

**Datum**

3 april 2025

Ons Kenmerk

DSO/10870378

RIS321791

Geamendeerd voorstel van het college inzake Ontwikkelvisie Beatrixkwartier en Bezuidenhout-West

De stad groeit en de druk op de beschikbare ruimte neemt toe. Hoe zorgen we dat huidige en toekomstige Hagenaars hier prettig leven, wonen, werken, leren en recreëren? Het Beatrixkwartier e Georgia (Hoofdstekst) n Bezuidenhout-West spelen hier in een belangrijke rol. Het Central Innovation District (CID) is een nieuw stuk Haags centrum. Het economische hart van de stad. Een internationaal knooppunt tussen en rondom de drie grootste Haagse stations: Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Omdat steeds meer mensen willen wonen, werken en verblijven in Den Haag, maakt de gemeente de komende 15 jaar in het CID ruimte voor toekomstige en huidige inwoners, studenten, ondernemers, professionals en bezoekers. Goede bereikbaarheid, voldoende groen en passende voorzieningen zijn daarbij de uitgangspunten. In het CID kunnen we voldoen aan de toenemende vraag naar woningen en zorgen dat er voldoende ruimte blijft voor een goede balans tussen groen, buitenruimte en bebouwing.

De hoofdpagave voor het CID is het realiseren van een centrummilieu, dat ruimte biedt voor groei en vernieuwing in de komende 15 jaar. Daarmee beogen we een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren. We benutten daarbij de voordelen en de kansen van hoog stedelijkheid. Een concentratie van wonen, werken en voorzieningen zorgt namelijk niet alleen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat; er zijn ook voordelen op het gebied van duurzaamheid, mobiliteitstransitie en het efficiënt gebruiken van de beschikbare ruimte. Als (inter)nationale kennisstad gaan we voor economische vernieuwing. Het CID, en met name het kantorengedied Beatrixkwartier, is al het economische hart van de stad. De mix hier van (landelijke) overheid, bedrijven en onderwijs- en onderzoeksinstellingen is de basis voor een succesvol innovatiedistrict. Hiernaast ligt de rustige woonbuurt Bezuidenhout-West die, met name voor de woonopgave in het centrum een belangrijke rol speelt.

Het college stelt de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 1 april 2025,

besluit:

- I. de Ontwikkelvisie Beatrixkwartier Bezuidenhout-West vast te stellen;
- II. *de tekst van de Ontwikkelvisie Beatrixkwartier Bezuidenhout-West als volgt te wijzigen:
 - **op pagina 8:** “Langs de François Valentijnstraat kan een groot aantal woningen worden toegevoegd. De huidige woningen zijn nog lang niet afgeschreven, met uitzondering van het hoekgebouw nummer 250. Het is voor de eigenaar onmogelijk deze voorraad op te geven. Pas in een volgend decennium zal het mogelijk opportuun worden deze verdichtingskans nader uit te werken. Deze is gekoppeld aan de overkapping van de Utrechtsebaan waar de benodigde sport-, speel- en beweegplekken gerealiseerd kunnen

worden. **Over de haalbaarheid van de overkapping zijn nog veel bouwkundige, financiële en andere onzekerheden.**”

- **op pagina 8:** “Het overkluizen van het noordelijke deel van de Utrechtsebaan biedt kansen om de twee wijken beter met elkaar te verbinden. De bebouwing aan weerszijden van de Utrechtsebaan kent openingen waardoor de groene overkapping de twee wijken met elkaar kan verbinden. **Over de haalbaarheid van de overkapping zijn nog veel bouwkundige, financiële en andere onzekerheden.**”
- **op pagina 44:** “Bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Beatrixkwartier en Bezuidenhout-West zijn er nog veel onzekerheden. Bijvoorbeeld ~~hoe de overkapping over de Utrechtsebaan eruit gaat zien en wanneer die gerealiseerd wordt~~ **over de haalbaarheid van de overkapping over de Utrechtsebaan, hoe die eruit zou komen te zien en wanneer die gerealiseerd zou worden.** En hoe Bezuidenhout-West op termijn vernieuwd gaat worden. De Ontwikkelvisie heeft veel raakvlakken met aangrenzende (deel)projecten en onderzoeken. In de Ontwikkelvisie gaan we uit van de onderstaande status van de aangrenzende en overlappende (deel)projecten.”

