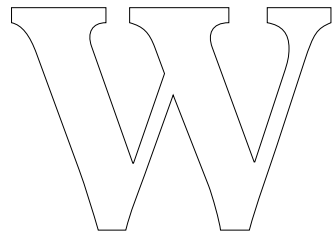


Grootstedelijk wonen in het groen

Meer mensen en meer verschillende leefstijlen. Dat is in een notendop de uitdaging waar Den Haag voor staat. Een uitdaging die enthousiast wordt opgepakt door de gemeente, corporaties, ontwikkelaars en bouwers en door de inwoners zelf. *Wonen in Den Haag* is anno 2017 spannender dan ooit. Eigentijdse nieuwbouw, een dynamische omgeving en een mix van wonen en werken maken de hofstad naast sfeervol, nu ook *HIP & HAPPENING*.

TEKST — Petra Pronk
FOTOGRAFIE — Peter van Aalst



ie aan Den Haag denkt, denkt al snel aan de historische binnenstad. Het Binnenhof, de Hofvijver, het Lange Voorhout met de krokussen in de lente. Maar Den Haag is ook het Central Innovation District (CID) en een imponerende skyline. Het is een stad van uitersten met een heel eigen karakter. Volgens *Erik Pasveer, HOOFD STEDENBOUW EN PLANOLOGIE bij de gemeente Den Haag*, heeft dat te maken met het landschap waarop de stad gegroeid is: veen en zand. 'Die tweedeling zorgt voor een typerend verschil in sferen. Het is een stad met een goed bewaarde geschiedenis en veel verhalen. Je wandelt er in de voetsporen van Louis

Couperus. Daarnaast is het ook een hele groene stad met veel prachtige parken, uitgestrekte duinen en natuurlijk het strand. Dat alles maakt Den Haag uniek.' Dat unieke karakter wordt stevig bewaakt. Ook nu Den Haag zich opmaakt voor de grootste groei in haar bestaan.

De komende 10 jaar stijgt het aantal inwoners met 4.000 per jaar. Voor de komende 25 jaar wordt gerekend op zo'n 50 tot 80.000 extra. De nieuwe aanwas is behoorlijk divers. Er is sprake van vergrijzing en verjonging. De stad is populair bij studenten, ouderen, expats, migranten en ondernemers. Rond 2030 bestaat vermoedelijk de helft van de Haagse huishoudens uit één persoon. Nieuw is dat de binnenstad ook steeds populairder wordt bij gezinnen met kinderen. Al die mensen hebben hun eigen manier van leven. Toch hebben ze ook veel gemeen, met name een uithuizige leefstijl en behoefte aan service. 'De moderne stedeling heeft behoefte aan compacte woningen met een hoog serviceniveau, zowel in als buiten de woning', stelt Pasveer. 'Dat betekent: veel domotica in huis, een wasserette in het bouwblok, een stomerij op een halve minuut lopen en het OV om de hoek. Daarnaast is er ook een grote groep mensen met een bescheiden inkomen die zoekt naar betaalbare woningen in de sociale voorraad. Ook daarin moeten we voorzien. Kortom: we hebben *meer* en meer *diverse* woningen nodig, gericht op specifieke doelgroepen. Dat is een hele opgave.'

Kwaliteit

De groei mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de stad. Daarom is er kritisch gekeken waar ruimte zit voor uitbreiding, en waar niet, en hoe de beschikbare ruimte zo slim mogelijk ingericht kan worden. Erik Pasveer: 'We moeten bouwen om aan de vraag naar woningen te voldoen, maar tegelijkertijd willen we het prachtige groene en historische karakter van de stad behouden en een bijdrage leveren aan de nieuwe economie. Daarom >



'De stad is populair bij studenten, ouderen, expats, migranten en ondernemers.'



02



03

‘Een koopwoning is niet meer de norm. De norm is nu: goed wonen’

JOB POSNER
voorzitter St. Wonen
in Den Haag

- 02 Indoor Skatepark
- 03 Kettingstraat (Passage)
- 04 Regenboogtrap aan de Grote Marktstraat
- 05 Passage



04



05



05

bouwen we maar in een beperkt aantal gebieden en laten we nieuwbouw altijd gepaard gaan met vergroenen en verduurzamen.’

