



Den Haag

Haagse hoogbouw **Eyeline en Skyline**



15 november 2017



Haagse skyline. Foto: Bart van Vliet

INHOUD

VOORWOORD	5	6. REGELS EN AMBITIES STADSBREED	29
SAMENVATTING	7	6.1 Typologie	29
1. INLEIDING	11	6.1.1 Stedelijke laag	29
1.1 Waarom nu een nieuwe nota?	11	6.1.2 Plint	31
1.2 Samen stadmaken	11	6.1.3 Toren	33
1.3 De kansen en de uitdaging	11	6.1.4 Kroon	35
2. DOEL, status en samenhang	12	6.2 Duurzaamheid en groen	36
2.1 Doel	12	6.2.1 Duurzaam gebouw en gebied	36
2.2 Status	12	6.2.2 Groen- en natuurinclusief gebouw en gebied	37
2.3 Juridische doorwerking	12	6.2.3 Buitenruimte	37
2.4 Samenhang met ander beleid	13	6.2.4 Klimaatbestendige gebouwen en buitenruimte	39
3. DE OPGAVEN	15	6.3 Microklimaat: zon, schaduw en wind	39
3.1 Agenda Ruimte voor de Stad	15	6.4 Wonen	41
3.2 'Slim groeien'	15	6.5 Bergingen en afval	41
3.3 Wonen	15	6.6 Parkeren	41
3.4 Economie en voorzieningen	17	6.7 Veiligheid	43
3.5 Duurzaamheid en groen	18	6.8 Tijdelijke bouwplaats	43
3.5.1 Gebouw en gebied	18	7. INTENSIVERINGSGEBIEDEN	45
3.5.2 Buitenruimte en groen	18	7.1 Het Central Innovation District	45
3.5.3 Klimaatbestendig ontwerp	19	7.1.1 Nieuw Centrum	46
3.6 Mobiliteit	19	7.1.2 Omgeving Den Haag Centraal	47
4. HISTORIE HAAGSE HOOGBOUW	20	7.1.3 Beatrixkwartier	49
5. HAAGSE HOOGBOUW ANNO NU	23	7.1.4 Laakhaven Centraal	50
5.1 Wat is hoogbouw?	23	7.1.5 Schenkverbinding	51
5.2 Waarom hoogbouw?	23	7.2 Binckhorst	52
5.3 Waar wel en waar niet?	23	7.3 Den Haag Zuidwest	55
5.4 Identiteit Haagse hoogbouw	24	8. VERVOLGSTAPPEN	57
5.5 Maatschappelijke baten en voordelen	27	BIJLAGE: Historie Haagse hoogbouw	59



Haagse hoogbouw is onderdeel van de stad geworden. Foto: Eric Vreedenburgh

VOORWOORD

PM



Uitzicht vanaf het Wijnhavenkwartier. Foto: Bart van Vliet

SAMENVATTING

Aanleiding voor de nota Haagse hoogbouw: Eycline en Skyline zijn de ruimtelijke opgaven uit de Agenda Ruimte voor de Stad, vastgesteld door de raad in december 2016. Daarnaast vragen actuele ontwikkelingen en initiatieven om nieuwe regels en kaders voor hoogbouwontwikkelingen in Den Haag.

De kansen en de uitdaging

Hoe maken we Den Haag toekomstbestendig en bieden we voldoende woon- en werkruimte voor alle mensen die hier willen wonen, werken en studeren? Dan moet de stad kwaliteit bieden, met voldoende groen en een aantrekkelijke buitenruimte. Bewoners en bedrijven stellen immers hoge eisen aan een duurzame leefomgeving en een gezond vestigingsklimaat. Hoogbouw is één van de instrumenten die hiervoor -mits goed gekozen en vormgegeven- een oplossing kan bieden. We dagen de markt uit om te komen met creative en innovatieve concepten, zowel qua ontwerp, architectuur, als nieuwe businessmodellen. Verdichten, vergroenen en verduurzamen? Den Haag biedt hiervoor de ruimte en vraagt initiatiefnemers om deze uitdaging aan te gaan!

Doel

De inzet is om de 'skyline' van Den Haag te verbinden met de belevingskwaliteit van de stad op ooghoogte en de buitenruimte ter plekke: de 'eyeline'. Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om strategisch om te gaan met de beperkte ruimte die de stad nog heeft. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen en het vestigingsklimaat te versterken. Door te intensiveren en door hogere bebouwing mogelijk te maken kan de stad de groei van het aantal inwoners faciliteren en voldoende en geschikte woon- en werkruimte bieden, met bijbehorende voorzieningen, nu en in de toekomst.

Waar wel en waar niet?

In de Agenda Ruimte voor de Stad is gekozen voor het intensiveren rondom OV-knooppunten en concentraties van voorzieningen. Omdat ieder gebied weer een andere identiteit en dynamiek heeft, is het nodig om maatwerk te leveren en gebiedsspecifieke afwegingen te maken. In de (lopende) gebiedsverkenningen zal -in samenspraak met betrokkenen- de inzet en haalbaarheid van hoogbouw op de aangewezen locaties verder worden uitgewerkt. Het gaat om de volgende intensiveringsgebieden waar hoogbouw als kansrijk wordt gezien:

- Central Innovation District, waaronder Nieuw Centrum, omgeving Den Haag Centraal, Beatrixkwartier, Laakhaven Centraal en de Schenkverbinding;
- Binckhorst;
- Den Haag Zuidwest, waaronder winkelcentrum De Stede, stadshart Leyweg en knoop Moerwijk.

Voor de Driehoek Rosenberg is reeds een traject in gang gezet. De conclusies hieruit worden verwerkt in de lopende gebiedsverkenning.

Voor de volgende gebieden is er wel een verdichtingsopgave, maar is hoogbouw nu niet aan de orde: op Scheveningen, rondom Madurodam, Mariahoeve en de Zuidwestflank (omgeving Westlandse Zoom, Lozerlaan). Voor de omgeving van het Prins Clausplein is hoogbouw vooralsnog niet aan de orde; dit gebied is een reservelocatie voor de langere termijn.

Status en juridische doorwerking

Deze nota Haagse hoogbouw: Eycline en Skyline vervangt de Agenda voor de Haagse Verdichting uit 2009, voorzover het hoogbouw betreft. Deze nota Haagse hoogbouw spreekt zich uit over beeldkwaliteitsaspecten en is daarmee een aanvulling op het welstandsbeleid. De nota biedt randvoorwaarden voor ontheffingsprocedures bij een bestemmingsplan (of t.z.t. omgevingsplan), Planuitwerkingskader, Nota van Uitgangspunten, of bij Wabo-procedures. Naast deze publiekrechtelijke instrumenten, kan de gemeente (met

wederzijdse instemming en indien niet strijdig met wet- en regelgeving) ook gebruik maken van privaatrechtelijke middelen, zoals contracten of overeenkomsten om de regels en ambities vast te leggen. Bij tenders kunnen initiatieven die het beste scoren op de gewenste ambities punten verdienen.

De nota heeft in principe een looptijd tot en met 2025 en zal medio 2019 tussentijds worden geëvalueerd.

De opgaven

Slim groeien: Slim groeien is binnenstedelijk verdichten, maar ook geleidelijk transformeren, gebruiken en adaptief ontwikkelen. Slim groeien biedt kansen om de vestigingskwaliteit te versterken door innovatieve concepten voor duurzame stedelijke en gebiedsontwikkeling.

Wonen, werken en voorzieningen: In totaal zijn er tot en met 2025 25.000 woningen nodig en in de periode daarna tot 2040 nog eens 25.000 woningen. De speerpunten voor wonen zijn: een sociaal-inclusieve stad, een attractieve en gastvrije stad met een toekomstbestendige woonvoorraad. Met de toename van het aantal inwoners, stijgt ook de behoefte aan banen, onderwijs en andere voorzieningen. Met een breed voorzieningenaanbod is Den Haag aantrekkelijk als stad om te wonen, te werken, als toeristische bestemming en als vestigingsplaats. De benodigde planvoorraad kantoren en de ambities voor een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsklimaat zullen vooral in het CID gerealiseerd worden.

Duurzaamheid en groen: er moeten op gebouw- en gebiedsniveau duurzame maatregelen getroffen worden om een kwaliteitssprong te maken op weg naar een klimaatneutrale stad in 2040. Denk aan: een robuuste en aantrekkelijke (groene) buitenruimte, groen- en natuurinclusief bouwen, klimaatbestendig ontwerp. Flexibiliteit, functiemenging en overmaat in het ontwerp maken een gebouw duurzaam en daardoor ook toekomstbestendig(er). Lopen, fietsen en hoogwaardig OV worden gestimuleerd



Haagse skyline en de stedelijke laag in relatie tot de straat.
Foto: Bart van Vliet

omdat ze duurzaam en gezond zijn en weinig ruimte vragen. Om onnodig autogebruik en autobezit terug te dringen, zijn maatregelen nodig op het gebied van fiets- en autoparkeren. Het parkeren van auto's moet op het eigen terrein worden opgelost, bij voorkeur ondergronds of in het talud.

Haagse hoogbouw anno nu

Deze nota biedt handvatten om hoogbouw op een verantwoorde en zorgvuldige manier in te passen in de structuur van de stad. Zeker daar waar er sprake is van gebieden met waardevolle stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten. Daarmee krijgen initiatiefnemers duidelijkheid en worden ze uitgedaagd om met hoogbouwontwikkelingen bij te dragen aan een groene en duurzame stad én om met innovatieve oplossingen te komen. De hoogbouw in Den Haag moet aantrekkelijk, passend en vernieuwend zijn.

Haagse hoogbouw 'anno nu' kenmerkt zich door:

- een eigen Haagse signatuur: kwaliteit gaat boven hoogte;
- een hoogte van meer dan 50 meter;
- de menselijke maat: een aantrekkelijke stedelijke laag en levendige plint (de eyeline);
- elegante en slanke torens met een herkenbare beëindiging: 'een hoed, pet of kroon' (de skyline);
- herkenbare en samenhangende clusters van torens;
- samengesteld bouwblok: stedelijke laag met torens;
- maatwerk per gebied, gebiedseigen architectuur passend bij de omgeving;
- verdichten, in combinatie met vergroenen en verduurzamen.

Regels en ambities stadsbreed

In de nota is onderscheid gemaakt tussen regels, die publiek-rechtelijk meetbaar en toetsbaar zijn, en ambities waarvoor privaatrechtelijke instrumenten ingezet kunnen worden. De regels en ambities zijn hier per thema kort samengevat.

De stedelijke laag

Past bij de menselijke maat; bouwhoogte van minimaal 9 tot maximaal 25m; contact tussen binnen en buiten; de detaillering is onderscheidend van die van de toren; windhinder wordt beperkt en bezonning wordt geoptimaliseerd.

De plint

Bouwhoogte van minimaal 4,5m; minimaal 50% is transparant; overwegend publieke voorzieningen, dienstverlening en werkruimtes, met een duidelijke expressie van verschillende adressen en functies; diversiteit aan (interactieve) functies; publieke functies in de plint zijn openbaar toegankelijk; woningen in de plint hebben een afstand tot het openbaar gebied; de overgang van binnen naar buiten is zorgvuldig vormgegeven; utilitaire functies binnen de rooilijnen en zo min mogelijk aan de publieke zijdes; entrees naar P-voorzieningen binnen het gebouw met veilige in-/uitritten en ruimte voor laden en lossen; uitnodigend gebruik van materialen met een rijke en zorgvuldige detaillering.

De toren

Slank en elegant; maximaal 50% van de footprint mag worden bebouwd; voor kleine kavels worden aanvullende eisen opgesteld passend bij de maat en schaal van het bouwvlak en zijn omgeving; tot 70m mag de footprint van de toren een diagonaal hebben van maximaal 56m; boven 70m is de diagonaal maximaal 45m; de torens hebben aan alle zijden een aantrekkelijk gevelbeeld; de gevels van de toren onderscheiden zich in opzet en/of detaillering van de stedelijke laag.

De kroon

Iedere toren heeft een 'bekroning', die bijdraagt bij aan de kwaliteit van de Haagse skyline; heeft een gebiedseigen architectuur en een bewust ontworpen dag- en nachtbeeld; technische zaken zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur; de kroon is zo mogelijke openbaar toegankelijk.

Duurzaam en groen

- gebouw en gebied: BREEAM-NL excellent (minimaal 4 sterren); GPR norm minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde; voor energie is de norm 9; gasloos bouwen; overmaat in plint en stedelijke laag; flexibiliteit in functies;
- groen- en natuurinclusief: minimaal 100% van de footprint komt terug als horizontale buitenruimte, waarvan minimaal 40% ingericht als groen dat bijdraagt aan biodiversiteit; toepassen maatregelen o.b.v. puntensysteem; toepassen van: horizontaal en verticaal groen (zichtbaar vanaf de straat en vanuit het gebouw); groen in het gebouw; groen en water in de (semi) publieke buitenruimte (zoveel mogelijk aansluitend op ecologische verbindingzones); aandacht voor groenbeheer en -onderhoud; treffen van maatregelen voor specifieke diersoorten relevant in het hoogbouwmilieu;
- buitenruimte: een integraal ontworpen (groene) buitenruimte, die bijdraagt aan de interactie in het gebied en is afgestemd op de gebruiker; bevorderen van meer 'publiek interieur', semi-publieke ruimtes, waarbij de buitenruimte doorloopt tot in het gebouw; geen utilitaire functies voor afval en stalling in de buitenruimte;
- klimaatbestendig ontwerp: waterneutraal ontwerpen; vasthouden regenwater op eigen terrein of in de directe omgeving; waterrobuust ontwerp (drempels, verhoogde vloer, geen vitale/kwetsbare functies in kelders); negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of gecompenseerd; voorkom hitte-eiland effecten en tref maatregelen ter verbetering van het microklimaat.

Microklimaat: zon, schaduw en wind

Hoogbouw moet voldoen aan de door de gemeente Den Haag vastgestelde normen voor windhinder en bezonning, gebaseerd op NEN-norm 8100; de initiatiefnemer moet in de schetsontwerpfase onderzoek (laten) doen naar windhinder

en bezonning; voorkom dat massa en hoogte teveel negatieve effecten hebben op de kwaliteit en het gebruik van de buitenruimtes; vooral intensief gebruikte ontmoetings- en verblijfsplekken (sunspots) moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van schaduwwerking en windhinder.

Wonen

Gemengde complexen met een mix van sociale huur, middensegment en vrije markt; gedifferentieerde woningbouw met meerdere woningtypen en/of –groottes, geschikt voor meerdere doelgroepen (een gebouw > 60 woningen moet minimaal bestaan uit twee verschillende woningtypen/-groottes, waarbij geen enkel woningtype meer dan 60% van het totaal mag beslaan); flexibiliteit in bouw en functie; keuzevrijheid in de afwerking en indeling; realiseren van collectieve functies, voorzieningen en buitenruimtes.

Bergingen en afval

Bergingen, afvalinzameling en expeditie en de daarbij behorende logistiek dienen zorgvuldig te worden ingepast, zodanig dat het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de eyeline; bij voorkeur gemeenschappelijke voorzieningen realiseren voor (bak)fietsen, scootmobielen e.d., eventueel in combinatie met individuele bergingen in de woning; afvalinzameling vindt ondergronds of inpandig plaats en is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken; aandacht voor circulaire afvalverwerking en afvalscheiding.

Parkeren

Parkeren oplossen op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds of in het talud; voorkom extra parkeerdruk op straat; parkeren mag geen visuele hinder opleveren vanaf de straat; realiseren van veilige in- en uitritten en ruimte voor laden en lossen; o.b.v. de Nota Parkeernormen wordt de parkeerbehoefte bepaald; voldoende toegankelijke en bereikbare inpandige fietsparkeer ruimte ook voor bakfietsen en scootmobielen; realiseren van vernieuwende fietsparkeer-concepten.

Veiligheid

Brandveiligheid: Bouwbesluit is leidend; bij gebouwen tot 200m geldt de handreiking 'Brandveiligheid in hoge gebouwen', SBR-CUR.

Bouwveiligheid: de initiatiefnemer moet in de vooroverlegfase afspraken maken met de gemeente over een bouwveiligheidsplan.

Tijdelijke bouwplaats

Zorgen voor een goede uitstraling van de tijdelijke bouwplaats, goede invulling bij eventuele leegstand en een goede bereikbaarheid.

Maatschappelijke baten

De gestelde kwaliteitseisen waaraan Haagse hoogbouw moet voldoen, kosten geld, maar leveren ook maatschappelijk baten en voordelen op. Hiervan is een opsomming gegeven in paragraaf 5.5.

Intensiveringsgebieden

In hoofdstuk 7 is een beschrijving gegeven van de intensiveringsgebieden en welke gebiedskwaliteiten als basis dienen voor nadere gebiedsuitwerkingen, nieuwe initiatieven en concrete (hoogbouw) ontwikkelingen. Bij een aantal deelgebieden gelden gebiedsspecifieke regels en/of ambities in aanvulling op de generieke regels uit hoofdstuk 6.

Vervolgstappen

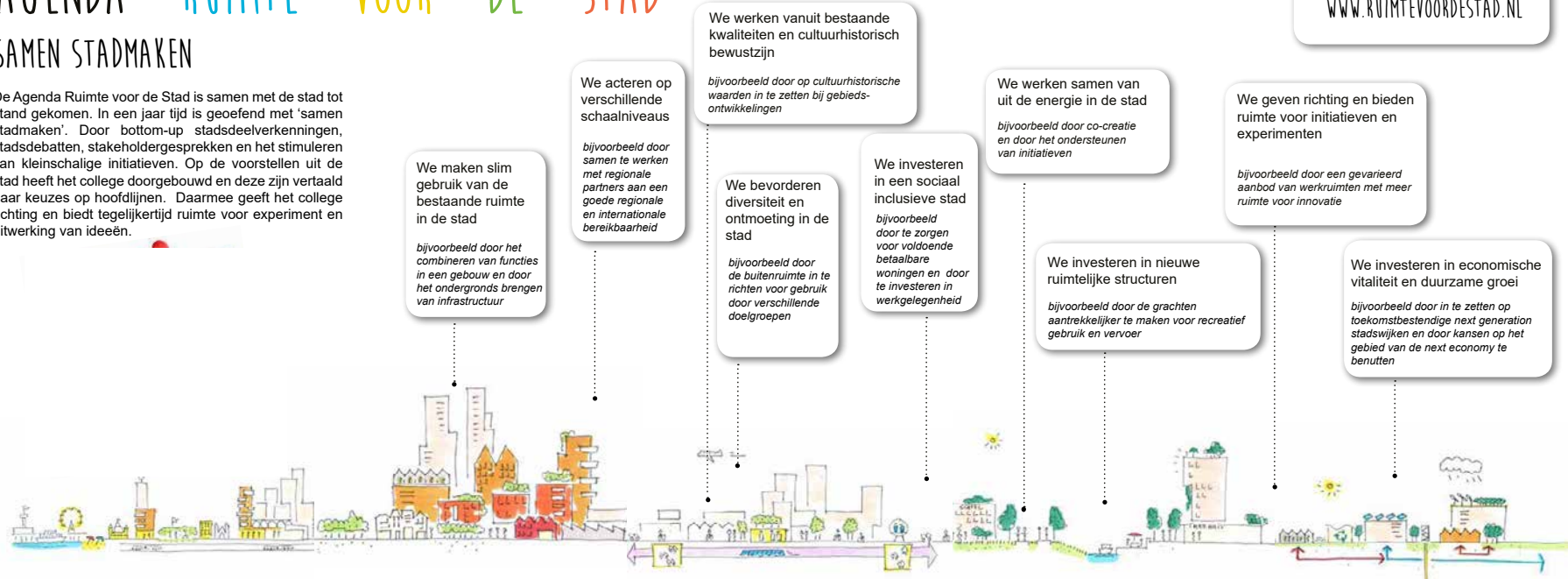
Het beleid uit deze nota wordt in de praktijk toegepast en verder uitgewerkt ten aanzien van een aantal punten die voortvloeien uit het gevolgde proces en de ontvangen reacties op de concept-nota Haagse hoogbouw. De vervolgstappen staan beschreven in hoofdstuk 8. Na een periode van anderhalf jaar is het voornemen de nota medio 2019 te evalueren en het beleid op basis van de conclusies zonodig te actualiseren.

