op pand- en blokniveau versterkt het imago van het bedrijf dat er voor de mensen is, in de maatschappij staat.

Ruimtelijke kwaliteit

De structuur en inrichting van de openbare ruimte, zichtlijnen op markante gebouwen en bijzondere plekken, zoals de havenbekkens in de Binckhorst, zijn van grote meerwaarde voor de woonkwaliteit maar ook voor de werkkwaliteit. In goed functionerende gebieden is de structuur van de openbare ruimte helder en overzichtelijk waardoor de oriëntatie goed is.

In een aantrekkelijke en sociaal veilig gebied liggen blinde muren en parkeergarages niet aan de openbare ruimte.

Beleid

Voor het gemeentelijke beleid voor functiemengingstrategie wordt verwezen naar het document *'Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet'* Het beleid is vastgesteld in 2005 en sindsdien niet meer herzien. Inmiddels is de maatschappelijke en politieke belangstelling voor functiemenging verder toegenomen, met name wordt de Binckhorst als kansrijk gebied gezien. Dit wordt o.a. bepaald door de ligging nabij het centrum en de bijzondere ruimtelijke karakteristieken, zoals benoemd op de vorige pagina.

Er wordt ingezet op (gedeeltelijke) transformatie naar een gemengde stedelijke wijk.

De crisis op de woningmarkt maakt bovendien een vrije interpretatie van het bestaande beleid legitiem.



verscheidene eigendommen in de Binckhorst

Kansenkaart Binckhorst

Versie 2, December 2010
Gemeente Den Haag



LEGENDA

- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2020
- Gemeentelijk eigendom
- Particulier eigendom
- Erfpacht
- Milieuhindercirkel
- 15 Jaartal van aflopen huurcontract
15 = 2015
- '15' Jaartal van aflopen huurcontract maar kan eerder met concreet plan.
- '13' Jaartal van aflopen huurcontract met ontruimingsbescherming van max. 3 jaar
- Handhaven
- Onbepaalde Tijd
- M3.2/M4.2 Milieucategorie 3.2 of 4.2

laat je inspireren...

workshop 27 april 2011

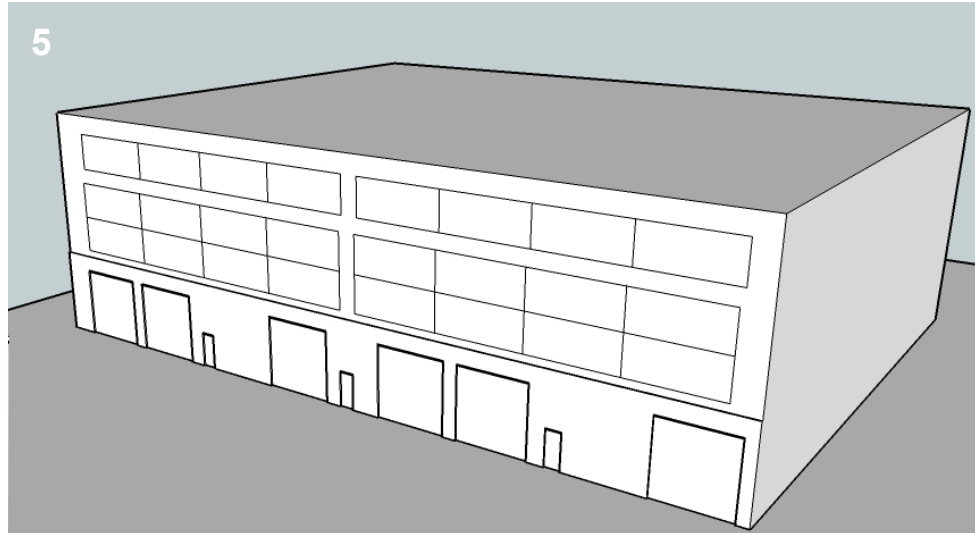
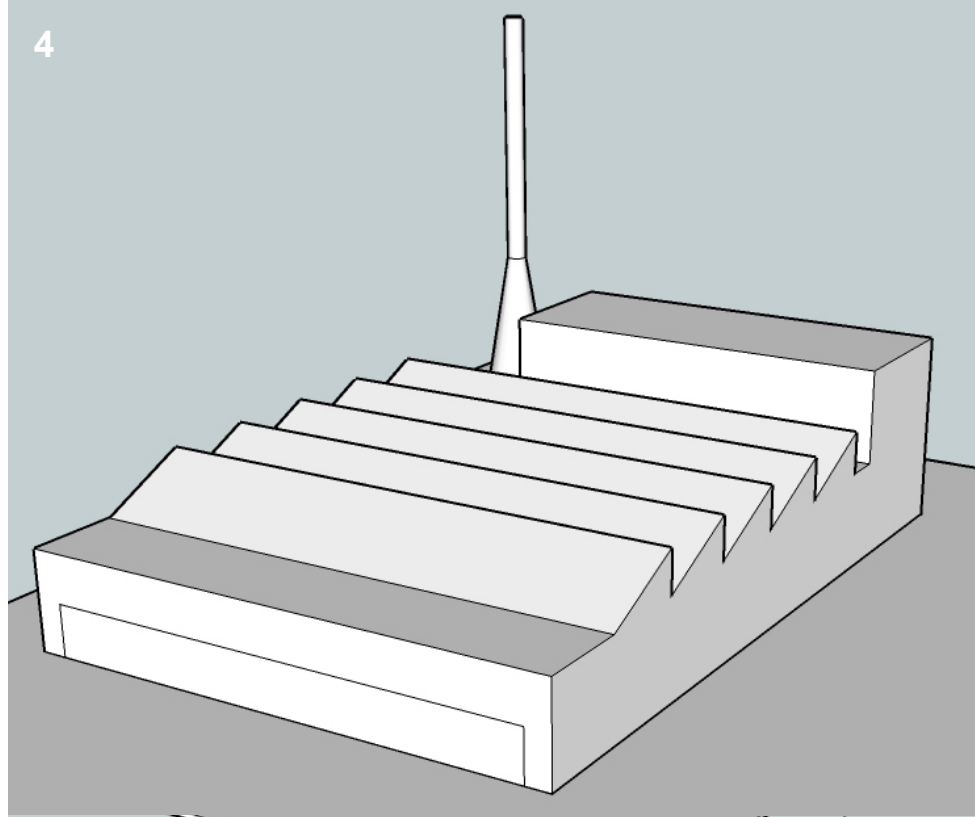
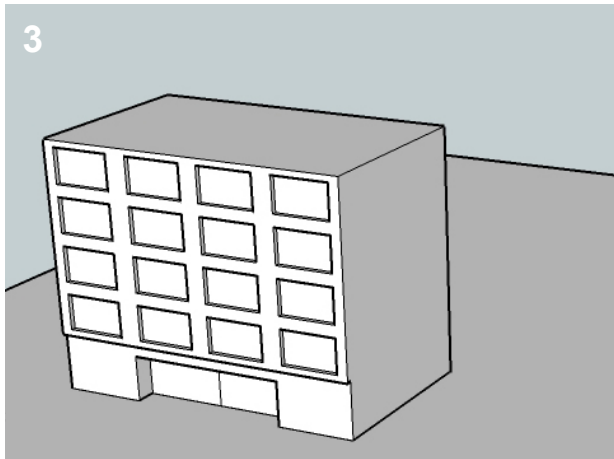
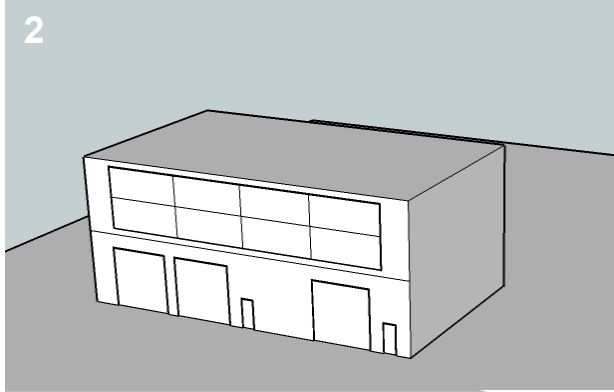
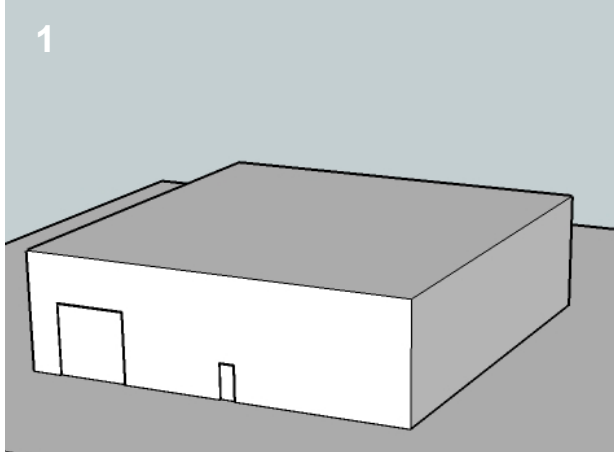
Op woensdagmiddag 27 april is met marktpartijen een succesvolle workshop gehouden. Op deze inspirerende middag zijn zowel vanuit de markt als de gemeente vernieuwende ideeën voor woonwerkcombinaties gedeeld. Naast betrokken medewerkers van DSO afdelingen Stedenbouw, Wonen en PmDH waren de volgende bedrijven vertegenwoordigd, die tevens een bijdrage aan dit ideeënboek hebben geleverd:

- architectenbureau Atelier PRO
- architectenbureau Archipelontwerpers
- architectenbureau Butzelaar-van Son
- architectenbureau 2by4 architects
- woningcorporatie Staedion
- ERA Contour
- bureau Brixx Advies
- stedenbouwkundig bureau Urhahn
- projectontwikkelaar APPM

Met elkaar zijn 10 succesfactoren benoemd als resultaat van de workshop die aan het einde van dit boekwerk zijn aangegeven. De succesfactoren betreffen de mogelijke aanjagers om ontwikkelingen voor woningbouw op bedrijventerreinen (meer) op gang te brengen. Naast fysieke voorwaarden zoals goede bereikbaarheid en duurzaam ingerichte openbare ruimte zal het succes om initiatief van de grond te krijgen afhangen van een aantal factoren die te maken hebben met o.a. het imago van het gebied, aanbod van woningtypen, het benaderen van doelgroepen, rollen van marktpartijen en gemeente.

