

SYNOPSIS

Nieuw in oud in de Binckhorst




n.v. Verf-en Vernisfabriek W. PAULUSSEN
 FABRIEK EN KANTOREN: BINCKHORSTLAAN 171 - TEL. 770691-722157 - TELEGRAM-ADRES: PAULUX
 BANKIERS: INCASSO-BANK N.V., DEN HAAG - HOLLANDSCHE BANK-UNIE N.V., DEN HAAG
 GIRO 16929 - TEL. AFD. INKOOP 770275

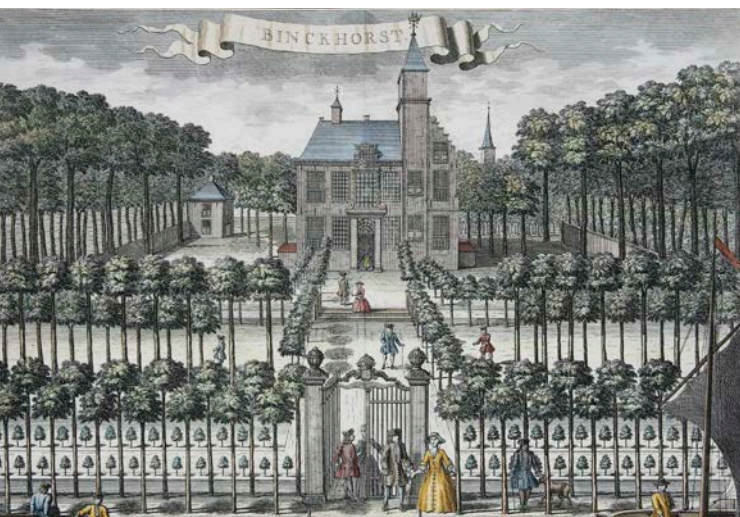


Van polder naar industriegebied

Het industriegebied de Binckhorst heeft een lange voorgeschiedenis. Het gebied maakt onderdeel uit van de Veen- en de Binckhorstpolder en wordt lange tijd gekenmerkt door een landelijk polderlandschap. Naast landbouwactiviteiten vinden er in de 15^e en 16^e eeuw ook turfafgravingen plaats. De waarschijnlijk eerste vermelding van een voornaam gebouw, het latere kasteel, in dit landelijke gebied dateert uit het begin van de 14^e eeuw. Dit is ook de periode (ca. 1345) dat de Trekvljet wordt gegraven. Midden 19^e eeuw is voor het eerst sprake van enige industriële activiteit met de komst van een bitumenfabriek, vlakbij het kasteel.

Het is de gemeente Den Haag, die na overname van het gebied van de gemeente Voorburg, in de Binckhorst de eerste grote industrie laat aanleggen; de Tweede Gemeente Gasfabriek. In de jaren '20 en '30 van de 20^e eeuw ontwikkelt de Binckhorst zich steeds meer tot een industrieterrein. Na de oorlog worden de stedenbouwkundige plannen, die al in de jaren '20 waren geschetst, uitgevoerd en ontstaat een modern industrieterrein met zowel grootschalige industrie als middelgrote fabrieken, ambachtelijke bedrijven en auto gerelateerde nijverheid. De omslag naar een meer divers gebied met fabrieken én kantoren vindt plaats in de jaren '80 en '90. Diverse pogingen worden ondernomen om het gebied een nieuwe status te geven. De meest opzienbarende ontwikkeling vormt in 2007 het plan van architectenbureau OMA dat van de Binckhorst een 'Singapore aan de Trekvljet' wil maken, waarbij voor de historie van het gebied en de karakteristieke bebouwing geen enkele aandacht is. Het plan heeft onder meer de intentie om ruim 7.000 woningen en 200.000 m² kantoorruimte te realiseren. Ook de aanleg van het Trekvljettracé (de huidige Rotterdamsebaan) en een stadspark zijn er in opgenomen. De economische crisis, die in 2008 inzet, samen met de brede maatschappelijke weerstand die tegen het plan Koolhaas (bureau OMA) bestaat, zorgt ervoor dat dit van de tekentafels verdwijnt. De gemeente kiest voor een nieuwe aanpak met als toverwoord: organische ontwikkeling. Hierbij krijgt de markt de leidende rol toebedeeld. In juni 2015 lanceert de gemeente het 'Omgevingsplan Binckhorst', een eerste proef in Nederland met een nieuw soort bestemmingsplan, dat de mogelijkheid biedt om flexibel te handelen en uitgaat van globale 'eindbeelden', zoals het in het gemeentelijke jargon heet. De nieuwe omgevingswet waarborgt in deze procedure de rechtszekerheid bij de nieuwe regelgeving.

