

# DE GEVOLGEN VAN STEDELIJKE ONTWIKKELINGSSTRATEGIEËN EN BEDRIJFSHUISVESTINGSSTRATEGIEËN OP DEN HAAG

## INTRODUCTIE

**PROBLEEM**  
Bedrijven hebben steden nodig, en steden hebben bedrijven nodig.

Maar er is:

- beperkte ruimte
- druk van functies op elkaar
- verandering wensen voor huisvesting en locatie

## ONDERZOEKSVRAGEN

**HOOFDVRAG**  
Hoe heeft de huisvesting van bedrijven in Den Haag zich ontwikkeld, en welke gevolgen voor Den Haag zijn te verwachten door de stedelijke ontwikkelingsstrategieën van de gemeente en de huisvestingsstrategieën van grote bedrijven in Den Haag?

**DEELVRAGEN**

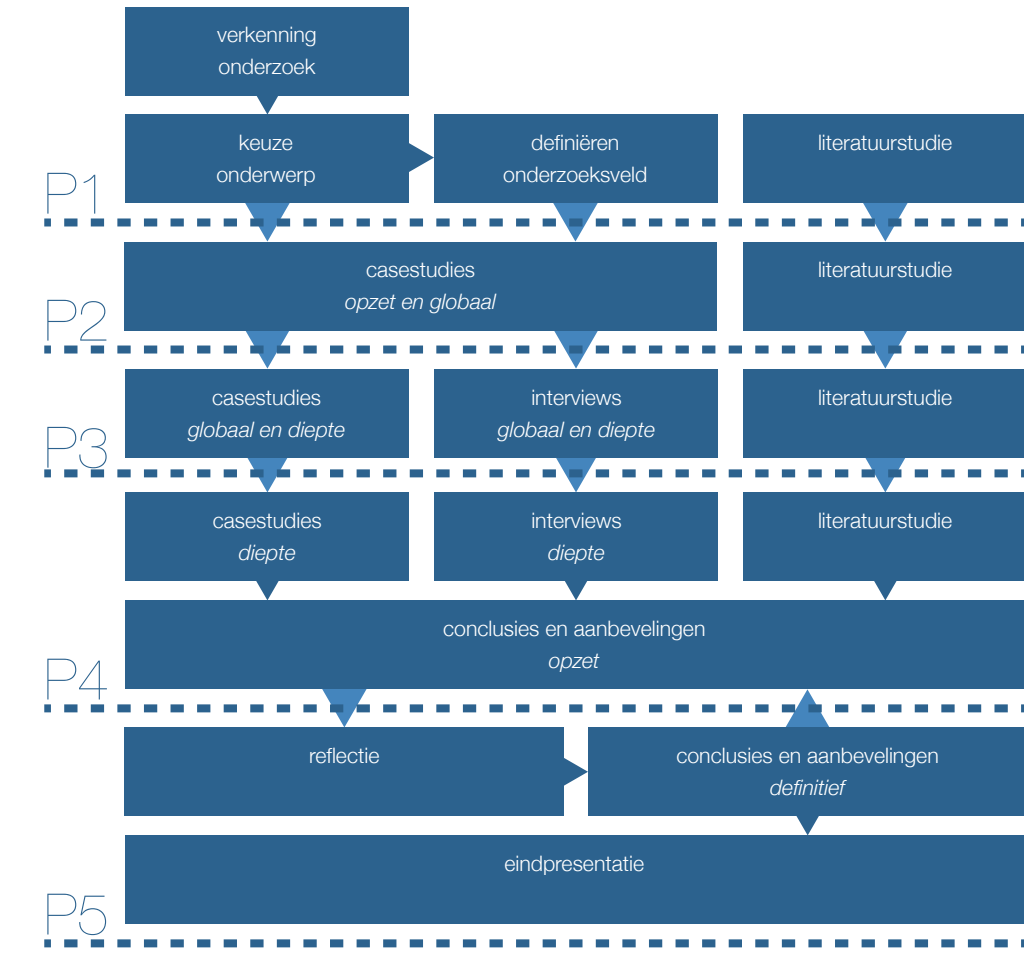
1. Wat is het profiel van Den Haag met betrekking tot bedrijfshuisvesting?
2. Wat waren de stedelijke ontwikkelingsplannen van de gemeente Den Haag?
3. Wat waren de huisvestingsplannen van de bedrijven in Den Haag?
4. Hoe is de ontwikkeling van de realisatie van Den Haag verlopen?
5. Wat zijn te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot de huidige plannen van de gemeente en de bedrijven?