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Van innovatie naar maatschappelijke impact

Onze wereld staat voor grote uitdagingen, van digitale veiligheid tot klimaatverandering en van mensenrechten tot democratie. Het Central Innovation District (CID), in de Internationale Stad van Vrede en Recht, is dé plek waar overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen gezamenlijk werken aan deze urgente maatschappelijke vraagstukken. Hier is ruimte voor dialoog en verkennen we ethische en juridische vraagstukken. Op deze manier geven we vorm aan technologie en ontstaan toepasbare innovaties die de samenleving direct versterken.

Strategisch gelegen rondom drie Haagse intercystations, verbindt het CID kennis, talent en maatschappelijke ambities. De unieke mix van partijen vormt de basis voor baanbrekende oplossingen in beleid en recht, digitale veiligheid en technologie. Zo vertaalt het CID betekenisvolle innovatie naar maatschappelijke impact, voor een rechtvaardigere, betere en veiligere wereld.

Voor het CID als geheel zijn de kaders bekend met de vaststelling van de Structuurvisie CID (RIS 307135) en het Kwaliteitsplan CID (RIS 314594). Daarnaast is het Voorzieningenonderzoek CID (RIS 316628) als uitgangspunt genomen. Nu worden voor verschillende deelgebieden in het CID toekomstplannen opgesteld die onze ambitie voor het CID verder concretiseren.

Ontwikkelvisie Beatrixkwartier Bezuidenhout-West

De ontwikkelvisie Beatrixkwartier Bezuidenhout-West is een uitwerking van de Structuurvisie CID en sluit aan op het Binnenstadsplan 2033 (RIS316359) en de overige CID-deelgebieden, met name Den Haag Centraal en Laan van NOI. De ontwikkelvisie vormt samen met de nog op te stellen documenten het beeldkwaliteitsplan, de ontwikkelstrategie en het buitenruimteplan het toekomstplan voor het gebied. In de visie staat in grote lijnen hoe het deelgebied zich de komende jaren gaat ontwikkelen, hoe de openbare ruimte vorm krijgt en hoe meer groen wordt toegevoegd. Maar ook hoeveel woningen en kantoren er naar verwachting bij kunnen komen en wat de verwachte hoogtes en afmetingen van gebouwen zijn. Daarnaast wordt aangegeven op welke manier de combinatie van werken, wonen en voorzieningen voor een leefbaar gebied kan zorgen.

Met de plannen in de ontwikkelvisie borgen we de samenhang in kwaliteit van een gezonde, aantrekkelijke leefomgeving, zodat die past binnen de ambities voor het CID. De Ontwikkelingsvisie is geen formeel juridisch-planologisch instrument. Wel maakt de ontwikkelvisie de weg vrij voor o.a. de volgende documenten: het beeldkwaliteitsplan, de ontwikkelstrategie en het buitenruimteplan. De visie is een ambitiedocument. Voor het daadwerkelijk realiseren van de plannen dient nog een planologisch-juridische procedure in het kader van de Omgevingswet doorlopen te moeten worden. De uitvoerbaarheid wordt bepaald in de ontwikkelstrategie die nog volgt. De realisatie vindt plaats in concrete voorstellen die worden aangeboden aan de raad inclusief financiële dekking.

Waar de initiatieven zijn uitgewerkt, is de ontwikkelvisie specifiek. Waar de ontwikkelingen nog deels onbekend zijn, is de visie globaal. In die zin biedt de ontwikkelvisie de flexibiliteit om op ontwikkelingen in te spelen, maar wordt de integrale kwaliteit van een gezonde leefomgeving geborgd. De visie wordt beschreven aan de hand van vier thema's:

1. Verlevendigen: Er is ruime aandacht aan het verlevendigen van het gebied door ingrepen voor te stellen in de openbare ruimte en de plinten van de bebouwing.
2. Verdichten en versterken: De insteek is het zakencentrum aan de Beatrixlaan en de woonwijk Bezuidenhout-West stationsgebied verder te ontwikkelen als woon- en werkmilieus waar diverse partijen hun krachten bundelen. Tot 2040 komen er in potentie 1.850 woningen en 145.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoorruimte bij.

Naast de verdichtingsopgave van het gebied is als doelstelling in beeld gebracht welke maatschappelijke voorzieningen (ca 8.000 m2 bvo) er in de toekomst nodig zouden zijn en is er ruimte voor 1.500 m2 commerciële voorzieningen.