Het betekent bijvoorbeeld: slim omgaan met de beschikbare ruimte. Dat kan zijn door meervoudig ruimtegebruik. In een Smart City neemt duurzaam transport een belangrijke plek in. Fietsers, voetgangers en OV krijgen alle ruimte. De auto verdwijnt zoveel mogelijk onder de grond. Het betekent ook: slimme combinaties van wonen en werken. ‘We hebben niet als doel de stad vol te bouwen met woningen, maar gestalte te geven aan een nieuwe economie’, stelt Pasveer. ‘De gemeente zet sterk in op doelgroepen die de stad tot een vitale stad maken: studenten, starters, expats, gezinnen en ondernemende middenklasse. Het combineren van wonen en werken en het faciliteren van ontmoeting tussen die groepen geeft reuring op straat en zorgt voor een innovatief ecosysteem.’

Bijna de helft van de nieuwe woningen komt in het Central Innovation District rondom de stations, van oudsher typische kantoor- en industriegebieden die na sluitingstijd uitgestorven waren. Door het toevoegen van winkels, horeca en woningen komt er meer balans

en wordt het business centrum echt onderdeel van de stad. Een goede ontwikkeling, vindt Pasveer, want innovatie vindt steeds meer plaats in het centrum van steden. ‘Den Haag is een van de weinige steden waar zoveel kennis, infrastructuur en kwaliteit van leven bij elkaar komen in het hart van de stad.’

Technologie

Bij het realiseren van de verdichting in de binnenstad speelt de nieuwe technologie een belangrijke rol. Erik Pasveer: ‘Techniek is geen doel op zich, maar moet aansluiten bij de behoefte van de mensen die er wonen en werken. In het CID gaan we alles organiseren om de leefstijl van de nieuwe stadsbewoners mogelijk te maken. Elk bankje moet bij wijze van spreken voorzien zijn van gratis wifi.’ Ook de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht. Zo kun je over de Haagse Loper van de Theresiastraat via het Centraal Station naar de binnenstad wandelen door een groot, groen, autoluw gebied waar fietsers en wandelaars de hoofdrol spelen. Verder spelen openbare gelegenheden zoals concertzalen, debatcentra en grand cafés een prominente rol als plekken van ontspanning, ervaring en ontmoeting. Niet alleen de openbare ruimte wordt groener, de gebouwen zelf ook. Er komen nieuwe concepten die ervoor zorgen dat gebouwen energie genereren in plaats van energie kosten. Plantjes in de gevel, zonnepanelen verwerkt in de muur, groene daken of een waterval langs de muur. Grootstedelijk wonen in hartje Den Haag is binnenkort: wonen in het groen.

Samenwerken

Allerlei partijen spelen op creatieve wijze in op de veranderende vraag. **Job Posner** is **VOORZITTER VAN DE STICHTING WONEN** in Den Haag, een samenwerkingsverband van ontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars, beleggers en bouwbedrijven die actief zijn op de Haagse woningmarkt. ‘Al die verschillende partijen staan voor dezelfde opdracht: Den Haag positioneren als aantrekkelijke woonomgeving. >



06



07

‘Den Haag is een perfecte stad om te wonen, maar nog niet iedereen weet dat.’

Den Haag is een perfecte stad om te wonen, maar nog niet iedereen weet dat. Het is zaak daar verandering in te brengen, want Den Haag heeft heel veel kwaliteiten. De kust en het vele groen zijn grote trokjes, maar ook de historische binnenstad met al haar voorzieningen is heel aantrekkelijk. We staan met elkaar voor de opgave om de

komende tijd 50.000 huizen te bouwen, waarvan 25.000 in het centrum. Den Haag zal moeten verdichten om meer mensen een plek in de stad te kunnen bieden. Die omslag is nu gaande en die trend zal de komende jaren doorzetten. Dat is een enorme uitdaging. De truc is: zorgen dat we die kwantitatieve uitdaging op een kwalitatief fantastische manier weten te realiseren. De moderne



08

consument heeft andere woonwensen dan vroeger. Een koopwoning is niet meer de norm. De norm is nu: ‘goed wonen’. Voor de een is dat kopen, voor de ander huren, voor een derde een short stay woning met een hoog service-level. Diversiteit is een sleutelwoord. Om daarin te kunnen voorzien hebben we elkaar heel hard nodig.’