Bedrijventerreinen geven aanleiding tot nieuwe woningtypologieën en mogelijkheden tot het realiseren van bedrijf/kantoor aan huis.





typologieën **pand en blok**

aanwezige gebouwtypologieën bedrijven Binckhorst

1. Loods / Bedrijfshal

- solitair staand gebouw
- 1 bouwlaag (ca 5 tot 6 meter hoog)
- 1 gebruiker / 1 bedrijf
- gebruik: opslag / ambachtelijke bedrijvigheid

2. Bedrijfshal met kantoor

- solitair of geschakeld
- hoge begane grond (ca 5 meter)
- meestal 2 tot 3 bouwlagen
- meestal 1 gebruiker / 1 bedrijf
- gebruik: opslag / ambachtelijke bedrijvigheid / showroom / kantoor

3. Kantoorgebouw / Kantoorverzamelgebouw

- solitair gebouw
- meerdere bouwlagen met reguliere verdiepingshoogte (ca 3,5 meter)
- 1 bedrijf of grote diversiteit aan bedrijven
- gebruik: overwegend kantoorfuncties

4. Industrieel complex / fabriek

- solitair staand groot (besloten) complex met bijgebouwen
- afwisselende verdiepingshoogte en aantal lagen
- in traditie 1 gebruiker / 1 bedrijf
- gebruik: industrie / opslag

5. Bedrijfsverzamelgebouw

- complex of voormalige fabriek
- meestal 2 tot 3 bouwlagen
- grote diversiteit aan bedrijven
- gebruik: overwegend kantoorfuncties, deels ambachtelijke bedrijvigheid en/of broedplaats

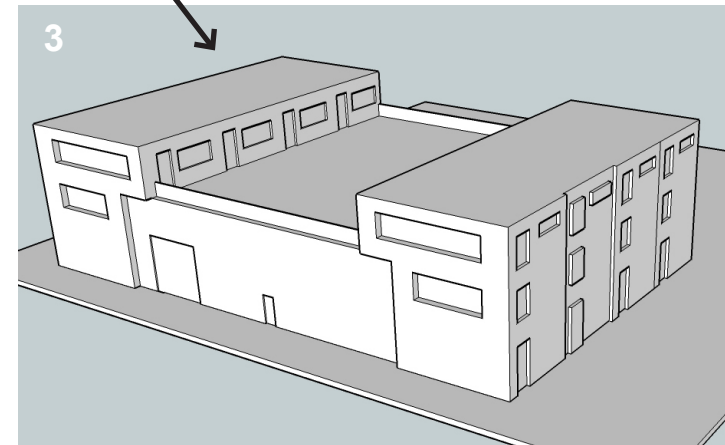
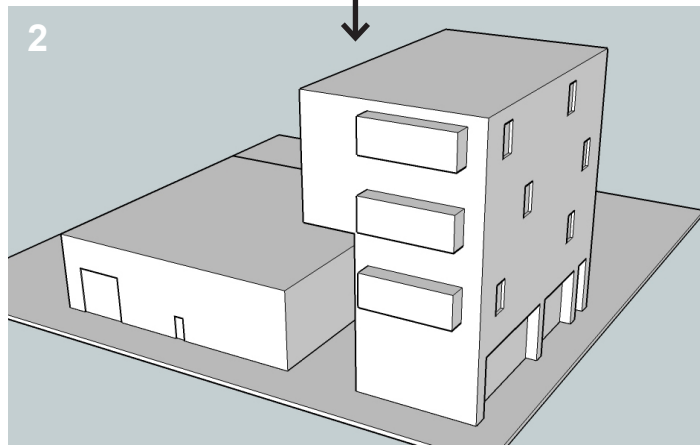
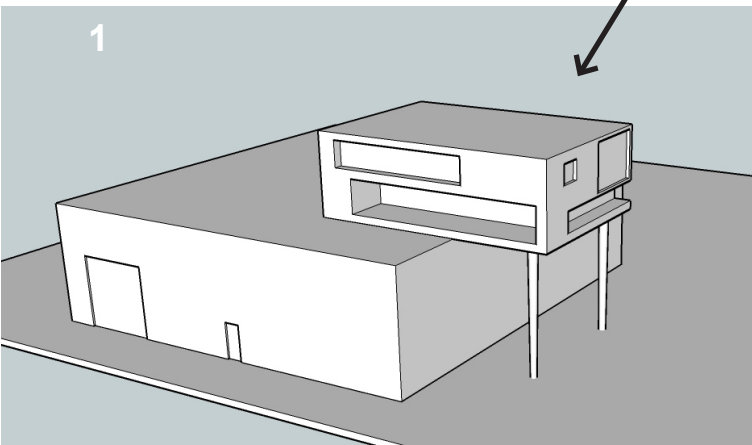
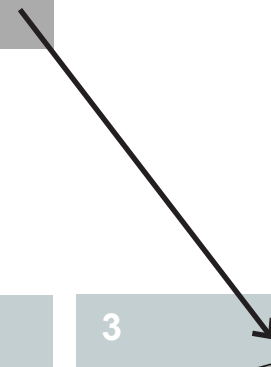
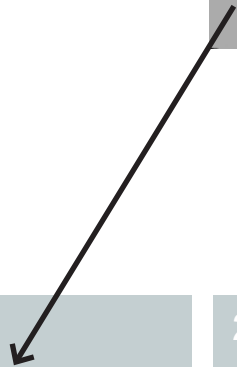
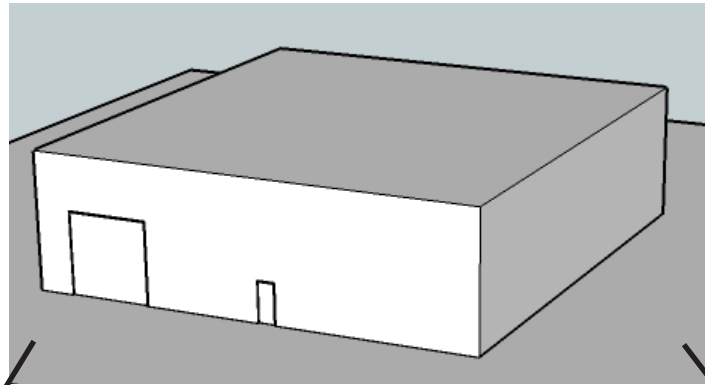
6. Bedrijfsverzamelcomplex

- complex of clustering
- grote diversiteit aan bedrijven
- gebruik: overwegend ambachtelijke bedrijvigheid en/of broedplaatsen, afzonderlijk functionerend

ideeënboek woonwerk-combinaties Binckhorst



transformatie naar functiemenging door toevoegen



Het toevoegen van woningen, letterlijk aan een bestaand bedrijfspand, kan op verschillende manieren.

1. Duiventil: Speciale en grote woningen in kleine aantallen op de bedrijfshal

2. Woningen op het voterrein als 'buffer'

3. De bedrijfshal wordt omsloten door woningen die tegen de hal aan worden gebouwd (en bijvoorbeeld een dakterras hebben)

ingrepen

1. Gebruik dakenlandschap

Een bedrijventerrein bestaat meestal uit veel platte relatief lage gebouwen. Gezien vanuit de lucht wordt inzichtelijk dat er letterlijk veel ruimte is om te stapelen. Het dakenlandschap vormt letterlijk een nieuw maaiveld. Dit kan worden gebruikt voor 'acupunctu-rele ingrepen', door toevoegen van losse woningen boven een bestaand bedrijfspand.