3. Verbinden: Het uitgangspunt is het gebied te verbinden met de omliggende wijken door barrières op te heffen en verkeersingrepen voor te stellen die het gebruik voor de voetganger en fietser verbeteren.
4. Vergroenen en verduurzamen: In een stad met steeds meer gebouwen vragen groen en openbare ruimte bijzondere aandacht. Met aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit houden we rekening met de toekomstige ontwikkelingen.

De ontwikkelvisie is nadrukkelijk een visie voor de komende 15 jaar. Flexibiliteit blijft nodig om in te spelen op ontwikkelingen. Onderdelen van de visie zijn ambitieus en moeten nog op hun (financiële) haalbaarheid worden onderzocht. In de ontwikkelstrategie gaan we meer in op de fasering en haalbaarheid van onze plannen, beschrijven we hoe we op ontwikkelingen gaan sturen en maken we zo nodig keuzes. Naar verwachting is de ontwikkelstrategie Beatrixkwartier Bezuidenhout-West eind 2025 gereed voor besluitvorming.

De visie

Het gebied bestaat uit twee heel verschillende wijken: Het Beatrixkwartier, het zakendistrict van Den Haag en Bezuidenhout-West, een rustige woonbuurt in het hart van de stad. Deze wijken zijn van elkaar gescheiden door de Utrechtsebaan. Verder is Bezuidenhout-West ingeklemd tussen drie andere barrières: het Prins Bernhardviaduct, het Schenkviaduct en de sporenbundel. Door de wijken beter met elkaar te verbinden, wordt het verrassende contrast tussen de wijken zichtbaar gemaakt. Het uitgangspunt is het gebied te verbinden met de omliggende wijken door barrières op te heffen en verkeersingrepen voor te stellen die het gebruik voor de voetganger en fietser verbeteren.

Verdichten en versterken

In het CID wordt ingezet op het bundelen van bedrijfsleven, overheid en kennisinstituten. Hiermee wordt ingezet op het tot stand brengen van innovatie. Het gaat om het bundelen van: bedrijfsleven, overheid en kennisinstituten. De gezochte opgave vanuit de Structuurvisie/PlanMER is 170.000 m2 bvo kantoren en 3.000 woningen.

- In het Beatrixkwartier kan met name het bedrijfsleven en de overheid versterkt worden, aanvullend op het onderwijs dat in Den Haag Centraal wordt versterkt. Hierdoor ontstaat een voedingsbodem voor een innovatiemilieu waar diverse partijen hun krachten bundelen.
- Binnen het Beatrixkwartier moet aandacht zijn voor diversiteit van kantoren: van scale-ups tot topkantoren.
- Om een succesvol innovatiemilieu te kunnen maken, is een goede mix van woningen nodig. Zo ontstaat de mogelijkheid werknemers te huisvesten, doorgroei binnen de wijk mogelijk te maken en een levendig gebied te realiseren, ook na kantooruren.
- De dichtheid die maximaal gehaald kan worden is een resultante van stedenbouwkundig onderzoek, de gesprekken in de participatie met belanghebbenden en de inpassing van concrete marktinitiatieven van ontwikkelende partijen in het gebied. In het Beatrixkwartier kan op korte termijn verdicht worden met kantoren en commerciële voorzieningen en een aantal woningen. In Bezuidenhout-West kan verdicht worden met woningen en maatschappelijke voorzieningen. Waarbij de grootste verdichting op lange termijn aan de rand van Bezuidenhout-West kan plaatsvinden.
- Langs de François Valentijnstraat kan een groot aantal woningen worden toegevoegd. De huidige woningen zijn echter nog lang niet afgeschreven, met uitzondering van het hoekgebouw nummer 250. Het is voor de eigenaar onmogelijk deze voorraad op te geven.