De laatste jaren wordt steeds meer duidelijk welke uitwerking de nieuwe werkwijze tot gevolg heeft. Ondanks dat een deel van het industrieel erfgoed een beschermde of bijzondere status is toegekend, voelen de ontwikkelaars zich geheel vrij in hun plannen. De druk om te bouwen, met name woningen, is dan ook groot. De gemeente wil aanvankelijk 5.000 woningen realiseren, maar gedurende de laatste jaren schuift dit cijfer steeds mee op richting 10.000. In de plannen van projectontwikkelaars worden modieuze termen als ruw en industrieel met graagte overgenomen uit de gemeentelijke suggesties, maar in de ontwerpen valt hier weinig van te bespeuren. Er zijn echter ook projectontwikkelaars, die wel de durf hebben om met het bestaande en dus ook de historie aan de slag te gaan. Zij transformeren de aanwezige bebouwing tot nieuwe hotspots vaak met nieuwe toevoegingen om het geheel exploitabel te maken en aan te passen aan de huidige behoeften. De bekendste voorbeelden hiervan zijn de Fokker Terminal en de restaurants Capriole en Glaswerk op het terrein van de voormalige verffabriek Paulussen aan de Fokkerhaven, waar binnen een historische context een nieuw elan ontspruit. Hopelijk voor het industrieel erfgoed in het gebied volgen er meer van dergelijke initiatieven.



Goede verbindingen met de omliggende stadsdelen, centrum, Rivierenbuurt en Laakhavens, zijn essentieel voor het succes van Binckhorst.



Herbestemming in de Binckhorst

Het eerste initiatief voor grootschalig hergebruik van het industriële erfgoed betreft de voormalige Laurens sigarettenfabriek, die in 1995 na vertrek van het bedrijf naar Zevenaar leeg kwam te staan. De gemeente neemt als nieuwe eigenaar vanaf 2001 de eerste stappen tot een voor haar totaal nieuwe visie van experimentele herontwikkeling. Vanaf 2003 wordt het complex, verbouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw, voor de creatieve en ICT-industrie. Inmiddels is de naamsbekendheid van dit zeer geslaagde project tot ver over de grenzen van de stad bekend als de Caballerofabriek.

Na het vertrek in 2008 van KPN uit het gebouwencomplex van de voormalige Centrale Werkplaats der PTT aan de Binckhorstlaan 36 volgt ook hier een ontwikkeling tot herbestemming tot een creatieve hotspot met tientallen bedrijven, waaronder veel starters.

In 2005 vindt op initiatief van de gemeentelijke kunstinstelling Stroom de manifestatie 'Binck! Blik op de Binckhorst' plaats. Hiermee wordt voor het eerst aandacht gevraagd voor de historie van het industriegebied, de bewoners, de bedrijven en de architectuur.

De weerstand tegen het plan Koolhaas van 2007 veroorzaakt een brede herontdekking van de Binckhorst als interessant gebied. De SHIE is er vroeg bij en levert in 2008 een globale inventarisatie van het belangrijkste industriële erfgoed aan de politiek en dringt daarbij aan op een zorgvuldige benadering van het gebied en de historische bebouwing.

De gemeenteraadsfracties keren zich al snel tegen de megalomane plannen van OMA en sommige fracties steunen actief de 'andere weg' van organische ontwikkeling waarbij de authenticiteit van het gebied en behoud en herbestemming van het industrieel erfgoed uitgangspunt vormen voor herontwikkeling.

Kunstenaars ontdekken de Binckhorst en vinden, soms in samenspraak met Stroom, al snel hun plek en ontwikkelen op diverse plaatsen initiatieven in voormalige fabrieken en werkplaatsen.

Na enkele jaren van toenemende belangstelling ontstaat in 2011 vanuit het gebied zelf het initiatief tot oprichting van I'M Binck. Ondernemers gaan zich binnen dit kader gezamenlijk inzetten voor de Binckhorst door de kwaliteiten zichtbaar te maken en creëren door diverse activiteiten verbinding tussen gebruikers. Enkele jaren later vindt er in oktober het I'M Binck-festival plaats. Daarmee maakt de Hagenaar kennis met de bijzondere kwaliteiten van het gebied. De maandelijksse netwerkbijeenkomsten van I'M Binck en de rondetafelgesprekken brengen ondernemers dicht bij elkaar en er ontstaan ideeën voor de toekomst van het gebied. Uit deze en andere intensieve samenspraak destilleren zich vijf kernwaarden voor de Binckhorst, die als leidraad kunnen dienen voor de herontwikkeling van het gebied, zodat dit wordt versterkt met behoud van de bestaande kwaliteit. Ook de gemeenteraad stemt in met deze randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de Binckhorst.