AGENDA RUIMTE VOOR DE STAD

SAMEN STADMAKEN

De Agenda Ruimte voor de Stad is samen met de stad tot stand gekomen. In een jaar tijd is geoeft met 'samen stadmaken'. Door bottom-up stadsdeelverkenningen, stadsdebatten, stakeholdergesprekken en het stimuleren van kleinschalige initiatieven. Op de voorstellen uit de stad heeft het college doorgebouwd en deze zijn vertaald naar keuzes op hoofdlijnen. Daarmee geeft het college richting en biedt tegelijkertijd ruimte voor experiment en uitwerking van ideeën.

WWW.RUIMTEVOORDESTAD.NL



STAD IN TRANSITIE

Hoe kunnen we in Den Haag meer ruimte bieden aan wonen, werken, recreëren en groen? In een stad die in transitie is door veranderingen in de economie, in de technologie en in de samenleving. In een stad die tot 2040 groeit met zo'n 80.000 nieuwe inwoners, maar geen uitbreidingsmogelijkheden heeft. In een stad die in 2040 CO₂-neutraal wil zijn. Over deze vraag heeft de gemeente Den Haag zich gebogen samen met Haagse stadmakers, inwoners, ondernemers, buurgemeenten en andere belanghebbenden.

DE AGENDA ALS BASIS

De Agenda Ruimte voor de Stad benoemt thema's en opgaven die belangrijk zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag richting 2040. Deze agenda is daarmee de nieuwe onderlegger voor ruimtelijk beleid en ruimtelijke plannen. De agenda bevat richtinggevende principes en keuzes op hoofdlijnen. De agenda is tegelijkertijd een uitnodiging aan burgers, bedrijven en instellingen om bij te dragen aan en mee te denken over de ontwikkeling van Den Haag. Dit noemen we samen stadmaken.

SLIM GROEIEN

Met Agenda Ruimte voor de Stad kiest Den Haag voor 'slim groeien'. Door slim te groeien wordt Den Haag aantrekkelijker, leefbaarder en duurzamer. Slim groeien betekent onder andere:

- compacter bouwen in het centrum, in de Binckhorst en op Scheveningen en op goed bereikbare plekken, gecombineerd met meer groen in de buitenruimte.
- betere voorzieningen voor OV, fietsen en wandelen en slimme oplossingen voor de inpassing van wegen en parkeren, bijvoorbeeld ondergronds.
- meer aandacht voor de kwaliteit van leven in de stad. Voor cultuurhistorisch bewustzijn, leefbaarheid, duurzaamheid en de beleving van de voetganger.

HOE NU VERDER?

Het college van burgemeester en wethouders wil met de stad in gesprek blijven over de uitwerking van de Agenda Ruimte voor de Stad. De uitwerking en het gesprek met de stad krijgt vorm in verschillende trajecten:

- evenementen en bijeenkomsten in het kader van Ruimte voor de Stad en Platform Stad, zoals Eerst Hulp bij Stadmaken en een jaarlijks terugkerend stadsatelier.
- thematische verkenningen, zoals een beeldkwaliteitsplan voor de eyeline & skyline van Den Haag, een verkenning naar ondergrondse parkeermogelijkheden en infrastructuur en een onderzoek naar compacte aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen.
- gebiedsgerichte verkenningen voor grote gebieden zoals het Central Innovation District, Den Haag Zuidwest en de internationale kust en voor kleinere locaties in de stad.
- opstellen nieuwe beleidsnota's, zoals de woonvisie en de mobiliteitsagenda.

samenvatting "Placemat" Agenda Ruimte voor de Stad

1. INLEIDING

1.1 Waarom nu een nieuwe nota?

Aanleiding voor de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline zijn de ruimtelijke opgaven voor de stad Den Haag, zoals die in december 2016 door de raad zijn vastgesteld in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS 295016). Tegelijkertijd heeft de raad verzocht “een visie en beeldkwaliteitsplan voor de skyline van Den Haag op te stellen”.

De stad groeit. In de Agenda heeft Den Haag gekozen om die groei binnenstedelijk op te vangen en de verdichting te concentreren bij OV-knooppunten en concentraties van voorzieningen. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor de groei van het aantal inwoners in de stad door compacter te bouwen en door hogere bebouwing mogelijk te maken. Om dit te bereiken biedt de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline regels en ambities voor hoogbouwontwikkelingen. De nota biedt ook kansen en uitdagingen, informatie en inspiratie en draagt bij aan het gesprek hierover met de stad.

Door nieuwe ontwikkelingen en opgaven was de Agenda voor de Haagse Verdichting uit 2009 aan herijking toe. De condities zijn op dit moment gunstig: er dienen zich veel nieuwe initiatieven aan voor hoogbouw zowel voor woningen als voor kantoren. Dat maakt het urgent om nieuwe regels en randvoorwaarden voor hoogbouwontwikkelingen in Den Haag vast te stellen. Zo zorgen we ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn gewaarborgd blijft en dat hoogbouw in de stad ook echt Haagse hoogbouw is.

1.2 Samen stadmaken

Deze nota is tot stand gekomen in samenspraak met de stad. In drie bijeenkomsten is gesproken met bewoners, belangstellenden, belangenorganisaties, marktpartijen en andere stakeholders.

Eind augustus is er een openbare werkbespreking gehouden met de Raadscommissie Ruimte. Daarnaast is er – in samenwerking met Platform Stad – een brede oploop

georganiseerd met de stad over Haagse hoogbouw. In het najaar wordt er jaarlijks een stadsatelier georganiseerd over actuele thema's. Dit jaar is hoogbouw één van de onderwerpen. Ook is er tijdens het stadsatelier een consultatieronde gehouden met marktpartijen. Alle relevante input uit deze bijeenkomsten is verwerkt in deze nota (Noot: in de laatste definitieve versie).

1.3 De kansen en de uitdaging

We leven in een tijdperk waarin mondiale ontwikkelingen, zoals klimaatverandering, migratie, het nieuwe werken en veiligheid, een enorme impact hebben op hoe grote steden zich ontwikkelen en hoe mensen in die steden willen wonen en werken. De stad groeit en daar moeten we op voorbereid zijn. Hoe maken we Den Haag toekomstbestendig en bieden we voldoende woon- en werkruimte voor alle mensen die hier willen wonen, werken en studeren? Dan moet de stad kwaliteit bieden, met voldoende groen en een aantrekkelijke buitenruimte. Bewoners en bedrijven stellen immers hoge eisen aan een duurzame leefomgeving en een gezond vestigingsklimaat.

Hoogbouw kan hiervoor -onder voorwaarden- uitstekende oplossingen bieden. Hoogbouw biedt namelijk kansen om de kwaliteit van de buitenruimte te verbeteren. Een andere kans is het vergroenen van de stad voor een prettig leefklimaat en om klimaatveranderingen het hoofd te kunnen bieden. Hoogbouw biedt ook kansen om duurzaamheid te versnellen. Kortom, hoogbouw is één van de instrumenten waarmee -mits goed gekozen- kwaliteit, identiteit en karakter kan worden gegeven aan selecte plekken in de stad. Resultaat is een inspirerend werk-, woon- en verblijfsklimaat, met uitstekende vestigingscondities. Hiermee weet Den Haag bedrijven, kennisinstellingen en talent aan te trekken en te binden aan de stad. Dit betekent een kwaliteitsimpuls voor de stad en daarmee ook voor de economie.

Dit betekent ook dat hoogbouw in Den Haag aantrekkelijk, passend en vernieuwend moet zijn.

Aantrekkelijk: het gaat om een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, bezoekersklimaat voor toeristen en een aantrekkelijk woonklimaat voor specifieke doelgroepen, die zich thuis voelen in hoogbouw. Aantrekkelijk ook qua imago: hoogwaardige architectuur, een markante skyline en een aantrekkelijke eyeline (de plint). Juist door aantrekkelijke hoogbouw te maken, houden we ook ruimte voor traditionele woonvormen elders in de stad.

Passend: hoogbouw in de bestaande stad is altijd een ingreep die ook een verandering inhoudt. Onder ‘passende hoogbouw’ verstaan we hoogbouw die architectonisch (kleur, materiaal, stijl) en functioneel de kwaliteit van het gebied versterkt, die aansluit op de Haagse hoogbouwtradities en die rekening houdt met de sociale en cultuurhistorische waarden van de omgeving, de buurten en wijken waar ze gerealiseerd wordt.

Vernieuwend: nieuwe concepten zijn nodig om nieuwe leefstijlen en werkvormen te accommoderen (mengen van wonen, werken en voorzieningen, microlofts, desksharing, thuiswerken, stadslandbouw). In een dichtbebouwde stad als Den Haag kun je met behulp van hoogbouw lastige locaties tot ontwikkeling te brengen. Nieuwe ontwikkelingen maken het mogelijk om ambities op het gebied van groen (natuurinclusief bouwen) en duurzaamheid te realiseren. Ook kunnen nieuwe processen en formules worden toegepast, zoals full service concepten onder één dak en mobiliteitsdiensten.

Nieuwe ontwikkelingen en opgaven stellen ook nieuwe eisen aan hoogbouw. We dagen de markt uit om te komen met verrassende innovatieve concepten, zowel qua ontwerp, architectuur, als nieuwe businessmodellen. Verdichten, vergroenen en verduurzamen? Den Haag biedt hiervoor de ruimte en vraagt initiatiefnemers om deze uitdaging aan te gaan!

2. DOEL, STATUS EN SAMENHANG

2.1 Doel

De nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van de agenda Ruimte voor de Stad als het gaat om 'slim groeien'. De nota doet dat door regels te geven voor hoogbouw om daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stad te versterken en te waarborgen en geeft daarmee richting aan nieuwe hoogbouwontwikkelingen. Verdichten, vergroenen en verduurzamen gaan daarbij hand in hand. De inzet is om de 'skyline' van Den Haag te verbinden met de belevingskwaliteit van de stad op ooghoogte en de buitenruimte ter plekke: de 'eyeline'.

Deze nota biedt handvatten om hoogbouw, als een bijzondere vorm van verdichting, op een verantwoorde en zorgvuldige manier in te passen in de structuur van de stad. Zeker waar er sprake is van gebieden met waardevolle stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten. Daarmee krijgen initiatiefnemers duidelijkheid en worden ze uitgedaagd om met hoogbouw bij te dragen aan de versterking van de (vestigings)kwaliteit van de stad en met innovatieve oplossingen te komen.

2.2 Status

De nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline is een uitwerking van de Agenda Ruimte voor de Stad. Deze nota vervangt de 'Agenda voor de Haagse Verdichting' uit 2009, voorzover het betrekking heeft op hoogbouw. In de Agenda voor de Haagse Verdichting verschoof de invalshoek ten opzichte van de 'Hoogbouwvisie Den Haag' uit 2001. Hoogbouw werd gezien als een belangrijk middel om te verdichten, noodzakelijk voor de ontwikkeling van Den Haag. De Verdichtingsagenda legde met betrekking tot hoogbouw vooral locaties en bouwhoogtes vast. In de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline Den Haag is vooral de kwaliteit leidend. Deze nota gaat over de vraag *hoe* hoogbouw moet worden gerealiseerd

en aan welke kwaliteitseisen deze moet voldoen. De potentiële locaties zijn vastgelegd in de Agenda Ruimte voor de Stad. Daarin heeft Den Haag gekozen om de groei van de stad binnenstedelijk op te vangen en de verdichting te concentreren rondom OV-knooppunten en concentraties van voorzieningen. Dit betekent niet dat er hoogbouw komt in alle gebieden die in de Agenda Ruimte voor de Stad zijn aangewezen voor verdichting. Kansen voor hoogbouw zien we vooral rondom OV-knooppunten of concentraties van voorzieningen en in het Central Innovation District, de Binckhorst en in Den Haag Zuidwest. Voor die gebieden zal in het kader van de reeds lopende gebiedsverkenningen de inzet van hoogbouw nader worden onderzocht.

De regels en ambities in deze nota gelden voor hoogbouwontwikkelingen in de hele stad en hebben in eerste instantie betrekking op de intensiveringsgebieden die in de Agenda Ruimte zijn vastgelegd. Mochten er in de toekomst locaties beschikbaar komen waarvan is vastgesteld dat hoogbouw daar past, dan zijn de regels en ambities uit deze nota ook daar van toepassing.

De nota heeft in principe een looptijd tot en met 2025 en zal medio 2019 tussentijds worden geëvalueerd.

2.3 Juridische doorwerking

De nota maakt onderscheid tussen regels en ambities. Regels zijn publiekrechtelijk afdwingbaar en toetsbaar, zodat op basis daarvan bepaalde bouwinitiatieven of plannen wel of niet geaccepteerd worden. De gemeente geeft ambities mee bij bouwinitiatieven en -plannen, gericht op het behalen van de gestelde beleidsdoelen. Ze zijn juridisch gezien niet afdwingbaar, maar kunnen wel -met instemming van partijen en indien niet in strijd met wet- en regelgeving- worden opgenomen in privaatrechtelijke instrumenten of meetellen bij een tender.

Publiekrechtelijke instrumenten:

De publiekrechtelijke instrumenten die ingezet kunnen worden, zijn:

- het bestemmingsplan of te zijner tijd het omgevingsplan (bijvoorbeeld bouwhoogten van een stedelijke plint kunnen hierin opgenomen worden, of welke plintfuncties er (per bouwlaag) zijn toegestaan);
- uitgebreide Wabo-procedure, waarbij deze nota onderbouwing biedt bij het formuleren van afwijkingsgronden voor het verlenen van een omgevingsvergunning;
- Welstandsnota (bijvoorbeeld architectonische en esthetische aspecten kunnen worden getoetst door de Welstandscommissie);
- beeldkwaliteitsplan (bijvoorbeeld over de vormgeving van de dakbeëindiging);
- beleidsregels (bijvoorbeeld over groen).

Voor een bepaald gebied of ontwikkeling kan ook gebruik worden gemaakt van een Planuitwerkingskader of van een Nota van Uitgangspunten. Hierin kan de gemeente in een vroeg stadium kaders opnemen, die bij een ontwikkeling of bouwplan in acht moeten worden genomen.

Privaatrechtelijke instrumenten:

Afgezien van publiekrechtelijke instrumenten kan de gemeente ook gebruik maken van privaatrechtelijke middelen. In contracten zoals een grondafname- of samenwerkingsovereenkomst kunnen ruimtelijke of kwalitatieve voorwaarden worden opgenomen (bijvoorbeeld over groen). Het is mogelijk om in contracten een kettingbeding op te nemen, op grond waarvan ook toekomstige eigenaren gecommiteerd worden aan de in het contract opgenomen verplichtingen. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt op gronden die in erfpacht zijn uitgegeven, dan kunnen specifieke voorwaarden in een erfpachtovereenkomst worden opgelegd.

Tender:

Indien er sprake is van een tender, dan kunnen initiatieven die het beste scoren op de gewenste ambities punten verdienen. Op deze wijze wordt gestimuleerd dat ambities, die niet als harde voorwaarden kunnen worden opgelegd, toch in de planvorming worden meegenomen en bijdragen aan de realisatie van de gestelde beleidsdoelen.

Juridische doorwerking:

Voor zover deze tot meerkosten voor een ontwikkeling gaat leiden, is het noodzakelijk om te bepalen vanaf welk moment met de gevolgen van de nota rekening moet worden gehouden. Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten geldt dat de doorwerking daarvan pas kan plaatsvinden bij het opnemen van daartoe strekkende regels in een bestemmings- of omgevingsplan. Elk ruimtelijk plan dat wordt vastgesteld nadat de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline door de raad is aangenomen, zal uit de nota voortvloeiende ruimtelijke relevante regels moeten implementeren. Ook indien op basis van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt afgeweken van een bestemmingsplan, zal de doorwerking van de relevante onderdelen van de nota moeten plaatsvinden. Ten aanzien van de esthetische onderdelen van de nota, zal doorwerking kunnen plaatsvinden nadat de daarop betrekking hebbende onderdelen in de Welstandsnota of een beeldkwaliteitsplan zijn verwerkt. Voor onderdelen uit de nota die niet op een publiekrechtelijke wijze (kunnen) worden geborgd, vindt doorwerking plaats via het eventueel opnemen van daartoe strekkende voorwaarden in een akte, (erfpacht)contract of overeenkomst.

Milieueffectrapportage:

De uitwerking van de kaders voor hoogbouwontwikkelingen in de stad vindt plaats in een bestemmingsplan of te zijner tijd het omgevingsplan, danwel via een vergunning op grond van de Wabo met buitenplanse afwijking. In het daartoe op te stellen ruimtelijk plan of in de vergunning zal door middel van een al dan niet vormvrije m.e.r.-beoordeling moeten worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet tot onevenredige milieugevolgen leidt.

2.4 Samenhang met ander beleid

Voor de opgaven, regels en ambities zijn onder andere de volgende beleidsstukken als vertrekpunt gebruikt:

- Agenda Ruimte voor de Stad (RIS 295016, 2016);
- Woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833, 2017);
- de in ontwikkeling zijnde discussienotitie Haagse Mobiliteitsagenda (RIS 297140, 2017);
- Nota Parkeernormen (RIS 181571, 2011) Dit beleid is in 2015 aangevuld en op onderdelen gewijzigd (RIS 291425, 2016);
- Agenda Groen voor de Stad (RIS 294702, 2016);
- Den Haag Duurzaam Agenda 2015-2020 (RIS 283893, 2015);
- Welstandsnota Den Haag (2017, in ontwikkeling);
- Kadernota openbare ruimte Den Haag (RIS 249315, 2012);
- Nota Grondbeleid Den Haag (2017, in ontwikkeling);
- Kantorenvisie (2017, in ontwikkeling);
- Horecavisie Den Haag (RIS 288644, 2015);
- Kadernota detailhandel Den Haag; De Haagse hoofdwinkelstructuur centraal (2017, RIS 297200).