Pas in een volgend decennium zal het mogelijk opportuun worden deze verdichtingskansen nader uit te werken. Deze is in deze visie gekoppeld aan de overkapping van de Utrechtsebaan waar de benodigde spelvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

- Tot 2040 komt er naar verwachting ronde de 150.000 m² bvo kantoorruimte bij in het Beatrixkwartier. We voldoen hiermee niet volledig (90%) aan de kwantitatieve opgave uit de Structuurvisie.
- In totaal komen er in beide wijken zo'n 1.850 woningen bij tot 2040. We voldoen hiermee niet aan de kwantitatieve opgave uit de Structuurvisie, maar realiseren 62% van het gevraagde aantal. Een groot deel van de woningen wordt naar verwachting later in de looptijd van de Structuurvisie gerealiseerd.
- Naast de verdichtingsopgave van het gebied is ook in beeld gebracht welke maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn. Dit baseren we op het maximaal te realiseren programma. Dit is circa 8.000 m² bvo. Die voorzieningenbehoefte beweegt mee met de hoeveelheid daadwerkelijk gerealiseerde woningen en kantoren. We moeten daarvoor ook kijken naar de aantallen nieuwe woningen in de naastgelegen wijken (CS en Laan van NOI) omdat er een overlap bestaat. Deze woningen liggen immers in eenzelfde verzorgingsgebied.
- Ook is er markt bij deze groei voor 1.500 m² bvo nieuwe commerciële voorzieningen.

Verbinden: We zetten in op duurzame mobiliteit om bij de toename van het aantal woningen en kantoren de stad leefbaar te houden. We zorgen daarom voor goed openbaar vervoer en aangename fiets- en voetgangersroutes. De verdichte stad moet meegroeien met de tijd en daarom bouwen we aan een fijnmazig netwerk voor voetgangers. Met name voor voetgangers zijn de Utrechtsebaan, de viaducten en de sporenbundel om Bezuidenhout-West onneembare barrières, terwijl dit juist de lange lijnen zijn die het gebied met de binnenstad en de rest van Den Haag verbinden.

- Uit mobiliteitsonderzoek (nog niet vastgesteld) blijkt dat het Prins Bernhardviaduct naar 2x1 rijbaan voor de auto zou kunnen met een trambaan. Hierdoor ontstaat dan mogelijk meer ruimte op het viaduct voor voetgangers- fietsers en groen. De route wordt dan door het groen en begeleidende nieuwe plinten, ook aangenamer.
- Uit dit onderzoek zou blijken dat het Schenkviaduct op termijn mogelijk naar 2x1 rijbaan voor de auto kan (dit is een andere uitkomst dan in de Structuurvisie). Hierdoor ontstaat ruimte op het viaduct om een voetgangersverbinding te maken en groen toe te voegen. Ook zijn trappen vanuit de straten in Bezuidenhout-West naar het viaduct wenselijk. Voor fietsers is de ambitie om de fietstunnel onder het spoor te verbeteren, bijvoorbeeld met een flauwere hellingbaan en betere verlichting.
- Er ontstaat ruimte op de kruispunten waar minder rijbanen vanaf de viaducten op het netwerk van de stad worden aangesloten. Hier kan worden ingezet op vergroening, zodat de kruispunten de representatieve entrees van de stad vormen.
- Het noordelijke deel van de Utrechtsebaan biedt kansen om op langere termijn de twee wijken beter met elkaar te verbinden. Hier ligt een koppeling met de langere termijn ambitie voor verdichting met woningbouw. De bebouwing aan weerszijden van de Utrechtsebaan kent openingen waardoor voetgangersroutes over de Utrechtsebaan, met een vorm van overkapping, de twee wijken met elkaar zou kunnen verbinden en ruimte biedt voor groen en sport. In de visie houden we om die reden de mogelijkheid open voor een (gedeeltelijke) overkluizing. Dit is een perspectief op meer leefbaarheid voor de stad maar op dit moment nog met grote onzekerheid over de haalbaarheid is omkleed. Dit vergt meer studie en uitwerking in de ontwikkelstrategie.
- De Beatrixlaan behoudt voor de auto vooralsnog hetzelfde profiel omdat mobiliteitsonderzoek geen vermindering van autoverkeer laat zien op deze plek op korte termijn.
- In Bezuidenhout-West willen we van de Jan van Riebeekstraat een aangename straat maken met meer ruimte voor de voetganger en groen.

Deze straat is een belangrijke verbinding in de route tussen Den Haag Centraal en Laan van NOI. Ook de Charlotte de Bourbonstraat wordt benadrukt als een belangrijke voetgangers- en fietsverbinding in de wijk.

Vergroenen en verduurzamen: In een stad met steeds meer gebouwen vragen groen en openbare ruimte bijzondere aandacht voor een prettige leefomgeving. Met aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit houden we rekening met de toekomstige ontwikkelingen. We doen een aantal grote ingrepen.