KJ-Plein

Een mooi voorbeeld van nieuw grootstedelijk wonen is het Koningin Julianaplein, een project van Synchroon en Amvest. Naast het Centraal Station verrijzen binnenkort bovenop de fietsenstalling twee woontorens van 90 meter in een zee van groen. Job Posner is als regio-manager van Studio Synchroon nauw bij dit project betrokken. ‘Dit gebouw fungeert als poort naar de binnenstad. Dat vraagt om een waardige entree. Het ontwerp is zo gemaakt dat er zoveel mogelijk lucht en ruimte overblijft voor mensen die er al wonen en dat er zoveel mogelijk zon op het plein kan vallen. We hebben maximaal ingezet op groen. Vroeger was het station gescheiden van de binnenstad. Nu wordt het langzaam maar zeker omarmd door de stad, en ontstaat er een groot groen gebied met veel dynamiek.’ Ook het gebouw zelf sluit volgens Posner perfect aan op de wensen van de moderne tijd. ‘De 350 woningen zijn een mix van koop, beleggershuurwoningen en sociale huurwoningen. Ook



09



10



11

- 06 Grote Markstraat
- 07 Vredespaleis
- 08 Beeld Karel Appel, Kalvermarkt
- 09 Thorbecke monument op Lange Voorhout
- 10 Binnenhof
- 11 De Bijenkorf

‘We maken volop gebruik van hedendaagse energie-oplossingen’

PATRICK JOOSEN
CEO BPD
over Binck Eiland

winkels, congresruimte en horeca maken onderdeel uit van het complex. Vanuit het gebouw heb je een fantastisch zicht op het Malieveld, de historische binnenstad en vanaf de hoogste etages kun je zelfs de zee zien. Dit is in alle opzichten ontworpen voor de toekomst. Echt top!’

Wijnhavenkwartier

Diezelfde kwalificatie is ook van toepassing op het Wijnhavenkwartier. Tot een paar jaar geleden was dat een troosteloos stukje binnenstad. Winderige, verlaten straten tussen hoge kantoorcolossen. Een soort niemandsland. Dat is nu anders, dankzij de transformatie door Heijmans van het voormalige kantoor van het Ministerie van Binnenlandse zaken, de investering van twee pensioenfondsen en de inzet van de gemeente die veel heeft geïnvesteerd in het openbaar gebied. Het Wijnhavenkwartier is een multifunctioneel complex met 170 koop- en huurappartementen voor starters en tweeverdieners, horeca in de plint en een dependance van de Universiteit Leiden. ‘Voor ons is dit complex een interessante belegging vanwege de mix van functies’, stelt een woordvoerder van Syntrus Achmea. ‘Er is een grote vraag naar middeldure huurwoningen in de stad. Daarnaast is het een toplocatie. De 132 huurwoningen en 38 koopwoningen waren in no time verhuurd of verkocht. Daarnaast hebben de pensioenfondsen waar Syntrus Achmea het vermogen voor beheert, ook geïnvesteerd in 1.000 m² commerciële ruimte en de 13.000 m² grote Faculteit Campus Den Haag van de Universiteit Leiden, omdat we als belegger graag grip willen hebben >

‘We hebben niet als doel de stad vol te bouwen met woningen, maar gestalte te geven aan een nieuwe economie’

