

## Vragen van de VVDH aan de Cie Ruimte m.b.t. het voorgenomen bouwproject Bellevue

### Stadsbeeld

- 1) Bellevue wordt zeer dominant. Daarmee lijkt aansluiting bij het aanpalend historische stadsbeeld (Herengracht, Prinsessegracht e.o.) onmogelijk, wat in strijd is met het gemeentelijk beleid. In haar antwoorden op de vraag van de VVD bij het PUK stelt de gemeente op p. 17: “ Ook zijn al belangrijke zichtpunten vanuit de stad benoemd van waaruit het nieuwe gebouw uiteindelijk moet worden beoordeeld op de samenhang met de omgeving”. De foto-impressies op p. 3 laten zien dat vanaf de Bezuidenhoutseweg, het Malieveld en de Utrechtse baan er geen aansluitend verloop van het stadssilhouet ontstaat. Vanaf onder meer de Hofvijver, de Hofplaats, de Herengracht en de Prinsessegracht de Koningskade wordt het stadsbeeld extreem hoog en geïsoleerd. Juist het hoogbouwsilhouet en het contrast met de historische binnenstad geven –naast de enkele bijzondere kronen– de hoogbouwarchitectuur haar iconische uitstraling. Waarom kiest de gemeente ervoor dit beeld bewust te doorbreken?
- 2) Bovendien breekt de opzet van de Bellevue –twee identieke volumes op een gemeenschappelijke voet– met het ingezette ruimtelijke plan om tot een ensemble van hoogbouw rond Hoftoren, ministeries en Resident te komen. We pleiten ervoor een ruimtelijke studie te doen waarbij de extreme nabijheid onderling wordt onderzocht en met welke middelen een waardevolle ondersteuning van dat panorama kan worden bereikt alvorens de bouwhoogte op boekhoudkundige gronden identiek wordt vastgesteld. Eenzelfde probleem ontstond immers eerder met de torens van de ministeries van Justitie en Binnenlandse zaken waarbij architect Kolhoff vorm, materiaal- en kleurverschillen moest inzetten om deze torens in het panorama te kunnen inpassen.
- 3) Wanneer komt het beeldkwaliteitsplan om af te kunnen wegen of en hoe het Bellevue-plan past in het beleid van de gemeente t.a.v. de beeldkwaliteit? En krijgt dit beeldkwaliteitsplan meer juridische kracht dan alleen een door het college vastgestelde verzameling intenties– zie beeldkwaliteitsplan Binckhorst?
- 4) Het PUK laat onbepaald hoe de gevel van het huis van W.B. van. Liefland, een gemeentelijke monument, geïntegreerd moet worden in het ontwerp. Datzelfde geldt voor de met evenveel succes behouden gevel van het hoekpand Oranjebuitensingel/Bezuidenhoutseweg. Moeten wij ons iets voorstellen als de twee huisjes die in de gevel van het Victoriahotel in Amsterdam zijn ingemetseld? Of als de integratie van de sculptuur in de gevel van de Verheestoren aan de Kennedylaan? Aan wie wordt het ontwerp ter goedkeuring voorgelegd? Krijgen belanghebbenden als de verenigingen van bewoners van het Bezuidenhout, het Centrum, Monumentenzorg en de Vrienden van Den Haag invloed op deze keuze of gaat het hoogstens om vrijblijvend advies, ook van deskundigen als Monumentenzorg?
- 5) Geldt dit ook voor het ontwerp van de toekomstige voetgangersbrug? Als, zoals op p. 14 van de brief staat, de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor ontwerp, bouw (en onderhoud?) van een openbare verkeersbrug in de openbare ruimte, houdt dit in dat initiatiefnemers genoemde belanghebbenden bij dit ontwerp moeten betrekken en is ook dit advies geheel vrijblijvend? Nu er bij de Resident ook al een detonerende brug is geplaatst maken we ons zorgen over het nodeloos opknippen van de gracht door een veelheid aan bruggen die zinloze concurrentie van routes ondersteunen.
- 6) De gemeente stelt op p. 4 dat vanwege het benodigde gemengde programma van voorzieningen, kantoren en woningbouw niet is gekeken naar torens lager dan 180 meter. Is dat inmiddels wel zinvol, gezien de strengere eisen aan CO<sup>2</sup> compensatie tijdens de bouw, de op p.8 genoemde uitdagingen voor de GPR scores (duurzaamheid) van het plan? en het mogelijke effect van het thuiswerken op de Haagse kantoorbehoefte?