VERDICHTEN, VERGROENEN, VERDUURZAMEN



RUIMTE VOOR STEDELIJK WONEN



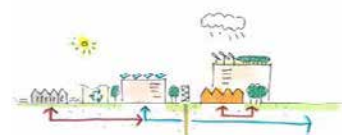
RUIMTE VOOR DE BUITENRUIMTE



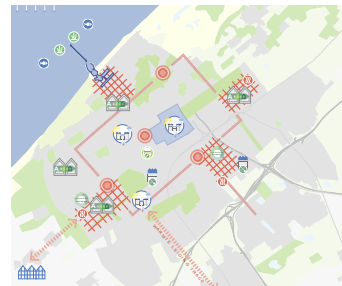
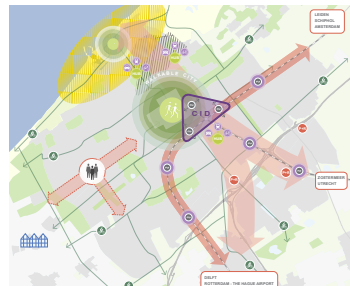
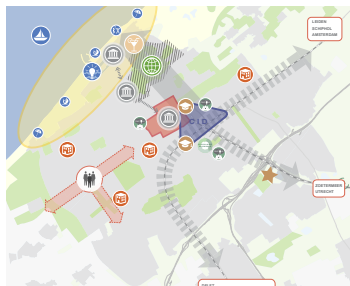
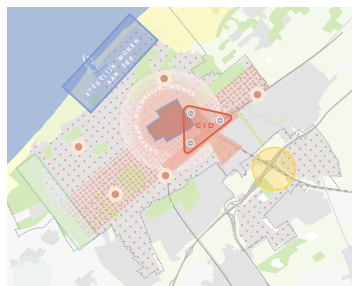
RUIMTE VOOR (NIEUWE)
ECONOMIE EN TOERISME



RUIMTE VOOR DUURZAME
MOBILITEIT



RUIMTE VOOR ENERGIETRANSITIE EN
KLIMAATADAPTATIE



- Ruimte bieden aan de groei van het aantal inwoners in de stad door **compact bouwen** en het benutten van leegstaande gebouwen. Den Haag groeit met meer dan 4.000 inwoners per jaar door meer geboortes dan sterfgevallen en door buitenlandse migratie.
- Ruimte zoeken voor het toevoegen van **50.000 woningen tot 2040**. Het merendeel in stedelijke en centrum-stedelijke woonmilieus in de Centrale Zone en rond een aantal knooppunten van OV en voorzieningen.
- Inzetten op **aantrekkelijke woonmilieus**, door verdichting en vergroening en daarmee het vergroten van draagvlak voor voorzieningen, zoals winkels en sportfaciliteiten. Zo wordt gewerkt aan aantrekkelijke gemengde stadswijken rondom de binnenstad. En groen en compact wonen in de vroeg na-oorlogse wijken Den Haag Zuidwest en Mariahoeve.
- Den Haag aantrekkelijker maken voor de voetganger met **aantrekkelijke straten** en pleinen met een mix van functies, zoals horeca, wonen, winkels, cultuur en werkruimten.
- Meer ruimte voor de fiets met betere fietsvoorzieningen en **brede fietspaden** in de stad en naar de regio.
- Anders omgaan met parkeren in de stad, waarbij de kwaliteit van de buitenruimte meer leidend wordt.
- Onderzoek naar mogelijkheden voor **ondergrondse infrastructuur** en ondergronds parkeren.
- Versterken **waternetwerken** en hier meer gebruik van maken. Zowel voor recreatief gebruik als voor vervoer.
- Investeren in randvoorwaarden voor economische vernieuwing en werkgelegenheid.
- Inzetten op een **gevarieerd aanbod** van inspirerende kantoorruimtes op toplocaties tot goedkope werkruimtes in de wijken en levendige bedrijfsverzamelgebouwen met meer ruimte voor experiment.
- Ontwikkelen van het **Central Innovation District**, het gebied rond de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI, als de economische motor van Den Haag met ruimte voor gestapeld wonen en werken en voor ontmoeting en kennisuitwisseling.
- Versterken Scheveningen en Centrum als **toeristische toplocaties**.
- Extra aandacht voor **betalbare werkruimten** voor ondernemers, vooral in kwetsbare wijken.
- Stimuleren van vormen van vervoer die weinig ruimte vragen en duurzaam en gezond zijn: met name **lopen, fietsen en OV**.
- Toewerken naar een schaa sprong regionaal OV door een **snellere OV-verbinding** tussen de Scheveningse kust, de Internationale Zone, de Binckhorst en de regio en een betere bereikbaarheid van de regionale arbeidsmarkt vanuit Den Haag Zuid West.
- Meer aantrekkelijke loop- en fietsroutes met veilige oversteekplekken bij wegen.
- Onderzoeken van mogelijkheden om infrastructuur ondergronds te brengen of juist over een weg heen te bouwen.
- Versnellen van de energietransitie om ervoor te zorgen dat Den Haag in 2040 **CO₂-neutraal** is, door beleid gericht op het:
 - isoleren van woningen
 - elektrificeren van het stadsverkeer
 - stimuleren van fietsgebruik
 - aansluiten van bestaande woonwijken op het warmtenet
 - benutten van platte daken voor zonne-energie
 - verkennen windmolenparken in de zee voor Den Haag
- Vergroenen van buitenruimte**, betere water-afvoer en **groene daken** om wateroverlast en hittestress te voorkomen.
- Inzetten op omschakeling naar een **circulaire economie**, die afval en grondstofstromen hergebruikt.
- Stimuleren gezond en regionaal geproduceerd voedsel door het beter te vermarkten.



3. DE OPGAVEN

3.1 Agenda Ruimte voor de Stad

Het inwonersaantal van Den Haag groeit en daarmee de vraag naar ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Om de duurzaamheid en de kwaliteit van de stad op de langere termijn te kunnen garanderen, is met de Agenda Ruimte voor de Stad gekozen voor het intensiveren rondom concentraties van voorzieningen en OV-knooppunten. Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om ruimte te besparen en strategisch om te gaan met de ruimte die de stad nog heeft. Doel is het organiseren van kwaliteit in de stadsontwikkeling en het faciliteren van de groei van de stad. Door te intensiveren en door hogere bebouwing mogelijk te maken kan de stad voldoende en geschikte woon- en werkruimte (vooral kantoren) bieden voor nu en in de toekomst. Daaraan gekoppeld moet worden voorzien in de behoefte aan voorzieningen, zoals scholen, sport, recreatie, leisure en cultuur.

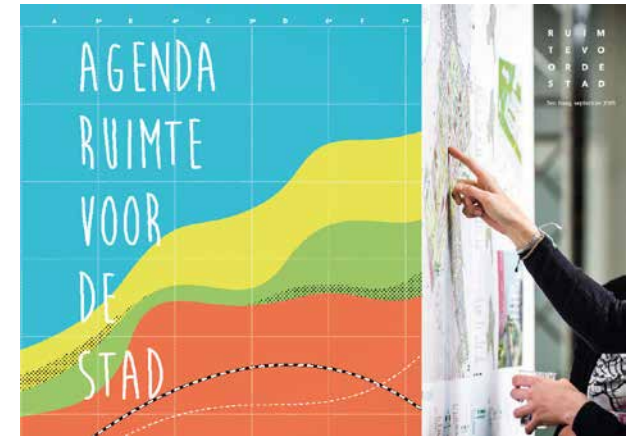
Met de afspraken die internationaal zijn gemaakt om de opwarming van de aarde te beperken, worden ook de duurzaamheidsambities van Den Haag op scherp gesteld. De groei van de stad kan alléén succesvol plaatsvinden als daarmee ook een beslissende stap wordt gezet in het verduurzamen van Den Haag en het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Duurzame mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptatie zijn daarbij de opgaven waarvoor is gekozen in de Agenda Ruimte voor de Stad. Door verdichten, vergroenen en verduurzamen te combineren, ontstaan er aantrekkelijke woonmilieus voor verschillende doelgroepen en kan worden bijgedragen aan het beperken van de CO₂-uitstoot.

Dit alles stelt nieuwe eisen aan hoogbouw. Deze nota sluit aan bij deze nieuwe ontwikkelingen, biedt inspiratie om hieraan bij te dragen en daagt de markt uit om te innoveren.

3.2 'Slim groeien'

Hoogbouw is een van de manieren om te verdichten. Bij de aanpak van verdichting en hoogbouw hanteert het college de principes voor stedelijke ontwikkeling, zoals vastgesteld in de Agenda Ruimte voor de Stad. Verdichting zal plaatsvinden met aandacht voor de cultuurhistorische waarden en de bestaande kwaliteiten van de stad. Het moet de diversiteit en ontmoeting in de stad bevorderen, ruimte bieden voor nieuwe initiatieven en slimme oplossingen. Door de verdichting te concentreren bij OV-knooppunten en concentraties van voorzieningen en dit te combineren met andere maatschappelijke opgaven, kan de stad 'slim groeien'. Slim groeien biedt kansen om de vestigingskwaliteit te versterken door innovatieve concepten voor gebiedsontwikkeling: meervoudig ruimtegebruik, duurzame typologieën, overkluizen en herstructureren van verouderde infrastructuur, gebouwen die zelf bijdragen aan vergroening en duurzaamheid, vernieuwende exploitatieconcepten etc. Slim groeien is binnenstedelijk verdichten; dus niet weilanden opkopen en verkavelen met rijtjeshuizen. Slim groeien is ook niet oude bedrijfsterreinen opkopen, slopen, saneren en verkavelen. Maar geleidelijk transformeren, hergebruiken en adaptief ontwikkelen. Slim groeien biedt ook kansen voor duurzame (stads)ontwikkeling. Juist bij intensief bebouwde (oude) stadswijken kunnen schaalvoordelen worden bereikt. Denk aan collectieve duurzame warmte/koude infrastructuur, schone vormen van mobiliteit en slimme technieken voor afvalinzameling en -verwerking.

Met de verdichting van de stad, wordt de inrichting van de buitenruimte en de aanwezigheid van openbaar groen nog belangrijker, omdat de stad intensiever wordt gebruikt. Levendige straten, pleinen en parken zijn een aanwinst voor de stad en tegelijkertijd een randvoorwaarde om een aantrekkelijke en economisch sterke stad te creëren.



omslag Agenda Ruimte voor de Stad 2016

3.3 Wonen

Gezien de groei van de bevolking, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de trend dat er gemiddeld steeds minder mensen in een woning wonen (toename van één en tweepersoonshuishoudens), zal tot 2040 een gemiddelde bouwproductie van 2.000 tot 2.500 woningen per jaar nodig zijn.

In de Woonvisie, eind juni 2017 vastgesteld door de raad, zijn de speerpunten voor het wonen in Den Haag bepaald: een sociaal-inclusieve stad, een attractieve en gastvrije stad met een toekomstbestendige woningvoorraad. Deze speerpunten, vertaald naar hoogbouw, betekenen de volgende concrete uitgangspunten en randvoorwaarden.

Betaalbaar aanbod en gemengde complexen

In de woonvisie wordt ingezet op 30% sociale woningbouw. Ook hoogbouw dient een bijdrage te leveren aan de sociaal-inclusieve stad en dus aan de sociale woningbouwopgave in Den Haag.

In de Woonvisie wordt verder ingezet op 20% middeldure huur. Daarnaast zal een aanzienlijk deel van de koopwoningen in het middeldure segment gebouwd gaan worden. Ook voor



hoogbouw zijn deze percentages richtinggevend. Hoogbouw biedt kansen voor de bouw van gemengde complexen, met een mix van sociale huurwoningen, markthuur en woningen in het middensegment.

Ruimte voor duur en luxe segment

Het dure en luxe segment vraagt uitbreiding in Den Haag. Hoogbouw is aantrekkelijk voor hogere inkomens; deze doelgroep is veelal gericht op service en voorzieningen. Steeds vaker worden vooral in hoogbouw de voorzieningen onder één dak ondergebracht. Dat zijn meestal dagelijkse voorzieningen, maar ook aanvullende lifestyle voorzieningen, zoals een zwembad, fitnessruimte en werkunits. Bewoners kunnen veel tijd besparen doordat dergelijke voorzieningen in het complex aanwezig zijn. Deze full service concepten dragen bij aan de vestigingskwaliteit van de stad.

Doelgroepen voor hoogbouw

Hoogbouw is een interessante optie voor de volgende doelgroepen: young urban professionals, empty-nesters, expats en studenten, stedelijke gezinnen.

Een- en tweepersoonshuishoudens

Een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie tussen 20-35 jaar is de groep met de grootste belangstelling voor hoogbouw. Jonge stedelingen zijn bereid genoeg te nemen met minder ruimte, maar dan moeten de locatie, de voorzieningen en kwaliteit wél top zijn.

Empty nesters

Na een afname in vraag in de leeftijdscategorie 35-60 jaar neemt vanaf 60-65 jaar de belangstelling voor hoogbouw weer iets toe. Vooral veiligheid is een aspect dat hoogbouw voor ouderen aantrekkelijk kan maken en ook (dagelijkse) voorzieningen in het gebouw zijn een belangrijke trekker voor deze groep.

Stedelijke gezinnen

Behalve voor kleine huishoudens, biedt hoogbouw ook mogelijkheden en kansen om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor stedelijke gezinnen. Voor deze doelgroep geldt in het algemeen dat collectieve ruimten en voorzieningen belangrijk zijn. Dit vraagt specifieke kwaliteiten op het gebied van ruimte voor spelen, groen, kinderopvang; veilige gemeenschappelijke (afgesloten) tuinen en binnenstraten en voorzieningen in (of in de directe omgeving van) het complex.

Wonen in de plint

Een mogelijkheid is om woningen voor bijvoorbeeld gezinnen op straatniveau (in de plint) te realiseren. Dergelijke woningen moeten een afstand houden tot het openbaar gebied, bijvoorbeeld door een kleine (semi) privé buitenruimte bij de voordeuren, wellicht iets verhoogd via een paar trap treden. Dit heeft twee voordelen: het zorgt ervoor dat de bewoners hun ramen niet hermetisch afdekken/afsluiten en het nodigt bovendien uit om op de stoep te verblijven. Dit is goed voor de leefbaarheid en levendigheid op straatniveau.

Flexibiliteit en gedifferentieerde woningbouw

Flexibiliteit in bouw en functie is van belang. Een gebouw met een structuur die mogelijkheden biedt voor samenvoegen van (kleine) woningen, of het omzetten van woningen naar kantoorruimte en vice versa, maken een gebouw toekomstbestendig(er). Aanpasbaar bouwen is van belang met het oog op langer vitaal thuis blijven wonen. Functiemenging, zoals een combinatie van wonen en werken, zorgt voor een levendig en attractief complex.

3.4 Economie en voorzieningen

Verdichting mag geen grootschalige uittocht van economische functies en een verlies van arbeidsplaatsen tot gevolg hebben.

De economie van (over)morgen

De ambitie van Den Haag is om de beste werkomgeving te bieden voor de economie van morgen. Dat is mogelijk als de markt innovatieve, duurzame concepten (denk aan smart buildings) ontwikkelt voor commercieel onroerend goed, die geschikt zijn voor overmorgen.

In 2025 wil Den Haag bekend staan als een wereldstad die metropolitane dynamiek weet te koppelen aan hoge kwaliteit van wonen, werken en leven. De stad wil daarin internationaal onderscheidend zijn en als een magneet werken op jonge, innovatieve en creatieve mensen, die wonen en werken in het palet aan hoogwaardige gebieden die de stad rijk is. Den Haag doet dit door de Haagse clusters verder tot ontwikkeling te brengen en de economische structuur te verbreden door de groei van bestaande bedrijven, het aantrekken van meer starters en door nieuwe bedrijfsvestigingen.

Flexibiliteit

Aangezien economische voor- of tegenspoed, een grote of kleine overheid, het nieuwe werken en automatisering moeilijk te voorspellen zijn, is flexibiliteit cruciaal. Er is een (zachte) planvoorraad nodig van 200.000 m² kantoren voor de periode tot 2025. Hierbij gaat het om de planvoorraad in de internationale zone en vooral binnen het Central Innovation District rondom de intercitystations. Omdat deze zachte planvoorraad niet eenvoudig te creëren is, is het zaak, dat de plannen die er zijn, flexibel worden ingezet, afhankelijk van de vraag.

Voorzieningen

De opgave betreft -naast wonen- ook werken, onderwijs en andere voorzieningen. Met de toename van het aantal inwoners, stijgt ook de behoefte aan banen en voorzieningen.

Denk aan scholen, sport-, speel- en groenvoorzieningen en voorzieningen op sociaal-maatschappelijk gebied. De ruimtevraag voor hoger onderwijs, hotelaccommodatie, debat-, congrescentra en leisure zijn voorbeelden van voorzieningen die minder goed voorspelbaar zijn.

Ook voorzieningen op het gebied van cultuur zijn belangrijk, omdat zij een verbindend element in de samenleving zijn. Met een goed en breed cultuuraanbod is Den Haag aantrekkelijk als stad om te wonen en te werken en als toeristische bestemming, maar ook als vestigingsplaats voor bedrijven en (internationale) instellingen.

Hoogbouw biedt kansen als het gaat om de programmering van onder meer de plint en andere (semi)publieke ruimten. Door een mix van functies ontstaat er een aantrekkelijke plek of gebied waar bedrijvigheid, voorzieningen en woningen zich presenteren aan de stad. Dit komt de dynamiek en levendigheid ten goede en kan daarmee een belangrijke rol vervullen in het welbevinden, ontmoeten en participatie van Haagse burgers.

Central Innovation District

Een belangrijke ambitie voor het Central Innovation District is het realiseren van een compleet, aantrekkelijk gebied met woningen, werkruimten, voorzieningen, maatschappelijke instellingen en cultuur, al dan niet in gebouwen met gemengde functies. Dat is nodig voor een aantrekkelijk, concurrerend vestigingsklimaat. De opgave is om hier flexibel om te gaan met de hoogbouwplannen. De invulling daarvan moet zolang mogelijk (tijdens het ontwikkelproces en daarna) kunnen worden omgezet in verschillende functies. Alleen dan kan de opgave om banen te scheppen hand in hand gaan met wonen en een gemengd vestigingsklimaat. Als de gemeente een gemengd milieu nastreeft met verschillende voorzieningen, dan is het niet altijd mogelijk om voor de hoogste opbrengst te gaan. De opbrengst hiervan is namelijk veelal lager dan een woon- of hotelfunctie. Onderwijsfuncties of een andere maatschappelijke invulling zijn alleen haalbaar als ook gerekend wordt met de maatschappelijke opbrengsten.

3.5 Duurzaamheid en groen

Hoogbouw zoals Den Haag dat voor ogen heeft, biedt kansen om duurzaamheid te versnellen: energieneutraal, gasloos, beperkte afval stromen, vergroenen van de stad om klimaat veranderingen het hoofd te kunnen bieden en duurzame en gezonde vormen van mobiliteit.

Duurzaamheid is essentieel voor de leefbaarheid, de kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de stad. Door de schaal en de omvang biedt hoogbouw interessante kansen en uitdagingen om ingrijpende maatregelen te nemen en een kwaliteitssprong te maken op weg naar een klimaatneutrale stad in 2040.

3.5.1 Gebouw en gebied

Welke duurzame ambities op gebouw- en gebiedsniveau per hoogbouwlocatie waargemaakt kunnen en moeten worden, is vastgelegd in prestatie-instrumenten waarin integraal de duurzaamheid wordt gemeten (BREEAM, GPR, WELL, of een vergelijkbaar prestatie-instrument). Het is niet de bedoeling exact van tevoren vast te leggen welke ingrepen moeten plaatsvinden, maar wel om de prestaties te borgen. Initiatiefnemers krijgen de vrijheid voor een geschikte mix van maatregelen te kiezen, met de bedoeling daarmee ook innovatie te stimuleren, gericht op het halen van de gestelde duurzaamheidsdoelen. De initiatiefnemer kan hiermee een certificaat behalen. Dit blijkt in de (internationale) vastgoedwereld marktwaarde te hebben.

Aandachtspunt in het gebouwontwerp is de flexibiliteit, functiecombinatie en overmaat. De structuur van een gebouw biedt voldoende flexibiliteit en overmaat voor meervoudig gebruik, zoals de transitie van wonen naar werken en andersom. Denk ook aan isolerende, waterbergende en energieopwekkende wanden en daken. Zo blijven gebouwen langer in gebruik en zijn toekomstbestendiger. Het investeringsniveau van hoogbouw moet duurzame

investeringen mogelijk maken bij een langere exploitatietermijn (total cost of ownership en life cycle costs). Den Haag ziet kansen voor nieuwe business modellen met partijen die een belang hebben om duurzaamheid en kwaliteit te waarborgen op de lange termijn (zoals ontwikkelende beleggers, collectieve opdrachtgevers en coöperaties). Dit past ook beter bij stappen op weg naar een circulaire (bouw)economie. Een voorbeeld is het gebouw te zien als een grondstoffenbank, waarbij bouwmaterialen steeds opnieuw hergebruikt worden en/of een nieuwe economische waarde toevoegen aan een gebouw (upcycling).