- We willen een aantal lange lijnen vergroenen. Dit wordt een belangrijk onderdeel van de herinrichting en van het Prins Bernhardviaduct, het Schenkviaduct en het gebied onder het tramviaduct aan de Prinses Beatrixlaan. Zo worden de verbindingen met de stad aangenamer voor de Hagenaar en ontstaat er een beter ecologisch netwerk van bomen en struiken.
- We willen de groengebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden zodat er een parklandschap kan ontstaan.
- We willen in Bezuidenhout-West ook vergroenen langs belangrijke routes: de Jan van Riebeekstraat en de Charlotte de Bourbonstraat. Deze straten leiden respectievelijk naar het groene busplatform en naar het fietstunneltje.
- Om Bezuidenhout-West toekomstbestendig te maken is het de ambitie de bestaande groene binnenterreinen klimaatadaptief en biodivers in te richten met ruimte voor spelen en ontmoeting.
- Duurzaam bouwen is een belangrijk uitgangspunt. Nieuwe kantoren worden zoveel mogelijk 'Parisproof' gerealiseerd of bestaande kantoren gerenoveerd, waardoor het gebied weer kan concurreren met andere kantoorgebieden in Nederland.
- Bezuidenhout-West is goed voorzien met groen en dat wordt meer door toevoeging van bovengenoemde groene ambities.
- We willen 7 nieuwe sport-, speel- en beweegplekken toevoegen en verbinden die met de bestaande plekken door een groene route: het speel- en beweegronde. Dit rondje verbindt de belangrijkste sport-, speel- en beweegplekken in het Beatrixkwartier en Bezuidenhout-West.

Verlevendigen: Er is ruime aandacht aan het verlevendigen van het gebied door ingrepen voor te stellen in de openbare ruimte en de plinten van de bebouwing. Het Beatrixkwartier wordt, ook buiten kantooruren, een levendig gebied. Bezuidenhout-West krijgt levendige randen die de lange lijnen versterken en een vitaal hart aan het Jan van Riebeekplein.

- De wens is voorzieningen op strategische plekken proberen in te passen, waar ze het meest bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Dit werken we uit onder meer met ontwikkelende partijen in de ontwikkelstrategie.
- Het advies uit de participatie is om de te bezien of maatschappelijke voorzieningen vooral in Bezuidenhout-West kunnen landen en de commerciële voorzieningen meer aan de Beatrixlaan. Dit zal in de uitwerking in de ontwikkelstrategie richtinggevend zijn in de onderhandelingen met marktpartijen (in de toewijzing en verdeling in de concrete bouwplannen).
- De benodigde voorzieningen zijn berekend op basis van de maximale verdichting van 1.850 woningen en ongeveer 150.000 m² kantoor. Hier zit een logische samenhang in. Minder woningen betekent minder bewoners en minder voorzieningen. Hierbij kijken we ook naar het bredere verzorgingsgebied en dus ook naar de verwachte woningproductie in de naastliggende gebieden Centraal en Laan van NOI. De voorzieningen kunnen gefaseerd gerealiseerd worden in lijn met het tempo van de ontwikkelingen. Op basis van deze aannames zijn benodigd:

Maatschappelijke voorzieningen:

- onderwijs (ca. 4.400 m²): basisschool + gymzaal + kinderdagverblijf
- gezondheidscluster (ca. 1.000 m²): 2x huisartsen, 2x tandarts, 3-4 fysiotherapeuten, apotheek, buurtkamer
- maatschappelijke opvang/beschermde wonen (ca. 500 m²)
- Een (betaalbare) culturele voorziening/podium

- 5-10 ateliers

Commerciële voorzieningen:

- 2-3 x totaal horeca (635-1000 m2)
- 1x stuks commerciële dienstverlening (250-310 m2)
- 1x fitness sportschool (250 m2)

Participatie

Participatie is nadrukkelijk onderdeel geweest bij het maken van dit plan. Op verschillende manieren en momenten zijn omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden uitgenodigd om hun wensen, zorgen en advies te geven over de plannen in de Ontwikkelvisie. Met enquêtes, vier bijeenkomsten en straatinterviews is informatie opgehaald en ruimte gegeven actief mee te denken over hoe het gebied er in de toekomst uit kan zien. Deze participatie liep van juli 2022 tot en met januari 2025. De gemeente heeft een actieve rol genomen in de participatie en communicatie over de ontwikkelvisie. Hiervoor is een participatie- en communicatieaanpak uitgewerkt, volgens het basisdocument Communicatie- en Participatieplan CID (RIS303006) en het Haags Participatiekompas. Het participatieniveau meedenken (adviseren) is in overleg met de klankbordgroep CID (vertegenwoordigers van acht bewonersorganisaties) afgesproken. Voor diverse onderwerpen is de omgeving gevraagd een mening te geven (raadplegen). Hier werd de participatieruimte beïnvloed door al bestaande beleidskaders.

