



HAAGSE HOOGBOUW, BINCKHORST EN HET ZWIJGEN

De gemeente wil het Haagse stadsbeeld drastisch veranderen. Sinds de Agenda Ruimte voor de Stad uit 2016 krijgt deze visie vorm. Vooral het onlangs verschenen Ontwerp Omgevingsplan Binckhorst en het Concept Haagse Hoogbouw Eycline en Skyline geven een doorkijk naar de toekomst. Inhoudelijk goede stukken. Er is aandacht voor erfgoed en groen in de Binckhorst. En de kwaliteit van hoogbouw wordt in detail beschreven. Het probleem en de zwakte zitten hem vooral in wat de nota's niet beschrijven. Bijvoorbeeld over het Central Innovation District CID of Den Haag Zuidwest.

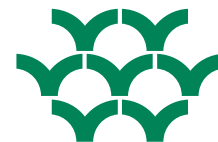
Dit artikel benoemt de zes belangrijkste bestuurlijke witte plekken.

Hoeveel woningen kunnen er in het Central Innovation District?

De gemeente verwacht dat de Haagse bevolking zal groeien tot 660.000 inwoners in 2040. Daarvoor zijn ruim 50.000 nieuwe woningen nodig. Het grootste aantal, bijna 20.000, moet komen door 'stedelijke intensivering', zoals dat wordt genoemd op de kaart voor het CID in de Agenda. Het gaat om Bezuidenhout-West, Rivierenbuurt-Zuid, het middendeel van Laakhavens en de Kop Binckhorst. Wat de gemeente precies

bedoelt met stedelijke intensivering is niet omschreven. Men spreekt slechts van een hogere en compactere bebouwing en veel inwoners. Moet dan alles gesloopt gaan worden voor nieuwbouw? Opvallend is dat de gemeente niet de definities uit de norm NEN 9300 Oppervlakte- en dichtheidsbepaling in de stedenbouw hanteert om de mate van verdichting te duiden. Hierdoor ontstaat een hoop spraakverwarring en onduidelijkheid. Daarnaast is onduidelijk hoeveel woningen er werkelijk kunnen komen.

Hoeveel woningen kunnen er in de wijken Rivierenbuurt-Zuid en Bezuidenhout-West? Stel, men gaat uit van een 'hoogstedelijke dichtheid' zoals op de Oostelijke Haveneilanden in Amsterdam is gehanteerd met 100 woningen per hectare. Dan komt men in Bezuidenhout-West met 87,4 ha op 8.740 woningen (nu 1.992 woningen + kantoren) en Rivierenbuurt-Zuid met 16,8 ha op 1.680 woningen (nu 487 woningen + kantoren). Dus ca. 10.000 woningen, zonder kantoren. Inderdaad een mooie hoogstedelijke verdichting, waarbij men met een variatie aan gebouwtypen naast hoogbouw ook gezinswoningen kan maken. Daarvoor worden er 2.479 woningen en kantoorgebouwen afgebroken, dus de winst is maar 7.500 woningen. Hierbij worden wellicht



monumentwaardige gebouwen in o.a. Rivierenbuurt-Zuid afgebroken en particuliere woningen onteigend. De vraag is of dit wenselijk is. Misschien levert de transformatie (of sloop-nieuwbouw) van de voormalige ministeries van Sociale Zaken, Buitenlandse Zaken en andere lege kantoren nog eens 2.000 à 3.000 kleine woningen op. Overbouwing van de Utrechtsebaan, Laakhaven en de Kop Binckhorst kan nog eens ruimte voor 3.000 woningen scheppen. Dan komt men op 13.000 woningen in het CID, terwijl de Agenda sprak over 18.500 nieuwe woningen en kantoren waar het Central Innovation District moet opbloeien. Het CID is dan waarschijnlijk de grootste witte plek van Den Haag.

Gebrek aan visie voor Zuidwest

Er ontbreekt een specifieke verbeterings- en verdichtingsvisie voor Den Haag-Zuidwest die rekening houdt met bewoners en stedenbouwkundige kwaliteiten. Den Haag-Zuidwest, waar bijna 15.000 nieuwe woningen moeten komen, is een groene wederopbouwwijk met overwegend portiekwoongebouwen van vier bouwlagen, afgewisseld met gezinswoningen. Hier wonen ca. 113.000 mensen, waaronder ca. 40.000 migranten. Maar een toegesneden verdichtingsstrategie ontbreekt. Het lijkt erop dat de gemeente de hoogbouwvisie, die op maat gemaakt is voor de Binckhorst, blind projecteert op deze en andere Haagse wijken zonder oog te hebben voor hun kwaliteit en bewonerssamenstelling. En dat terwijl vijf tot zes bouwlagen een aantoonbaar veel hogere bouwdichtheid geven dan torenflats. Daarbij komt ook nog dat Aedes, VNG en de Woonbond zich met de Aedes Woonagenda 2017-2021 hebben verplicht om bestaande sociale huurwoningen in 2050 CO₂-emissievrij te maken. Dat zijn woningen die vooral in Zuidwest en Mariahoeve staan. Daarom zou een integrale verbeterings- en verdichtingsvisie voor wederopbouw wijken noodzakelijk zijn.