## DOELEN

Informatie verzamelen over de ontwikkeling van de bedrijfshuisvesting in Den Haag.

De gemeente Den Haag en de bedrijven in Den Haag inzicht te geven in de ontwikkeling van de bedrijfshuisvesting in de gemeente.

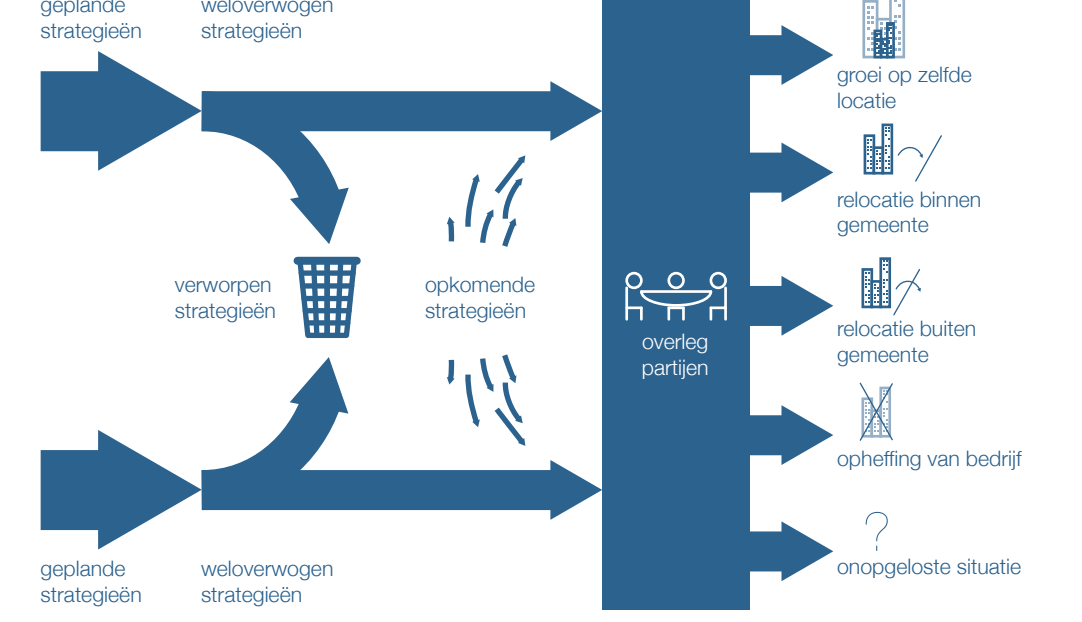
## ONDERZOEKSONTWERP



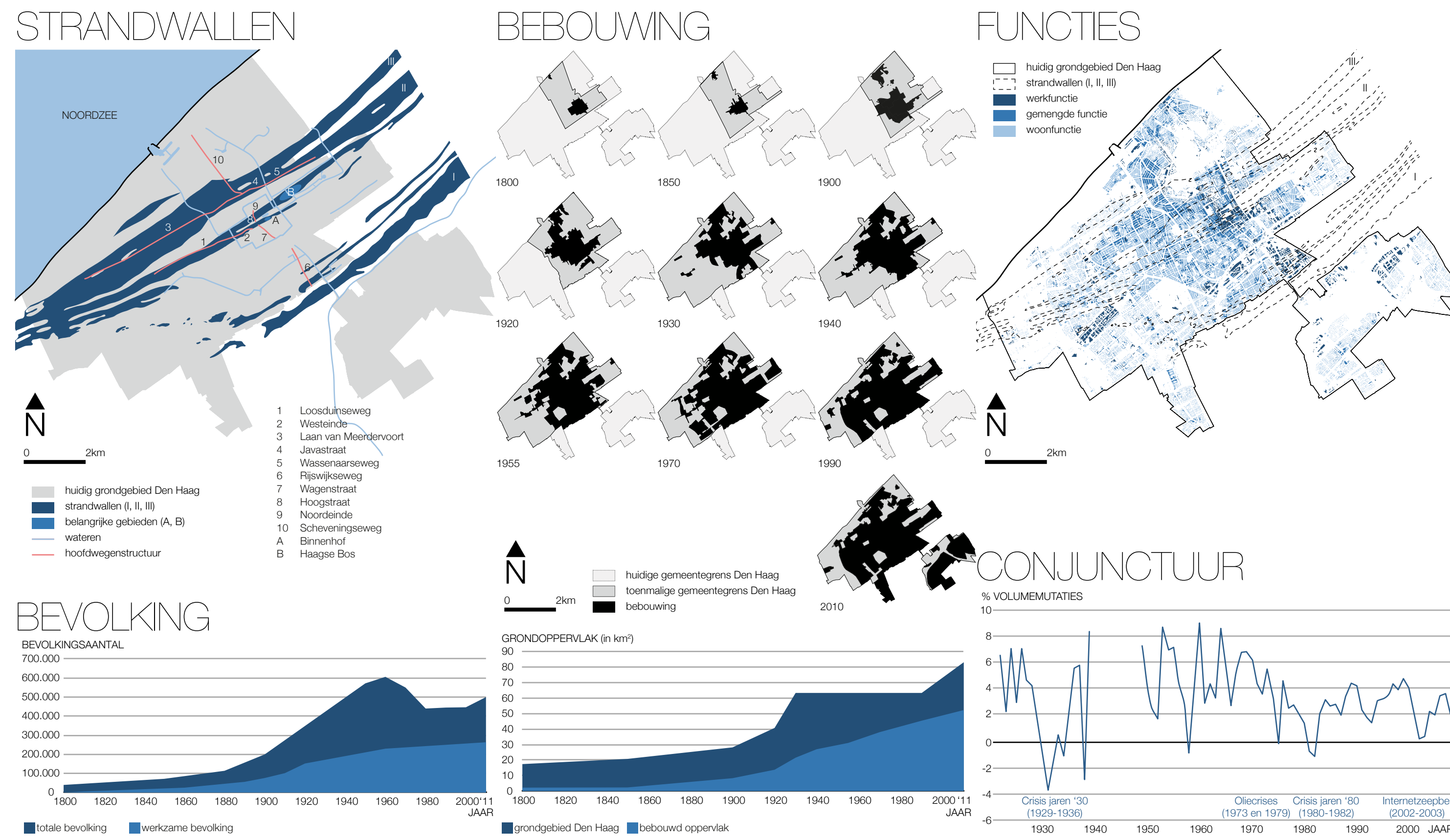
## METHODE

- Literatuurstudie;
- Observatie van de stad;
- Casestudies van de bedrijfshuisvesting van AEGON, KPN, Nationale-Nederlanden en Shell in Den Haag;
- Interviews met belanghebbende partijen als de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO) van Den Haag, de Kamer van Koophandel Haaglanden (sector regiostimulering) (KVK), en de Haagse vestigingen van AEGON, KPN, Nationale-Nederlanden en Shell.