De opbrengst heeft de ontwikkelvisie op vele manieren beïnvloed. Op meerdere punten bleek de visie van bewoners, belanghebbenden en gemeente in elkaars verlengde te liggen. Op een aantal thema's hebben de opmerkingen vanuit de participatie meer richting gegeven. Dit gaat om aandachtspunten die zijn opgetekend uit de monden van bewoners en bedrijven. de belangrijkste wensen en meningen zijn:

- De wens is niet teveel te verdichten en veel woningen toevoegen is niet realistisch.
- Zorg ervoor dat maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van nieuwe gebouwen toegankelijk zijn voor de hele buurt.
- Bij voorkeur worden maatschappelijke voorzieningen in de wijk geplaatst, terwijl commerciële voorzieningen aan de Prinses Beatrixlaan worden gesitueerd. In de ontwikkelstrategie moet worden uitgewerkt hoe dit te borgen is. De deelnemers denken hierbij aan:
 - Een (binnen)voorziening voor jongeren van 12 tot en met 20 jaar.
 - Een betaalbare cultuurvoorziening aan de Prinses Beatrixlaan.
 - Een medisch centrum in Bezuidenhout-West.
- Er is een verdiepingsslag gemaakt op diverse punten, zoals het creëren van levendige plinten en het groener maken van straten.
- Eigenaren, gebruikers en ontwikkelaars van gebouwen langs de Prinses Beatrixlaan hebben aangegeven dat verlevendiging, vergroening en het schoon en heel houden van de Prinses Beatrixlaan bijdragen aan een aantrekkelijk en modern werkgebied.

In de bijlage is het gehele participatieverslag opgenomen.

Ruimtelijk raamwerk

De vier thema's hebben we opgetekend in de ruimtelijk raamwerkkarta. Hierin staat de structuur in samenhang ingetekend met maximale hoogtes en bouwcontouren. Ook is te zien wat op korte termijn en lange termijn gerealiseerd zou kunnen worden. De ontwikkelvisie is nadrukkelijk een visie voor de komende 15 jaar en dient flexibel te zijn om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Onderdelen van de visie zijn ambitieus en moeten nog op hun (financiële) haalbaarheid worden onderzocht. In de ontwikkelstrategie gaan we meer in op de fasering en haalbaarheid van onze

plannen, beschrijven we hoe we op ontwikkelingen gaan sturen en maken we zo nodig keuzes. Naar verwachting is de ontwikkelstrategie eind 2025 gereed voor besluitvorming.

De ambities voor het gebied zijn vertaald in een ruimtelijk raamwerk. De raamwerkk kaart geeft aan hoe het gebied er in de toekomst uit zou kunnen zien: waar kunnen nieuwe gebouwen en voorzieningen komen en waar komt meer ruimte voor groen, fietsers en voetgangers en voor betere verbindingen tussen de wijken. Dit alles is vertaald naar stedenbouwkundige structuren in relatie tot de structuur van de openbare ruimte. Het raamwerk geeft het netwerk weer van straten, pleinen en openbaar groen en legt de ontwikkelplekken vast.

Ruimtelijk raamwerkk kaart ontwikkelvisie Beatrixkwartier en Bezuidenhout-West.



Nadere toelichting

Hieronder wordt op een aantal aspecten van de ontwikkelvisie een nadere toelichting gegeven:

a. Programma, b. Bouwhoogte: wind en bezonning en c. Verkeer

a. Programma

Bij de Structuurvisie en in de bijbehorende plan-MER is globaal gekeken wat dat betekent voor de indicatieve opgave voor de deelgebieden. Dat leidt (op basis van de plan-MER variant) tot een zoekopdracht van 170.000 m² bvo kantoren en 3.000 woningen.