Een ingrijpende ontwikkeling in het geheel vormt ook de aanleg van de Rotterdamsebaan, waarvoor grootschalig wordt gesloopt en waardevolle industriële erfgoed complexen, zoals Auto Palace, Smulders en Rosier, alle drie aan de Binckhorstlaan, sneuvelen.

Een voorselectie

De publicatie *Nieuw in Oud in de Binckhorst* geeft een overzicht van geslaagde herbestemmingsprojecten in de Binckhorst. Het nieuwe gebruik van de bouwcomplexen is zeer uiteenlopend, zowel bij de uitgangspunten, een fabriek of een kantoor als wel bij de nieuwe functies van een complex die kunnen variëren van bedrijfsverzamelgebouw, evenementenhal, woningen tot een restaurant. Een viertal voorbeelden van de reeks van circa 15 in het boek volgt hieronder.

Van verffabriek Paulussen naar restaurants

Zoals de meeste verffabrieken in het begin van de 20^{ste} eeuw start de firma Paulussen als drogist met specialisatie in grondstoffen voor de huisschilder. In 1912 richt het bedrijf een elektrische verfmalerij in achter de winkel aan het Spui. De zaken gaan goed en rond 1925 vertrekt Paulussen naar de Binckhorstlaan waar op een uitgebreid fabrieksterrein, dat tot aan de Trekvluit loopt, een fabriek wordt gebouwd. In de jaren '30 volgt een grote uitbreiding met onder meer een nieuw kantoorgebouw en een laboratorium. Ook na de oorlog volgen nog enkele uitbreidingen totdat de firma in 1969 fuseert met de verffabriek A.W. Sabel in Zaandam. De productie wordt naar Zaandam verplaatst. Wat resteert is dan nog een verkoopafdeling aan de Wagenstraat en een magazijn.

De verlaten fabriekslocatie in de Binckhorst is nog jaren in gebruik bij wisselende bedrijven waaronder de laatste jaren een aantal auto gerelateerde firma's.

Met de nieuwe plannen voor de herontwikkeling van de Binckhorst is een groot deel van het terrein van de verffabriek gesaneerd en zijn de meeste gebouwen gesloopt. Uitzondering hierop vormen twee gebouwen aan het water, de kantoorvilla en het magazijn uit de jaren '30 van de architect Frits Beck. Het magazijn is als eerste verbouwd in 2016 tot restaurant Capriole Café met koffiebrandery. In de zomer van 2018 is in de villa restaurant Glaswerk geopend.

Kort daarvoor werd de Fokkerhaven hier aangelegd, op de locatie waar Paulussen eerder een haven had. Deze nieuwe recreatiehaven is zogenaamde watercompensatie, die verplicht is bij de versmalling van vaarwater aan de Neherkade, dat voor de aanleg van de Rotterdamsebaan noodzakelijk was. Om het water van de haven, op de rest van het voormalige fabrieksterrein van Paulussen, zullen in de nabije toekomst woningen verrijzen.





Van Centrale Werkplaats PTT naar creatieve werkplekken

Het voormalige complex van de PTT aan de Binkhorstlaan 36 is het meest markante en grootste fabriekscomplex in het gebied dat nog in oorspronkelijke vorm resteert. Het oudste gedeelte dateert uit 1915 en diende als 'Centrale Magazijn der PTT'. Na een uitbreiding in de jaren '30 is het ook de thuisbasis van de Centrale Werkplaats. In 1940 verrijst naast dit complex het tweede grote gebouw van Rijksarchitect Crouwel. In de jaren '50 ontwerpt Crouwel een uitbreiding van dit gebouw. Een laatste toevoeging aan het PTT-complex is de laagbouw op het achterterrein.

Het geheel is kenmerkend voor de historische ontwikkeling van een bedrijfscomplex en vormt een belangrijk voorbeeld van een industrieel erfgoed site in Den Haag. Naast de bijzondere architectuur is ook de organische ontwikkeling van een groot fabriekscomplex er goed aan af te lezen.

Na vertrek van KPN in 2008 koopt woningcorporatie Vestia het complex met het oog op de verwachte ontwikkelingen in de Binckhorst om zo een strategische locatie te bezitten voor toekomstige woningbouw. Voorlopig kiest Vestia ervoor om het geheel in gebruik te nemen als bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve ondernemers. Het gebouw blijft in ongewijzigde staat in gebruik.

