

Bellevue, een megalomaan plan



Plan Bellevue (foto hoog500.nl)

De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar over een dubbele wolkenkrabber aan de Bezuidenhoutseweg tussen de Oranjevuitensingel en de Rijnstraat. Met de voorgestelde hoogte van 235 meter wordt het nieuwe complex twee en een half keer hoger dan de torens op het Koningin Julianaplein en twee keer zo hoog als de ministerie torens. Aan de toch al hectische omgeving wordt de dynamiek van pakweg 3000 inwoners toegevoegd. Hier dreigt een regelrechte stedenbouwkundige misser die, eenmaal gebouwd, generaties lang zal blijven irriteren. Omdat ten halve keren altijd beter is dan ten hele dwalen, wil de Werkgroep Stedelijke Vernieuwing van de Vrienden van Den Haag nu haar bezwaren op tafel leggen. Die gaan niet alleen over de hoogte, maar ook over de

realiteitswaarde van het gesuggereerde programma. Den Haag wil veel woningen bouwen in het gebied tussen de drie stations om haar woningzoekenden in deze tijd van wooncrisis uitzicht te bieden op een woning. Maar maakt Den Haag dat met dit plan waar?

Valse beloftes van betaalbaarheid

In 2018 werd voor de Bellevuekavel aan de Bezuidenhoutseweg een bouwplan met torens afgewezen. In 2024 stelde het Gemeentebestuur voor die grond een plan uitwerkingskader vast. Daarin werden, naast een maximum bouwhoogte van 180 m, randvoorwaarden voor o.a. het bouwprogramma, duurzaamheid en woonmilieuaspecten vastgelegd. Op 16 juni jl. stuurt de demissionaire wethouder Stedelijk Ontwikkeling vlak voor zijn afscheid een brief naar de nieuwe Raadscommissie Ruimte; daaruit blijkt dat het door de ontwikkelaar beoogde plan op een aantal punten fors afwijkt van het plan uitwerkingskader van de Gemeente. De torens worden 235 m hoog i.p.v. 180 m, de verhouding sociaal/betaalbaar was 30/20 maar wordt 20/30 en het totale aantal woningen wordt verhoogd van 1500 naar 1800. Deze aanpassingen kondigen het begin aan van een politiek toneelspel in meerdere bedrijven, waarvan wij vrezen dat de uitkomst ongewenst zal zijn: minder woningen voor hen die het meeste in de knel zitten en meer woningen voor hen die al een ruime keuze hebben of, nog pijnlijker, voor hen die opteren voor een tweede woning op een A-locatie in de hofstad.

Betaalbaar wonen?

Met het huidige plan Bellevue kunnen de urgent woningzoekenden met lage en middeninkomens niet worden bediend. Door de uitzonderlijke bouwhoogte, de complexe locatie, de beperkte omvang van de bouwkegel en de sloop van bestaande gebouwen, zullen de projectkosten onevenredig hoog oplopen. De verschuiving van betaalbare naar duurdere woningen is al ingezet en zal doorgaan. Een wellicht nog redelijke aanvangshuur zal vanwege het woningwaarderingstelsel gekoppeld aan de WOZ-waarde, niet worden gehandhaafd. Daar bovenop moeten kopers en huurders rekenen op ongewoon hoge kosten voor beheer, beveiliging, schoonmaak, afvalverwijdering, energie, reservering voor periodiek onderhoud plus nog kosten van gemeenschappelijke ruimten die nodig zijn voor de sociale cohesie. Zij zullen die via VVE bijdragen of maandelijkse servicetoeslagen moeten opbrengen. Zoals in zoveel gemeenten in Nederland zullen ook hier geen woningen worden gebouwd waaraan de meeste behoefte is. Is dit wat Den Haag onder toekomstbestendig bouwen

verstaat?

Duurzaam, bereikbaar?

Kunnen we spreken van een duurzaam plan als er eerst gebouwen worden gesloopt (die ook kunnen worden getransformeerd) en torens bevat waarvan de bouw gepaard gaat met een uitzonderlijk hoge CO2 impact? Bewoning zal onevenredig veel energie voor verticaal transport en regulering van het binnenklimaat vergen. De gunstige ligging ten opzichte van het OV, de binnenstad en werkgebieden zal dat allemaal niet kunnen compenseren.

Dan nog het bedienend verkeer: hoe moet het er komen? Waar moeten bewoners en gebruikers hun auto's parkeren en kan er tegen aanvaardbare kosten voldoende stallingsruimte voor alle soorten fietsen en bergingen in de kelder worden gemaakt? En waar blijft het huisvuil?

Voor de omgevingskwaliteit is de plint met open gevels met daarachter stedelijke voorzieningen prima, maar blijft die ruimte ook voor b.v. een gezondheidscentrum betaalbaar? De dynamiek van het immense gebouw zal de draagkracht van de nu al drukke, haast chaotische omgeving ver te boven gaan en het beoogde aangename verblijfsklimaat tot een illusie maken.

Den Haag, een Dubai aan de Noordzee?

Het plan Bellevue heeft de Hagensers vrijwel niets positiefs te bieden. De urgent woningzoekenden schieten er niets op. Het past Den Haag niet om zich te profileren met een 'Dubai' toren. Als Den Haag moet groeien, dan wel langs de weg van kwaliteit en perspectief voor haar huidige en toekomstige bewoners. Groei van een stad is geen natuurverschijnsel, maar komt tot stand door beleidskeuzes. Graag weldoordachte keuzes! In de Omgevingsvisie Den Haag 2050 heet dat "groei in balans". Bellevue staat daar haaks op.

Vrienden van Den Haag, Werkgroep Stedelijke Vernieuwing.