Speciale aandacht is nodig voor de ambities van de energietransitie. Ruim 20 jaar heeft Den Haag nog om klimaatneutraal te worden. Dan is iedere toevoeging van vastgoed minimaal duurzame energieleverend of energieneutraal en zonder aardgas. De leverende gebouwen kunnen dan helpen om de historische stad te verduurzamen. Monumentale stadsdelen zijn immers lastiger klimaatneutraal te maken.

Het kabinet heeft aangekondigd uiterlijk eind 2020 de EPC-norm in het Bouwbesluit te vervangen door de energieprestatie voor bijna-energie neutrale gebouwen (BENG). Deze wordt vastgelegd in een drietal voorlopige eisen: de maximale energiebehoefte van het gebouw (woningbouw 25 en utiliteitsbouw 50 kWh/m².jaar), het maximale primaire energiegebruik (25 kWh/m².jaar) en het minimale percentage hernieuwbare energie (50%). Overheidsnieuwbouw zal hier in 2018 al aan moeten voldoen.

Voor al op het gebied van duurzame energie, maar ook voor de water- en materialenopgave kan het qua kosten effectiever zijn om gebiedsoplossingen te ontwerpen.

3.5.2 Buitenruimte en groen

Buitenruimte

Hoogbouw als verdichtingsvorm biedt een kans om aantrekkelijke buitenruimten en groen toe te voegen, bijvoorbeeld door profielen te verbreden en door een extra palet aan buitenruimte toe te voegen. Denk aan openbaar toegankelijke atria, daktuinen e.d. Vooral in stedelijke milieus is een aantrekkelijke, open (groene) buitenruimte van groot belang, bij voorkeur aansluitend aan de publieke plint. Een dergelijke buitenruimte legt een relatie met de omgeving en biedt plaats voor ontmoeten, verblijven en bewegen.

Een hogere dichtheid als gevolg van hoogbouw heeft een intensiever gebruik van de openbare ruimte tot gevolg. Door de vele functies van het gebouw en de grote hoeveelheid mensen die hier bij elkaar komen, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers. De hoogte en massa van hoogbouw, de uitvoering en de vorm hebben invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving op straat. Hoogbouw vraagt daarom veel leefruimte op maaiveldniveau. Dit vraagt om een robuuste en integraal ontworpen buitenruimte met kwaliteit, karakter en betekenis, die in het begin van het planproces moet worden meegenomen in de ontwerp- en ontwikkelopgave. Naast de inrichting, vraagt verdichting om een intensief beheer van de buitenruimte.

Groen in de buitenruimte is ook noodzakelijk voor het mitigeren van klimaat effecten: o.a. voor het opnemen van regenwater, leveren van schaduw en opname van CO₂.

Groen- en natuurinclusief bouwen

In dichtbebouwde gebieden is de noodzaak om groeninclusief te bouwen het grootst. Het oppervlak aan publieke groene ruimte, zoals stadsparken, is in hoogstedelijke gebieden immers vaak beperkt. Daarnaast streeft Den Haag naar meer biodiversiteit door natuurinclusief bouwen te bevorderen (zie de motie natuurinclusief bouwen, RIS288182). Het gaat bij groen-

en natuurinclusief bouwen enerzijds om relatief kleinschalige ingrepen als nestkasten voor bepaalde diersoorten en anderzijds om het creëren van daktuinen, groene gevels, platforms, tweede maaivelden, groene binnentuinen en buitenruimte. Daarbij is aandacht voor het type groen belangrijk. Zo is een sedumdak nauwelijks relevant voor de biodiversiteit, maar een intensief groen dak wel. Er moet een aanpak komen voor groene daken en gevels bij hoogbouw, specifiek voor het klimaat in Den Haag. Deze aanpak moet resulteren in een hoogwaardige groen kwaliteit, die daadwerkelijk bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en het voorkomen van hittestress. Om de ontwikkelaar keuzemogelijkheden te geven bij de toepassing van diverse maatregelen, ontwikkelt de gemeente Den Haag (samen met ingenieursbureau Arcadis) een instrument en puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen, waarin per stedenbouwkundige typologie een set van maatregelen wordt beschreven. Hoogbouw is daarbij één van de typologieën. De regels en ambities die hieruit voortvloeien zullen worden meegenomen bij nieuwe hoogbouwontwikkelingen.

3.5.3 Klimaatbestendig ontwerp

Als gevolg van klimaatverandering krijgt Den Haag vaker te maken met extreem weer. Om overlast en schade te voorkomen is het van belang bij nieuwe (hoogbouw)ontwikkelingen rekening hiermee te houden. Door goed na te denken over het ontwerp van nieuwe gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte kunnen we toekomstige weersextremen het hoofd bieden. De voorkeur gaat uit naar het nemen van maatregelen die verschillende functies met elkaar combineren. Zo vangt een intensief groen- en waterbergend dak niet alleen het regenwater op; het brengt ook verkoeling, het vergroot de biodiversiteit én ziet er aantrekkelijk uit.

Bij klimaatbestendige ontwerpen is het van belang om rekening te houden met:

1. Vasthouden van regenwater

In Den Haag hanteren we de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Door het tijdelijk opvangen en vasthouden van regenwater op de plek waar het valt en het vertraagd afvoeren, voorkomen we dat het watersysteem overbelast raakt. Bij hoogbouw en verdichting wordt ingezet op het vasthouden van regenwater. Hiervoor kunnen verschillende maatregelen genomen worden (zie 6.2.4).

2. Waterrobuust ontwerp

Ondanks het nemen van maatregelen om regenwater op te vangen, kan er bij extreme neerslag wateroverlast ontstaan. Een waterrobuust ontwerp kan ervoor zorgen dat waterschade wordt voorkomen. Bij hoogbouw en verdichting is het zaak om openingen van het gebouw op de begane grond waterrobuust te maken en geen vitale of kwetsbare functies in kelders te realiseren. In de openbare ruimte kan gedacht worden aan verdiepte plekken waar water tijdelijk zonder schade geborgen kan worden (bijvoorbeeld een plein).

3. Hitte-eiland effect en microklimaat

Tijdens warme dagen stijgt de temperatuur in het stedelijk gebied meer dan in het omliggende landelijk gebied. Dit wordt het hitte-eiland effect genoemd. Ambitie is om bij nieuwe ontwikkelingen dit hitte-eiland effect te verminderen of te voorkomen. Hiervoor kunnen verschillende maatregelen worden genomen op het niveau van wijk/straat en op het niveau van het pand/perceel (zie 6.2.4).

Hoe aangenaam of onaangenaam mensen een plek ervaren, is deels afhankelijk van het microklimaat. Het microklimaat wordt bepaald door het samenspel van zon, schaduw en wind. Zeker bij hoogbouw en verdichting dient er bij het ontwerp rekening mee gehouden te worden. Denk aan positionering hoogbouw, massaopbouw in relatie tot de buitenruimte en het microklimaat. Deze aspecten, evenals groene ontmoetingsplekken in en op gebouwen, kunnen bijdragen aan een aangenaam leefklimaat (zie 6.3).

3.6 Mobiliteit

Het college zet, mede in het licht van de trends op het gebied van mobiliteit (verschuiving modal split), in op het stimuleren van vormen van vervoer die weinig ruimte vragen en duurzaam en gezond zijn: lopen, fietsen en OV. Ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid gaan daarbij hand in hand. Zo zorgt de groei van het aantal inwoners in de bestaande stad ervoor, dat er meer gelopen en gefietst wordt op de korte afstanden. Aantrekkelijke stations en loop- en fietsroutes naar deze stations worden gekoppeld aan verdichting rond deze OV-knooppunten. Het autoluw maken van gebieden en het vormgeven aan een 'wandelstad' versterken deze trend. Het college wil de mobiliteitsgroei zo organiseren dat dit niet ten koste gaat van veiligheid en gezonde lucht en dat het bijdraagt aan andere doelen zoals verduurzaming, economische vitaliteit, toegankelijkheid en bereikbaarheid van zorg. De autobereikbaarheid blijft belangrijk voor Den Haag, maar de beleidsaandacht beweegt mee met de verschuiving van de modal split.

Bij hoogbouw moeten we ontsluiting en mobiliteit anders benaderen om de hoge dichtheden voor wonen en werken mogelijk te maken. Daarbij moet onder andere gedacht worden aan een mogelijke toename van verkeer, parkeerdruk, uitstoot van fijnstof en geluidsoverlast. Autogebruik en autobezit nemen relatief veel ruimte in beslag. De gemeente wil daarom maximaal inzetten op hoogwaardig openbaar vervoer en fietsen/lopen. Verder zijn maatregelen vereist om onnodig autogebruik en autobezit terug te dringen, waaronder een strenge parkeernorm, stimuleren autodelen, collectieve parkeergarages 'op afstand' en een fijnmazig net van aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers. Door minder autogebruik wordt de rol van de fiets groter. Gezien de Haagse doelstellingen zijn nieuwe fietsparkeer-concepten van belang.

4. HISTORIE HAAGSE HOOGBOUW

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van de ontwikkeling van Haagse hoogbouw in een historische tijdlijn. De stad heeft een eigen aanloopgeschiedenis waarin de geleidelijke acceptatie van hoogbouw uitdrukking gaf aan de vraag naar architectonische kwaliteit. Dit historisch perspectief levert een bijdrage aan de huidige opgaven van stedelijke vernieuwing en verdichting. In de bijlage is een uitgebreide beschrijving hiervan opgenomen.

Veranderend stadsbeeld (1900-1918)

Den Haag was rond 1900 een platte stad. Zowel in het historische centrum als in de uitbreidingswijken was tot dan toe zelden hoger gebouwd dan drie bouwlagen. Toch had de stad in de voorafgaande eeuw een skyline gekregen door de spitsen van een tiental nieuwe kerktorens. De Haagse Toren, Ridderzaal en de Stadhoudersstoren verzezen niet langer solitair uit de platte massa. Na 1900 bleef hoogbouw niet langer voorbehouden aan kerk en hofadel. De toren van het Vredespaleis vormde vanaf 1913 een nieuwe landmark. Bij nieuwe torens van internationale bedrijven als Shell en Petrolea

(De Rode Olifant) speelde status een belangrijke rol, maar het accent verschoof van symboliek naar functionaliteit.

Rode draad:

- opvallend aan de nieuwe torens (introductie kroon) waren de geprononceerde silhouetten met rijk gedetailleerd metselwerk;
- met de hogere bouwvolumes werd de aanzet gegeven tot een nieuwe stedelijke maat van 20 meter.

Expansie en modernisering (1918-1940)

Tot omstreeks 1930 bleef de hoogte van twee tot drie bouwlagen de norm, omdat in de stapelbouw bijna uitsluitend open portiektreppen werden toegepast. Rond 1930 ontstond de behoefte aan hogere wanden met torenaccenten, langs hoofdwegen en pleinen. Geleidelijk werden vier en vijf bouwlagen geaccepteerd. Deze nieuwe stedelijke maat werd mede bepaald door luxueuze woongebouwen: de zogenaamde woonhotels. Deze gebouwen bestonden uit een clustering van appartementen, met allerlei collectieve voorzieningen. Naast de geprononceerde verticale beëindigingen van de bouwvolumes

en de hoge architectonische kwaliteit sluit de opzet van de Haagse woonhotels goed aan op de huidige woonbehoeftes. Die wordt gekenmerkt door de stapeling van de appartementen op een gemeenschappelijke voorzieningenlaag.

Rode draad:

- met de nieuwe breedteprofielen en grotere bouwvolumes manifesteerde zich aan het einde van de jaren twintig ook in de binnenstad de nieuwe stedelijke maat;
- met het realiseren van grotere volumes: winkelareaal, banken, kantoren en uitgaansgebouwen vond een schaalvergroting plaats.

Wederopbouw en stadsuitbreiding (1945-1970)

De modernisering werd abrupt onderbroken door de Tweede Wereldoorlog. Het Structuurplan Groot 's Gravenhage (Dudok, 1948) moest ervoor zorgen dat Den Haag de gehavende gebieden kon herstellen en tegelijkertijd fors kon uitbreiden. In 1949 werd de open portiektrep verboden. Omdat vanaf vijf bouwlagen een personenlift verplicht was domineerde

Uitbreidingsplan Berlage 1908

Begin twintigste eeuw
(1900-1918)

Interbellum
(1918-1940)



de Haagse Toren, Grote of Sint Jacobskerk, voltooid in 1424, hoogte 93m



Kurhaus, 1885, huidige hoogte 30m



Het Vredespaleis, voltooid in 1913, hoogte 80m



Petrolea (De Rode Olifant) voltooid in 1924, hoogte 56m



Volharding, 1928, hoogte 38m



Nirwana, 1929, hoogte 25m



Willemspark flat, 1931, hoogte 50m

portiekwoningen in drie en vier bouwlagen. De nijpende woningnood werd maatgevend en het accent verschoof naar kwantiteit. Dat leidde tot verdichting met hoogbouw en tot massawoningbouwprojecten. Dat daarmee op maaiveldniveau (door grote parkeervelden en veel blinde gevels) onaantrekkelijke woonambiances waren ontstaan, was ondergeschikt aan de leniging van de woningnood. Toen dat werd bereikt was het inwonersaantal al dalende. Na de piek aan het begin van 1960 (606.000 inwoners) liep het inwonersaantal in de volgende veertig jaar terug naar 441.000 in 1999.

Rode draad:

- veranderde bouwregelgeving: de maat voor de bouwhoogte werd bepaald door de dure personenlift;
- introductie eerste hoge flatgebouwen als onderzoek naar architectonische en woontechnische kwaliteit.

Van stads- naar stedelijke vernieuwing (1970-2000)

De suburbanisatie en dreigende teloorgang leidden medio jaren zeventig tot een kentering. De middenklasse trok massaal naar de groeikernen in de regio (Zoetermeer). Voor het centrum en

de periferie werd tot begin jaren negentig een hoogtelimiet van 70 meter gehanteerd. Met de eerste hoogbouwnota 'Hoogbouw in het Haagse stadsbeeld' (1993) werd ingezet op het reguleren van hoogbouw van kantoren in het 'Central Business District'. De maximale bouwhoogte werd opgetrokken naar 120 meter. De Resident (een experimenteel project dat Den Haag een markante skyline heeft gegeven) moest de laagbouw in het historische centrum verbinden met de hoogbouw rond station Den Haag Centraal.

Rode draad:

- de menselijke maat wordt voorop gesteld;
- introductie van de geleding van gebouwen met bekroning en plint en de leefbaarheid van de openbare ruimte;
- voor het centrum werd tot begin jaren negentig een hoogtelimiet van 70 meter gehanteerd;
- de eerste publiek-private samenwerkingsprojecten.
- introductie geprononceerde profielen en gevarieerde materialen, gedomineerd door baksteen;
- hoogbouw in setting van compacte bouwblokken.

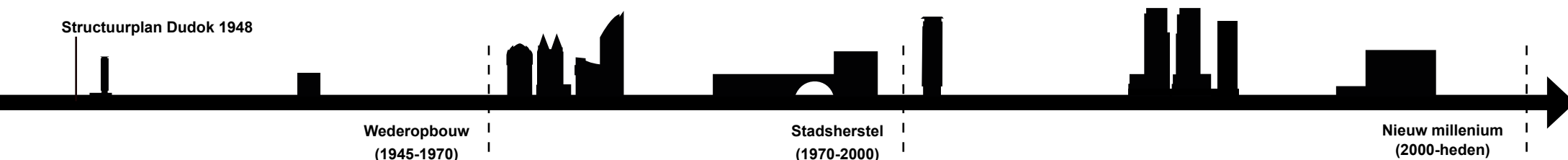
Nieuw millennium (2000-heden)

Vanaf 2000 tekende zich een sterk opgaande lijn af qua inwonersaantal. Uitbreiding van de woningvoorraad werd in toenemende mate gezocht in verdichting en hoogbouw. De maximale bouwhoogte voor het centrum werd verlegd naar 140 meter. Op de vrijgekomen locatie van de Zwarte Madonna werden de dubbeltorens met de ministeries van BiZa en Justitie (146 meter) en de woontoren De Kroon (132 meter) gebouwd. Een van de oude ministeriegebouwen werd afgebroken en getransformeerd tot woongebouw, met in de transparante plint commerciële ruimten en de Haagse campus. In het gebied kwamen plannen voor het (afgeblazen) Spuiforum en als vervolg daarop het OCC. En passant werd het Babyloncomplex uitgebreid met twee slanke woontorens (142 en 102 meter) van hoge architectonische kwaliteit.

Rode draad:

- samenhang tussen de bekroning en de nieuwbouw in de omgeving, de hoogwaardige detaillering en de stedelijke laag die de torens verbindt;
- transformatie kantoorgebouwen naar woongebouw.

Structuurplan Dudok 1948



Toren van Oud, 1961, hoogte 75m



Heliostrooplaan, 1957, hoogte 37m



De Resident, jaren negentig, verschillende hoogtes



Haagse Poort, 1992, hoogte 70m



Het strijkijzer, voltooid 2007, hoogte 132m



Hoogbouw ministeries Turfmarkt, voltooid 2012, hoogte 146m



Wijnhavenkwartier, 1975 getransformeerd in 2016, hoogte 73m

RUIMTE VOOR STEDELIJK WONEN

Intensiveringsopgave

In de gebieden liggen kansen om substantieel woningen toe te voegen. In deze gebieden is sprake van een schaa sprong, behoorlijke mate van intensivering of fundamentele functieverandering. Het karakter en de sfeer in deze gebieden zal in 2040 anders zijn dan nu.

-  Wonen aan de zee
-  Stadswijken rond de binnenstad met intensiveringskansen
-  Kansen voor nieuwe stedelijkheid in omgeving Prins Clausplein
-  Intensieve milieus rond voorzieningen- en ov-knoppen
-  Hoogstedelijk wonen in het CID

Luwe gebieden

In de luwe gebieden ligt het accent op het verbeteren van de leefomgeving en het verduurzamen en verbeteren van de woningvoorraad. Het karakter en de ruimtelijke betekenis van de gebieden zal in 2040 niet wezenlijk anders zijn dan nu. Wel is er ruimte voor initiatieven en ontwikkeling, dit is echter maatwerk.

-  Groenstedelijk wonen langs de Lozerlaan
-  Wijken met een herstructureringsopgave
-  Overige wijken



5. HAAGSE HOOGBOUW ANNO NU

De gemeente zet in op hoogbouw met een duidelijke Haagse signatuur. Dit hoofdstuk geeft aan wat Haagse hoogbouw is, waarom hoogbouw nodig is, welke locaties ruimte bieden voor hoogbouw en beschrijft de specifieke karakteristieken van Haagse hoogbouw.

5.1 Wat is hoogbouw?

Vanuit de beleving van de stad is hoogbouw een relatief begrip. De Grote Kerk heeft een toren van 90 meter, maar zal door velen niet als hoogbouw worden ervaren, terwijl sommige moderne, lagere gebouwen wel zo worden betiteld. De mate waarin een gebouw als hoog wordt ervaren, is ook afhankelijk van de gemiddelde bebouwingshoogte in de omgeving. Daardoor is het ook een dynamisch begrip. De gemiddelde hoogte van de bebouwing kan naar verloop van tijd veranderen, waardoor ook de perceptie of iets als 'hoog' wordt ervaren, mee verandert.