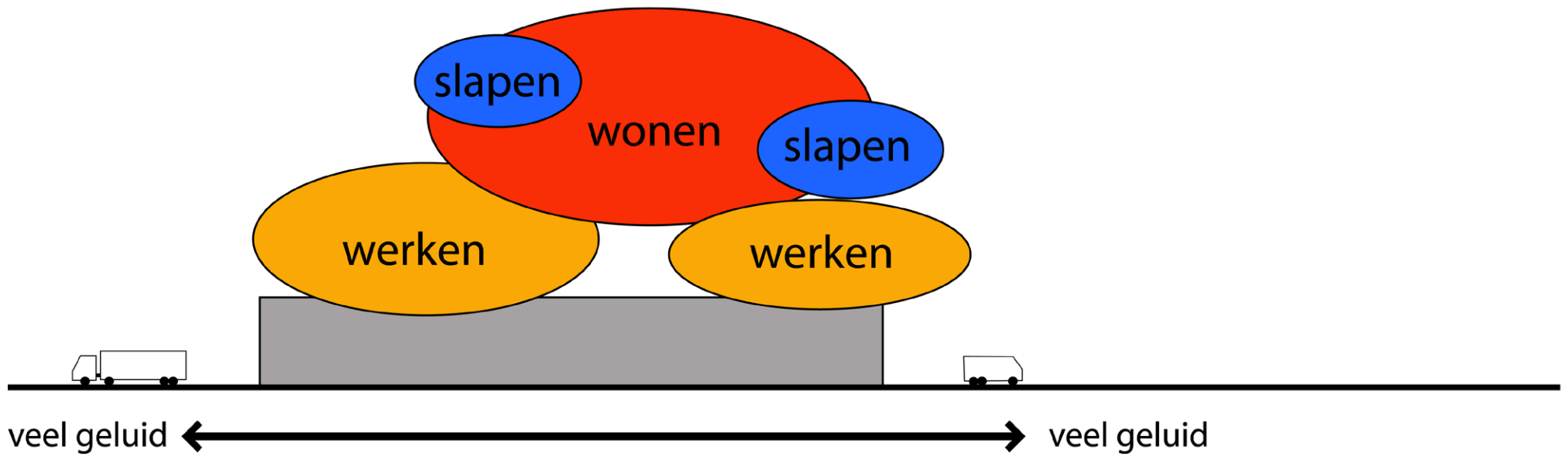
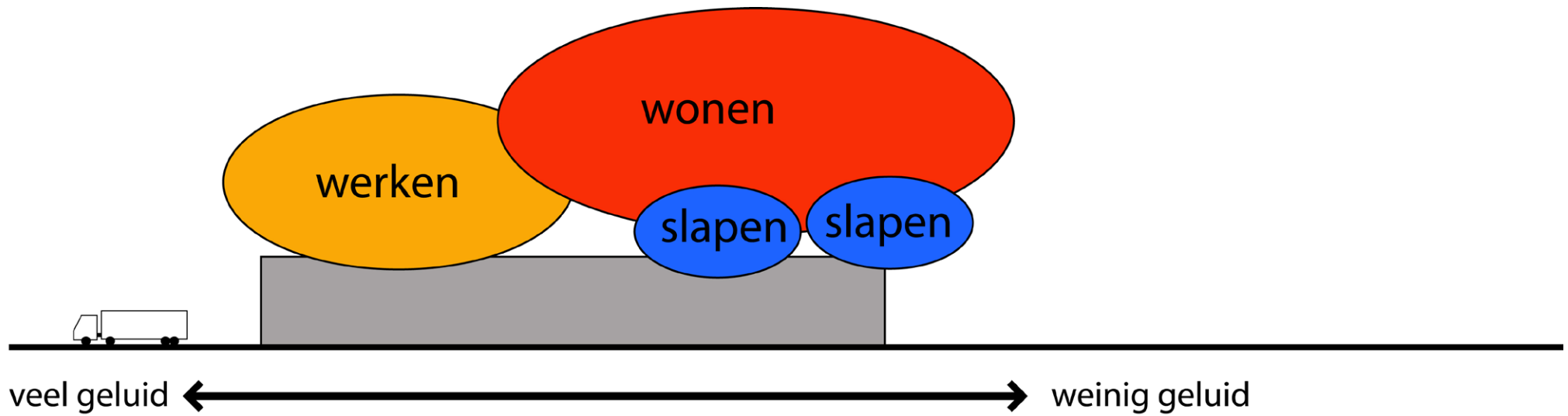
Ook kan bij nieuwbouw of renovatie een ontwerp worden gemaakt waarbij woningbouw en bedrijf zijn geïntegreerd zoals in onderstaande afbeelding.



het daklandschap als nieuw maaiveld en nieuw duurzaam, groen landschap: in groen aangegeven grasdak en rood opbouw



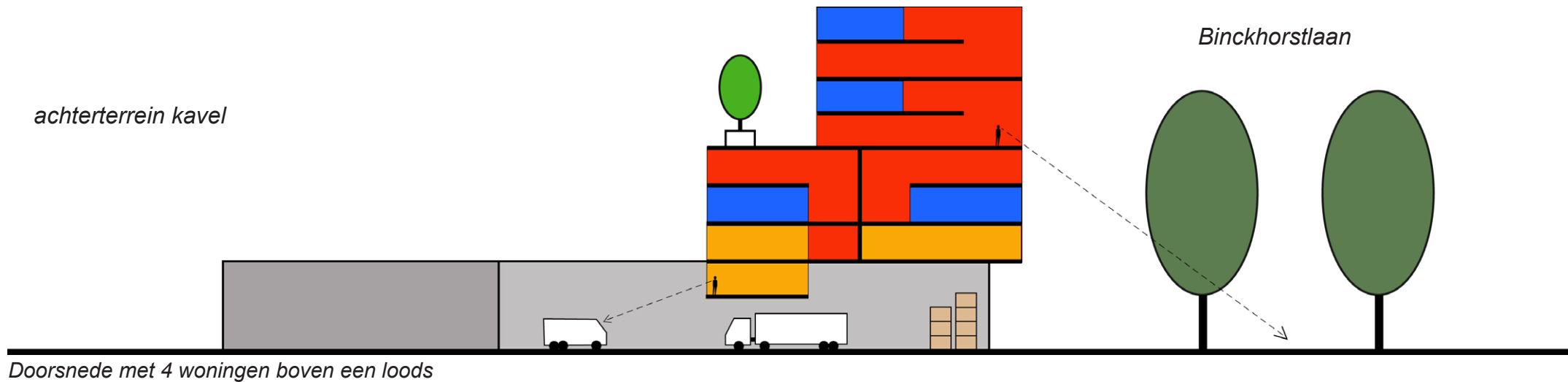
afbeelding: 2by4 architects



Indeling woningen boven bedrijven

Een goede indeling van de leef/verblijfsruimten in de woning die geplaatst wordt op bijvoorbeeld een loods, is van belang voor woonkwaliteit. Werkruimte gekoppeld aan de woning (studeerkamer, kantoor aan huis) is een buffer. Slaapkamers worden zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde gesitueerd. Dit kan aan een verkeersluwe straat zijn of juist zoveel mogelijk bovenin de woning.

Onderstaande afbeelding geeft een doorsnede van 4 woningen boven een opslagloods weer. In gele kleur worden werk/kantoorruimtes weergegeven. In blauw de slaapruidtes en in rood de woon/verblijfsruimte.



Doorsnede met 4 woningen boven een loods



Het wonen op bedrijventerreinen is voor de bewoners een bewuste keuze. Daarom zal het woning kwaliteiten bevatten die niet makkelijk in overige woongebieden worden aangetroffen....een verrijking voor de stad als geheel.

2. Speciaal woningaanbod aanbieden

Een speciaal, uniek aanbod aan woningen zoals een penthouse of extra grote loftwoning is aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen zoals yups, emptynesters en expats. Ook kunnen er woningen worden gebouwd van lichte snel-bouwmaterialen, waarmee kosten worden bespaard. Hierdoor wordt breed gericht op verschillende doelgroepen. Aanbod van deze woningen geeft de stad Den Haag bovendien een aantrekkelijk gedifferentieerd woningaanbod.

3. Verticale tuin

De architectonische kwaliteit van panden die gebouwd zijn in de afgelopen decennia op bedrijventerreinen laten vaak veel te wensen over. Met name loodsen voor opslag zijn 'dozen' te noemen. Bij de typische architectuur van kantoren en bedrijfshallen wordt niet aangesloten op 'woonkwaliteit'. Dat kan anders. De vaak platte dozen met dichte gevelwanden geven kansen voor een verfraaiing. Door bijvoorbeeld kunst, nieuwe textuur maar ook door vergroenen van de gevel. Het vergroenen van de gevel en het dak is letterlijk bedoeld. Naast een aantrekkelijker beeld kunnen groene gevels en daken ook bijdragen aan de duurzaamheidsambities. Een groen dak functioneert als waterbuffer bij langdurige regenval. Bovendien zullen verschillende planten en mossen een positief effect hebben op CO2 reductie.



licht geconstrueerde snelbouwwoningen - Atelier Pro



1



2



3



4



pand **Referentievoorbeelden**

Een loods, oud pakhuis of fabrieksgebouw kan grote betekenis hebben voor woon-werk-combinaties. Transformatie kan door toevoeging (opbouw / duiventil), door renovatie of door (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw. Ook worden er nieuwe concepten ontwikkeld van grote panden waar alle functies plaats kunnen vinden: de Solid.