## BEDRIJF



## PROFIEL VAN DEN HAAG



## STEDELIJKE ONTWIKKELINGSPLANNEN VAN DEN HAAG

- STRUCTUURPLANNEN**
- 1908: Plan tot Uitbreiding van 's-Gravenhage
  - 1949: Structuurplan Groot 's-Gravenhage
  - 1965: Streekplan Haagse Agglomeratie
  - 1978: Streekplan Zuid-Holland West
  - 1994: Intergemeentelijk Structuurplan Haaglanden
  - 2005: Structuurvisie Den Haag 2020

**HUIDIGE STRATEGIEËN VAN DEN HAAG**

- Liever woningen of kantoren dan industriële gebouwen
- Kwaliteit geven aan bestaande terreinen

## HUISVESTINGSPLANNEN VAN HAAGSE BEDRIJVEN

- VOOR/TUDENS/NA DE INDUSTRIËLE REVOLUTIE**
- 1800-1850: ambtenarenstad
  - 1850-1890: industrie, handel, banken, servicebedrijven
  - 1870: meer en grotere fabrieken, winkels en kantoren
  - 1890: winkels en handelskantoren hoofdbedrijvigheid
  - 1900: begon weer ambtenarenstad te worden
- NA DE TWEEDE WERELDOORLOG**
- Centrum minder interessant voor kantoren
  - Groei van bedrijfshuisvesting

**NA DE CRISIS VAN DE JAREN '80**

- Grotere organisaties
- Gedecentraliseerde, kleinere bedrijfshuisvesting
- Huurgebouwen werden aantrekkelijk

## STRATEGIE ONTMOET STRATEGIE

- NA DE INDUSTRIËLE REVOLUTIE**
- Introductie bedrijventerreinen
- TUDENS DE CRISIS VAN DE JAREN '30**
- Groei van service sector