Een jarenlang gehanteerd uitgangspunt was het verbod om in het centrum gebouwen neer te zetten die - vanaf de Plaats gezien - boven het Binnenhof uit zouden komen. Als gevolg daarvan werd de hoogte van gebouwen in de omgeving van het centrum beperkt tot 50 meter.

In de Agenda voor de Haagse Verdichting uit 2009 staat: "Verdichting hoger dan 50 meter noemen we in Den Haag hoogbouw". Vanaf die tijd spreken we van hoogbouw bij een hoogte van 50 meter en hoger.

50 Meter is een 'strengere' norm dan de 70 meter die het Bouwbesluit hanteert. De reden is dat 50 meter beter aansluit bij de historische stad en de middelhoge stedelijke bouwblokken. Het is dan ook belangrijk om al vanaf 50 meter aanvullende kwaliteitsregels te stellen aan hoge gebouwen. Deze nota Haagse hoogbouw sluit hierop aan en spreekt van hoogbouw bij 50 meter of hoger. De bouwhoogte wordt gemeten tot aan het hoogste punt, met uitzondering van de ondergeschikte bouwdelen.

5.2 Waarom hoogbouw?

Hoogbouw is één van de manieren om te verdichten. Om ook in de toekomst voldoende en geschikte woon- en werkruimte te kunnen bieden, moeten we - gezien de beperkte ruimte - de hoogte in. Hoogbouw biedt kansen om de buitenruimte een kwaliteitsimpuls te geven en het bestaande groen in de stad uit te breiden of de kwaliteit daarvan te verbeteren. Door te verdichten binnen de bestaande grenzen, blijft het open groene landschap rondom de stad behouden.

5.3 Waar wel en waar niet?

We concentreren hoogbouw bij OV-knopen en concentraties van voorzieningen. Door hoogbouw te concentreren op deze selecte plekken worden hoogbouwelementen minder beeldbepalend als object. Niet één hoge toren bepaalt de importantie van een bepaalde plek, zoals de kerktoren in een dorp, maar een ensemble van torens bepaalt het stadsbeeld. Een dergelijk ensemble kan belangrijke plekken in de stad markeren en zorgen voor de herkenning en verbinding van verschillende gebieden.

Hoogbouw in de bestaande stad is altijd een ingreep die ook een verandering inhoudt. De impact van hoogbouw op de omgeving kan groot zijn. Het is geen uniforme ingreep die je zomaar uitrolt over de hele stad. Het vraagt om inventiviteit, creativiteit en om kwaliteitsbesef van alle betrokken partijen. Inpassing in de bestaande stad en omgeving vraagt dan ook om maatwerk, zowel ruimtelijk als functioneel. Dat betekent hoogwaardige en zorgvuldige stedenbouw, architectuur, en een optimale functiemenging en programmering, met aandacht voor het groen en de buitenruimte. Functionele kwaliteit betekent dat de stad goed bereikbaar is en dat er aantrekkelijke loop- en fietsroutes zijn. De ontwikkeling van de infrastructuur moet dan ook gelijke tred houden met de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de stad, onder meer met betrekking tot de

schaal, maat, vormgeving, windhinder, bezonning, uitwerking van de plint. Door de juiste keuzes te maken, die aansluiten bij de beleving van een gebied en de aanwezige cultuurhistorie, ontstaan er aantrekkelijke woon- en werkgebieden met een prettig leefklimaat. De inrichting van de stad 'op ooghoogte', inclusief de (semi)openbare functies en buitenruimtes, moet bijdragen aan de sociale veiligheid en sociale cohesie in de stad.

In de Agenda Ruimte voor de Stad is gekozen voor verdichting rondom OV-knopen en concentraties van voorzieningen. Omdat ieder gebied weer een andere identiteit en dynamiek heeft, is het nodig om gebiedsspecifieke afwegingen te maken, rekening houdend met de opgave. Dat alles vraagt om maatwerk per gebied. In de (lopende) gebiedsverkenningen zal -in samenspraak met betrokkenen- de inzet en haalbaarheid van hoogbouw op de aangewezen locaties verder worden uitgewerkt. Het gaat om de volgende intensiveringsgebieden waar hoogbouw als kansrijk wordt gezien:

- Central Innovation District, waaronder Nieuw Centrum, omgeving Den Haag Centraal, Beatrixkwartier, Laakhaven Centraal en de Schenkverbinding;
- Binckhorst;
- Den Haag Zuidwest, waaronder winkelcentrum De Stede, stadshart Leyweg en knoop Moerwijk.

In de Driehoek Rosenberg is in samenspraak met de omwonenden en andere betrokkenen reeds een traject in gang gezet. De conclusies hieruit worden verwerkt in de lopende gebiedsverkenning.

Voor de volgende gebieden is er wel een verdichtingsopgave, maar is hoogbouw nu niet aan de orde: op Scheveningen, rondom Madurodam, Mariahoeve en de Zuidwestflank (omgeving Westlandse Zoom, Lozerlaan). Voor wat betreft de omgeving van het Prins Clausplein is hoogbouw vooralsnog niet aan de orde; dit gebied is een reservelocatie voor de langere termijn.



hoogbouwcluster op OV-knooppunt. Foto: Bart van Vliet



stedelijke programmering in de plint, interactie tussen binnen en buiten



bijzondere kronen verrijken de skyline



samengesteld bouwblok met de combinatie stedelijke laag en torens. Foto: Bart van Vliet



groen in hoogbouw



elektrische deelauto's

5.4 Identiteit Haagse hoogbouw

Clusters en solitaire

Een belangrijk principe voor de Haagse hoogbouw is het realiseren van herkenbare en samenhangende clusters. De ruimtelijke dragers van deze clusters zijn levendige en goed ontworpen routes en buitenruimtes, die alle aanwezige adressen, voorzieningen en functies verbinden. Aansprekende voorbeelden hiervan zijn de Haagse Loper (Turfmarkt) bij het Spui- en Wijnhavenkwartier, het Beatrixkwartier, Nieuw Centrum, CS Oost en Laakhaven.

Clustering leidt tot een schaal waarop kwaliteiten collectief georganiseerd kunnen worden, dan gaat het vooral over:

- parkeren en bereikbaarheid;
- microklimaat (wind, zon, schaduw);
- karakteristiek woonmilieu voor doelgroepen met verwante leefstijl;
- voorzieningen;
- buitenruimte, zoals collectieve daktuinen;
- typologische mix, dus geen eenzijdige systeembouw;
- voldoende schaalgrootte om infrastructurele ingrepen te doen, zoals het inpassen van stedelijke (snelweg) infrastructuur en het opheffen van barrières;
- het versterken van aantrekkelijke verbindende routes voor voetgangers en fietsers.

Het realiseren van solitaire hoogbouw buiten de hoogstedelijke clusters is alleen wenselijk op die plekken die zorgen voor een versterking van de stedenbouwkundig structuur, bijvoorbeeld op knooppunten van routes en aan relevante zichtlijnen. Er zijn bij solitaire echter wel lastigheden die in clusterverband beter op te lossen zijn.

Bouwhoogte

Niet de bouwhoogte, maar de kwaliteit is leidend bij hoogbouw. Er wordt dan ook geen maximale bouwhoogte vastgelegd. De hoogte van individuele torens dient te passen binnen de

hoogteopbouw binnen het cluster. De samenhang van de torens in de hoogteopbouw van het cluster verdient wel bijzondere aandacht.

Bij de bepaling van bouwhoogtes en de volumeopbouw van hoogbouwinitiatieven dient rekening te worden gehouden met het microklimaat. Er moet minimaal worden voldaan aan de Haagse normen voor bezonning en wind. In aanvulling daarop wijst de gemeente bij de uitwerking van deelgebieden zogenaamde sunspots aan. Dit zijn belangrijke publieke buitenruimtes die gevrijwaard moeten blijven van schaduw (zie 6.3).

Typologie

Samengesteld bouwblok

De typische Haagse hoogbouw is onderdeel van een samengesteld bouwblok, bestaande uit een stedelijke laag met daarop torens. Het onbebouwde deel van het dak van de stedelijke laag is een daktuin of tweede maaiveld voor de bewoners. Het voordeel van de combinatie stedelijke laag met torens is dat:

- de stedelijke laag ervoor zorgt dat de hoogbouw goed aansluit bij de schaal van de omringende stad en het publieke domein;
- de combinatie van stedelijke laag en torens geschikt is voor een menging van (woning)types, prijsklassen en functies;
- er ruimte is voor openbare en bedrijfsmatige functies aan de straat;
- de logistieke en technische ruimtes binnen het volume van de stedelijke laag kunnen worden geplaatst (en dus niet aan de gevel);
- er ruimte is voor daktuinen, zonnepanelen e.d.;
- windhinder beperkt kan worden door plastic (vormgeving gebouw en gevel);
- schaduw (deels) kan vallen op het eigen volume.

Een samengesteld blok met een stedelijke laag van 9 à 25m en torens van 50 à 70m vormen een goed uitgangspunt voor het realiseren van een hoge dichtheid. Uit ervaringen en onderzoek blijkt dat deze combinatie leidt tot een optimum van dichtheid en 'licht, lucht en ruimte'. Hogere en solitaire hoogbouw is minder efficiënt in woningaantallen en heeft andere kwalitatieve nadelen. Belangrijke noot: dit zijn algemene ervaringen. In de praktijk is elke locatie weer anders en vraagt om een specifieke eigen oplossing.

Plinten

De eyeline hoort bij de stad, daar bevinden zich publieke functies en voorzieningen. De ruimtelijke en programmatische invulling van de plint dient bij te dragen aan het ontstaan van een hoogstedelijk interactiemilieu op ooghoogte. Kenmerkend voor een dergelijk interactiemilieu is het in elkaar overlopen van levendigheid in de buitenruimte en binnen het gebouw. Een geslaagd voorbeeld van de gewenste interactie tussen binnen en buiten is de entreehal van de Haagse Campus van de Leidse Universiteit aan de Turfmarktroute. Ontwerpprincipes die bijdragen aan interactie tussen binnen en buiten zijn: plinten met een open en uitnodigende uitstraling en publieke functies, het positioneren van collectieve ruimten die waarneembaar zijn vanaf het maaiveld.

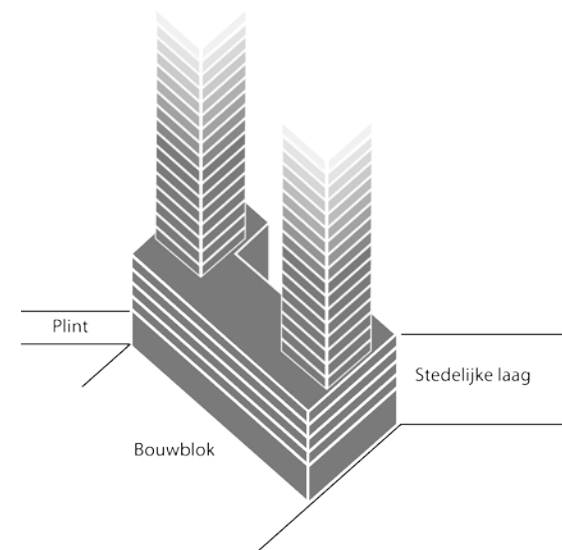
Haagse hoogbouw sluit ook aan bij de inzet om de stad in die gebieden voetgangersvriendelijk te maken: Den Haag Wandelstad.

Kroon

Den Haag is de stad van de hoeden en petten (en kroon door de koninklijke familie). Bijzonder aan de hoogbouw in Den Haag is dat de kroon, de beëindiging van een toren, altijd een eigen karakteristiek heeft en integraal meegenomen wordt in het ontwerp van het gebouw. De kroon draagt bij aan de herkenbaarheid van het silhouet van de stad (skyline) en vormt een verbijzondering van de architectuur.

Toren

Haagse hoogbouw kenmerkt zich door elegante en slanke torens. Om dit te waarborgen wordt een slankheidsregel toegepast die het volume van de toren bepaalt in relatie tot zijn bouwvlak en omgeving.





Skyline Den Haag vanuit het groen. Foto: Bart van Vliet

Duurzaamheid en groen

Haagse hoogbouw dient een bijdrage te leveren aan de doelstelling van de Agenda Ruimte voor de Stad om verdichting te combineren met vergroenen en verduurzamen door:

- het groen houden van het buitengebied en grote binnenstedelijke groeigebieden ten behoeve van klimaatadaptatie, biodiversiteit en recreatie;
- klimaatbestendig ontwerp van het gebouw en gebied;
- het toevoegen van collectieve (groene) ontmoetingsplekken in gebouwen en buitenruimte zal worden gestimuleerd. Gerealiseerde en geplande voorbeelden hiervan zijn de corporate gardens in het Beatrixkwartier, het stadsbalkon naast het OCC aan de Schedeldoekshaven, de daktuin van de Leidse Universiteit in de Wijnhaven, het entreehof van de ministerietorens Justitie en Binnenlandse Zaken aan de Turfmarkt. Deze groene ontmoetingsplekken dragen bij aan de interactie in het gebied, verzachten het stenige karakter en hebben een positief effect op het micromilieu (koelte, schaduw, water vasthouden);
- elk hoogbouwproject moet bijdragen aan de vergroening van de stad door extra groen toe te voegen aan de buitenruimte, groene daken, groene gevels;
- duurzame mobiliteit. Haagse hoogbouw is geconcentreerd nabij hoogwaardige OV-ontsluiting. Een groot deel van het vervoer kan daardoor lopend, per fiets of met OV. Hoogbouw moet hiervoor passende parkeeroplossingen, met ruimte voor elektrische deelauto's en een meer aanbodgericht parkeerbeleid. Evenals uitstekende fietsparkeervoorzieningen, die onder meer geschikt voor e-bikes, bakfietsen en aangepaste fietsen voor minder validen. Deze parkeervoorzieningen moeten sociaal veilig, aantrekkelijk en goed bereikbaar zijn;
- gasloos bouwen, aansluiten op warmtenet dan wel eigen energievoorziening.

Architectuur

Typerend voor Den Haag zijn de eigenheid van de verschillende gebieden in de stad. Daarom zal hoogbouw in die verschillende sfeergebieden een gebiedseigen architectuur hebben, zodat het gebouw zich natuurlijk voegt in de identiteit en karakteristieken van haar omgeving. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op gebiedsspecifieke principes onder andere als het gaat om architectuur.

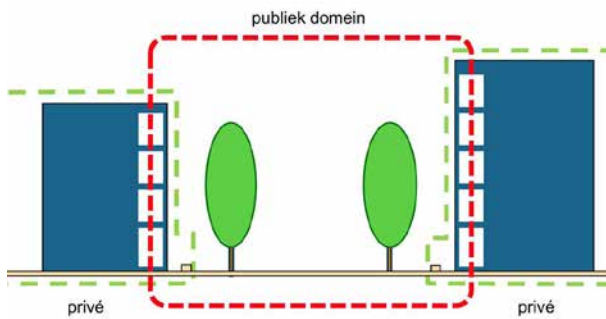
5.5 Maatschappelijke baten en voordelen

De gestelde kwaliteitseisen waaraan Haagse hoogbouw moet voldoen kosten geld, maar leveren ook maatschappelijke baten en voordelen op. Het gaat dan onder meer om:

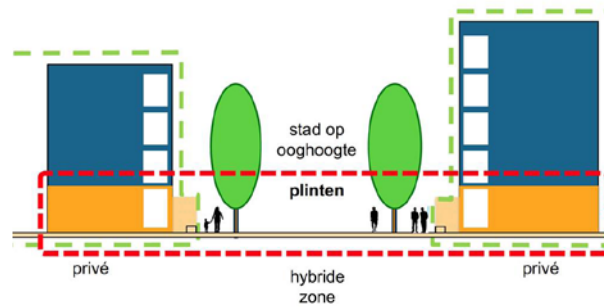
- Haagse hoogbouw: de programmatische invulling en ruimtelijke vormgeving van de plinten en de stedelijke laag zorgen voor een levendige interactie tussen binnen en buiten. Dit bevordert de leefbaarheid: het draagt bij aan de levendigheid op ooghoogte en de sociale veiligheid en geeft daarmee een impuls aan het economisch vestigingsklimaat. De torens markeren de skyline van Den Haag; de stad krijgt hierdoor een eigentijds karakter met een metropolitane uitstraling. Goede vormgeving draagt bij aan het beperken van windhinder en schaduwwerking en zorgt voor een prettig leefklimaat;
- flexibel en aanpasbaar bouwen is de standaard om de toekomstbestendigheid van een gebouw of gebied te borgen. Hierdoor kunnen bewoners of gebruikers langer blijven wonen of werken in hetzelfde complex. Bij functieverandering hoeft minder snel tot sloop of nieuwbouw te worden overgegaan;
- hoogbouw bevordert collectieve (gebieds)oplossingen gericht op energietransitie en draagt daardoor bij aan het (sneller) realiseren van duurzame doelstellingen;
- een uitgekiend ontwerp van het gebied zorgt voor een

beter leefklimaat in de buitenruimte, door rekening te houden met sunspots en door windhinder te beperken;

- door Haagse hoogbouw te concentreren nabij OV-knooppunten, kan een groot deel van het vervoer lopend, per fiets of met OV. Deze vormen van vervoer zijn duurzaam en gezond en vragen relatief weinig ruimte. Dit stimuleert het autoluw maken van bepaalde gebieden en biedt ruimte aan aantrekkelijke loop- en fietsroutes;
- een groene-blaauwe buitenruimte heeft een positief effect op het microklimaat. De natuurwaarden en biodiversiteit (aantallen en soorten planten en dieren) nemen toe. Er is gezondheidswinst te boeken door reductie van hittestress, uitzicht op en het gebruik van groen, en door de afvang van fijnstof. Een groene-blaauwe buitenruimte kan bijdragen aan klimaatadaptatie. Het vermindert de kans op wateroverlast en het ontlast het riool bij piekbuien. Water en groen zorgen voor een prettig leefklimaat en een aantrekkelijke stad.



de eyeline wordt bepaald door wat waarneembaar is als publiek domein. Diagram o.b.v. principe Jan Gehl



de plint vormt binnen het publiek domein een van de essentiële schakels. Diagram o.b.v. principe Jan Gehl



stedelijke laag met een verbijzondering in de architectuur.



de opbouw van de stedelijklaag bepaalt het straatbeeld en de beleving van de stad op ooghoogte. Turfmarkt, Den Haag



buitenruimtes in de stedelijke laag. Hamburg

6. REGELS EN AMBITIES STADSBREED

Dit hoofdstuk beschrijft de regels en ambities voor nieuwe hoogbouwontwikkelingen, die gelden voor de hele stad. Het betreft de volgende aspecten:

- typologie
- duurzaamheid en groen
- micro-klimaat: zon, schaduw en wind
- wonen
- bergingen en afval
- parkeren
- veiligheid
- tijdelijke bouwplaats

De nota maakt onderscheid tussen regels en ambities. Regels zijn afdwingbaar en toetsbaar, zodat op basis daarvan bepaalde bouwinitiatieven of plannen wel of niet geaccepteerd worden. Hoewel juridisch gezien niet afdwingbaar, stimuleert de gemeente het opnemen van ambities in de planvorming, zodat ze bijdragen aan het behalen van de beleidsdoelen (zie 2.3).

Het hoofdstuk sluit af met een overzicht van maatschappelijke baten en voordelen, die de gestelde kwaliteitseisen opleveren.