1. Solid Amsterdam- Archipel ontwerpers, Den Haag

Een Solid is een robuust gebouw met ruimtes in verschillende maten met grote verdiepingshoogte, vrij oppervlak zonder obstakels en flexibele indeelbaarheid. Het concept gaat uit van een eenvoudige, duurzame bouwstructuur die aan verschillende functies plaats biedt zoals wonen, werken (meestal dienstverlenend en recreëren). Gebruikers bepalen hoeveel vierkante meters zij huren via een (meestal) online verhuurmethode. Solids zijn gebouwen die generaties meegaan door de grote flexibiliteit. De eerste Solid is gebouwd in Amsterdam, op dit moment zijn verschillende Solids in aanbouw op IJburg.

Solids kunnen nieuw gebouwd worden maar ook bestaande industriële gebouwen kunnen de eigenschappen hebben om als een Solid te functioneren. In de Binckhorst zijn gebouwen als de Cabalerofabriek en Binck36 geschikt. Deze gebouwen functioneren nu als bedrijfsverzamelgebouwen maar het is denkbaar dat er ook woningen in worden gevestigd of worden toegevoegd.

2. De Zeepfabriek Nijmegen- Architectenbureau Marlies Rohmer, Herman Zeinstra/ DOK architecten

De Zeepfabriek' is de verzamelnaam van de tien nieuwe ateliers op het Dobbelmanterrein. Hier werken kunstenaars op het snijvlak van kunst en commercie.

In de planvorming koos de gemeente voor een open, interactief planproces met een actieve rol voor de buurtbewoners en betrokken organisaties. Hieruit rolde een concept voor een combinatie van wonen met zorgvoorzieningen en kleine bedrijvigheid.

3. Woonwerkcomplex de HBS, Den Haag

Een monumentaal schoolgebouw verbouwd tot woon-werkgebouw. Dit gebouw biedt nu plaats aan kleinschalige bedrijvigheid, publieke functies, sociale activiteiten, horeca en experimentele woonvormen.

4. De IJsvis- Archipel ontwerpers, Den Haag

Het project in Scheveningen omvat drie luxe penthouses op het dak van twee voormalige visserijpakhuisen en een hoogniveau-renovatie van de ruimtes daaronder. Deze ruimtes behouden grotendeels de bestemming van bedrijfspand, alleen in de bovenste bestaande verdieping zijn ook appartementen.





blok Referentievoorbelden

Op blokniveau wordt functiemenging gerealiseerd door in te grijpen over meerdere kavels of door een gedifferentieerd complex te realiseren. Veelal bestaat zo'n complex uit ruimte voor bedrijven in de plint (begane grond en eventueel eerste verdieping) met daarboven appartementen en eventueel een gezamenlijk binnenhof of tuin.

1. Gamma Scheveningen - Rijnboutt Van der Vossen, Amsterdam

Het succesvoorbeeld uit Den Haag, een appartementencomplex boven de bouwmarkt Gamma.

2. Blok 35 IJburg - Atelier Dutch, Almere

Nieuwbouw van 82 appartementen, eengezinswoningen en een villa, verdeeld over sociale huur, middel dure koop en dure koop. In het plan zijn 7 casco kantoren en een parkeergarage opgenomen. Dit is het eerste project dat door Vink Bouw op IJburg is gerealiseerd.

3. Pakhuis Australie - Boston, Amsterdam - DKV Architecten Rotterdam

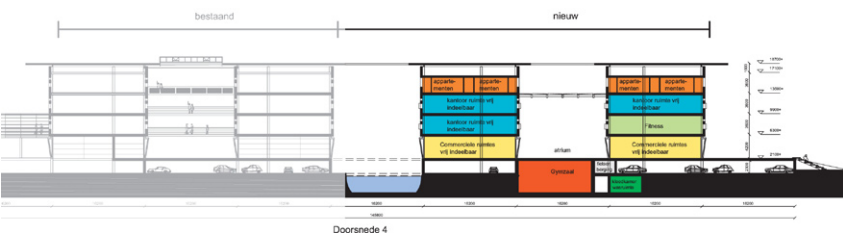
In het complex zijn twee bedrijfsruimtes en 40 koopappartementen gerealiseerd. Het Boston gebouw praktisch in zijn geheel uit glas is opgetrokken en is half over het pakhuis Australië heen is gebouwd. De mix betreft wonen, werken, service en ontspanning. Samen met de appartementencomplexen Detroit Amsterdam en Chicago Amsterdam vormt het 'Nieuw Amerika' aan de Oostelijke Handelskade, ook wel Urban Edge (stedelijke rand) genoemd.

4. Vierender, Zaanstad- Butzelaar van Son Architecten

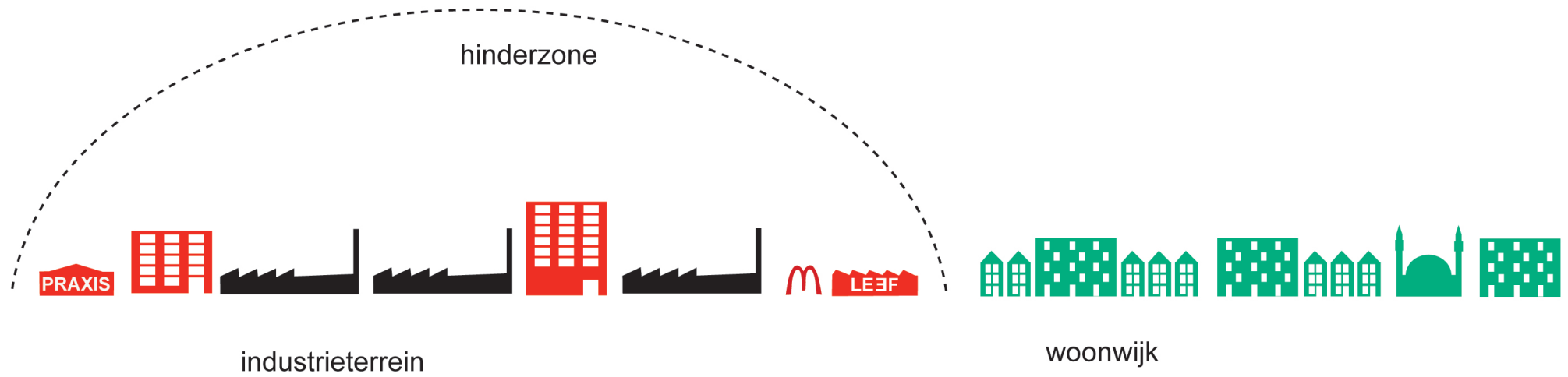
Een complex in Zaanstad waarbij een combinatie van wonen, (kleinschalig) werken, leren, horeca en winkels is gevestigd. Voor Vierender komt een plein met ruimte voor terrasjes, evenementen en festiviteiten.

5. Geuzenveld, Amsterdam - Archipel Ontwerpers

Studentenwoningen boven winkels en kantoren



van industrie terrein naar gemengde wijk met industrie eiland - bedrijven en wonen gecombineerd



buurt transformatie

Hinderzones en milieucircels

De eerste 'bottleneck' voor een optimale functiemix op de schaal van de buurt wordt gevormd door de milieuhindercircels. Tussen theoretische en praktische geluidsruimte zit bovendien vaak een groot verschil. Met een overtuigende ruimtelijke studie blijken bedrijven veelal bereid tot herverdeling van de geluidsruimte. Door locatiegerichte inventarisaties van bestaande terreinen op het gebied van woonkwaliteit, huidige externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid is de werkelijke overlast inzichtelijk te maken en kunnen aanpassingen van bestemmingsplannen en vergunningen met een sterk stedenbouwkundige visie tot uitvoering komen. Bovendien kan de overlast veelal worden opgelost door ingrepen in de (nieuw te bouwen) woningbouw. Denk daarbij aan geluidsgevels / dove gevels. Zware industrie met hindercircels die niet op pandniveau kunnen worden opgelost, kan zo mogelijk worden verplaatst, maar kan ook worden geclusterd. Er ontstaat een 'industrie-eiland'.

Binckhorst

In het rapport van DHV komt naar voren dat met name in de kop van de Binckhorst veel 'hinder' aanwezig is, dat de ontwikkeling van woningbouw kan belemmeren. De komende jaren zal de gemeente met milieuhinderlijke bedrijven inventariseren wat de mogelijkheden zijn om hun milieucontouren te reduceren. Mogelijk zal op langere termijn dit kunnen betekenen dat deze bedrijven verplaatst worden naar andere locaties.

Door slim te zoneren kan veel hinder worden beperkt. Hierbij gaat het om geluidshinder maar bijvoorbeeld ook om de sfeer van het gebied. Productie- en opslagfaciliteiten kunnen buiten de zichtlijnen worden ontwikkeld. Een ander voorbeeld is het ontwikkelen van bedrijfsruimte voor bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking dicht bij de snelwegen, zodat zij de bewoners het minst tot last zijn. Ook kunnen er kansen worden benut door in een overgangszone tussen woningen en bedrijfsruimte voorzieningen of woonwerkwoonings te plannen.

