



Binckhorst als bedrijventerrein – haven en kantoren en de sigarettenfabriek die bedrijfsverzamelgebouw werd

OMGEVINGSPLAN BINCKHORST - EEN EXPERIMENT

Niet alleen Binckhorst gaat op de schop, maar ook de wetgeving wat betreft milieu en ruimtelijke ordening. Het vertrouwde bestemmingsplan wordt vervangen door een omgevingsplan. Dat wordt geregeld in de nieuwe Omgevingswet die over een paar jaar ingaat. Om ervaring op te doen met de nieuwe wet laat de overheid een aantal pilots uitvoeren en de gemeente Den Haag heeft Binckhorst aangemeld voor dit experiment.



Het Junoblok is nu klaar – daar wonen de eerste nieuwe bewoners van Binckhorst

Binckhorst

Binckhorst werd in de 20^e eeuw een industrieterrein met een asfaltcentrale, een betoncentrale, allerlei autobedrijven, PTT-bedrijven etc. Toen de maakindustrie aan betekenis verloor, werden er kantoren gebouwd. Begin 21^e eeuw kwam er het masterplan met veel kantoren en woningen in hoogbouw, door de Vrienden bestempeld als 'Manhattan aan de Trekvluit'. Door de crisis verdween dit plan in de ijskast maar intussen waren veel autobedrijven al naar elders verplaatst. Het devies werd 'organische ontwikkeling': met steun van de gemeente vestigden initiatiefnemers met veel ideeën en weinig geld hun bedrijfjes in goedkope leegstaande oude panden. Toen de crisis voorbij was en de woningbouwmarkt snel aantrok, kwam Binckhorst opnieuw in beeld bij de plannenmakers op het stadhuis. Het is namelijk de enige plek in de stad waar grote aantallen woningen gebouwd kunnen worden. Het moet een 'gemengd stedelijk gebied in hoge dichtheid' worden. Binckhorst kwam ook in beeld bij beleggers en ontwikkelaars; er werd steeds meer grond verhandeld. Zo verkocht bijv. de gemeente de grond



onder het industriecomplex waar de bekende papier-warenfabriek Jero gevestigd is, aan een ontwikkelaar die er woningen wil bouwen.

Omgevingsplan

In de nieuwe Omgevingswet wordt een aantal wetten op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening samengevoegd om het besluitvormingsproces over bouwprojecten te stroomlijnen en versnellen. Wat betreft de inspraak verschuift het accent naar overleggen met de belanghebbenden aan het begin. Eigenlijk moet men het dan met elkaar eens worden opdat bezwaarprocedures aan het eind van het traject voorkomen worden. Het omgevingsplan legt niet gedetailleerd bestemmingen van gebieden en plekken vast, zoals een bestemmingsplan, 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. Een omgevingsplan wordt voor 20 jaar vastgesteld, maar kan wel tussentijds door het college van B&W gewijzigd worden.



Kasteel de Binckhorst – onderdeel van de groene zone, straks bevrijd van de omringende kantoorbebouwing.

Inspraak

Wat betreft het aantal momenten van inspraak en overleg, heeft het experiment omgevingsplan Binckhorst voor de Vrienden de belofte van de nieuwe Omgevingswet waargemaakt. Na het indienen van onze zienswijze hebben wij uitvoerig overlegd met de ambtenaren die het project leiden en driemaal (!) ingesproken bij de commissie Ruimte. Ons belangrijkste kritiekpunt was dat het niet lukt een goede gemengde stadswijk in hoge dichtheid te bereiken met als enig instrument dit omgevingsplan. Er moet tegelijkertijd gesproken en besloten worden over een stedenbouwkundige visie. Die is nodig om de kansen van het gebied volledig te benutten en stedenbouwkundige ongelukken te voorkomen. De kans om er veel woningen te bouwen moet niet gemist worden doordat initiatieven van de markt niet goed gecoördineerd worden. Zeker omdat die verdichting met

woningen plaatsvindt te midden van bedrijven en aan de Binckhorstlaan, een straat met veel verkeer. Een en ander vereist een zorgvuldige vormgeving van de openbare ruimte zodat het een leefbaar gebied wordt.

Verder hebben wij aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- Groen en water tot in de haarvaten van het gebied door laten dringen.
- Maatregelen nemen die de luchtkwaliteit bij de mond van de Victory Boogiewoogietunnel verbeteren.
- Kiezen voor andere manieren van gestapelde bouw dan hoogbouw boven 25 meter, met lagere kosten, een grotere verdichting en meer leefbaarheid in de openbare ruimte.
- Sturing van de woningbouwmarkt, opdat naast de sociale huursector ook het middensegment aan bod komt, zowel huur als koop.
- Bijstelling van de Omgevingswet omdat deze vorm van globale planologie alle betrokkenen te weinig rechtszekerheid, de gemeenteraad te weinig zeggenschap en de burgers te weinig mogelijkheid voor inspraak over concrete plannen geeft.

Via het Haags Monumentenplatform hebben wij ook gevraagd om de waardevolle industriële bebouwing goed te beschermen.

Resultaten

Het experiment omgevingsplan Binckhorst heeft de belofte van de nieuwe wet niet waargemaakt wat betreft het resultaat. Op sommige punten hebben B&W en de meerderheid van de gemeenteraad een beetje bewogen, maar wij zijn het niet eens geworden met elkaar. Naast het omgevingsplan bestaat er nu een geactualiseerde gebiedsaanpak Binckhorst. Er worden kwaliteitsteams opgericht en de ontwikkeling van het plan wordt eerst per half jaar en daarna per jaar geëvalueerd. De ecologie wordt versterkt en er komen regels om ervoor te zorgen dat middenhuurwoningen niet doorschieten naar het topsegment. De gemeenteraad krijgt informatie over de gebiedspaspoorten waarin de afspraken over deelgebieden tussen ontwikkelaars en de wethouder zijn vastgelegd. De raad krijgt echter geen zeggenschap daarover. En er komt geen uitgewerkte stedenbouwkundige visie voor het hele gebied, want dat is strijdig met het principe van flexibiliteit dat centraal staat in de Omgevingswet. Dus is het afwachten in hoeverre de Omgevingswet aangepast wordt op grond van de ervaringen in deze en andere pilots. En afwachten in hoeverre Binckhorst zich ontwikkelt tot een 'gemengd stedelijk gebied in hoge dichtheid' waar het goed wonen en werken is: veel zal afhangen van wat het toeval brengt. Wij blijven de Binckhorst-ontwikkelingen positief kritisch volgen.

Jacob Bijl, tekst en foto's
stadsbeeldenstadsgroen@vriendenvandenhaag.nl