ERIK PASVEER
gemeente Den Haag

op de situatie. De kwaliteit van de huurders in de plint bepaalt mede het imago van het gebouw, wat zich uit in de verhuurbaarheid van de woningen. Daarom zijn we erg content met de horeca: McDonald’s, Foodmaker en Dungelmann, een lunchroom met cachet. Zelfs de koning komt er wel eens een kroketje eten. De Universiteit Leiden is een goede partner omdat die een 20-jarig huurcontract heeft; dat geeft zekerheid. Bovendien draagt de Campus met zijn 4.000 studenten in hoge mate bij aan de gewenste dynamiek in het gebied. Het is echt een 24-uurseconomie geworden. En met de gebiedsvisie van Volker Wessels voor het naastgelegen Spuikwartier is dit over een aantal jaar het culturele hart van Den Haag.’

Avontuurlijk

Ook gebiedsontwikkelaar BPD is enthousiast. Hip, dynamisch en minder bestuurlijk. Zo kenschetst *Patrick Joosen, DIRECTEUR VAN BPD*, zijn hernieuwde kennismaking met de stad. Deze gebiedsontwikkelaar is altijd op zoek naar plekken waar werkgelegenheid, mobiliteit en leefbaarheid samenkomen en in balans zijn zodat mensen er prettig kunnen wonen. Zo’n plek is de Binckhorst. Jarenlang een gebied waar



- 12 Spui
- 13 Hofvijver
- 14 Sloten op brug Hofvijver



‘Bij het inrichten van de ruimte is gezondheid een belangrijk thema.’

je vooral doorheen reed op weg naar iets anders, is het nu een gebied met geheel andere potentie. De markante industriële gebouwen en de havens zijn grote trekpleisters voor avontuurlijke stadsbewoners. Voor Nieuw Binckhorst staan uiteindelijk ruim 5.000 woningen op stapel. Samen met Vorm en Local is BPD hier bezig met de herontwikkeling van het oude SDU-complex. Patrick Joosen: ‘Op het Binck Eiland wordt een heel nieuw woonmilieu gecreëerd voor een divers publiek. Het wordt een mix van koop en huur met een commerciële c.q. horecaplint, en er is ook ruimte voor gezinnen met kinderen. Het gebied is perfect voor creatieve bedrijfjes en IT-ers. Duurzaamheid is een kernwoord in dit plan. Zo maken we volop gebruik van hedendaagse energieoplossingen en zijn we circulair bezig: het deel van het pand dat we afbreken, wordt elders weer neergezet. Ook de deeleconomie krijgt hier vorm, bijvoorbeeld via car sharing, gezamenlijke werkruimte, Bringme Box en dakterrassen.’ Duurzaamheid staat ook centraal in een ander project van BPD: proeftuin Erasmusveld. Voor dit oude volkstuincomplex werd onder architecten een landelijke competitie uitgeschreven. Het winnende plan van een jong architectenbureau voorziet in het realiseren van een wooncomplex dat uitblinkt in duurzaamheid. ‘Een

mooi voorbeeld van modern stedelijk wonen’, vindt Joosen. ‘Volledig duurzaam, circulair, veel groen en water, mogelijk met stadslandbouw. Bij het inrichten van de ruimte is gezondheid een belangrijk thema. We kijken goed naar zaken als licht, geluid en het promoten van beweging. Dit wordt echt een heel bijzonder stukje Den Haag.’

Metamorfose

Net als de Binckhorst heeft ook Laakhaven West een metamorfose ondergaan. Het is een metropolitan district pur sang met industrieel erfgoed, moderne kantoren en appartementen, hippe horeca en exotische winkels. Een levendige wijk met pleinen omzoomd door grote platanen, autovrije straten, brede stoepen en gezellige kades voor de aanleg van bootjes. Dankzij de ligging van Hollands Spoor ook een ideale plek voor de vele studenten van de Haagse Hogeschool. Met alles wat er aan nieuwbouw gebeurt, zou je bijna vergeten dat het grootste deel van Den Haag gewoon zijn prettige, rustige en groene karakter blijft behouden. Dus ook liefhebbers van rust en ruimte kunnen in Den Haag nog steeds prima uit de voeten. ●