VNG- Groene boekje- functiemenging

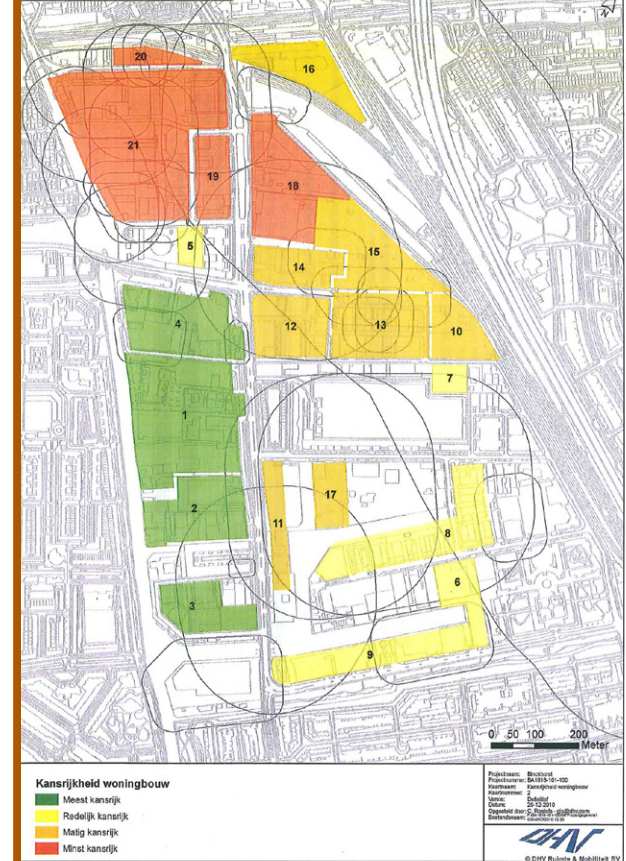
Het *Groene Boekje* kan worden gebruikt bij de herontwikkeling van bedrijventerreinen.

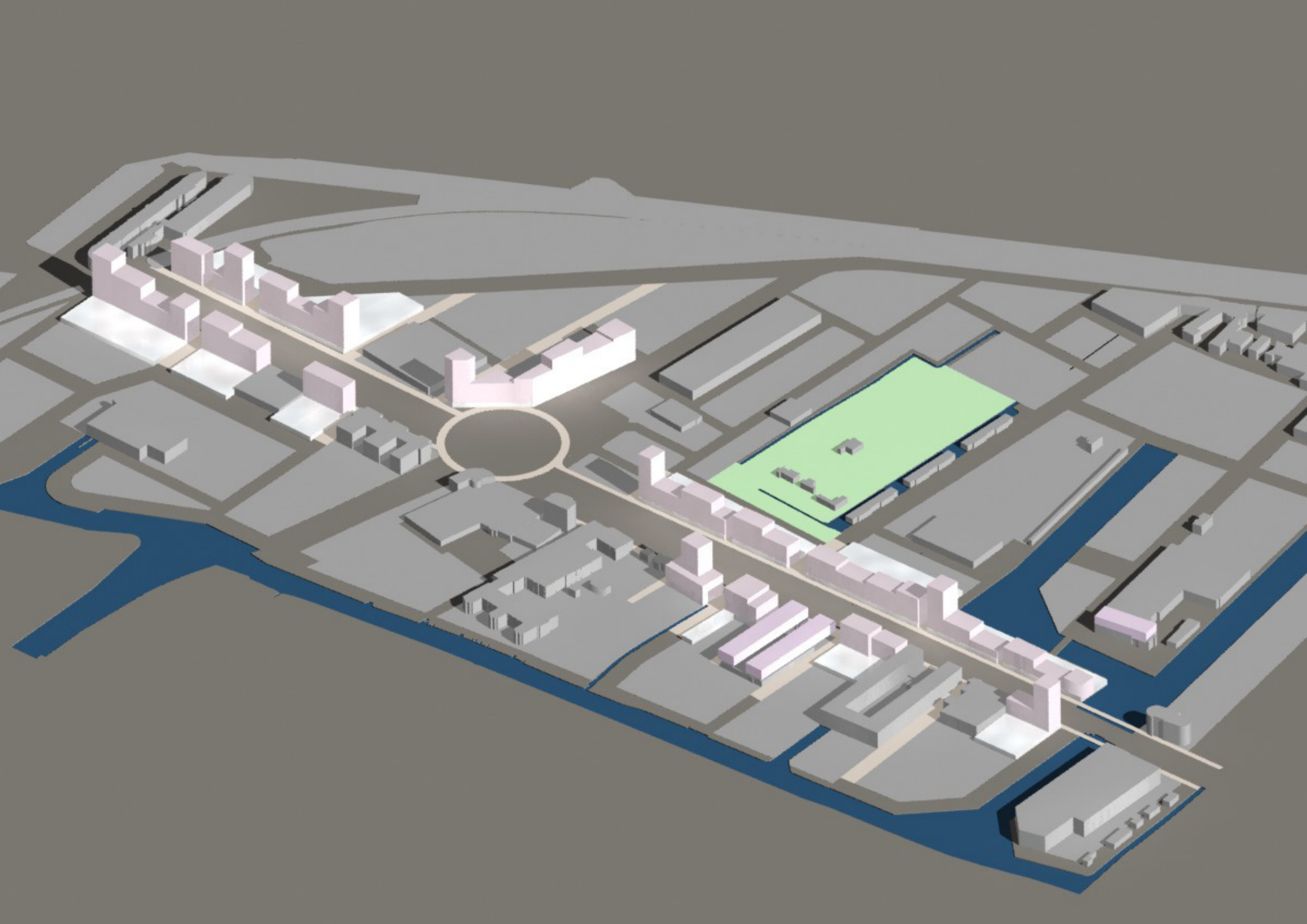
De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheidt 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden gevoegd.

De handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt gebruikt voor:

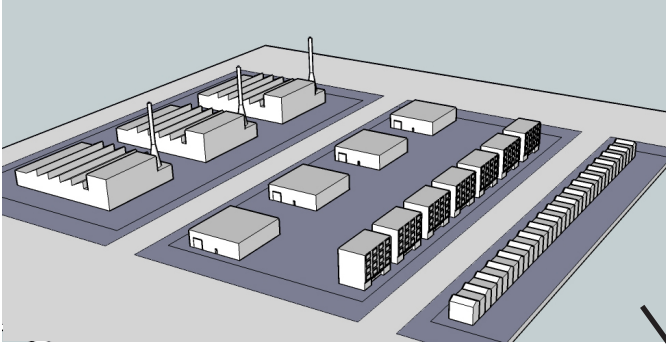
- locatiekeuze studies voor bedrijven, bedrijventerreinen en woningen nabij bedrijven
- de ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven en bedrijventerreinen
- de toetsing van concrete (bedrijfs)activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan.

ideeënboek woonwerk-combinaties Binckhorst





van functiescheiding naar functiemenging



buurt transformatie

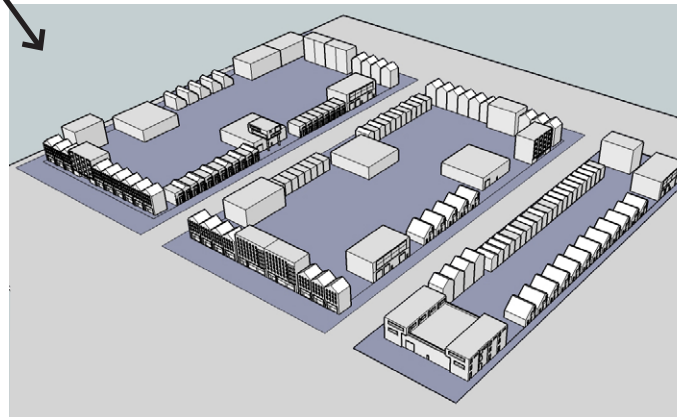
Nieuwe stedenbouwkundige structuur

Woningbouw binnen een bedrijventerrein zou gezoneerd en gemaximaliseerd moeten worden om totale transformatie naar woningbouw in de tijd te voorkomen. Bedrijventerreinen geven aanleiding tot nieuwe woningtypologieën en mogelijkheden tot het realiseren van bedrijf/kantoor aan huis.

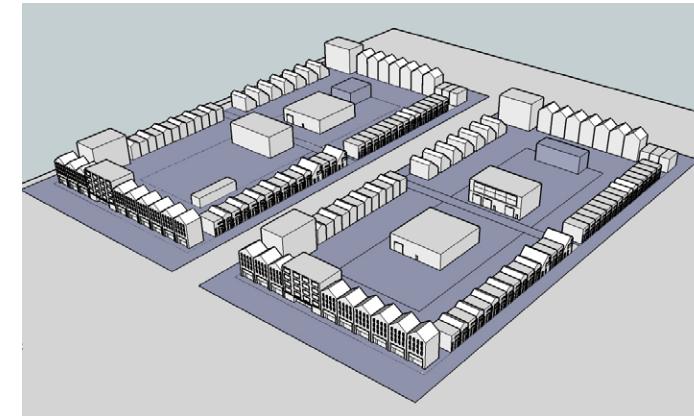
Er zijn verschillende manieren om op buurt- en wijk niveau een functiemix te realiseren, bijvoorbeeld door een 'vrije functiemenging'.

De bedrijfspanden staan daarbij op 'willekeurige' plekken aan de woonstraten.