Verkeer in de knel

De verdichting creëert een prop in de verkeersafwikkeling. De nieuwe woningen en bedrijven in de Binckhorst en het CID in het centrum trekken veel extra verkeer aan via de Utrechtsebaan en straks via de Rotterdamsebaan. Deze verkeersmassa betekent filevorming die de rest van de stad

afsnijdt van snelwegen. Het gevolg: de bereikbaarheid voor de rest van Den Haag wordt slechter, met alle economische schade van dien.

Zorg om luchtkwaliteit

Hoewel naar verwachting de elektrische auto een belangrijke plaats gaat innemen, is er toch zorg over de nabije toekomst in het nieuwe gebied. In het omgevingsplan voor de Binckhorst staat dat gevoelige doelgroepen (kinderen en ouderen) in grote delen van de Binckhorst niet zullen kunnen wonen vanwege de luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer. Juist op die vuile plekken is de grootste concentratie van woningen voorzien! Langs de Binckhorst Avenue zijn hoge torens gepland, terwijl er bij de tunnelmond nog eens een enorme hoeveelheid rookgassen en fijnstof wordt uitgeblazen. Er is nog geen integrale visie waarin nieuwe bebouwing, mobiliteit en luchtkwaliteit samenhangend bij elkaar zijn gebracht.



Wonen in hoge torens

Projectontwikkelaars moeten tegenwoordig 30% sociale huurwoningen in de hoogbouw opnemen. In het verleden is het met de combinatie hoogbouw en sociale huur behoorlijk misgegaan, vooral bij toegewezen woningen.

In het algemeen schiet hoogbouw tekort in voorzieningen voor kinderen vanwege te weinig vrije uitloop.

Regionale aanpak ontbreekt

Sinds de opheffing van Stadsgebied Haaglanden is er in dit verband geen regionale samenwerking meer. Er zijn geen regionale plannen gemaakt voor de opvang van de bevolkingsgroei. Den Haag moet dat alleen doen, terwijl de omliggende gemeenten dromen van een soort nieuw Wassenaar en de gezinnen van Den Haag afsnoepen. Gemeenten in de regio zijn elkaars concurrenten.

Al deze punten kunnen worden opgelost als de gemeenten in de Haagse regio erin slagen om één visie te creëren op verbetering en verdichting van het stadslandschap en deze vervolgens te vertalen in een plan van aanpak. De werkelijke

uitdaging is verder dat Den Haag niet langer afwacht waar de marktpartijen mee komen, maar zelf de regie neemt.

De beloning is een voor iedereen herkenbaar beleid, waardoor vertrouwen van de Haagse bewoners kan worden gewonnen. Voor de regio betekent dit het vinden van een goede balans tussen spannende nieuwbouw, bestaand verbeterd woningaanbod, congestievrije verkeersafwikkeling en het behoud van de prachtige groene en historische stadsgezichten. Het Ontwerp Omgevingsplan Binckhorst noch de nota Concept Haagse Hoogbouw Eycline en Skyline voorzien hierin. Zij zijn geen onderdeel van een integraal beleid. In feite onttrekt de gemeente zich aan de eigen regie door deze manier van incrementeel werken: u vraagt, wij draaien. Het stadsbestuur moet dus nog aan de slag om deze witte plekken in te vullen. Anders weten we niet waar het naar toe gaat. Zwijgen hierover kan niet de bedoeling zijn.

Leo Oorschot

atelier PRO architecten

Werkgroep Stadsbeeld en Stadsgroen



Tegenwoordig zit onze huurder Mademoiselle Cecile in een monumentaal pand in het Makerskwartier, met een prachtige authentieke pui die je meeneemt naar vervlogen tijden waarin ambacht en kwaliteit nog de standaard waren.

**CECILE DE FERRANTE
MADEMOISELLE
CECILE
BOEKHORSTSTR. 157**

Bouw mee aan Haags karakter!

Word certificaathouder

Stadsherstel Den Haag koopt, herstelt en herbestemt monumenten en beeldbepalende panden. Want het historische karakter van Den Haag en omgeving moet behouden worden! Stadsherstel dankt een groot deel van haar vermogen aan certificaathouders. Zij steunen het gedachtegoed en werk van de organisatie door certificaten te kopen. Geïnteresseerd in certificaten van Stadsherstel?

Kijk snel op www.stadshersteldenhaag.nl

**STADS
HERSTEL**  **DEN HAAG**