## Wonen

- 1) Zeventig procent van de 1200 woningen moeten ten goede komen aan de lagere en middeninkomens. Het is de vraag of de resterende 30% voor het dure segment voldoende compensatie is voor de zeer hoge bouw- en exploitatiekosten van gebouwen boven de 70 meter. Als dat niet het geval is, hoe hard zijn dan de eisen voor 70% betaalbare woningen? Tot op heden is gebleken dat de houdbaarheidstermijn van dergelijke afspraken en toezeggingen is verstreken voor de bouw ook maar begonnen is (KJ plein, Sonate).
- 2) Het plan gaat uit van 1200 woningen en 28.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Voor de verkeersruimte (entrees, trappenhuisen, liften, gangen en overlopen) wordt gewoonlijk 15% van de beschikbare binnenruimte gereserveerd, maar dit percentage ligt mogelijk hoger voor torens van 180 meter op een zeer kleine voetafdruk. Weet de gemeente hoeveel procent bij een complex van een dergelijke omvang gereserveerd moet worden voor alle gemeenschappelijke ruimtes en hoeveel totale ruimte er voor de woningen overblijft? Zie ook punt 5 onder Leefbaarheid.
- 3) De gemeente gaat ervan uit dat in elk geval 40% van de woningen minder dan 40m<sup>2</sup> zal zijn. Dit is een zeer vaag gegeven. Kan de gemeente een indruk geven wat de *minimale* verblijfsoppervlakte wordt voor de verschillende typen sociale en middenklasse-woningen. Deze indruk is uiterst belangrijk om inzicht te krijgen in het effect van het plan op het Haagse woningtekort en op de kwaliteit van de woningen (zie ook punt 4 en 5).
- 4) Het bouwbesluit verplicht tot een private buitenruimte van tenminste 4 m<sup>2</sup> per woning. Bij hoogtes > 70 m zijn balkons niet mogelijk, zodat er b.v. inpandige loggia's moeten komen. Bij woningen met een vloeroppervlakte aan verblijfsgebied <50 m<sup>2</sup> mag de buitenruimte gemeenschappelijk zijn, maar die moet dan aan minimale omvangseisen voldoen. Wat zijn de consequenties van deze eisen voor de uiteindelijke overblijvende verblijfsoppervlaktes bij de diverse type woningen?
- 5) De brief noemt als uitgangspunt voor het sociale programma van circa 360 woningen "studio's, lofts en tweekamerappartementen" (p. 10). Betekent dit dat de sociale woningen in dit complex niet voor gezinnen met kinderen zullen zijn, maar ook weer alleen voor starters en studenten? Gezien de ongeschiktheid van zeer kleine torenwoningen met een tekort aan speelruimte voor kinderen in de openlucht is dit een logische keuze, maar het houdt dus in dat dit project de woningnood onder Haagse gezinnen met lagere en middeninkomens nauwelijks gaat verminderen. Is het college het ermee eens dat hiermee opnieuw zeer kleine onaantrekkelijke maar kostbare woningen worden toegevoegd?
- 6) Wat betekent het feit dat het overgrote deel van de bewoners een- en twee persoonshuishoudens zijn voor de vraag naar betaalbare gezinswoningen als een groot deel hiervan over enkele jaren gezinnen met kinderen zullen zijn? Met andere woorden, wat is het effect van het Urban Living Concept voor veel torens op de toekomstbestendigheid van de Haagse woningbouw? En wat zijn de gevolgen hiervan op de buurten zoals dit deel van de Haagse binnenstad dat toch in eerste instantie een *bewoonde* binnenstad moet zijn.
- 7) Zijn er cijfers te geven over het effect van de toename van 1200 woningen op de druk van voorzieningen in het Bezuidenhout en het centrum, ook gezien de druk vanuit soortgelijke torens (Grotiusplein, Julianaplein), gezien ook de becijfering van de Bewonersorganisatie Bezuidenhout bij de inspraak en zienswijze op de CID structuurvisie?
- 8) Is het mogelijk dat een groot deel van de kleine woningen gezien de locatie gebruikt gaat worden als pied-à-terres, logiesfunctie, airB&B en forensenslaapplek, waardoor in de praktijk de bijdrage aan de bestrijding van het woningtekort voor de Hagenaars veel minder dan de gestelde 1200 woningen wordt? Heeft de gemeente al cijfers over het tweede woningbezit in Den Haag middels de in juli 2019 toegezegde woonmonitor? Heeft de gemeente instrumenten om dit soort woninggebruik te vermijden en gaat zij deze toepassen?
- 9) Welke gevolgen heeft forensenhuisvesting in deze en andere torens bij de stations voor het bestedingspatroon? Den Haag heeft qua inkomsten immers minder aan parttimebewoners

en meer aan permanente bewoners. Dat geldt in geval van Bellevue vooral voor de winkels en horeca in de binnenstad.