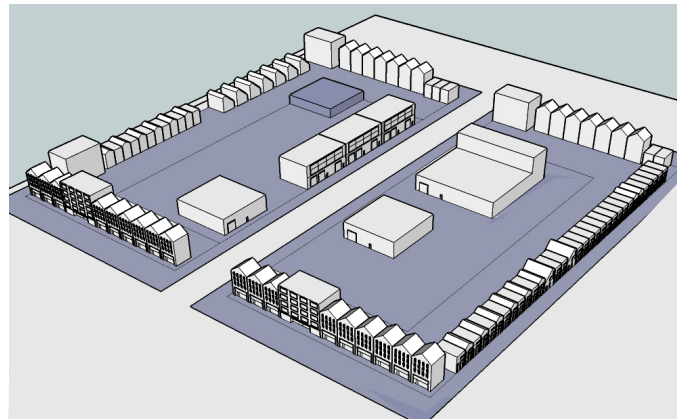
Hierbij is de hindercategorie van het bedrijf bepalend voor maatregelen. Er zal bovendien een zorgvuldig verkeersplan gemaakt moeten worden in verband met het mengen/combineren van vracht- c.q. werkverkeer en woonverkeer.



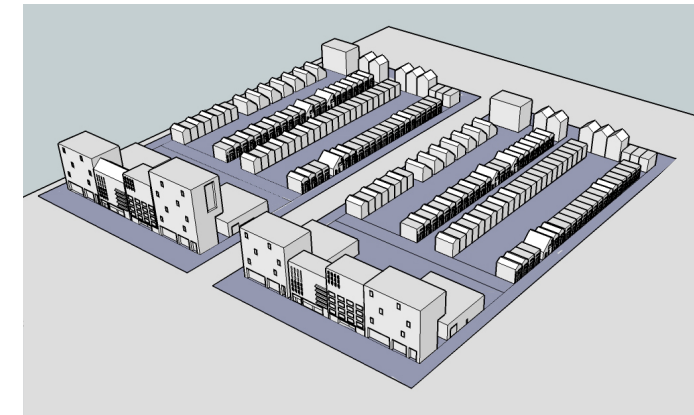
vrije menging van bedrijven en woningen



bedrijven in binnenhof, woningen als schil



woonstraten en bedrijf-straten



bedrijven aan hoofdstraat Binckhorstlaan, afgeschermd met appartementenblokken waarbij bedrijven in de plint;



buurt

Referentievoorbeelden

1. Oostelijk Havengebied Amsterdam - IJburg

Het Oostelijk Havengebied in Amsterdam is aangelegd in de 19e en begin 20e eeuw en bestaat uit 5 eilanden. Door het verplaatsen van de havenactiviteiten naar het westen van de stad verloor het gebied de havenfunctie. De transformatie werd ingeluid in 1987 met de herstructurering van het Abattoirterrein. Nadien zijn er stap voor stap woonbuurten ontstaan. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige plannen is het respecteren van de stedenbouwkundige structuur en het hergebruik van voormalige havengebouwen. In de buurten is op alle niveau's een sterke meniging van wonen, werken, recreatie en stedelijke voorzieningen.

2. Droste terrein Haarlem

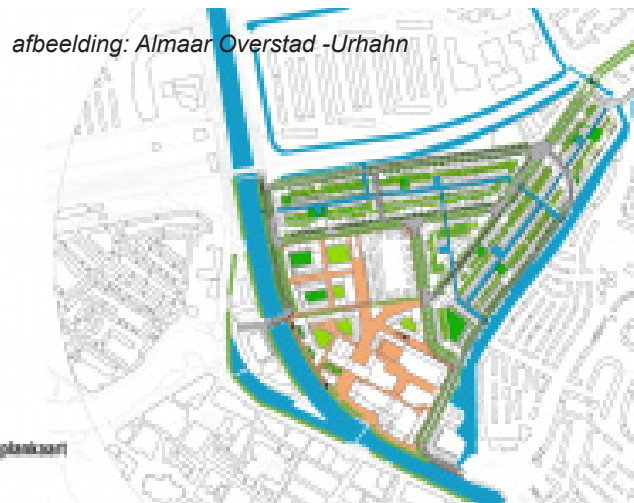
In Haarlem is aantal verouderde fabrieksterreinen, langs de rivier het Spaarne, herontwikkeld voor wonen, werken, cultuur en uitgaan. De meest tot de verbeelding sprekende locatie is misschien wel de voormalige chocoladefabriek van Droste. De locatie heeft een fantastische ligging, robuuste industriële monumenten en een rijk verleden.

3. Dobbelman terrein Nijmegen

Het Dobbelmanterrein in Nijmegen, een voormalig fabrieksterrein, is getransformeerd tot woonomgeving. Het Masterplan Dobbelmanterrein Nijmegen bestaat uit drie woonfabrieken en een woonzorgcomplex, opgesteld en ontworpen door het Architectenbureau Marlies Rohmer.

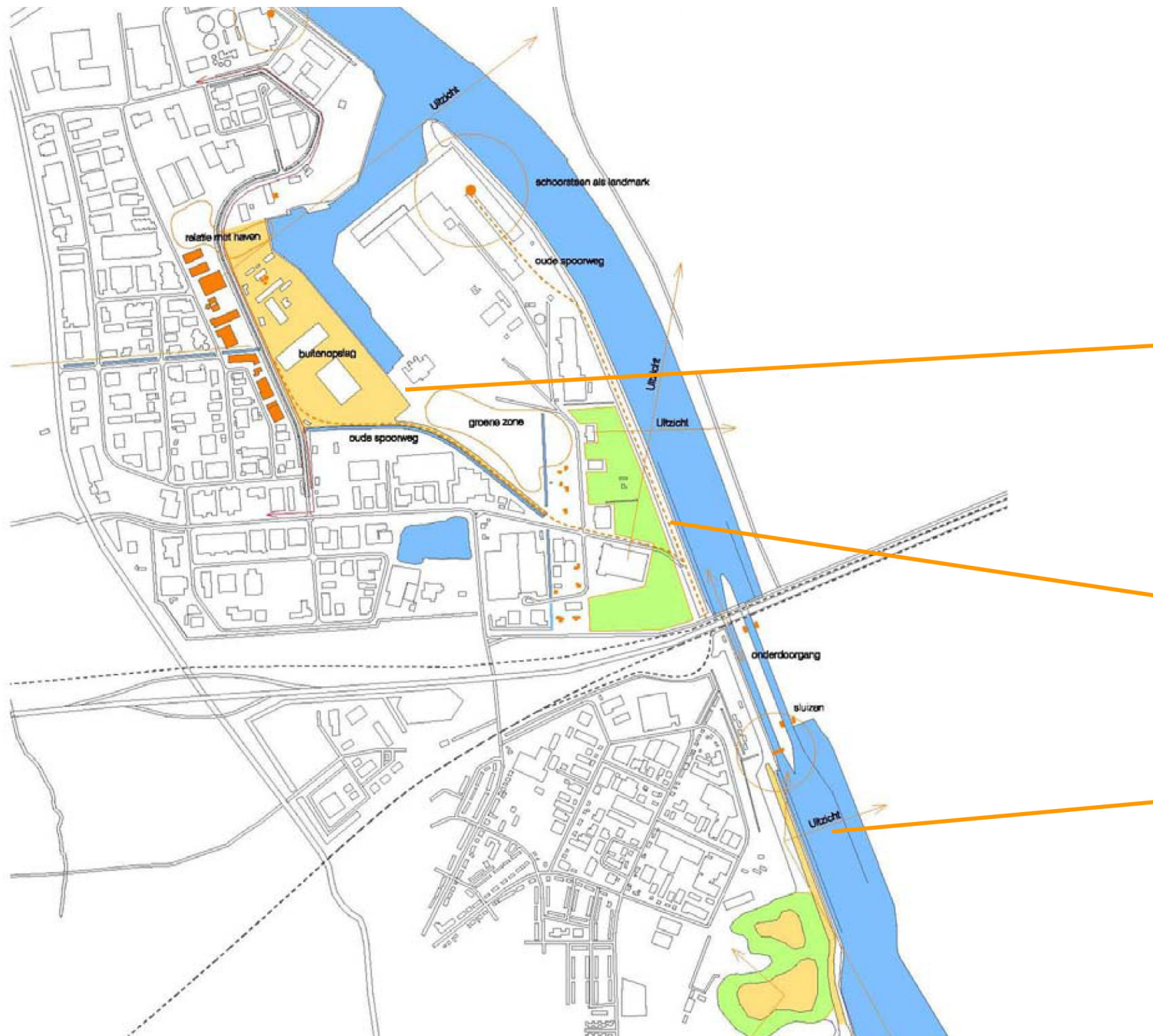
4. Alkmaar Overstad

Bureau Urhahn presenteert Alkmaar Overstad, het gebied ten noorden van de Alkmaarse binnenstad, wordt ontwikkeld tot een levendige wijk met 2.200 woningen en een groot aanbod van winkel- en kantoorruimten, scholen en voorzieningen. Net als in de Binckhorst is er een groot aantal grondeigenaren.



afbeelding: Alkmaar Overstad -Urhahn





laat je overtuigen...