In de ontwikkelvisie is nu precies gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied. Dat heeft geleid tot de volgende potentiële programmatoevoeging:

Deelgebieden	Woningen (aantal en m2 bvo)	Maatschappelijke voorzieningen (in m2 bvo)	Commerciële voorzieningen (in m2 bvo)	Kantoren (in m2 bvo)
Beatrixkwartier en Bezuidenhout- West	1.850 (150.000 m2)	8.000 m2	1.500	150.000

Dit programmatische resultaat ligt qua wonen een stuk onder het niveau van de Structuurvisie CID. Voor het kantoorprogramma is er ook sprake van een verlaging. Afgeleid van dit kleinere bouwprogramma beweegt logischerwijs naar rato ook de voorzieningenbehoefte mee. In de Structuurvisie wordt gesteld dat het over een indicatief programma gaat en dat bij de programmering is uitgegaan van een aanzienlijk metrage. Verder staat dat er als vuistregel 30% planuitval kan worden gehanteerd waardoor dit lagere resultaat in kantoormetrage zou passen binnen de doelstellingen uit de Structuurvisie CID.

Oorzaak van dit resultaat met een kleiner programma: er is een maximum aan ruimtelijke mogelijkheden. Ruimtelijk is het gehele deelgebied onderzocht op mogelijkheden voor verdichting. In het Beatrixkwartier is die verdichting maximaal en wordt dit ook door bestaande eigenaren benut met een mix van kantoren en wonen in een geconcentreerd gebied. In Bezuidenhout-West zijn alle mogelijkheden verkend en is gebleken dat in deze bestaande woonwijk, op enkele lopende initiatieven na, geen substantiële verdichting op korte termijn mogelijk is. Wel is in de ontwikkelvisie aangegeven dat langs de Utrechtsebaan en het Prins Bernhardviaduct op lange termijn verdichting mogelijk is. De huidige woningen zijn echter nog niet afgeschreven en het is voor de eigenaar onmogelijk deze woningvoorraad te slopen. Een mogelijke verdichtingskans wordt daarom niet voor 2030 uitgewerkt (eerder naar einde looptijd Structuurvisie termijn).

Nu duidelijk is wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn van dit deelgebied voor nieuwe woningen, blijkt dat de gezochte streefaantallen hier niet kunnen worden ingepast. De planvoorraad is onderdeel van de stedelijke programmering van de woningbouwopgave, die ten grondslag ligt aan het realiseren van de vastgestelde ambitie om 4.000 woningen te bouwen per jaar. Dit betekent dat er een restopgave is waar elders ruimte voor moet worden gezocht.

Ook de behoefte aan commerciële voorzieningen is op basis van nader onderzoek bijgesteld. In het Voorzieningenprogramma CID (RIS 307135, bijlage 9 van de Structuurvisie CID) is de behoefte gebaseerd op de maximale programma's uit deze visie. Voor de maatschappelijke voorzieningen is gebruik gemaakt van de input van het Voorzieningenonderzoek CID (RIS 316628).

De benodigde commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn bepalend voor de invulling van de plinten. In het gebied komt waarschijnlijk meer plintruimte dan er programmatische invulling is voor de plinten. Er kan schaarste ontstaan aan levendig plintprogramma. Een strategische verdeling van het voorzieningenprogramma over het gebied is dan ook noodzakelijk om het gebied de gewenste levendigheid te geven. Op de ruimtelijke raamwerkkaart wordt hier een voorstel voor gedaan (de plek van de voorzieningen op de kaart is indicatief). Het is daarom noodzakelijk om bij elke uitwerking te onderzoeken hoe de Rijkskantoren, de commerciële kantoren en de woongebouwen kunnen bijdragen aan de levendigheid op straat. De adviesvraag uit de participatie geeft hier ook een richting in mee.

Gemeente zal hier aandacht aan geven in de uitwerking van de visie om tot een optimale invulling te komen in onderhandeling met de markt. In de onderhandeling met de markt zal de ontwikkelvisie richting geven aan de te maken afspraken (in de anterieure overeenkomst en bij de concrete bouwplanontwikkelingen met private partijen) over de inpassing van de benodigde voorzieningen.

