



Panorama Den Haag, een aantal jaren geleden, met zicht op de eerste 7 van de inmiddels 34 geïnitieerde woontorens in het Central Innovation District (foto dearchitect.nl)

# HET CENTRAL INNOVATION DISTRICT (CID)

## Een leefbaar gebied of vooral torens van Babel?

### DEEL 3

Met de concept-structuurvisie voor het Central Innovation District (CID) geeft de gemeente Den Haag haar visie op de ontwikkeling van het gebied tussen de grootste stations naar een tweede stadscentrum. Dat kan een grote invloed hebben op de stedelijke kwaliteit en de karakteristieke Haagse waarden. Daarom hebben de Vrienden veel aandacht besteed aan deze visie, uitmondend in een zienswijze. In een drietal artikelen gaan wij in op de voorgenoemde ontwikkelingen, de voor- en nadelen en onze visie. In het eerste deel schetsten wij de plannen en gaven wij onze visie op hoofdlijnen weer. In het tweede deel besteedden wij aandacht aan Erfgoed, Mobiliteit en Publieke Ruimte. In dit slotdeel gaan wij in op Groen en klimaat en het Woongenot.

Wethouder Mulder heeft inmiddels de concept-Structuurvisie voor het CID ingetrokken vanwege de kritiek van de gemeenteraad, de wijkorganisaties en last but not least de Vrienden.

#### 1. GROEN EN KLIMAAT

##### Aan mooie woorden alleen heeft de natuur niets

De conceptvisie is vooral duidelijk over wat en waar er gebouwd gaat worden. Over de rol van water en groen voor de kwaliteit van leven, de regulering van de gevolgen voor de natuurwaarden en het klimaat in de stad, zoals luchtvervuiling, wateroverlast, hittestress, is zij vooral vrijblijvend. 'Een attractieve en veerkrachtige omgeving, waarin opgaven op het gebied van natuur, energie en klimaatadaptatie vervlochten zijn met hoogbouw en infrastructuur' is echter alleen mogelijk als voorzieningen voor echt groen (= in de grond) en een net van waterlopen ook ruimtelijk en finan-

cieel in de visie zijn opgenomen. Bovendien houdt de visie nergens rekening met de belemmeringen onder de grond: de infrastructuur die daar door de hoogbouw nog veel dichter wordt, de megafietsenstallingen bij de stations en het traject van de metro. Er zijn zelfs geen schattingen van het ruimtebeslag en geen aanduidingen van mogelijke routes.

De visie dateert van voor de coronacrisis. Toen meldde de gemeente al dat een groot deel van de incidentele en structurele kosten van de gebiedsinrichting niet kan worden betaald uit de gemeentelijke begroting. De bijdragen van de vastgoedsector en opbrengsten uit grondverkoop en erfpacht



zouden evenmin voldoende zijn. De gemeente hoopt daarom dat provincie, rijk, Europa en 'externe belanghebbenden' (wie?) de resterende kosten gaan betalen. Wij vragen ons af hoe realistisch dat is en wat de gevolgen zijn als dat geld er niet komt. Het lijkt er nu op dat de gemeente wil bouwen terwijl belangrijke zaken als groen, water en openbare voorzieningen niet of onvoldoende zeker zijn door gebrek aan ruimte en financiering. Daarom zouden voor goedkeuring ook de cijfers, de locaties en de mate van financiële dekking moeten worden aangegeven.