referentie plan Tiel

2by4 Architects

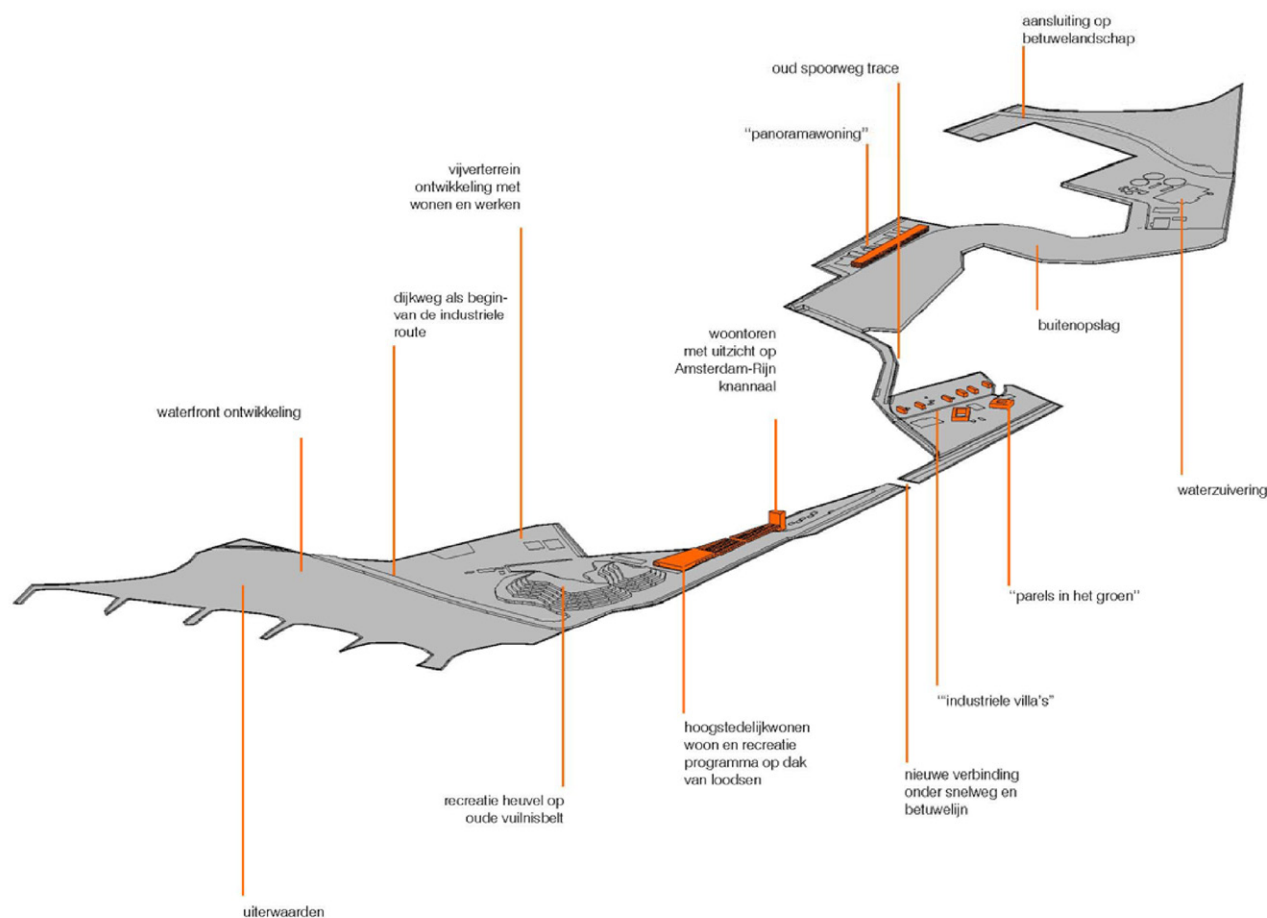


Van introvert, monofunctioneel jaren '70 industrieterrein naar levendig gebied

Een onderzoek naar transformatie- en verdichtingsmogelijkheden van bedrijventerrein Kellen en Latenstein te Tiel door 2by4 Architects.

Het onderzoek betrof het grondig analyseren van de terreinen op mogelijke woonkwaliteiten, het ontwerpen van woningtypologieën en het toetsen van de ontwerpen aan de geldende wet en regelgeving.

Op drie potentiële woningbouwlocaties binnen de bedrijventerreinen zijn woningen ontworpen in combinatie met bedrijfshallen. De locaties genieten een uitzichtskwaliteit, vormen als een doorgaand lint een verbinding met het centrum en geven het terrein een nieuwe ontsluiting. Op basis van de wet- en regelgeving zijn de bouwvolumes vormgegeven en oplossingen aangedragen om te voldoen aan de eisen. Het project is in begin 2007 afgerond.



stadslandbouw



imago en identiteit

Evenementen, kunst en bijzondere tijdelijke functies

Om het gebied bij een groter publiek op 'de kaart' te zetten is het van belang dit publiek (en toekomstige doelgroepen) aan te trekken door het organiseren van evenementen en kunstprojecten.

Daarmee wordt gedacht aan het aanlichten van gebouwen, een openluchtbioscoop, ballonvaart-evenementen en wellicht het plaatsen van een reuzenrad.

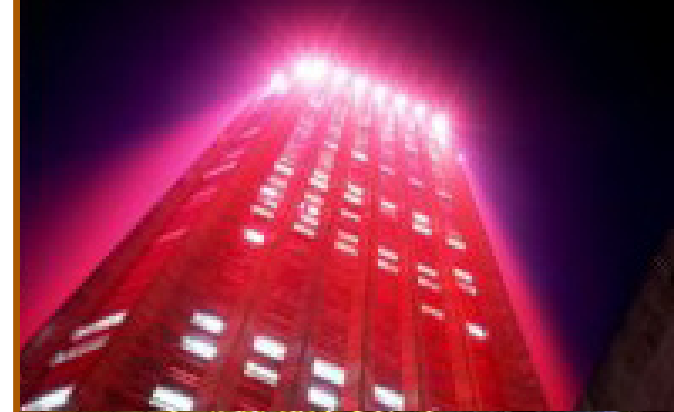
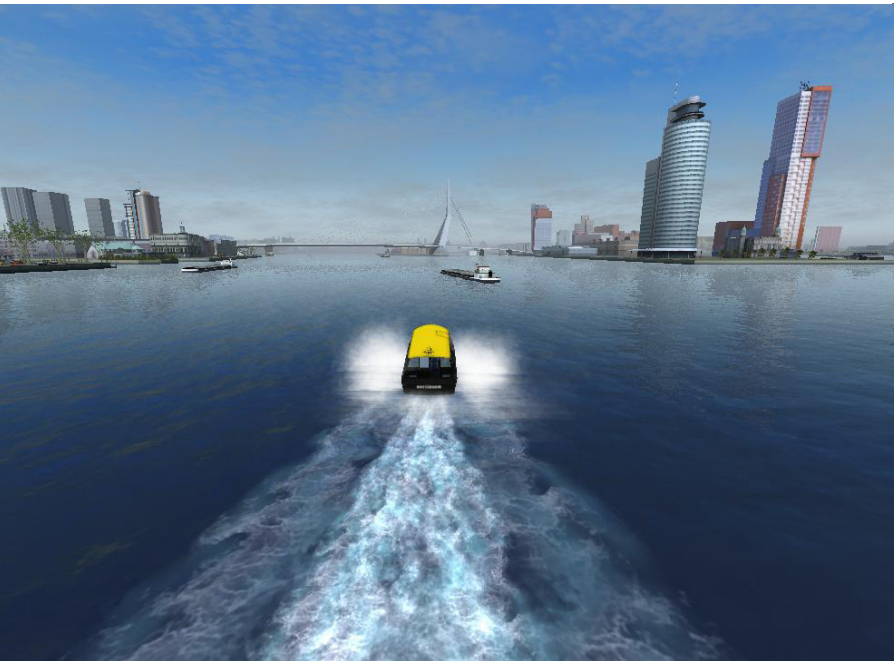
Leegstaande bedrijfspanden kunnen worden gebruikt voor (nacht)horeca of tentoonstellingen.

Ook bijzondere (verplaatsbare) gebouwtjes zoals kleine paviljoens of follies kunnen deze functie invullen. Op de Binckhorst liggen veel kansen. Een watertaxi, zoals de Rotterdamse watertaxi naar hotel New York, is een leuke manier van transport, naar bijvoorbeeld de Cabalero-fabriek.

Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een grote rol bij evenementen en kunst maar kan nog een extra toegevoegde waarde hebben indien er een functie aan wordt gegeven zoals 'stadslandbouw'.

Dit is ook mogelijk voor minder intensief benutte ruimte op een bedrijventerrein





10 succesfactoren voor het aanjagen van de ontwikkeling 'wonen op bedrijventerreinen'

Naast ruimtelijk-fysieke voorwaarden zoals goede bereikbaarheid en duurzaam ingerichte openbare ruimte zal het succes om initiatief van de grond te krijgen afhangen van een aantal niet fysieke factoren. In de workshop van 27 april 2011 zijn de volgende benoemd:

1. Gebruik gebiedsspecifieke karakteristieken voor 'gebieds-marketing'

In de Binckhorst zijn dit de Trekvlies, de havens, het industrieel erfgoed, het kasteel en de bijzondere begraafplaats. Het is van belang de kwaliteit te waarborgen door een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen vast te stellen. Vervolgens kunnen de karakteristieken worden ingezet om het gebied in het vizier te brengen van toekomstige bewoners en toekomstige ondernemers.