6.1 Typologie

Haagse hoogbouw heeft een typologie van een samengesteld bouwblok, bestaande uit:

- stedelijke laag
- plint, als onderdeel van de stedelijke laag
- toren
- kroon

6.1.1 Stedelijke laag

De onderste lagen van een samengesteld bouwblok met hoogbouw vormen de stedelijke laag en zijn de belangrijkste wanden van het straatprofiel. De stedelijke laag heeft een hoogte van minimaal 9 tot maximaal 25 meter; past bij de menselijke maat en is kenmerkend voor historische steden. De begane grond en de eerste paar lagen tot en met de boomkruinen worden door de voorbijganger het meest ervaren op ooghoogte (eyeline). Tot ongeveer 25 meter is er contact

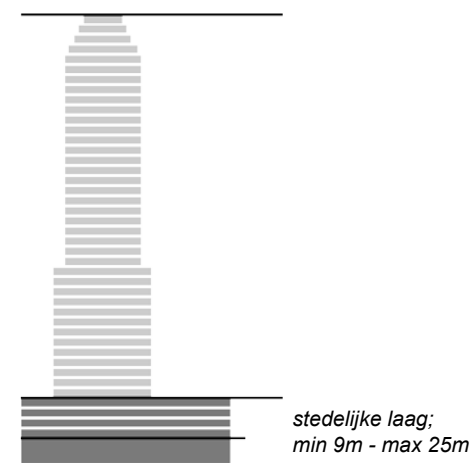
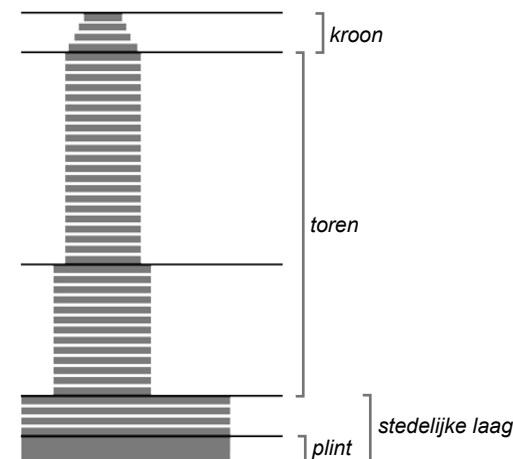
mogelijk tussen binnen en buiten. De vormgeving van de stedelijke laag is cruciaal voor de beleving vanaf de straat en ondersteunt een prettig en veilig gevoel. Hoe meer interactie tussen de gebruikers van het gebouw en de passant hoe beter. Het ontwerp van de gevel en de functie kunnen hier in hoge mate aan bijdragen. Een gevel die de bewoner de mogelijkheid biedt om door middel van (Franse) balkons of loggia's naar buiten te komen, werkt goed om het contact met de straat aan te gaan. Woningen en andere functies zijn daarom zoveel mogelijk op de straat georiënteerd. Het gevoel van de aanwezigheid van andere mensen binnenin het gebouw en het licht dat door de ramen naar buiten schijnt, dragen bij aan een prettige, geborgde sfeer op straat.

Deze stedelijke laag is de kameleon van het bouwblok; hij verkleurt naar zijn omgeving. Een gemengd programma van publieke functies in de plint met daarboven 2 tot 6 lagen woningen is goed inpasbaar en sluit aan bij de typologie van de historische stad.

In een aantal bijzondere situaties kan er aanleiding zijn tot afwijking van de generieke regel en mag de stedelijke laag een grotere hoogte krijgen. Dit geldt bijvoorbeeld langs brede straatprofielen van hoofdroutes en langs grote buitenruimtes, zoals parken en waterstructuren. Afwijking is alleen mogelijk in overleg met de gemeente en onder voorwaarde dat er sprake is van een hoogwaardige vormgeving en een goede inpassing, rekening houdend met bezonning, wind, en uitzicht.

Regels:

- de bouwhoogte varieert van minimaal 9 tot maximaal 25 meter hoog;
- de stedelijke laag is herkenbaar in de massaopbouw en/of het gevelbeeld;
- de gevels van de stedelijke laag bevatten veel detail en diepte, aansluitend bij de schaal van het publieke domein en de beleving op ooghoogte;
- volume opbouw is zodanig dat windhinder wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd (zie 6.3).





*binnen en buiten verbonden, gemengde programmering
Anna van Buurenplein - "New Babylon" Foto: Bart van Vliet*



van buiten naar binnen en andersom. London



hoge plint die onderdeel uitmaakt van het blok; de functie loopt over in het publieke domein. Berlijn



diepte in de plint (negges). Oslo



hoge transparante plint, overgang van binnen naar buiten, interactie. Oslo



hoge plint. Turfmarkt, Den Haag. Foto: Bart van Vliet



*hoge transparante plint met kwalitatieve buitenruimte.
Impressie District E, Eindhoven. Powerhouse Company*



*reuring, hoge plint met gemengde programmering. Stadhuis
Gemeente Den Haag. Foto: Bart van Vliet*



wonen in de plint, zorgvuldig vormgegeven overgang van binnen naar buiten. Eindhoven

6.1.2 Plint

De plint is onderdeel van de stedelijke laag, beslaat de eerste of de eerste twee bouwlagen en heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter. Dit is het deel van het gebouw dat vanaf de straat het meest zichtbaar is voor de langslappende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. Dit is de plek waar bedrijvigheid, voorzieningen en woningen zich van oudsher presenteren aan de stad en waar de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting komt.

Het is belangrijk dat de plint zo wordt ingericht en georganiseerd dat activiteiten in het gebouw bijdragen aan de levendigheid en interactie tussen binnen en buiten gedurende de gehele dag, ook 's avonds en in het weekend. De inrichting van de stad 'op ooghoogte', inclusief de (semi) openbare functies en buitenruimtes, draagt op die manier bij aan de sociale veiligheid en sociale cohesie in de stad. Een plint is misschien maar 10% van het gebouw, maar bepaalt wel voor 90% de beleving. Dit vraagt om hoge kwaliteitseisen en betrokkenheid, zowel voor wat betreft de ruimtelijke als de functionele uitwerking als het beheer op de lange termijn (programmering en exploitatie).

Bij voorkeur is de hoofdentree van het gebouw onderdeel van het openbare netwerk van de stad en heeft een verblijfsfunctie (zoals bij WTC Den Haag, lobby Calypso gebouw Rotterdam, atrium Stads Kantoor Spui).

Een mogelijkheid is om woningen voor bijvoorbeeld stedelijke gezinnen in de plint (op straatniveau) te realiseren. Belangrijk bij wonen in de plint is: zorg voor afstand tot het openbaar gebied. Denk aan een kleine (semi)privé buitenruimte bij de voordeuren, wellicht iets verhoogd via een paar traptreden, of een geveltuin.

Plintmanager en plintenfondsen

Om de levendigheid van de plint continu te bewaken, wordt de mogelijkheid onderzocht voor het aanstellen van een

plintmanager en het oprichten van een plintenfonds, zoals dat ook in andere steden succesvol werkt. Overprogrammering van de plint kan hiermee voorkomen worden. Denk bijvoorbeeld aan teveel ruimte voor detailhandel, terwijl hier geen vraag naar is.

Een aantal aspecten waar bijzondere aandacht voor zal zijn:

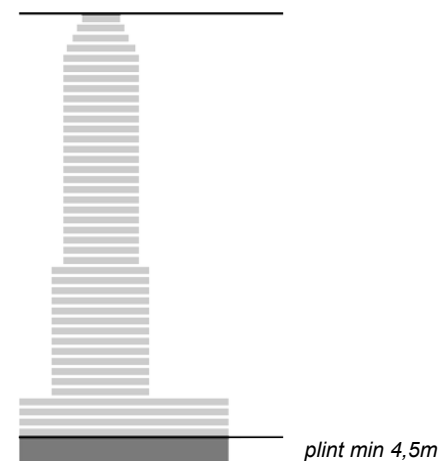
- diversiteit aan meerdere (interactieve) functies die ook 's avonds en in het weekend open zijn. Denk ook aan culturele functies/activiteiten, zoals galeries, tentoonstellingen, (muziek)optredens;
- programmering met verschillende korrelgroottes, passend bij de omgeving;
- de publieke functies in de plint zijn openbaar toegankelijk, evenals de hoofdentree van de toren, die onderdeel is van het openbare netwerk en een verblijfsfunctie heeft;
- mix van sociale en vrije markt huur.

Regels:

- bouwhoogte van minimaal 4,5 meter;
- het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte door gebruik te maken van materialen die uitnodigen tot aanraken (tactiele uitstraling) en een rijke en zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (negges);
- de plint krijgt een transparante uitstraling zodat het interieur van publieke functies goed waarneembaar is (woningen dus uitgezonderd); minimaal 50% van de gevel is transparant, bijvoorbeeld glas;
- de plint heeft overwegend een stedelijke programmering met publieke voorzieningen, dienstverlening en werkruimtes, met een duidelijke expressie van verschillende adressen en functies;
- wanneer er sprake is van woningen in de plint houden deze een afstand tot het openbaar gebied, bijvoorbeeld door een verhoogde ligging t.o.v. maaiveldniveau (rekening houdend met de toegankelijkheid), of door

toepassing van een overgangszone (bijvoorbeeld een geveltuin);

- voldoende ruimte om de overgang van binnen naar buiten goed en zorgvuldig vorm te geven, met elementen die het publieke functioneren bevorderen zoals veranda's, portico's, luifels, terrassen, verlichting;
- utilitaire functies moeten goed ingepast worden binnen de rooilijnen en zo min mogelijk aan de publieke zijdes van het gebouw;
- de entrees naar de parkeervoorzieningen moeten binnen het gebouw worden opgelost en mogen niet domineren. Bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen;
- onderdeel van het plintontwerp is een reclameplan, zodat reclame-uitingen worden mee-ontworpen in het gevelbeeld.





deze compositie geeft een goede verhouding tussen de hoogte en de massa weer; tevens een heldere compositie van drie volumes. Malmö



slanke toren. Cinnamon - Hamburg; architect: Bolles+Wilson



een slanke toren met de juiste slankheid en een heldere stedelijke laag met plintfuncties. Berlijn

6.1.3 Toren

Haagse hoogbouw kenmerkt zich door elegante en slanke torens. Dit is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden op alle niveaus en past bij het silhouet van de Haagse skyline. De bijzondere kwaliteit van slanke hoogbouw is vooral het vrije uitzicht en de doorzicht tussen de torens; je woont in de stad maar ook in de lucht en hebt daardoor indrukwekkende uitzichten. Om deze unieke kwaliteit te waarborgen, wordt er een slankheidsregel toegepast die het volume van de toren bepaalt in relatie tot zijn bouwvlak en de omgeving. Afwijkingen van de slankheidsregels worden beoordeeld door de gemeente, in samenhang met de uitwerking van het volume en de vorm van de gevels (inclusief plint, stedelijke laag en kroon).

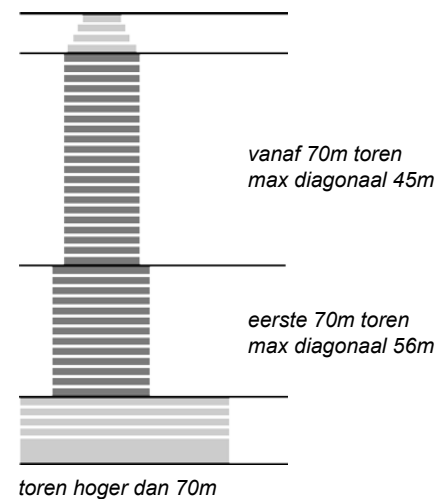
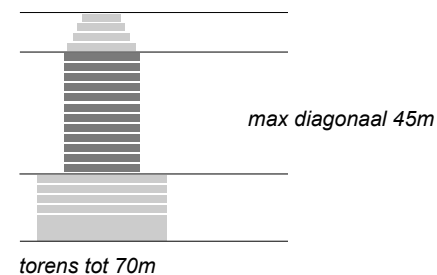
De vorm en positie van de torens op de stedelijke laag moeten worden afgestemd op het microklimaat in de omringende buitenruimte. Op grotere schaal dient rekening te worden gehouden met sunspots (zie paragraaf 6.3).

Regels:

- maximaal 50% van de footprint van de stedelijke laag mag bebouwd worden. Voor kleine kavels kunnen aanvullende specifieke eisen opgesteld, passend bij de maat en schaal van het bouwvlak en zijn omgeving;
- voor de categorie van torens tot 70 meter: de maximale diagonaal van de footprint van de toren is 45 meter;
- voor de categorie torens hoger dan 70 meter:
 - ◇ bij eerste 70 meter hoogte heeft de footprint van de toren een maximale diagonaal van 56 meter;
 - ◇ vanaf 70 meter hoogte heeft de footprint van de toren een maximale diagonaal van 45 meter;
- torens worden alzijdig ontworpen (dat wil zeggen: aan alle zijden een aantrekkelijk gevelbeeld);
- de gevels van de toren onderscheiden zich in opzet en/of detaillering van de stedelijke laag.

Wijze van meten 'diagonaal':

- Rechthoekige vorm: rechte lijn die de ene hoek verbindt met de tegenoverliggende hoek
- Ronde vorm: diameter
- Vrije vorm: de langste doorsnede
- Driehoekige vorm: de langste schuine zijde



heldere opbouw van het volume naar boven door middel van verjonging. bouwblok Den Haag; architect: Rapp + Rapp



torens op stedelijke laag; Wijnhaven - Rotterdam



een kroon opgebouwd uit verschillende vollumes en buitenruimtes met een duidelijke verticale richting en verjonging naar boven toe. New Orleans - SiZa - Rotterdam



beëindiging met een pet, met publieke functie (skybar). De Haagse Toren (Strijkijzer), Den Haag



aandacht voor een bewust ontworpen nachtbeeld door middel van verlichting. Nachtbeeld - Empire State Building - New York



zorgvuldig ontworpen beëindiging van de toren. De Kroon, Den Haag



een kroon opgebouwd uit verschillende vollumes, buitenruimtes en geleding. Bouwblok New York



gebruik van groen in de kroon. Lucca

6.1.4 Kroon

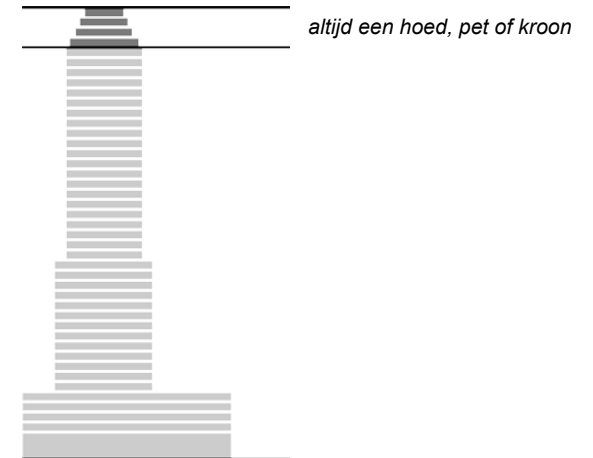
Den Haag is de stad van de hoeden en petten (en kroon door de koninklijke familie). Haagse hoogbouw kenmerkt zich onder andere door een bewust ontworpen bovenkant: een hoed, een pet of een kroon.

De kroon, de beëindiging van een toren, is vooral waarneembaar van een afstand en draagt bij aan de herkenbaarheid van het silhouet van de stad en de kwaliteit van de Haagse skyline. Haagse hoogbouw kenmerkt zich door een 'bekroning' van iedere toren, een verbijzondering die zich onderscheidt van het middendeel van de toren en zich uitstrekt over meerdere verdiepingen. Op deze manier ontstaat een ensemble van torens met ieder een eigen kroon. Dit ensemble draagt bij aan de identiteit van Den Haag.

De kroon is bestemd voor bijzondere functies: de penthouses, de rooftopbar, de skyclub, het uitzichtplatform, etc. en is zo mogelijk openbaar toegankelijk.

Regels:

- iedere toren heeft een bekroning met een gebiedseigen architectuur;
- de bekroning heeft een bewust ontworpen dag- en nachtbeeld door middel van verlichting;
- de beëindiging is zo vormgegeven dat de technische zaken (zoals liftschachten, klimaat- en glazenwasinstallaties) aan het zicht zijn onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur.





een groene binnentuin als ontmoetingsplek in het hart van het gebouw



integrale verwerking van nestkast in de gevel



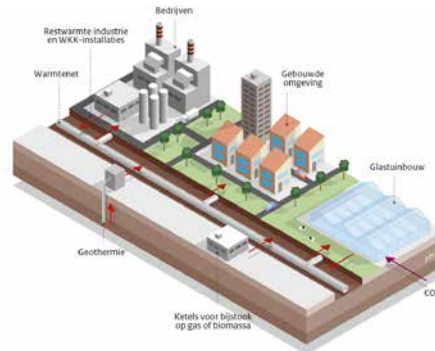
door toepassing van een goed gedimensioneerde grondlaag is het mogelijk een ware tuin te realiseren op niveau



eindbeeld van integratie van beplanting in de constructie



ook sociale functies kunnen worden geïntegreerd in het ontwerp van een daktuin; hier is een speelplek gerealiseerd



energietransitie, PBL

6.2 Duurzaamheid en groen

De gemeente Den Haag stelt ten aanzien van duurzaamheid en groen in sommige gevallen hogere ambities dan wettelijk is vastgelegd. De publiekrechtelijke instrumenten om dit te verankeren, zijn hiervoor beperkt. Voor afspraken hierover met een initiatiefnemer kunnen privaatrechtelijke middelen worden ingezet, zoals contracten of overeenkomsten. Hoewel de ambities niet als harde voorwaarden zijn of kunnen worden opgelegd, is het bij een tender mogelijk (d.m.v. een scoretabel), dat deze in de planvorming worden meegenomen (zie 2.3).

6.2.1 Duurzaam gebouw en gebied

Er bestaan verschillende methodieken waarmee de duurzaamheid van gebouwen kan worden gemeten en beoordeeld, zoals BREEAM of GPR, of vergelijkbare prestatie-instrumenten. Initiatiefnemers hebben de vrijheid om te kiezen voor een bepaald prestatie-instrument en een geschikte mix van maatregelen op gebieds- en/of gebouwniveau. Ten aanzien van energie is het realiseren van de ambities op blok- of gebiedsniveau soms realistischer en qua kosten effectiever dan op gebouwniveau. Bovenop het wettelijk minimum, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving, heeft de gemeente Den Haag de volgende ambities, die voortkomen uit de opgaven, zoals geformuleerd in paragraaf 3.5.:

Ambities:

- op gebouw- en gebiedsniveau geldt BREEAM-NL minimaal 4 sterren (excellent);
- GPR Gebouw van minimaal 8 voor de thema's: milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde; voor energie geldt een score van 9;
- gasloos bouwen;
- overmaat in de plint en stedelijke laag; toepassen van een verdiepingshoogte waarin meerdere functies (zoals woningen en kantoren) kunnen worden opgevangen;
- flexibiliteit in functies in ieder geval in de stedelijke laag;

- rekening houden met veranderingen, aanpassingen, onderhoud en vervanging van verschillende bouwonderdelen.

Zodra wet- en regelgeving dat toelaten, gaan de genoemde ambities (op de dag van inwerkingtreding van de aangepaste wet- en regelgeving) in het kader van deze nota fungeren als regels.

