

Bijlage 19 Plintenvisie

De zogenoemde 'plint' is het deel van het gebouw dat vanaf de straat het meest zichtbaar is voor de langslopende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. Dit is de plek waar bedrijvigheid, voorzieningen en woningen zich presenteren aan de stad en waar de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting komt. Een goede invulling van de plint is daarom van groot belang voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad. Specifiek in de intensiveringsgebieden is de druk op de plint enorm. Dit noemen we 'the battle for the ground floor': maatschappelijke en commerciële voorzieningen, werkruimtes, entrees van woningen en parkeergarages, ruimte voor technische installaties, inpandige afvalinzameling, et cetera moeten allemaal worden ingepast op de begane grond. Binnen een hoog dynamisch ontwikkelingsgebied als het Central Innovation District (CID) is het vraagstuk met betrekking tot de plint dus nog urgenter.

Invulling van de plint

De Structuurvisie CID wijst de Campusboulevard en de Beatrixlaan aan als een gebied voor 'reuring'. Hier is zowel een hoge dichtheid als een hoge mate van functiemenging wenselijk. (Nota van Uitgangspunten RIS310948, p. 18). Naast de beoogde kantoren van de Anwb en de RVB is daarom in het bestemmingsplan een divers aanbod van plintfuncties mogelijk gemaakt. Bij de positionering van de bouwblokken is rekening gehouden met de mogelijkheid om zowel door de gebouwen heen te lopen als tussen de gebouwen door. Parkeren en logistiek vinden ondergronds plaats zodat het grootste deel van de plint beschikbaar blijft voor publieke functies.

Bij het kan gebouw voor de Anwb zijn de publieksgericht functies verdeel over 2 lagen: onder andere een kinderfietsenwerkplaats, theater, horeca en een anwb-winkel. Uiteraard is er ook ruimte nodig voor toegangen tot andere gebouwdelen en nutsfuncties.

Bij het gebouw van de RVB bevinden de publieksgericht functies zich in ieder geval op de onderste bouwlaag. Hier is ruimte voor een horecagelegenheid, ontvangst- en ontmoetingsruimtes en dienstverlening.

Naast programmatische uitgangspunten gaat het ook om zaken als de grootte van de plintonderdelen en de verbinding tussen de plintfuncties en de buitenruimte van belang voor het maken en behoud van levendige en aantrekkelijke plinten.

Plintenstrategie

Om een levendige plint te realiseren is het belangrijk om een strategie te bepalen, die nodig is om een levendige plint ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2022 de plintenstrategie vastgesteld (Grip op de Haagse Plint, RIS312977). De plintstrategie bestaat uit een ladder van 30 instrumenten waarop de gemeente op verschillende manieren zou kunnen sturen op plintinvulling: van relatief passief (richting geven) tot meest actief (zelf doen).

	Levendige en gevarieerde plinten
Zelf doen	• Plinten-BV: ontwikkelen/ in eigendom nemen/ aan- en verhuren • Plintenbeheer-organisatie • Achtervang-/garantie-regeling (aanhuur, in eigendom nemen)
Stimuleren (financieel)	• Plintenfonds (t.b.v. bekostiging plintenregisseur of compensatie lagere grex/ vex-opbrengsten, evt. i.c.m. omzet- of ingroeihuren) • Herinrichting-, (ver)huursubsidie of -lening • Achtervang/ garanties (in €, tijd)
Reguleren (juridisch)	• Omgevingsplan (planregels, voorwaarden/ voorwaardelijke verplichtingen) • Doelgroepenverordening opstellen (cf. woningbouw: betaalbaarheid borgen) • Referentienormen (specifiek voor maatschappelijke voorzieningen) • Beeldkwaliteitsplan en sturen op vertaling in private plannen, rol Welstand • Inzet pro-actieve sturing via Q-team/ curator/supervisor • Omgevingsvergunning met inrichtingsregels (bv. uitritten, installaties, etc.) • Opnemen eisen in tender + kettingbedding bij gem. uitgifte/ verkoop vastgoed • Erfpacht i.c.m. beleidsregels • Uitrui-afspraken over bonus-rechten, verevening/afkoop of compensatie • Sturing op opnemen kettingbedding via anterieure ovk/ ontwikkel ovk • Afspraken over vergroten b.o.g. corpo's (bv. via prestatieafspraken) • BIZ met brancheringsplan
Verbinden	• Plintenregisseur/-makelaar • Plintencommissie • Plintenconvenant, plintenmanifest • Gezamenlijke visie, plintenstrategie gebied • Activeren VvE('s), vorming BIZ • Tijdelijk gebruik/ placemaking/ programmeren openbare ruimte
Richting geven	• Integrale business case waarde-creatie plinten-verlevendiging • Gemeentelijk brancheringsbeleid/ plintenvisie voor gebieden • Opnemen eisen/wensen in beleid, visies, gebiedspaspoorten • Ontwikkelen straat- en plint-paspoorten • Opstellen plintenhandboek Den Haag (met voorbeelden, inspiratie) • Zicht op (omvang en type) marktbehoefte in de stad • Visie gemeente op maatschappelijk gewenste plinten

Instrumentarium (Plinten-ladder), Haagse Plintenstrategie 2022

In het plangebied is er sprake van drie strategieën, namelijk stimuleren, reguleren en richting geven. Het plangebied betreft een particuliere herontwikkeling, waar middels een Nota van uitgangspunten de ruimtelijke en programmatische kaders van de bebouwing is vastgesteld. Naast dit bestemmingsplan wordt er tevens een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld, waarin kaders m.b.t. beeldkwaliteit specifiek worden vastgelegd. Hieronder de verschillende strategieën ten aanzien van de rol van de gemeente.

Reguleren

In de regels van het bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels vastgelegd voor de begane grond van het gebouw ten aanzien van detailhandel, horeca en maatschappelijk functies. Op deze manier worden de plintfuncties gereguleerd. Door het opnemen van maximale vestigingsgrootte van detailhandel en horecavestigingen, kan een fijnmazig aanbod worden gerealiseerd, die bijdraagt aan het leefklimaat in het gebied. Er is tevens opgenomen dat minimaal 50% van de begane grond moet bestaan uit publieksgerichte en toegankelijke functies.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsdocument voor de locatie zijn diverse uitgangspunten opgenomen die toezien op de aantrekkelijkheid, de inrichting en het gebruik van de plint. Daarbij is onder andere aangegeven dat er sprake moet zijn van een doorgang binnendoor de gebouwen die de Juliana van Stolberglaan verbindt met het pocketpark. Ook zijn er regels om de omvang van technische functies in de plint te beperken.

Richting geven

Met de ontwikkelende partijen zijn meerdere gesprekken gevoerd over het creëren van een aangename werk- en leefklimaat in het gebied. Met betrokken partijen is er gezocht naar een juiste mix van functies, gericht op een voorzieningenniveau dat meerwaarde heeft voor de toekomstige bezoekers, kantoormedewerkers en omwonenden. In de NvU, het Beeldkwaliteitsdocument en dit bestemmingsplan komen aspecten samen die moeten leiden tot een levendige plint in het plangebied.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden functies mogelijk gemaakt in de plintruimten, die leiden tot een aangenaam verblijfsklimaat in het plangebied. Deze planontwikkeling dient als aanjager van de verlevendiging van het gebied. De gemeente maakt gebruik van verschillende sturingsinstrumenten om de gewenste vulling en uitstraling van de plint te bereiken.