## 2. WOONGENOT

### De nieuwe woningen moeten bewoond kunnen worden door Hagenaars

In het CID moeten 20.500 nieuwe woningen de Haagse woningnood gaan oplossen. De hoge woontorens waarin een groot deel van de 30% sociale huur-, 20% middenklasse huur- en 20% middenklasse koopwoningen moeten komen, zijn echter enorm duur in aanleg en onderhoud. In een rapport voor de Tweede Kamer concludeerde de stichting Hoogbouw dat er een omslagpunt is bij bouwen boven 30 meter. In 2009 lagen de bouwkosten bij 100 meter al 50% hoger. Dat is elf jaar geleden en zonder duurzaamheidseisen. Om rendabel te bouwen moeten de woonoppervlaktes in de torens dus een stuk kleiner worden dan de huidige doorsnee woningen. Dit betekent dat de kleinste flats alleen geschikt zullen zijn voor studenten (wat meetelt als sociale huurwoning) en voor werkende jongeren zonder gezin. Ook de woonruimte voor gezinnen wordt waarschijnlijk de helft van wat nu gebruikelijk is. Er staat echter nergens in de visie iets over de grootte van de woningen in de torens. We krijgen de indruk dat de gemiddelde woonoppervlakte straks op 55 m<sup>2</sup> uitkomt. Dat houdt in dat de oppervlakte van sociale en middelklasse woningen 40 tot 45 m<sup>2</sup> wordt. Een driekamerwoning van 40 m<sup>2</sup> voor een gezin, is dat aanvaardbaar? Getuigt de visie niet van hoogmoed door te stellen dat zoveel dure woontorens de woningnood van doorsnee Haagse gezinnen gaan oplossen, ook gezien de waarschijnlijk schrale kwaliteit van de omgeving: weinig ruimte, zon en hoogwaardig groen en zeer beperkte buitenspeelmogelijkheden voor kinderen? De woonoppervlaktes, prijzen en locaties naast de drie stations zijn echter wel aantrekkelijk voor Amsterdammers die in hun eigen stad niet meer terecht kunnen of daar nog meer betalen. Vandaar de titel 'Den Haag slaapstad voor Amsterdammers?' van ons artikel in het september-oktobernummer van Ons Den Haag (2020.05), dat ook verscheen in Den Haag Centraal.

Het probleem dat woontorens ongeschikt zijn voor gezinnen zou echter prima kunnen worden opgelost als de laagste vier verdiepingen van deze torens speciaal bestemd zouden worden voor Haagse gezinnen met kinderen. Dan zouden in

de plint naast de gebruikelijke horeca ook maatschappelijke voorzieningen kunnen komen als scholen, kinderopvang, gezondheidscentra en bij een goede regie ook kleine ondernemingen, zoals fietsmakers en bakkers. Samen met meer groen en buitenspeelvoorzieningen voor kinderen zou dit de levendigheid en kwaliteit van de openbare ruimte rond hoogbouw ten goede komen. In de hoge lagen zouden dan vooral kantoren en studentenwoningen kunnen komen en in de hoogste en dus duurste lagen luxe appartementen. Verder zou de gemeente architecten kunnen uitnodigen het aantal woningen tot acht woonlagen uit te breiden waarvan het is aangetoond dat ze een betere verdichting geven en geschikter zijn voor gezinnen. Want om die twee zaken gaat het toch? In het verleden hebben Haagse stadsarchitecten prachtige wijken gebouwd waar het voor gezinnen geweldig wonen is. Waarom is hier nu niet voor gekozen, in plaats van de architectuur helemaal over te laten aan de vrije markt? Wij kregen vorig jaar op onze Algemene Ledenvergadering een uitstekend voorbeeld van een dergelijke gezinsvriendelijke centrale stadswijk te zien. Gezinswoningen en autovrije straten aan de zonkant, de straten en huizen gebogen om de wind te breken, aan de schaduwzijde hittestress en hoosbuien opvangende grachten, en speel- en ontspangroen en een groene wandel- en hardlooptroute op de daken. Er zouden dan een paar torens minder komen om ruimte te bieden voor zo'n wijk. Een deel van de geplande woningen zou naar Den Haag-Zuidwest verschoven moeten worden of in de regio worden gerealiseerd. Maar de huisvesting van doorsnee Haagse gezinnen, het klimaat en de leefbaarheid in het CID zouden er wel bij varen, evenals de reputatie van onze stad: behalve vernieuwend en klimaatbestendig, ook groene en sociale stedenbouwkundige vormgeving in het centrum.

De voorgenomen CID-hoogbouw dateert uit het nog niet zo lange verleden toen het ideaalbeeld van de Haagse stadsplanners en de projectontwikkelaars woontorens waren. De Vrienden hopen dat de gemeente dit beeld nu nog wil bijstellen, omdat dit te eenzijdig is. Een betere mix aan bebouwingsvormen vergroot de betaalbaarheid en beantwoordt meer aan de uiteenlopende vraag naar geschikte woningen van de verschillende Haagse doelgroepen. Wij bepleiten dat in de plannen voor het CID niet uitsluitend de aantallen woningen de doorslag geven, maar dat ook de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid zullen meewegen. Want in een Babel van hoge woontorens zal een groot deel van de Haagse bevolking – de gezinnen met een lager en middeninkomen – niet kunnen of willen wonen.

**Christine Sijbesma**

Werkgroep Stadsbeeld en Stadsgroen

[stadsbeeldenstadsgroen@vriendenvandenhaag.nl](mailto:stadsbeeldenstadsgroen@vriendenvandenhaag.nl)