6.2.2 Groen- en natuurinclusief gebouw en gebied

Om de ontwikkelaar keuzemogelijkheden te geven bij de toepassing van de diverse groen- en natuurinclusieve maatregelen, worden een instrument en puntensysteem ontworpen, waaruit de ontwikkelaar zelf een set van maatregelen kan samenstellen. Een aantal maatregelen zal verplicht worden gesteld en worden meegenomen bij nieuwe hoogbouwontwikkelingen. Verder zal er een specifieke aanpak voor groene Haagse hoogbouw worden ontwikkeld. Deze aanpak moet resulteren in een hoogwaardige groenkwaliteit (rekening houdend met standplaatsfactoren en een minimale grondlaag), die bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en het voorkomen van hittestress (zie hoofdstuk 8). Vooralsnog resulteren de opgaven zoals geformuleerd in paragraaf 3.5 in de volgende regels en ambities:

Regels:

- minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimtes zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit;
- toepassing van maatregelen op basis van een puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (in ontwikkeling), zodra deze is vastgesteld.

Ambities:

- toepassing van horizontaal groen zoals daktuinen, groene platforms, tweede maaivelden en groene

balkons. Dit zijn intensieve groene daken/vlakken, die zoveel mogelijk in het zicht vanaf de straat en waarneembaar zijn vanuit het gebouw. Een intensief groen dak is multifunctioneel en voorziet in functies als: (esthetische) beleving, biodiversiteit, waterberging, isolatie en gebruiksvormen als tuinieren en spelen (zie voor meer informatie <http://greentop-greenroofs.com/nl/groendaken/>);

- toepassing van verticaal groen, zoals groene gevels en groene verticale schermen;
- toepassing van groen in de gebouwen, zoals een atrium als groene kas;
- toepassing van groen in de buitenruimte, zowel in de nabijgelegen publieke ruimte (wijkparken) als in de semipublieke ruimte (binnentuinen), waarbij het publieksgroen en het privaatgroen zoveel mogelijk met elkaar worden verbonden;
- bij het realiseren van groen of water wordt een ecologische inrichting toegepast, die zoveel mogelijk aansluit op bestaande ecologische verbindingzones (zie ook 6.2.4);
- bij hoogbouw die grenst aan stadsgroen (parken, lanen e.d.) wordt het gebouwgebonden groen georiënteerd op dit stadsgroen waardoor synergie ontstaat. Het groen sluit zoveel mogelijk aan op bestaande ecologische structuren en zones in de stad en biedt ruimte aan lokaal relevante flora en fauna;
- om het beheer en onderhoud van het privaatgroen ook op de langere termijn te borgen, kan gedacht worden aan het oprichten van een beheercollectief (via VvE), het aanstellen van een groenmanager, of het opnemen van een zogeheten kettingbeding in contracten of overeenkomsten.

Aanvullende maatregelen voor specifieke diersoorten, relevant in het hoogbouwmilieu:

- realiseren van massaverblijfplaatsen (kraam en winter) voor gebouwbewonende vleermuizen, indien onvoldoende aanwezig in de omgeving;

- het inpassen van neststenen/-kasten in clusters van vijf per gebouw voor gierzwaluw en realisatie van broedmogelijkheden voor zwarte roodstaart;
- plaatsen van een nestkast voor slechtvalk, indien onvoldoende aanwezig in de omgeving;
- aanleg van insectenhotel (samen met de buurt) op locaties in wijk- en buurtgroen;
- rekening houden met verblijfplaatsen van met name vleermuizen bij eventueel aanlichten van gebouwen.

6.2.3 Buitenruimte

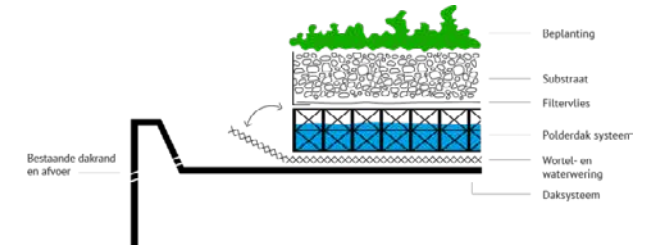
Het openbare gebied is een volwaardig en integraal ontworpen ruimte met kwaliteit, karakter en betekenis. De hoogte en massa van hoogbouw, de uitvoering van de gevel en de gelaagdheid van bouwmassa's heeft invloed op de kwaliteit van deze openbare ruimte en de beleving vanaf de straat. Een hogere dichtheid als gevolg van hoogbouw heeft een intensiever gebruik van de openbare ruimte tot gevolg. De opgaven, zoals geformuleerd in paragraaf 3.5 resulteren in de volgende regels en ambities:

Regels:

- de vormgeving, uitvoering en het beheer van de buitenruimte moet duurzaam en kwalitatief hoogwaardig zijn en aan de voorkant integraal worden meegenomen in het ontwikkelproces;
- in het ontwerp van de bebouwing moeten de effecten op de buitenruimte als gevolg van zon, schaduw, windhinder, geluid en luchtkwaliteit worden meegenomen (zie 6.3);
- om de buitenruimte zo min mogelijk te belasten, worden geen utilitaire functies voor afval en stalling in de openbare ruimte toegestaan. Deze moeten worden ingepast binnen de architectuur van het gebouw (zie 6.5);
- realiseren van meer 'publiek interieur', semi-publieke ruimtes zoals atriums, waarbij de buitenruimte doorloopt tot in het gebouw.



hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte ter ondersteuning aan de plintfunctie en beleving op straat
"Pancras PLaza" Kings Cross - London



voorbeeld van een intensief groen dak met ruimte voor waterberging



daktuin met waterberging



bloemen-, groenten- en kruidentuin op het dak. Dakakker Rotterdam



hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte ter ondersteuning aan de plintfunctie en beleving op straat



gehele dakoppervlak benut als waterberging. Walterboscomplex Apeldoorn

Ambities:

- met het ontwerp van de buitenruimte moeten maatregelen ter mitigatie van klimaateffecten, zoals wateroverlast en hittestress, zoveel mogelijk geïntegreerd worden (zie 6.2.4 en 6.3);
- de buitenruimte draagt bij aan de interactie in het gebied door ontmoeten en verblijven te faciliteren, met voldoende toegang tot groen; barrières zoals hoogteverschillen, slagbomen, paaltjes of andere obstakels op straat moeten worden vermeden;
- de vormgeving van de buitenruimte moet worden aangepast aan de gebruikers. Denk aan zit- en rustplekken (voor senioren), speelplekken voor kinderen met ouders, ontmoetingsruimtes, beweeg- en fitness-mogelijkheden;
- inpassing van hoogbouw vraagt om aandacht voor de ondergrond door een geconcentreerde vraag naar energie en water. Het goed inpassen van kabels, leidingen, afvalcontainers of parkeerplaatsen heeft consequenties voor de buitenruimte, maar mag geen negatieve effecten hebben op de inrichting daarvan;
- de openbare ruimte biedt veilige fiets- en voetgangersroutes en verbindingen met de stad.

6.2.4 Klimaatbestendige gebouwen en buitenruimte

Bij nieuwe (hoogbouw)ontwikkelingen in gebieden waar bebouwing met een hoge dichtheid wordt gerealiseerd, is het noodzakelijk om rekening te houden met de klimaatbestendigheid van de ontwikkeling, zowel op gebouw als op gebiedsniveau. De opgaven, zoals geformuleerd in paragraaf 3.5 resulteren in de volgende regels en ambities:

Regels:

- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten waterneutraal worden aangelegd, zodat negatieve effecten op de waterhuishouding worden voorkomen of gecompenseerd. Dit is het zogeheten standstill

beginsel. Kansen om het watersysteem te verbeteren worden zo mogelijk benut. (Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020 (RIS 280009).

Ambities:

- zorg voor het vasthouden van regenwater op eigen terrein en de directe omgeving. Bijvoorbeeld door het toepassen van (intensieve) groene daken, groenblauwe daken, hergebruik regenwater voor toiletspoeling, groene gevels.
- een duurzame inrichting van de buitenruimte draagt bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied en de stad. Denk aan infiltratie van regenwater in groenvoorzieningen (wadi's e.d.), waterdoorlatende verharding, grindkoffers;
- voorkom schade bij extreme neerslag door waterrobuust te ontwerpen. Bijvoorbeeld door het toepassen van drempels, verhoogde vloerpeilen en het vermijden van vitale functies in kelders (archieven, noodgeneratoren). Denk ook aan verdiepte plekken in de buitenruimte waar water tijdelijk geborgen kan worden (bijvoorbeeld een plein of verlaagd aangelegd groen);
- houd rekening met extreme hitte (hitte-eiland) en microklimaat effecten en tref hier maatregelen voor. Denk aan het toevoegen van groen, volwassen bomen (wijk/straat), aanleg groene daken en gevels (pand/perceel), positionering gebouwen, materiaal kleur en slimme zonwering (gebouw).

6.3 Microklimaat: zon, schaduw en wind

Onderdeel van de toetsing voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen zijn de door de gemeenteraad vastgestelde normen voor windhinder en bezonning gehanteerd (RIS 170509), gebaseerd op NEN-normen 8100. Deze gelden ook voor nieuwe hoogbouwontwikkelingen.

Onderdeel van de afweging is, dat er ook voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen in de vormgeving van het project en/of in de publieke buitenruimtes met het oog op de reductie van windhinder. Overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kunnen deze eisen worden vastgelegd in een grondexploitatieplan of in een overeenkomst met de initiatiefnemer. De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat de aspecten veiligheid/gevaar, wind en bezonning harde punten zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe aanleiding geeft.

Sunspots

Hoogbouw heeft invloed op de omgeving en op het microklimaat ter plekke. De massa en hoogte hebben invloed op de kwaliteit en het gebruik van de buitenruimte als het gaat om bezonning, schaduwwerking en windhinder. Van belang is de bezonning en de bijdrage van het volume van de hoogbouw aan de schaduwwerking. Dit kan per plek anders zijn. In gebieden met bijvoorbeeld woningen, winkels en ontmoetingsplekken ligt het onttrekken van zonlicht door het nieuwe volume gevoeliger dan in gebieden met wegen, bedrijvigheid of vergelijkbare functies. Om de kwaliteit en het gebruik van de buitenruimte te waarborgen, worden - in vervolg op deze nota - de ontmoetings- en verblijfsplekken in kaart gebracht, die intensief gebruikt worden en waar het aantal zonuren en het moment van de dag belangrijk zijn. Dit zijn zogeheten sunspots. Een dergelijk onderzoek kan voor nieuwe hoogbouwontwikkelingen op bepaalde plekken resulteren in extra eisen aan hoogte, massa en vorm. De markt wordt uitgedaagd om met slimme, innovatieve gebouw- en gevelontwerpen te komen, die hinder beperken en de kwaliteit van de omgeving verhogen.



Haagse hoogbouw: wonen in het centrum met uitzicht op zee

Regels:

- De plannen moeten voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde normen voor windhinder en bezonning (RIS 170509), gebaseerd op NEN-norm 8100.
- De initiatiefnemer bij hoogbouwplannen moet bij het voorlopig ontwerp of eerder onderzoek (laten) doen naar windhinder en bezonning, zodat op massaniveau nog aanpassingen kunnen worden gedaan. De gemeente toetst dit onderzoek op basis van bovenstaande randvoorwaarden.

6.4 Wonen

Den Haag wil een sociaal-inclusieve stad zijn, zonder te grote sociaal-economische verschillen. De aanwezigheid en spreiding van voldoende geschikte en betaalbare woningen in de stad, ook voor minder financieel draagkrachtige bewoners is daarin een belangrijke opgave. Een aantal regels en ambities die van toepassing zijn voor wonen, staan in sommige gevallen ook al elders genoemd en worden daarom hier niet herhaald (wonen in de plint, stallingen en bergingen, afval). Voor het overige resulteren de opgaven uit paragraaf 3.3 in de volgende regels en ambities.

Regels:

- er wordt gestreefd naar gemengde complexen, met een mix van sociale huurwoningen, vrije markt en woningen in het middensegment, met een gemeenschappelijke entree, trap en lift. De woningen hebben een eigen identiteit, afhankelijk van de doelgroep;
- er is keuzevrijheid in de afwerking, een vrije indeling van de plattegrond, mogelijkheid tot splitsen/samenvoegen van woningen, een hogere verdiepingshoogte, het uitwisselen van verschillende functies;
- een complex van meer dan 60 woningen dient minimaal te bestaan uit twee verschillende woningtypes/-groottes, waarbij geen enkel woningtype meer dan

60% van het totaal aantal woningen binnen de totale ontwikkeling beslaat;

- gedifferentieerde woningbouw: uitgangspunt is meerdere woningtypes/-groottes, geschikt voor verschillende doelgroepen;
- gestreefd wordt naar een optimale functiemenging, zowel in gebouw als in functie. Een voorbeeld is een combinatie van wonen en werken;
- afhankelijk van de doelgroep, wordt gestreefd naar het realiseren van collectieve full service concepten/voorzieningen, zoals kinderopvang, wasserettes, restaurants, sportfaciliteiten, mobiliteitservices, deelgebruik auto's. Maar ook collectieve (groene) buitenruimtes, gericht op ontmoeten, sport en spel.

6.5 Bergingen en afval

Hoogbouw is intensief bouwen en leidt dus automatisch tot veel bergingen, logistiek en expeditie. Een zorgvuldige inpassing van deze functies verdient bij hoogbouw extra aandacht, zodat er zo min mogelijk onaantrekkelijke gevels ontstaan.

Afvalinzameling vindt daarom ondergronds of inpandig plaats en is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De schaal van hoogbouw maakt het mogelijk om duurzame oplossingen te realiseren zoals circulaire afvalverwerking en afvalscheiding.

Het Bouwbesluit eist een individuele buitenberging van 5m². Bij hoge woongebouwen is het realiseren van dergelijke buitenbergingen qua bruikbaarheid en bereikbaarheid praktisch gezien niet goed uitvoerbaar en daarom niet gewenst. Een goed bereikbare, overzichtelijke gemeenschappelijke voorziening voor (bak)fietsen en scootmobielen verdient daarom bij hoogbouw de voorkeur boven een complex van individuele bergingen met een uitgebreid gangenstelsel. Dit komt bovendien de sociale veiligheid ten goede. Dit kan eventueel in combinatie met bergingen in de woning (mogelijk op de verdieping). Op die manier wordt een gelijkwaardige (of betere) oplossing geboden. Ontheffing van het Bouwbesluit

kan door middel van een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Regels:

- bergingen, afvalinzameling en expeditie en de daarbij behorende logistiek dienen zorgvuldig te worden ingepast, zodanig dat niet ten koste gaat van de kwaliteit van de eyeline;
- op basis van gelijkwaardigheid worden bij voorkeur gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd voor (bak)fietsen, scootmobielen e.d., eventueel in combinatie met individuele bergingen in de woning;
- afvalinzameling vindt ondergronds of inpandig plaats en is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;
- duurzame oplossingen realiseren zoals circulaire afvalverwerking en afvalscheiding.

6.6 Parkeren

Ruimtelijke inpassing

De beschikbare grond bij hoogbouw wordt intensief bebouwd en daardoor zal er regelmatig op maaiveld niet genoeg parkeerterruimte mogelijk of gewenst zijn. In combinatie met de wens maximale interactie te hebben tussen gebouw en de straat in de onderste lagen van het gebouw, is het niet gewenst deze te bestemmen voor parkeren.

Parkeren vindt bij voorkeur ondergronds of in het talud plaats. Parkeren moet geen visuele hinder opleveren vanaf de straat

Daarbij moet wel opgemerkt worden dat ondergrondse parkeergarages relatief duur zijn en zo efficiënt mogelijk moeten worden ingezet. Het bouwen van een overmaat aan parkeergarages kan namelijk leiden tot het onnodig aantrekken van extra autobezit en autogebruik. Aan de andere kant: het realiseren van te weinig parkeerterruimte kan leiden tot extra parkeerproblemen op straat en aantasting van de kwaliteit en bruikbaarheid van de openbare ruimte.

Parkeernormen

Uitgangspunt voor het bepalen van de auto parkeereisen is de Nota Parkeernormen (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2011, RIS 181571) Dit beleid is in 2015 aangevuld en op onderdelen gewijzigd (7 oktober 2016, RIS 291425). In dat beleid is rekening gehouden met verschillen in 'stedelijkheid'. Er wordt voor wonen een onderscheid gemaakt naar 'centrum', 'stad' en 'rand'. Het autobezit blijkt namelijk lager te zijn naarmate de stedelijkheid toeneemt. Binnenstadbewoners hebben een lager autobezit dan inwoners aan de rand van de stad.

Op basis van de Nota Parkeernormen wordt de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling bepaald. Vervolgens wordt, rekening houdend met specifieke omstandigheden, de parkeerbehoefte vertaald in een parkeereis. Die parkeereis kan lager uitvallen dan de parkeernorm om diverse redenen, bijvoorbeeld dat er mogelijkheden zijn om parkeerplaatsen dubbel te gebruiken, omdat er zeer goed openbaar vervoer dichtbij is, omdat de toekomstige gebruikers/bewoners een bijzonder reisgedrag hebben, omdat er gebruik kan worden gemaakt van parkeergarages in de omgeving of door gebruik van deelauto's. Een goede onderbouwing en sluitende afspraken zijn nodig om ervoor te zorgen dat een lagere parkeernorm niet leidt tot extra parkeerproblemen. Centraal staat het uitgangspunt om geen extra parkeerdruk op straat te veroorzaken. Parkeren op eigen terrein is daarom het uitgangspunt. Ook de afspraak dat bewoners en gebruikers van nieuwe ontwikkelingen geen aanspraak kunnen maken op een vergunning voor straatparkeren is van cruciaal belang. In gebieden waar geen vergunningparkeren geldt, moet zeer terughoudend worden omgegaan met lagere parkeereisen, omdat daar geen middelen zijn om extra parkeerdruk op straat tegen te gaan.

In een aantal pilots wordt onderzocht wat de mogelijkheden en effecten zijn van maatwerkoplossingen waar bij nieuwe ontwikkelingen minder parkeerruimte op eigen terrein wordt aangelegd en tegelijkertijd parkeerproblemen in de omgeving worden voorkomen. Bijvoorbeeld bij de nieuwbouw op het Koningin Julianaplein. Door de nabijheid van station en binnenstad, de beschikbaarheid van extra parkeerruimte in bestaande garages en de zeer beperkte mogelijkheden om op straat te parkeren is het niet nodig om bij deze nieuwbouw eigen parkeerruimte aan te leggen. Verder wordt geëxperimenteerd met minder parkeerruimte in combinatie met vastgelegde afspraken over deelauto's en minder parkeerruimte op centraal gelegen locaties met een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Fietsparkeren

Wanneer wordt ingezet op minder autogebruik, dan wordt ook de rol van de fiets van meer belang. Gezien de Haagse doelstellingen zoeken we naar vernieuwende fietsparkeerconcepten die passen bij de doelgroep. Dat betekent een extra kwaliteit waarbij op fietsinnovaties wordt ingespeeld (e-bike, bakfietsen, oversized fietsen, fietsen voor mensen met een beperking, scootmobiel, rollators e.d.). Het realiseren van inpandige fietsenbergingen bij woningen is verplicht in het Bouwbesluit. Voor niet-woonfuncties hanteert de gemeente fietsparkeernormen. Een belangrijk aandachtspunt bij hoogbouw is dat de stallingsruimte makkelijk toegankelijk en bruikbaar is. Een apart punt zijn de voorzieningen voor fietsende bezoekers.

