



*Kasteel De Binckhorst – een blijvende waarde in een veranderende omgeving*

# UITKOMST PILOT OMGEVINGSPLAN BINCKHORST

## GEMEENTE, VOER REGIE!

De Binckhorstlaan. Wie er enige tijd niet is geweest, zal er weinig meer herkennen. Er zijn veel gebouwen gesloopt en veel bomen geplant. De weg is onderdeel van de Rotterdamsebaan geworden en de Victory Boogie Woogie-tunnel is in gebruik genomen. Aanvankelijk was het er erg rustig en kwam de gedachte op: hebben wij als Vrienden dan toch gelijk gehad met de grote vraagtekens die wij achter nut en noodzaak van dit project van 595 miljoen euro hebben gezet?

Maar nu de Utrechtsebaan tijdelijk is afgesloten, hebben veel automobilisten de Rotterdamsebaan ontdekt. Nog niet iedereen kan de nieuwe route goed vinden; er wordt wel gesproken van de 'Victory Zoekie Zoekie-tunnel'.

Ook aan de Trekvliet is het een en ander veranderd: gepland, zoals de zijkanaaltjes die zijn gegraven, maar ook per ongeluk, bijvoorbeeld door de uitslaande brand die onlangs jachtwerf de Haas heeft verwoest.

### Ontwikkelingen

De kantoorgebouwen die kasteel De Binckhorst omsingelden, zijn nu grotendeels afgebroken, waardoor men van alle kanten zicht heeft op dit monument. Het Junoblok aan de Trekvliet is verbouwd tot appartementen, maar de beloofde groene omgeving laat er nog wel op zich wachten. De KPN-gebouwen aan het Maanplein zijn eveneens appartementencomplexen geworden. Een stuk verderop, aan de grens met Voorburg, op Binckeiland, is een nieuw



*Sloop van een kantoor dat nog niet eens zo oud is*

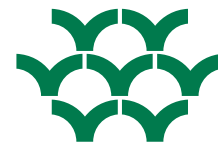
appartementencomplex verrezen en wordt nog een woontoren aan de Trekvlief gebouwd. Er wordt ook nog verder gesloopt. Op grond van alle artist impressions van nieuwbouwprojecten die de laatste jaren verschenen in de media, zou men verwachten er meer woontorens te zien. Het beeld wordt echter nog sterk bepaald door lege vlaktes. Dat heeft ook een voordeel: nu kunnen wij nog even genieten van het kasteeltje, voordat het straks visueel verpletterd wordt door het kolossale complex dat ernaast gebouwd gaat worden.

Volgens de plannen wordt de Binckhorst een gemengd gebied, waarin veel woningen gebouwd worden naast de bestaande bedrijfsgebouwen. Een aantrekkelijk woongebied met een 'rauw industrieel randje'. Nu bleek de Haagse Asfaltcentrale toch té rauw te zijn. Na veel overleg over het verhogen van de schoorsteen van het bedrijf en het inbouwen van geurfilters in de nieuwe woningen er omheen, heeft men het opgegeven om de geurbelasting binnen de perken te krijgen. Per 1 januari van dit jaar is de asfaltcentrale dicht gegaan. Ook de betoncentrale van Cementbouw verdwijnt uit het gebied. Zelfs de bakkerij van Maison Kelder levert problemen op met geluid en geur voor de ernaast geplande woningen. Er ligt een plan om binnen de Binckhorst te verhuizen, maar als dat niet lukt verlaat het bedrijf de stad. Daarmee verliest de Binckhorst nog meer van het beoogde gemengde karakter en gaat bovendien werkgelegenheid voor de stad verloren. Jachtwerf De Haas zou wel blijven bestaan, maar na de brand is het de vraag wat er gaat gebeuren met dit bedrijf en deze locatie.

Wie wil weten wat al die veranderingen betekenen voor mensen die wonen en werken in de Binckhorst, kan terecht bij de boeiende serie documentaires: Binckhorst fase 1, fase 2 en fase 3. Het laatste deel is eind vorig jaar in première gegaan en is nu af en toe nog te zien in het Filmhuis. Veel mensen werken en wonen met genoeg in dit bijzondere gebied, maar er klinkt ook de nodige kritiek. Iemand vertelt hoe hij met veel plezier woont in het vroegere KPN-kantoor op het Maanplein. Hij gaat echter binnenkort verhuizen, want tegenover zijn appartement wordt een grote woontoren gebouwd en dan is hij veel licht in zijn woning kwijt. Hij vertelt ook hoe jonge gezinnen problemen hebben om een school voor de kinderen te vinden. De Binckhorst heeft nog geen school en de scholen in het nabije Voorburg weigeren Haagse kinderen toe te laten. Het stoort ondernemers dat ontwikkelaars wel bliksemsnel een plot voor woningbouw reserveren bij de gemeente en bestaande bouw laten slopen, maar daarna jarenlang niets doen met de kale kavel. Zo verloedert de omgeving.