### **Leefbaarheid**

- 1) Wat is de specificatie van de aantallen en de concrete oppervlaktes van de verschillende soorten woningen in dit plan, inclusief studenten en zorgwoningen? De aantalsverhoudingen tussen soorten bewoners geeft een duidelijker inzicht in de sociale mix die zo essentieel is voor de leefbaarheid van onze stad. Hoe is binnen het complex die mix zodanig discreet ontmengd dat er geen nodeloze irritaties ontstaan?
- 2) Een plein als buitenruimte op de 9<sup>e</sup> verdieping kan door de omringende bebouwing voor geluidsoverlast zorgen. (Vgl. het akoestisch onderzoek bij de beoogde verhoogde speelpleinen Galvanischool). Hoe wordt mogelijke overlast voortijdig onderzocht en voorkomen? Zijn er wel succesvolle voorbeelden van verheven buitenpleinen in een versteende omgeving?
- 3) Zijn er m.b.t. de kwaliteit van de groene buitenruimte nabij het complex cijfers over de druk op Malieveld en Haagse Bos en de invloed van 1200 extra woningen, ook in de context van het plan voor de uitbreiding van de looproute vanaf en naar CS? Het steekt ons dat het plan als 'vergroening' wordt gepresenteerd terwijl het open maar verharde binnenterrein nu geheel wordt volgebouwd. Hoe serieus moeten we planten in een atrium nemen als vervanging van robuust stadsgroen?
- 4) Op p. 13 geeft de gemeente de norm 'matig' voor de Koekamp als 'slentergebied', wat minder windhinder toelaat dan in een 'doorloopgebied'. Zou hier geen sprake moeten zijn van verblijfsgroen als wordt uitgegaan van de gemeentelijke norm voor de inwoners van het Bezuidenhout en het aangrenzende centrum die ook op dit gebied zijn aangewezen? Leidt deze aanpak tot een vermindering van de verblijfskwaliteit op straat door wind en schaduw in het hele CS gebied? (vgl. de al bestaande wind- en schaduw problematiek bij de "rode looper" en de daarbij komende effecten van de hoogbouw bij het Amare complex).
- 5) Wat voor gevolgen heeft de keuze van deze hoogbouw op een zeer klein oppervlak voor de in- en uitstroom van de bewoners, met name tijdens de spitsmomenten en bij eventuele nood-ontruiming?
- 6) Op p.9 van de brief stelt de gemeente dat de semiopenbare foyer en de gemeenschappelijk voorzieningen bijdragen aan het ontstaan van een "community". De definitie van dit begrip in de Cambridge Dictionary is een menselijke eenheid op grond van de gedeelde woonplek, belangen, sociale groep of nationaliteit. Kan van een tijdelijke en wisselende groep studenten, starters en stagiaires worden verwacht dat deze de kwaliteit van gemeenschappelijke ruimtes in stand houden zonder verdere maatregelen als toezicht en beheer? En als dat beheer er komt, wat betekent dit dan voor de huurlasten van deze groep? Is hier niet veelmeer sprake van een hotellobby waarvan verwacht mag worden dat onderhoud en beheer is afgekocht door de huursom?
- 7) Een aantal grote bomen (hoeveel?) aan de Oranjevuitensingel en de Bezuidenhoutseweg zal voor de bouw moeten worden gekapt. Op p. 12 staat "Gebruikelijk is dat de ontwikkelaar zal worden gehouden aan de herplantplicht. Herplanting in de directe omgeving lijkt echter niet mogelijk gezien het ruimtebeslag van het gebouw, de hoogte en de toename aan ondergrondse leidingen. Het aantal grote, in de grond wortelende bomen zal afnemen. Hoe wil de gemeente dit in dit al groenarme gebied compenseren? Waarom is niet vooraf een rapportage ingepland op basis waarvan een afweging zal moeten geschieden met in het PUK vastgelegde uitgangspunten?
- 8) Het centrum en het Bezuidenhout hebben reeds een tekort aan groen en sommige voorzieningen (sport, onderwijs). Wat betekent een toename van 1200 woningen en dat van de hier al gebouwde en nog voorziene torens voor dit tekort en hoe wil de gemeente dit oplossen? Al langer is de stad op zoek naar een locatie voor een basisschool in deze

omgeving. Waarom is dat geen uitgangspunt en als er een school in het complex komt, waar komt dan de gezonde buitenruimte?