2. Creëer specifiek aantrekkelijk aanbod

Als je een woning koopt of huurt op een bedrijventerrein, zal je een extra kwaliteit willen, die tegenover de nadelen staat. De nadelen bestaan vooral in de eerste fasen van transformatie naar een volwaardige gemengde stedelijke wijk zoals bijvoorbeeld achterblijvende stedelijke voorzieningen. Denk voor de extra kwaliteit aan extra grote, speciale woningen. De woningen moeten goed concurreren met woningen in traditionele woonwijken.

3. Creëer 'value for money' - zorg dat men 'waar' krijgt voor het geld

De kwaliteit zoals benoemd onder punt 2 moet ook betaalbaar blijven, anders is de woning nog niet aantrekkelijk (voor de pioniers). Houd de ontwikkel/bouwkosten zo laag mogelijk, zodat de exclusiviteit ook goed afzetbaar wordt.

4. Zorg voor imago en identiteit

Denk hierbij aan (tijdelijke) kunstprojecten in bijvoorbeeld de openbare ruimte en evenementen als 'katalysatoren'. In de Binckhorst kan daarbij ook gebruik gemaakt worden van het water voor recreatief transport richting Cabalerofabriek, zoals de watertaxi naar hotel New York in Rotterdam.

5. Zet breed in op doelgroepen

Bedien verschillende doelgroepen. Richt op de typische pioniersdoelgroep, maar daarnaast ook aandacht voor andere doelgroepen zoals studenten, senioren en gelijkgestemden vanuit een bepaalde interesse of etnische achtergrond.

6. Ga creatief om met regelgeving en pas deze zondig aan

De gemeente zal moeten faciliteren door globale, flexibele (en faciliterende) bestemmingsplannen te maken. Daarnaast versoepelen van milieurestricties: geen 'kop' te maken op de Europese milieuregelgeving i.z. als bijvoorbeeld geluidshinder en fijnstof.

7. Het in vroeg stadium betrekken van ondernemers is noodzakelijk voor realisatie.

Het draagvlak bij ondernemers is waardevol: geef inzicht en transparantie over de mogelijkheden. Initiatief zal meer vanuit de markt en ook particulieren komen (eigenaren bedrijven). De gemeente kan terughoudend in de ontwikkeling acteren maar heeft een verantwoordelijkheid in het 'transparant' zijn van mogelijkheden. Dat heeft te maken met het maken van goede, recente kaartbeelden die een meer genuanceerd beeld geven waar de kansen en belemmeringen liggen. De ene milieuhinder-circel is de andere niet en er is meer mogelijk dan op eerste indruk waarneembaar. Ook de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijven om bij uitbreiding of verbouwing woningen toe te voegen, zullen inzichtelijk gemaakt moeten worden.

8. Zoek synergie en laat de voordelen zien

Voor zowel nieuwe bewoners als de (zittende) ondernemers zijn er voordelen: parkeerplaatsen kunnen dubbel worden gebruikt. Ook kan er synergie plaatsvinden in energieverbruik. De warmte of koeling die een bedrijf of kantoor overdag gebruikt, kan buiten de kantooruren worden gebruikt voor woningen.

9. Stimuleer nieuwe ontwikkelvormen

Stimuleer nieuwe ontwikkelvormen zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of collectief zakelijk opdrachtgeverschap (CZO) en mengvormen.

10. Benader actief en publiceer

Er zullen genoeg geïnteresseerden zijn voor de nieuwe woonconcepten zodra de woonwensen bekend zijn en actief de mogelijkheden onder de aandacht wordt gebracht. Dit kan bijvoorbeeld dat de gemeente vanuit afdeling Wonen met de Woondagen de mogelijkheden in beeld brengt. Daarnaast door gebruik te maken van media zoals televisie (programma 'het Blok') en social media internet: facebook en twitter.



Worden luchtkastelen werkelijkheid?

Voortgangsnitie particulier opdrachtgeverschap en
consumentgerichte projectontwikkeling



Trekking 10 april
Koop nu uw Staatslot!

Nog 3 dagen!

Staatsloterij

metro 

HAAGLANDEN
donderdag 7 april 2011

www.metronieuws.nl
www.metroble.nl
www.twitter.com/metroholland
www.facebook.com/metro

Kansarme jeugd knapt panden op

● Gemeente Den Haag gaat jongeren vaker inzetten voor panden ● Oude Stadsrijschool als eerste opgeknapt ● Kansarme werkloze jongeren cum laude geslaagd voor restauratie ● "De bedoeling is dat de jongelui een vervolgopleiding in de bouwsector krijgen" (pagina 12)

nieuws
Pa van tiener 'feest'

● Vader van 12-jarige moeder uit Groningen vierde in zijn buurt dat hij opa is ● Metro op reportage in wijk van jonge moeder, Beljüm (pagina 02)



Lady Gaga op 17 mei de baas van Metro

● Internationale superster voor één dag de baas van deze krant ● Zangeres redigeert Metro als gasthoofdredacteur op 17 mei wereldwijd ● Wedstrijd: wie wordt Lady Gaga's assistent in Londen? (pagina 09)

Win trip op Harry's bezem!

Pak morgen Metro mee of kijk op onze website

"Vakantie in eigen straat"

Vier pagina's Wonen in Den Haag (pagina 25-28)

Walhalla voor de Havana

Opening eerste Casa de Habano-store (pagina 12)

Hi LIGHTS SUPERDEALS!

7,8,9 EN 10 APRIL

Samsung Galaxy S: €23,40
Hi LIGHTS: €23,40
Gratis BlackBerry Curve™ 8520

rollen

Wat is de rol van de gemeente in het succes?

De rol van de gemeente is in eerste plaats faciliterend, maar daarnaast ook actief informerend en stimulerend.

De gemeente zou op de eerste plaats regionale afspraken moeten maken, dat wil zeggen: afspraken met andere gemeenten en de Provincie over (nieuwe) duurzame bedrijventerreinen voor met name de industrie met de grootste hindercategorie (categorie 6).

Dit brengt bedrijfsverplaatsingen op gang. Daarnaast investeert de gemeente in de gebieden door de aanleg van grootschalige infrastructuur, zoals in de Binckhorst de Rotterdamse Baan.

De (beeld)kwaliteit en sociale veiligheid van het gehele gebied (openbare ruimte en gebouwde omgeving) valt ook onder de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. Duidelijke clustering van bedrijfssectoren kunnen de herkenbaarheid en beeldkwaliteit positief beïnvloeden. Ook kan de gemeente een belangrijke bijdrage leveren in een succesvolle imago-kanteling, bijvoorbeeld het actief benaderen van mogelijke doelgroepen tijdens voorlichtingsdagen. In Den Haag bijvoorbeeld tijdens de Haagse Woondagen.

Doelgroepen en geïnteresseerden moeten de gemeente direct kunnen vragen en aanspreken over de mogelijkheden.

De gemeente zou de rol op zich kunnen nemen om bij CPO en CZO, als spin in het web, zaken te regelen en organiseren.

De organisatie houdt in: actief locaties aanbieden (media, woondagen, CPO-loket etc), investeerders zoeken en contracten opstellen.

Eventueel in samenwerking met toekomstige bewoners: ontwerpbureau's en aannemers regelen.

Wat is de rol van de marktpartijen in dit succes?

De markt wordt door de gemeente uitgenodigd om te investeren en met initiatieven te komen. De uitwerking en realisatie van plannen in de Binckhorst is aan hen. De gemeente zal hun initiatieven zoveel mogelijk maken en faciliteren. Projectontwikkelaars of woningcorporaties, zullen toekomstige bewoners verenigen en de gebieden in eigendom of in samenwerking met de eigenaar actief ontwikkelen: een 'spin in het web'-functie bij CPO en CZO. Verder zullen er vanuit de markt investeerders nodig zijn die projecten vanaf het begin financieren.

colofon

Projectteam

Joost van Oosterwijk - projectleider Beleid afdeling Wonen
Engeli Kummeling - stedenbouwkundige Beleid afdeling Wonen / Stedenbouw
Karim Adarghal - beleidsmedewerker Beleid afdeling Economie
Sander te Selle - projectleider Binckhorst - PMDH

Opsteller

Engeli Kummeling - stedenbouwkundige Beleid afdeling Wonen / Stedenbouw

Met dank aan

- architectenbureau Atelier PRO
- architectenbureau Archipelontwerpers
- architectenbureau Butzelaar-van Son
- architectenbureau 2by4 architects
- woningcorporatie Staedion
- ERA Contour
- bureau Brixx Advies
- stedenbouwkundig bureau Urhahn
- projectontwikkelaar APPM

In opdracht van

Suzan van der Sluis - adjunct afdelingsmanager Beleid/Wonen
Wil van der Hoek - Ambtelijk opdrachtgever DSO

Den Haag, oktober 2011