Het programma is geen vast gegeven. De ontwikkelvisie kent een looptijd van 15 jaar waarbij kan worden inspeelt op de behoeftes van de toekomst. Woningaantallen kunnen wijzigen, onder meer als er behoefte is aan andere woningtypes. Als de behoefte aan kantoren of onderwijs toe- of afneemt willen we hierop kunnen inspelen. Daarbij geldt een bepaalde afwijkmarge omdat plannen nog verder uitgewerkt worden. De ontwikkelvisie geeft zo richting aan hoe het gebied zich gaat ontwikkelen en biedt een integraal beeld van de ontwikkeling van dit deelgebied van het CID. Bij het doorlopen van een planologisch-juridische procedure in het kader van de Omgevingswet worden de ruimtelijk kaders definitief vastgesteld.

Als bijlage zijn voor de verschillende concrete bouwvoornemens in het gebied de ruimtelijke en programmatische kaders meegegeven. Dit zijn eerste verkenningen die in samenspraak met de betreffende eigenaren tot stand zijn gekomen. Deze verkenningen bieden een stedenbouwkundige basis voor verdere uitwerking op basis van deze visie.

b. Bouwhoogte: wind en bezonning

Langs de Prinses Beatrixlaan en Utrechtsebaan worden een aantal hogere bouwvolumes toegevoegd. Er is gekeken naar het gevolg van de nieuwbouw op de bestaande gebouwen wat de invloeden betreft van zon en wind. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage toegevoegd aan de ontwikkelvisie. Uiteindelijk zal de precieze uitwerking van zon en wind door de ontwikkelaar van de individuele locatie moeten worden onderzocht.

Bij een aantal woningen zal de bezonning achteruitgaan. De huidige gemeentelijke beleidsnorm (twee uur zonlicht per dag op 21 februari) wordt daar bij meerdere woningen niet gehaald. In enkele gevallen wordt deze norm voor de woningen niet gehaald of vermindert dit door de geplande nieuwbouw. In de uitwerking van de bouwplannen moet hier een oplossing voor worden gevonden. Uit het windonderzoek komen geen bijzondere aandachtspunten. De finale afweging vindt hierover plaats bij de planologisch-juridische procedure bij het bouwplan.

c. Verkeer

De verdichting en de mix van functies zorgt ervoor dat alle dagelijkse voorzieningen voor bewoners op loop- of fietsafstand zijn. Er zullen hierdoor meer voetgangers- en fietsbewegingen plaatsvinden. Dat betekent prioriteit voor mobiliteit op menselijke maat; een openbare ruimte die in eerste instantie is ingericht voor (1) voetgangers, (2) fietsers en (3) openbaar vervoer. Er wordt daarom geïnvesteerd in de kwaliteit en capaciteit van de netwerken voor de voetganger, de fietser en het openbaar vervoer, o.a. in de Strategie Mobiliteitstransitie 2022 – 2040, en de Structuurvisie CID uit 2021 is dit verkeersbeleid vastgelegd.

In de ontwikkelvisie wordt opgemerkt dat de verbindingen voor langzaam verkeer richting fietsonderdoorgang Lekstraat en naar de toekomstige achterkant van CS aangesloten moet worden. Resultaat hiervan moet zijn dat er meer ruimte voor fietsers en voetgangers komt in een veiliger en groenere omgeving dat bijdraagt aan een prettiger leefklimaat.

Vervolg

De ontwikkelvisie vormt een startpunt voor een ontwikkelproces. We willen adaptief zijn voor nieuwe ontwikkelingen als dat kan, waarbij we expliciet maken hoe we aan de verschillende kaders op het gebied van leefbaarheid en kwaliteit blijven voldoen. De ontwikkelvisie stuurt op hoofdlijnen. De ambities en ruimtelijke uitgangspunten zijn scherp, maar de plannen vragen nog concrete uitwerking voordat er gebouwd kan worden of de openbare ruimte kan worden aangepakt.

Na de ontwikkelvisie zal het beeldkwaliteitsplan en de ontwikkelstrategie worden opgepakt. Dit mondt uiteindelijk uit in een Integraal Buitenruimteplan Beatrixkwartier en Bezuidenhout-West. Dit buitenruimteplan vormt de basis voor verdere uitwerking van de openbare ruimte van dit deelgebied. Deze 4 producten vormen dan samen het Toekomstplan Beatrixkwartier en Bezuidenhout-West.

Voor concrete bouwontwikkelingen in het gebied wordt met private partijen samen bekeken hoe de plannen binnen de kaders van de ontwikkelvisie kunnen worden ontwikkeld.