#### Lessen voor de Omgevingswet

Voor de herstructurering van het gebied heeft de gemeente het bestemmingsplan niet aangepast, maar een omgevingsplan gemaakt. In overleg met het rijk werd de Binckhorst namelijk een proeftuin voor de nieuwe Omgevingswet die vanaf 2011 in ontwikkeling is. Een omgevingsplan legt bestemming van gebieden en plekken niet gedetailleerd vast zoals een bestemmingsplan dat doet, maar zal 'meer werken met spelregels en dus meer ruimte geven voor



flexibiliteit en onzekerheid'. Het is een vorm van 'uitnodigingsplanologie', die ervan uitgaat dat elke ontwikkelaar er iets moois van wil maken. Er was dus wel een Omgevingsplan, maar nog geen overzicht van de benodigde voorzieningen en geen schets van de openbare ruimte, toen ontwikkelaars werden uitgenodigd om in te tekenen op locaties voor de bouw van in totaal 5000 woningen. Wethouder Revis verwachtte alles van de marktwerking en had als simpele regel voor de keuze van de ontwikkelaars 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Nadat het grondreserveringssysteem was opengesteld, waren binnen drie minuten alle plots vergeven. Enkele ontwikkelaars vielen buiten de boot. Wanneer iemand bijvoorbeeld zijn mooie plan van veel beeldmateriaal had voorzien, duurde het vier minuten voordat zijn zware bestand bij de gemeente binnenkwam en was hij daardoor te laat. Zo is holderdebolder alle ruimte ingevuld en blijkt het nu in de praktijk moeilijk om voorzieningen in het gebied te realiseren. Bij gebrek aan ruimte zou een school bijvoorbeeld plek moeten krijgen in de plint van een woontoren. Maar daar had de ontwikkelaar niet op gerekend en het is de vraag of het bouwtechnisch wel kan, gezien de eisen met betrekking tot daglicht en ventilatie. Het is afwachten of er in die plinten geschikte plekken voor bijvoorbeeld huisarts- en tandartspraktijken komen. Voor de inrichting van de openbare ruimte komt de gemeente nu met wensen waarover de ontwikkelaars graag vooraf geïnformeerd zouden zijn.

Na 10 jaar is de Omgevingswet-pilot 'Omgevingsplan Binckhorst' geëvalueerd. Platform STAD heeft ontwikkelaars, ontwerpers, wetenschappers en gemeentebambtenaren geïnterviewd. En natuurlijk ook de mensen van het platform 'I'M BINCK', dat veel bijeenkomsten en discussies heeft georganiseerd. In alle gesprekken komt hetzelfde punt naar voren: de gemeente moet meer kaders aangeven en meer regie voeren. Nu was er sprake van 'georganiseerde onverantwoordelijkheid': niemand is aanspreekbaar als in een keten van partijen ieder voor zich projecten produceert. De uitnodigingsplanologie was misschien goed in de tijd van de financiële crisis, maar had bijgesteld moeten worden toen de markt weer aantrok.

Ook de gemeente heeft de pilot geëvalueerd. Het betreffende document was eerst geheim, maar nadat de Raad van State in november vorig jaar een uitspraak had gedaan in een langslappende procedure van bedrijven in de Binckhorst, is het gepubliceerd. In de begeleidende brief kan men lezen: "Er wordt breed door de respondenten aangegeven dat aan de voorkant te weinig is nagedacht over wat in ieder geval echt moet en wat echt niet kan in de Binckhorst. Of het nu

gaat over aspecten als geluid, de openbare ruimte of maatschappelijke voorzieningen, er is bij het principe om het initiatief aan de markt te laten onvoldoende doordacht welke eisen en/of verplichtingen aan de voorkant meegegeven hadden moeten worden, zodat op andere aspecten juist ruimte kan worden geboden. De brief van wethouder Mulder, die in tegenstelling tot zijn voorganger niet alle heil van marktwerking verwacht, eindigt met deze toezegging: Tot slot zal in de doorontwikkeling Binckhorst concreet worden uitgewerkt wat de lessen zijn uit de evaluatie voor de wijze waarop de uitgifte van woningen moet worden georganiseerd bij de volgende tranche. Ook zal in dit document extra aandacht worden besteed aan de manier waarop de participatie wordt ingevuld en hoe er regie wordt gevoerd op het gewenste aantal voorzieningen en de bedrijvigheid in het gebied." Daarmee neemt hij gelukkig afstand van de casinoplanologie van 'wie het eerst komt, het eerst maalt'.

De Omgevingswet gaat intussen nog altijd uit van de ultraliberale 'uitnodigingsplanologie', die door het kabinet Rutte I in crisistijd geformuleerd is. De wet is door het parlement aanvaard, maar de invoering is keer op keer uitgesteld omdat het onderliggende digitale systeem niet goed werkt en omdat niet alle gemeenten, waterschappen en provincies er klaar voor zijn. Mocht de wet onverhoopt toch worden ingevoerd, dan is het zaak om de willekeurige werking van een plan-arme vrije grondmarkt in dit rijksproject lokaal zoveel mogelijk bij te stellen. Het is van groot belang dat in de omgevingsvisie en het Omgevingsplan van Den Haag de gemeente wel een wezenlijke regierol gaat vervullen. Daarnaast is het ook belangrijk om duidelijk te maken welk orgaan van de gemeente beslist over de ruimtelijke ordening, de gemeenteraad of alleen het college van B & W. Onder de huidige wet beslist de raad over afwijkingen van het bestemmingsplan, behalve in gevallen waarin hij dit aan het college heeft gedelegeerd. In de Omgevingswet wordt dat omgekeerd: het college beslist, behalve wanneer de raad een bindend adviesrecht heeft. De Vrienden raden de gemeenteraad aan zelf zoveel mogelijk aan het roer te blijven. Ook op dit punt komt het erop aan zoveel mogelijk lokaal te repareren wat nationaal verkeerd is gegaan. Wethouders willen wel eens te 'close' worden met bouwers en ontwikkelaars, zo leert de ervaring. De besluiten over ruimtelijke ordening moeten ook in de toekomst door onze gemeenteraad worden genomen.

Jacob Bijl, tekst en foto's  
 Werkgroep Stadsbeeld en Stadsgroen  
[stadsbeeldenstadsgroen@vriendenvandenhaag.nl](mailto:stadsbeeldenstadsgroen@vriendenvandenhaag.nl)