- 9) Wat is het mogelijk negatieve effect van een bezonningsafname en windhindertoename voor bewoners en bezoekers van het stationsgebied, de Koekamp, de geplande groene corridor en de historische binnenstad? Is er in totaal sprake van een aanzienlijk verschil, wanneer de uiteindelijke waarden binnen de normen blijven?

### **Calamiteiten en verkeersafwikkeling**

- 1) In welk planstadium zal worden gekeken naar mogelijke calamiteiten en hun gevolgen? Is dit gezien de omvang en locatie vroeg genoeg?
- 2) Wat is de kennis en ervaring van de Haagse brandweer met de brandbeheersingen ontruiming van 1200 woningen (600 woningen/1000 mensen per toren, verspreid over 60 verdiepingenhoogtes? Vgl. de Grenville tower, WTC en de Tamweel toren in Dubai. Heeft de omvang, hoogte en locatie van het complex gevolgen voor de Haagse brandweer, b.v. in uitrusting en wie betaalt dit? Te denken valt aan de aan diverse zijden ingesloten locatie, sommige mogelijk onbereikbare gevels, invloed van de luchtbrug, complexe verkeerssituatie. Is de geplande herinrichting van het kruispunt Bezuidenhoutseweg Rijnstraat hier wel geschikt voor (denk aan opstellingsruimte)?
- 3) De brief van de wethouder noemt ook zorgbehoevenden als mogelijk doelgroep voor de woningen. Dit roept, behalve vragen over een sociaal geschikte omgeving, ook vragen op over de gevolgen in geval van een calamiteit en ontruiming.
- 4) Hoe wordt de bereikbaarheid van het gebouw voor bestemmingsverkeer, gezien ook de voorgenomen toren op het Julianaplein? Ook zonder parkeervoorzieningen voor bewoners zal de verkeersstroom immers aanzienlijk zijn (koeriers, bezorgmaaltijden, verhuizers, etc. ). De ontwikkeling van de KJ torens laat overigens zien hoe het gesteld is met de populariteit in de markt voor appartementen zonder parkeervoorzieningen.
- 5) Hoe denkt de gemeente de problemen met het bouwverkeer op te vangen? Er komt immers een bouwput over de gehele lengte van de kop van de Bezuidenhoutseweg met een diepte gelijk aan twee verdiepingen. De afvoer van ca. 50.000m<sup>3</sup> grond en de aanvoer van bouwmaterialen zal gedurende een geschatte periode van drie jaar grote gevolgen hebben voor de stad, met name voor het gemotoriseerde verkeer én het openbaar vervoer. Vooral de routes via de Prinsessegracht en de Bezuidenhoutseweg zullen veel problemen geven. Hoe wil de gemeente die opvangen?

### **Financiële aspecten**

- 1) Wat zijn de financiële risico's van dit project voor de stad op de korte en lange termijn, bijvoorbeeld bij afname van de vraag naar kleine woningen omdat de economie daalt en de pandemie een ander licht werpt op de aantrekkelijkheid van een klein appartement?
- 2) Welke financiële risico's loopt de gemeente wanneer overleg met de bewonersgroepen tot wijzigingen in de hoogte, omvang of andere kenmerken van het plan zou leiden?
- 3) Welke regels gelden m.b.t. doorverkoop van het complex op de lange termijn? Heeft dit ook gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningen?

### **Conclusie**

Dit plan roept voor de Vrienden teveel vragen op. Hierbij geldt wellicht dat voor bouwers (vrijwel) elk probleem oplosbaar is, maar dat de gemeente de gevolgen moet oplossen. De pretentie van een PlanUitwerkingsKader is dat het voor het college de kaders vaststelt waarbinnen een ontwikkelaar mag pogen de bestaande ruimtelijke en planologische regels aan te passen. Naar de mening van de Vereniging Vrienden van Den Haag zijn de voor de stad in geding zijnde belangen niet geïdentificeerd of onvoldoende gediend.