Na een wisseling van eigenaar in 2015 gaat het gebruik op dezelfde voet voort. De nieuwe eigenaar gaat echter voortvarend van start en laat veel achterstallig onderhoud uitvoeren en laat op verschillende plaatsen in het complex de originele indelingen en verdiepingshoogten weer terug brengen. Verder wordt er intensief ingezet om het gebouw vol te krijgen met ondernemers. Inmiddels worden de diverse gebouwen bevolkt door ruim 250 ondernemers. Zij geven ieder op hun eigen manier invulling aan hun bedrijfsruimte, waarbij de authentieke industriële uitstraling gehandhaafd blijft. De grootte van bedrijven varieert sterk, sommige firma's groeien hier ter plekke uit tot grote namen en verhuizen dan naar een navenante grotere locatie in het complex.

Van Luchtvaartschool naar evenementenlocatie

Middenin het industriegebied aan de Binckhorstlaan krijgt in 1961 de 'School voor Luchtvaarttechniek Anthony Fokkerschool', na diverse omzwervingen, haar definitieve thuisbasis. Het ontwerp van de school van de architect F.C. de Weger heeft een industriële uitstraling die geheel past in de opzet van de school en het gebied. Centraal in het gebouw ligt een grote hangaar, bestemd voor vliegtuigen die bij het praktijkonderwijs worden gebruikt. Hier omheen in een u-vorm zijn in twee bouwlagen de leslokalen gesitueerd. In 1985 vindt nog een uitbreiding plaats volgens het oorspronkelijk ontwerp. De hal is dat jaar naar achteren verlengd en aan de zijkanten aangevuld met lokalen.

In 1995 verlaat de school, na een fusie met andere opleidingen, de locatie en vertrekt naar het nieuwe gebouw van het Nederlandse Luchtvaart College in Hoofddorp. Na enkele jaren van divers hergebruik besluit de gemeente, inmiddels eigenaar, het complex te gaan exploiteren als congres- en evenementenlocatie voor de zakelijke markt. Het gebouw wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de nieuwe functie waarbij de oorspronkelijke architectuur en bouwkundige details behouden blijven. Ook de indeling van het interieur met de grote hal en daar omheen de leslokalen blijft gehandhaafd. Een ideale basis voor een congrescentrum met een centrale plenaire zaal en een scala aan nevenruimten voor parallelle activiteiten. De nieuwe naam van het complex Fokker Terminal, herinnert aan de oorspronkelijke functie. Ook historische vliegtuigelementen in de ontvangsthall doen de geschiedenis eer aan. Inmiddels hebben al veel mensen uit Den Haag en omstreken kennis gemaakt met dit succesvolle en bijzondere congres- en evenementencentrum en heeft de locatie al meerdere prijzen in de wacht gesleept.





Van KPN-kantoor naar restaurant en eigenwijze woon-werkplekken

Het voormalige PTT-hoofdkantoor aan de Junostraat vormt een eerste voorbeeld van de gewijzigde samenstelling van het bedrijventerrein de Binckhorst in 1978. Een tendens die ingezet wordt met de sluiting van de gasfabriek in 1970. Diverse industriële bedrijven verlaten het gebied en nieuwe bedrijven uit de dienstverlenende sector komen er voor in de plaats met voornamelijk kantoren.

Het kantoorblok aan de Trekvlies, aan het eind van de Junostraat, is gebouwd rond 1980 en doet in eerste instantie dienst als hoofdkantoor voor de PTT. Na vertrek van het bedrijf is er enkele jaren een asielzoekerscentrum in het gebouw gehuisvest. Daarna volgt een jarenlange leegstand. In 2012 zet de gemeente het inmiddels tot Junoblok omgedoopte complex in de verkoop als individuele kluskavels. Na een moeizame startperiode volgt in 2018-2019 uiteindelijk de realisatie. Het complex wordt beter toegankelijk gemaakt door een poort te maken naar de binnenplaats. Hieromheen worden galerijen aangelegd waar de kavels zich aan bevinden. Voor de benedenverdieping schrijft de projectontwikkelaar in 2017 een prijsvraag uit met als inzet, de juiste 'horecapionier' te vinden. De horecalocatie krijgt 200 m² toebedeeld in het pand. Als winnaar komt Rebelz uit de bus, een sociaal maatschappelijk initiatief met als insteek het opleiden van vrouwelijke ex-ge-detineerden om hen daarmee een kans te bieden op de arbeidsmarkt. In februari 2019 wordt het restaurant Rebelz feestelijk officieel geopend.