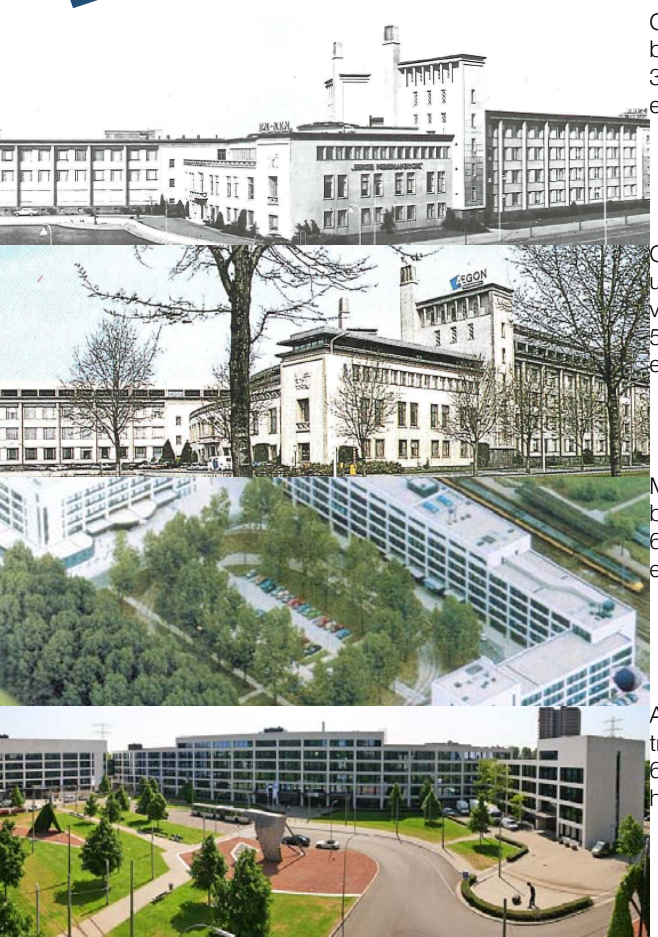
**NA DE TWEEDE WERELDOORLOG**

- Toename kantorgebouwen
- Tussen centrum en kustgebied

**NA DE CRISIS VAN DE JAREN '80**

- Masterplan Den Haag Nieuw Centrum

## CASUS: AEGON



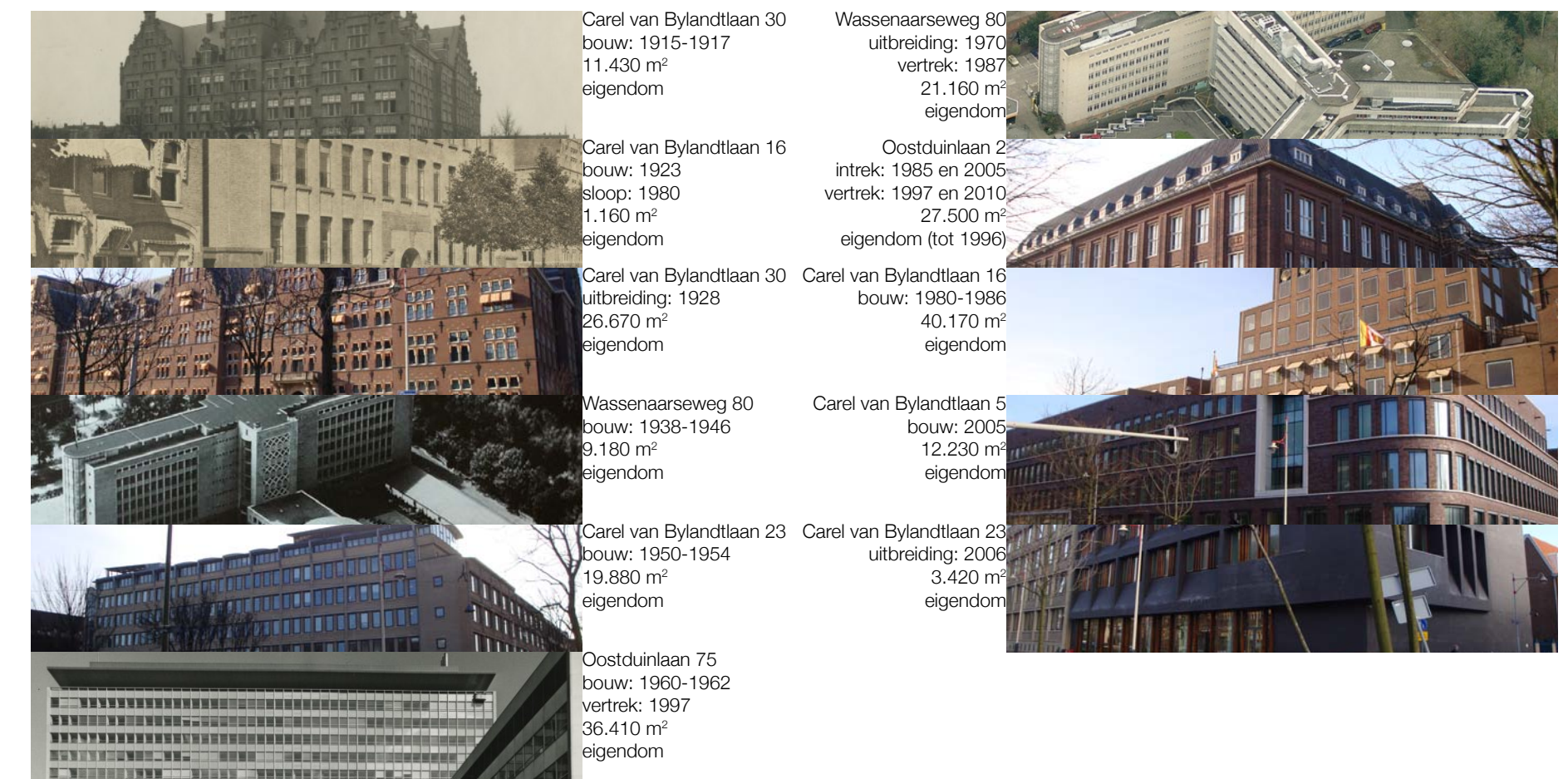
## CASUS: KPN



## CASUS: NATIONALE-NEDERLANDEN

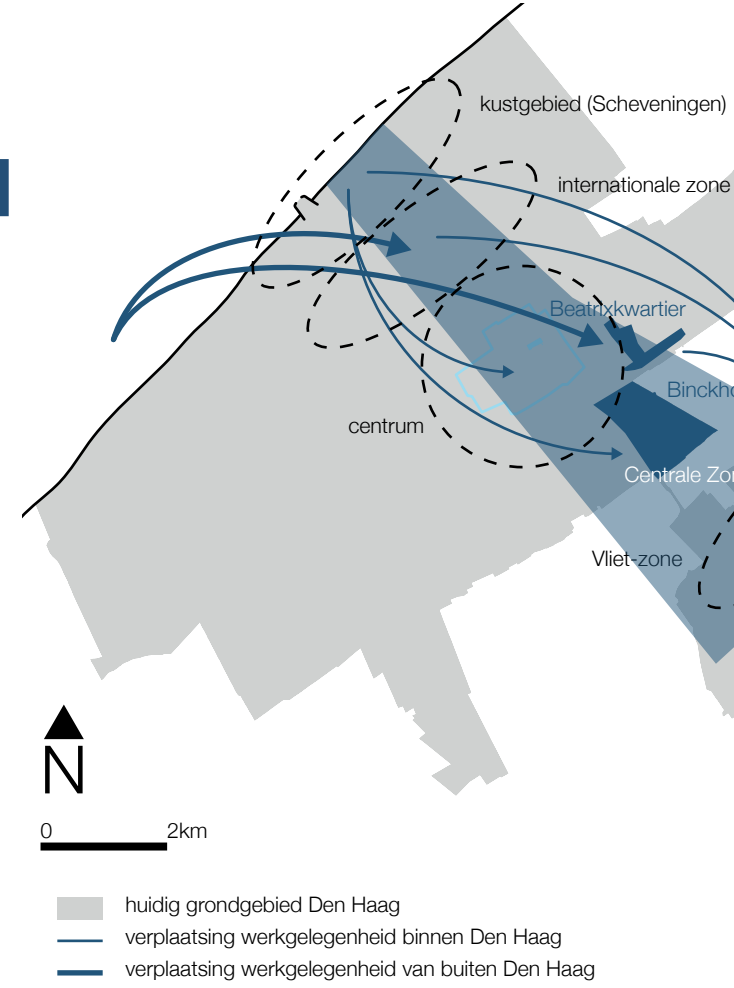


## CASUS: SHELL

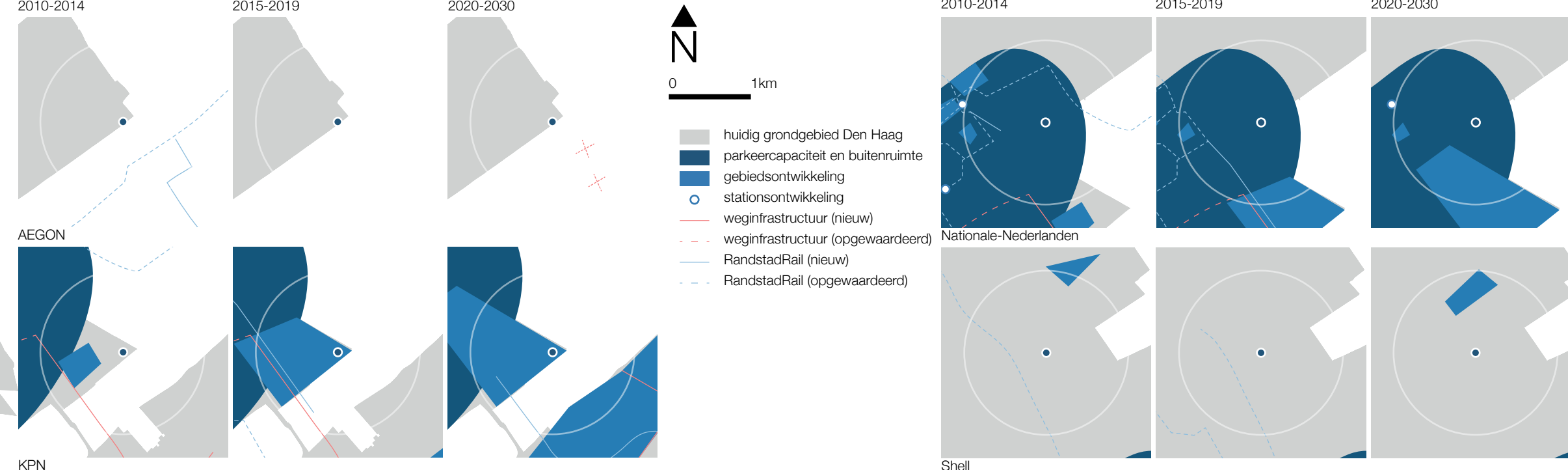


## HERVORMINGEN NA DE HUIDIGE CRISIS

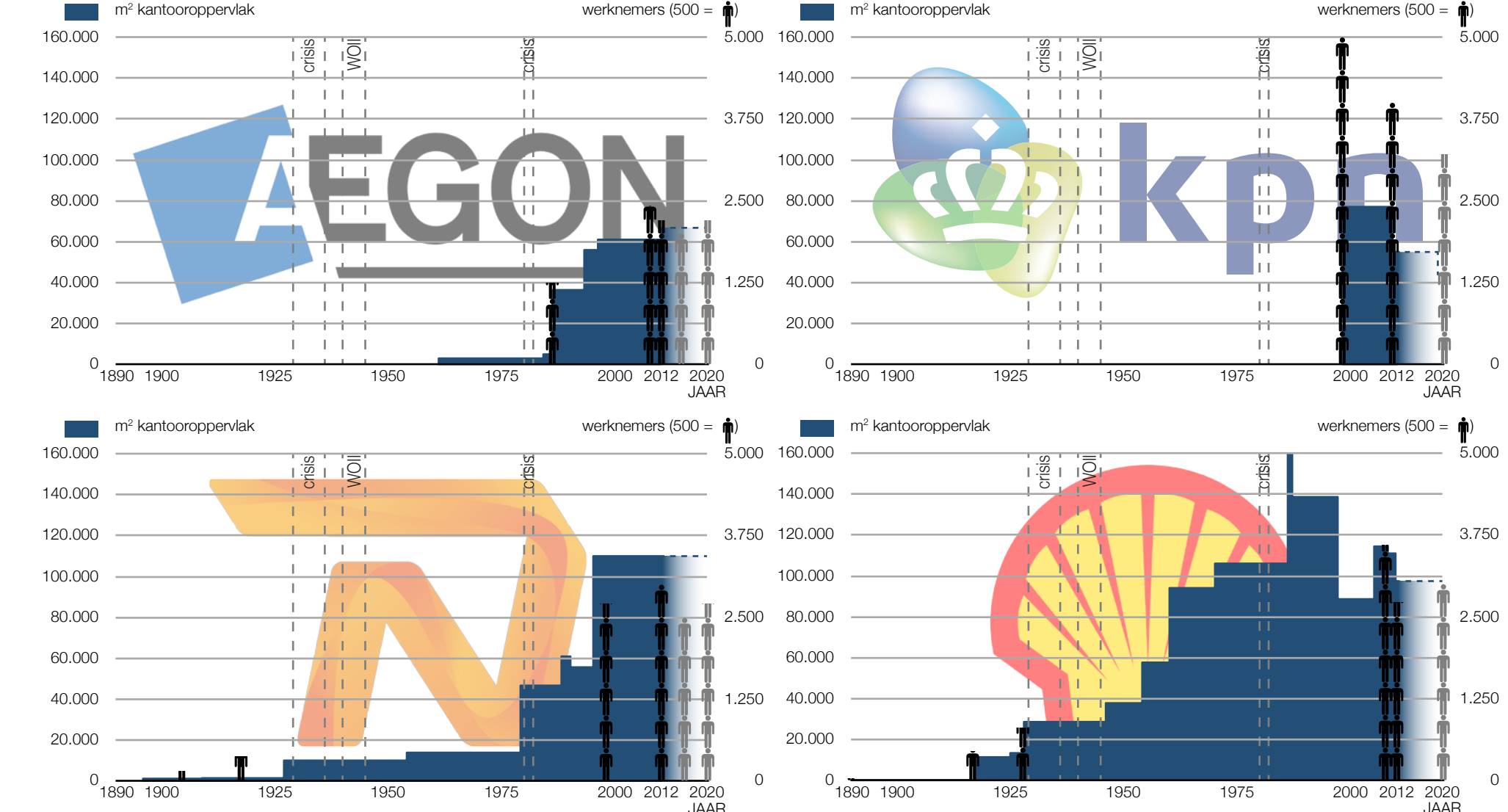
### VERWACHTING WERKGELEGENHEID



### VERWACHTE STEDELIJKE ONTWIKKELINGEN GEMEENTE



### VERWACHTINGEN AEGON, KPN, NN EN SHELL



## CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

### CONCLUSIES

Stedelijke ontwikkelingsstrategieën, bedrijfshuisvestingsstrategieën en realisatie hervormingen na de industriële revolutie, oorlog en crisis. De huidige crisis geeft de verwachting voor nieuwe hervormingen in de strategieën van de gemeente Den Haag en de bedrijven.

De stedelijke ontwikkelingsstrategieën van de gemeente Den Haag zorgen voor een meer bereikbare stad, en een groei van belang en aantrekkelijkheid van de Centrale Zone. Daartegenover zullen functies die extensief grond gebruiken plaats moeten maken voor functies die intensief grond gebruiken.

De huisvestingsstrategieën van bedrijven in Den Haag zorgen voor een minder groeiende druk op de infrastructuur. Door de focus op de Centrale Zone zullen de gebieden hierbuiten sneller leeg komen te staan (met goed bereikbare locaties als uitzondering).

### STURINGSMIDDELEN

- Gemeente:
- Erfpacht
  - Bereikbaarheidsprofielen
  - Functiemenging/-scheiding
  - Toplocaties en Centrale Zone
- Bedrijven:
- Vertrouwen
  - Flexibiliteit
  - Beheersvorm
  - Relocate en centralisatie

### AANBEVELINGEN VERVOLGSTUDIE

- Dienstverlenende bedrijven in andere steden
- Industriebedrijven en Scheveningen
- Den Haag als onderdeel van de Zuidvleugel
- Het Nieuwe Werken
- Kwalitatief hoogstaande gebouwen
- Centrale Zone versus concentrische stadsstructuur

### AANBEVELINGEN PRAKTIJK

- EVALUATIE**
- Bereikbaarheidsprofielen, toplocaties en Centrale Zone zijn effectief vanuit de gemeente
  - Vertrouwen hebben, flexibiliteit, beheersvorm, relocate en centralisatie zijn effectief vanuit de bedrijven

### EIGEN INITIATIEF OF NOODZAAK

- Erfpacht, functiemenging/-scheiding, toplocaties en Centrale Zone zijn eigen initiatief van de gemeente
- Vertrouwen is noodzaak van bedrijven
- Bezitsvorm, flexibiliteit en centralisatie zijn (grotendeels) eigen initiatief

### PROBLEEM VS POTENTIE

Problemen kunnen ook als potentie gezien worden

Datum  
Naam student:  
Master:  
Afstudeerlaboratorium:  
Hoofdmentor:  
Tweede mentor:  
Gecommitteerde:

20 april 2012  
ing. S.P.M. (Stephan) Kouwenberg  
Real Estate & Housing  
Corporate Real Estate Management  
ir. H.J.M. (Herman) Vande Putte  
ir. W.J.A. (Willem) Hermans  
ir. L.P.J. (Leo) van den Burg