Vervolgstudies

De toekomst van parkeren is dynamisch en nog redelijk onbekend. Hierdoor is er onzekerheid over de waardevastheid van (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Onderzoek, experiment, prijsvragen en marktconsultaties kunnen bijdragen aan het meer waardevast ontwikkelen van parkeervoorzieningen. De markt wordt uitgedaagd om

met innovatieve, robuuste parkeerconcepten te komen. Bijvoorbeeld door parkeren flexibel in te vullen waardoor veranderd gebruik mogelijk is en parkeergarages in de toekomst verschillende functies kunnen bevatten, zoals bergingen, sportfaciliteiten, kantoren, woningen, etc. en door het ontwikkelen van tijdelijke flexibele (collectieve en/of publieke) voorzieningen.

Tevens zullen in een vervolgstudie gebiedsgerichte uitwerkingen komen voor parkeren, ten aanzien van ruimtelijke inpassing en de parkeernormen.

Regels:

- centraal staat het uitgangspunt om het parkeren op te lossen op eigen terrein en extra parkeerdruk op straat te voorkomen;
- parkeren moet geen visuele hinder opleveren vanaf de straat door dichte gevels of uitzicht op de geparkeerde auto's. De voorkeur gaat daarom uit naar ondergronds parkeren of parkeren in taluds e.d.;
- bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen. De entrees moeten binnen het gebouw worden opgelost en mogen niet domineren;
- uitgangspunt voor de auto is de nota Parkeernormen Den Haag, daarin wordt rekening gehouden met een lagere parkeernorm voor meer centrale stadsdelen. Flexibiliteit en afwijkingen zijn mogelijk op basis van argumenten en vastgelegde afspraken;
- voldoende inpandige fietsparkeerruimte die makkelijk bruikbaar en toegankelijk is, ook voor bakfietsen, scootmobiel e.d.;
- integreren van parkeervoorzieningen voor Langer Gezond Thuis Wonen.

6.7 Veiligheid

Brandveiligheid

De Handreiking 'Brandveiligheid in hoge gebouwen', uitgegeven door SBR-CUR, is toepasbaar voor gebouwen tot een hoogte van 200 meter. Voor hogere tot zeer hoge gebouwen zijn maatwerkoplossingen nodig. Verder wordt verwezen naar het Bouwbesluit.

Bouwveiligheid

Gezien grote impact van hoogbouw op de omgeving - vaak op lastige/dichtbebouwde locaties - is het vereist dat in de vooroverlegfase afspraken met de gemeente worden gemaakt over het indienen van een bouwveiligheidsplan. Rekening dient daarbij te worden gehouden met de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (in ontwikkeling bij de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland). Het doel van een bouw- en sloopveiligheidsplan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord (in relatie tot de directe omgeving en de openbare ruimte) wordt gerealiseerd.

Regels:

- brandveiligheid: het Bouwbesluit is leidend. Bij gebouwen tot 200m gelden de uitgangspunten uit de handreiking 'Brandveiligheid in hoge gebouwen', SBR-CUR;
- bouwveiligheid: de initiatiefnemer moet in de vooroverlegfase afspraken maken met de gemeente over een bouwveiligheidsplan.

6.8 Tijdelijke bouwplaats

Als er gebouwd wordt in de stad is de dynamiek groot. Vooral bij hoogbouw, omdat dit vaak grootschalige en meerjarige projecten zijn. Een goede uitstraling van een bouwplaats, een goede invulling bij eventuele leegstand en een goede bereikbaarheid zijn belangrijk, zodat de leefomgeving ook in tijdelijke situaties haar kwaliteit behoudt.



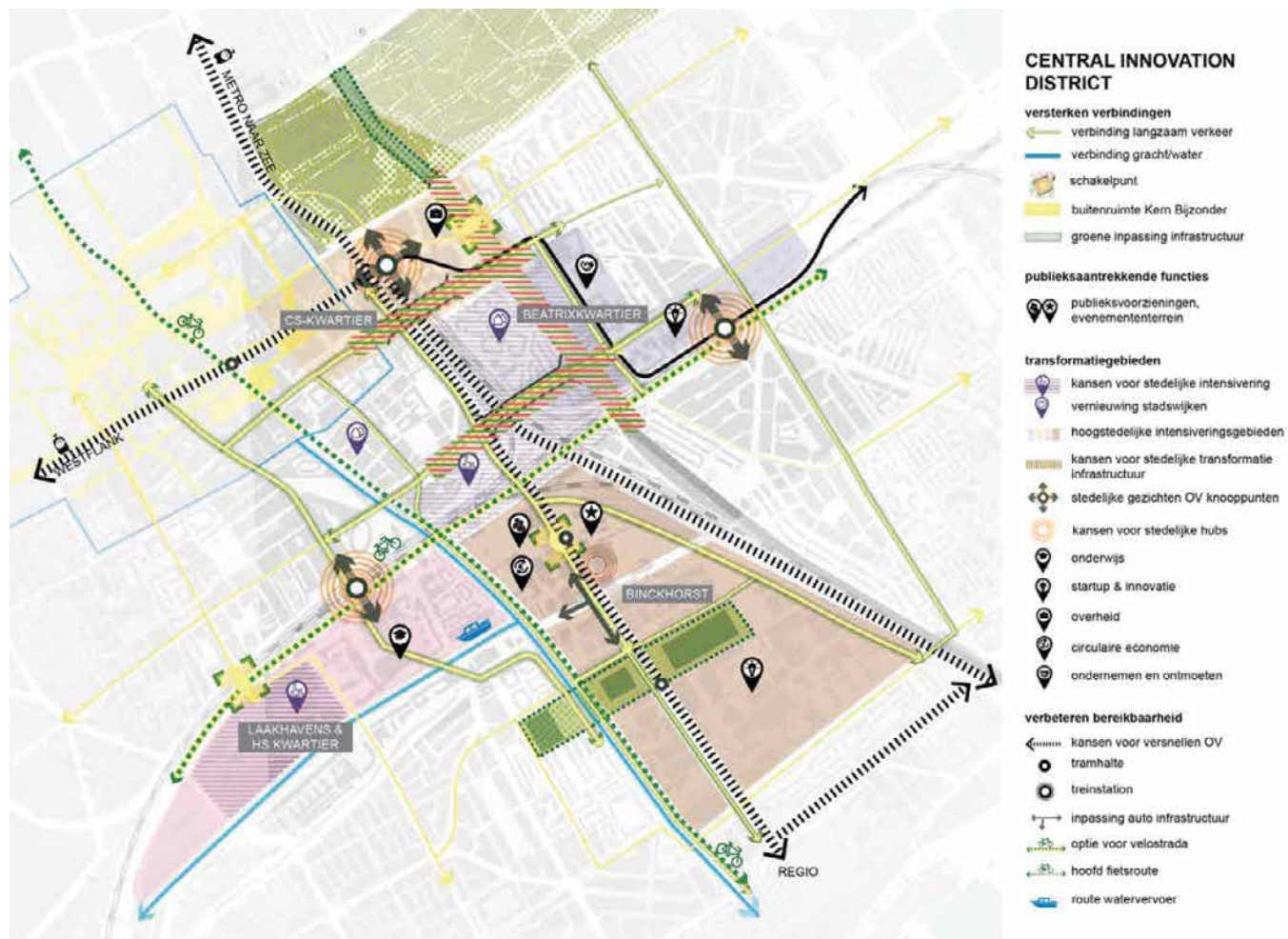
ruimte voor interactie; zichtbaarheid van de bouwplaats



aansprekende hoogbouw. Turfmarkt, Den Haag



Spuihartier - CS Oost - Beatrixkwartier



visie kaart CID Agenda Ruimte voor de Stad

7. INTENSIVERINGSGBIEDEN

In de intensiveringsgebieden uit de agenda Ruimte voor de Stad komen de verschillende thematische en ruimtelijke opgaven bij elkaar en wordt ruimte geboden aan de groei van het aantal inwoners in de stad door compacter te bouwen en door hogere bebouwing mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de intensiveringsgebieden en welke gebiedskwaliteiten als basis dienen voor nadere gebiedsuitwerkingen, nieuwe initiatieven en concrete (hoogbouw) ontwikkelingen en de aanvullende regels en ambities die daaruit voortvloeien.

Het gaat om de volgende gebieden:

- het Central Innovation District (CID), bestaande uit de gebieden: Nieuw centrum, omgeving Den Haag Centraal, Beatrixkwartier, Laakhaven Centraal en de Schenkverbinding;
- Binckhorst;
- Den Haag Zuidwest, waaronder winkelcentrum De Stede, stadshart Leyweg en knoop Moerwijk.

Bij een aantal deelgebieden gelden gebiedsspecifieke regels en/of ambities in aanvulling op de generieke regels uit hoofdstuk 6.

7.1 Het Central Innovation District

Gebied: Nieuw Centrum, Omgeving Den Haag Centraal, Beatrixkwartier, Laakhaven Centraal en de Schenkverbinding

Het CID-gebied is een prominent onderdeel van de Agenda Ruimte voor de Stad en het belangrijkste intensiveringsgebied van Den Haag. Het CID is de katalysator voor de vernieuwing van de economische basis van de stad en biedt uitzicht op forse nieuwe werkgelegenheid voor huidige en toekomstige generaties in de stad en wijde omtrek. Bovendien schept het CID de condities om de bereikbaarheid van Den Haag drastisch te verbeteren, de stad te verduurzamen, de realisatie van circa 18.500 woningen tot 2040 en het overbruggen van ruimtelijke, economische en sociale barrières.

De vestigingscondities binnen het CID zijn zeer aantrekkelijk: een centrale ligging, een hoog voorzieningenniveau in de directe omgeving, een grote concentratie van werkgelegenheid met overheden, bedrijven en kennisinstellingen en een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en over de weg. Tegelijk is de huidige bebouwingsdichtheid betrekkelijk laag als gevolg van de vele infrastructuur in het gebied. Hierdoor heeft het CID een grote verdichtingspotentie.

Het CID-gebied ondergaat de komende decennia een schaal- en kwaliteitsprong en ontwikkelt zich tot een 'stad van de 21e eeuw' waarin dichtheid en stedelijke kwaliteit op een zeer hoog niveau samengaan. Met als resultaat een inspirerend werk- woon- en verblijfsklimaat, waarmee Den Haag bedrijven, kennisinstellingen en talent weet aan te trekken en binden aan de stad. Het CID draait om optimale voorwaarden voor interactie en toevallige ontmoetingen. Functiemenging, nabijheid, aantrekkelijke loop-, fiets en OV-verbindingen en ontmoetingsplekken in de buitenruimte en gebouwen zijn essentieel.

Het CID krijgt een state-of-the-art inrichting op het gebied van duurzaamheid, slimme technologie, woonvormen en services. In totaal worden tot 2025 tenminste 1.000.000 m² gemengd programma (wonen, werken, onderwijs, services, cultuur) in het gebied gerealiseerd.

Het CID is dan ook hét intensiveringsgebied waar het begrip Haagse hoogbouw gestalte krijgt: als middel om een levendig milieu met hoge dichtheid te realiseren; passend bij de stad, voortbouwend op de Haagse hoogbouwtradities en van hoge kwaliteit en ruimte biedend aan nieuwe woonvormen en diensten, met verrassende combinaties van functies en ontmoetingsplekken die het CID tot een onderscheidend gebied maken.

Voor de Haagse hoogbouw binnen het CID gelden de generieke regels uit hoofdstuk 6. Deze regels krijgen een gebiedsspecifieke uitwerking, zodat de hoogbouw zich voegt naar de verschillende buurten en deelgebieden binnen het CID. Het CID kent vier flanken met verschillende deelgebieden:

Westflank: met karaktergebieden:

- Nieuw Centrum (Spui- en Wijnhavenkwartier, Resident)
- Nieuw Centraal, CS Oost/Grotiusplaats

Noordflank: met karaktergebied:

- Beatrixkwartier

Oostflank: met karaktergebieden:

- Laakhaven Centraal (ontwikkelingen rond de Waldorpstraat en Leeghwaterplein)
- Schenkverbinding (inclusief omgeving Rijswijkse Plein, Haagvlietpoort)

Zuidflank: met karaktergebieden:

- Stationsbuurt
- Oude Centrum

Binnen het CID concentreert de ruimtelijke dynamiek zich hoofdzakelijk binnen deze flanken. De west-, noord- en oostflank zijn de aangewezen plekken voor hoogbouwontwikkeling, als onderdeel van stedelijke intensivering en kwaliteitsprong. Veelal gaat het om gebiedsontwikkeling in samenhang met de aanpak van infrastructurele barrières. In de zuidflank zijn geen hoogbouwontwikkelingen voorzien, maar ligt de nadruk op transformatie binnen de fijnmazige context van de stationsbuurt en het Oude Centrum.



hoogbouw Nieuw Centrum. Foto: Bart van Vliet



Turfmarkt. Foto: Bart van Vliet

7.1.1 Nieuw Centrum

Gebied: Spui- en Wijnhavenkwartier, de Resident, Schedeldoekshaven

Beeldkwaliteitskader

Voor het Spuikwartier is het Beeldkwaliteitsplan Spuikwartier opgesteld (vastgesteld in 2016). De principes uit dit beeldkwaliteitsplan sluiten aan op de al gerealiseerde hoogbouw in de directe omgeving. De regels en ambities uit deze nota Haagse hoogbouw zijn niet van toepassing op het al in ontwikkeling zijnde Spuikwartier. Hiervoor blijft het beeldkwaliteitsplan Spuikwartier van kracht.

Ruimtelijk functioneel

Den Haag Nieuw Centrum is een hoogstedelijk gebied met een intensief gemengd programma. Er is een concentratie aan belangrijke openbare functies zoals ministeries, universiteit, bibliotheek, stadhuis, het Onderwijs- en Cultuurcentrum (OCC), winkels, horeca, hotel, gemengd met woningen en kantoren. Den Haag Nieuw Centrum heeft een zeer hoge dichtheid. De hoogtes lopen op van 40 meter aan het Spui naar 140 meter bij de ministeriegebouwen van Justitie en Binnenlandse Zaken. De oplopende bouwhoogtes en de markante 'kronen' geven Nieuw Centrum een herkenbare skyline. Nieuw Centrum is een belangrijke stadsentree, met een hoogwaardig ingerichte buitenruimte. De Turfmarktroute is ingericht als voetgangersgebied; de Haagse Loper verbindt station Den Haag Centraal met het kernwinkelgebied en het Museumkwartier. De Agenda Ruimte voor de Stad benoemt de zone rond het Prins Bernhardviaduct als kans voor stedelijke transformatie van infrastructuur.

Typologie

In Nieuw Centrum is het type van Haagse hoogbouw, zoals beschreven in de generieke regels, tot ontwikkeling gekomen. Goede voorbeelden zijn de Resident, het complex met de ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie, woontoren De Kroon en de transformatie van Wijnhaven II, 2e fase. Op

een aantal plekken heeft de al gerealiseerde bebouwing een stedelijke laag, in afwijking van de generieke regels, een hoogte tot 35-40 meter. Dit is echter geen uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen, om voldoende licht, lucht en doorzicht te houden in het gebied.

De gebouwen zijn georiënteerd op de Turfmarkt (Haagse Loper). Daar is het effect van een consequente toepassing van de regels voor een plint met stedelijke functies en de stedelijke laag goed te zien: het maakt de Turfmarkt tot een succesvolle levendige route.

Langs de Schedeldoekshaven geldt een afwijkende typologie: "het stadsbalkon met torens". Deze typologie bestaat uit een plint van 1 of 2 lagen met daarop een groene publieke ruimte en torens.

Gebiedsspecifieke regels:

- in afwijking van de generieke regels is de plinthoogte minimaal 6 meter; conform het huidige beleid voor dit gebied;
- een intermediaire ruimte (voorhof, atrium, arcade, onderdoorgang) verankert de hoogbouw in de stedelijke omgeving;
- het parkeren is ondergronds opgelost, ontsloten vanaf de achterzijde zodat de Turfmarkt autovrij is;
- langs de Schedeldoekshaven mag de stedelijke laag bestaan uit een plint van 1 of 2 lagen. De hoogte is minimaal 6m.

Architectuur

De architectuur sluit door een zorgvuldig ontwerp aan op de bestaande binnenstad. Gebiedsspecifieke regels:

- overwegend een perceelsgewijze opzet van de gevels van de stedelijke laag;
- er is geen overheersende perceelbreedte; gezien de schaal en maat van de bebouwing zijn percelen relatief breed;
- de hoogbouw is nadrukkelijk verticaal opgezet, om een bijdrage te leveren aan de Haagse skyline;
- gebouwen zijn van hoogwaardige baksteen of natuursteen, in een natuurlijke gedempte toon. In de detaillering is er speciale aandacht voor textuur, metselverband en voegsoort. Toepassing van architectonisch beton is mogelijk;
- de gevels krijgen een genuanceerde uitwerking om de schaal van de volumes te verzachten. Bijvoorbeeld door geleiding in vlakverdeling, onderscheid in plasticiteit of behandeling van gevelopeningen. Ook stedelijke details zoals balkons, erkers, setbacks en arcades dragen hieraan bij;
- elke toren heeft zijn eigen kleurstelling, passend bij het kleurenpalet van de omringende torens, conform het beeldkwaliteitplan voor het Spuikwartier.

Buitenruimte

Bij nieuwe hoogbouwontwikkelingen spelen de volgende punten in de buitenruimte een rol:

- de Turfmarkt is ingericht als Haagse Loper; domein voor voetgangers en fietsers én de voetgangersroute tussen Den Haag Centraal en het cultuurcluster aan het Spui en de binnenstad;
- alle belangrijke voorzieningen en functies hebben een entree en adres aan de Turfmarkt;
- de zone langs de plint biedt ruimte voor terrassen en uitstallingen.

7.1.2 Omgeving Den Haag Centraal

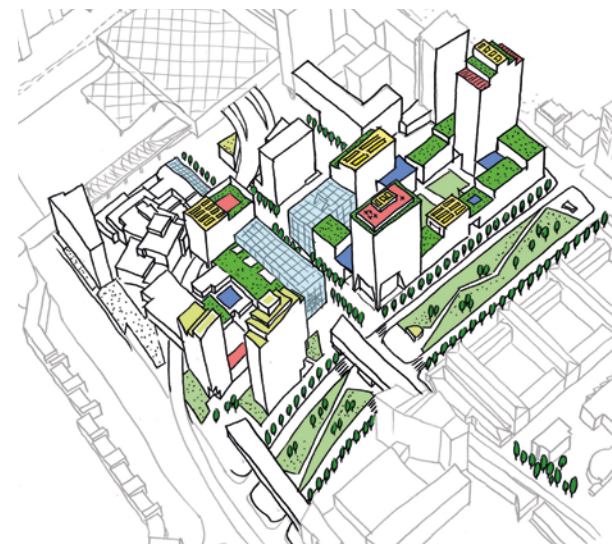
Gebied: Den Haag Centraal, Koningin Juliana Plein (KJ Plein), CS Oost, Grotiusplaats

Ruimtelijk functioneel

Den Haag Centraal is dé OV-knoop van Den Haag, het afgelopen decennium vernieuwd als sleutelproject. Rond het station bevindt zich een grote concentratie voorzieningen (winkelcentrum, horeca, hotel), Universiteit, kennisinstellingen (Nationaal Archief, Koninklijke Bibliotheek, TNO), overheidsgebouwen (Paleis van Justitie, BuZa met tijdelijke tweede kamer) en hoogbouw met woningen. Alle ingrediënten van het CID zijn hier aanwezig in een hoogstedelijke setting.

Naast de zeer goede bereikbaarheid en het voorzieningenniveau in de directe omgeving is Nieuw Centraal ook aantrekkelijk door de ligging aan de Koekamp en Haagse Bos. Deze kenmerken maken Nieuw Centraal bij uitstek geschikt als hoogbouwlocatie.

Er is het afgelopen decennium fors geïnvesteerd in de transformatie van het station en de stationsomgeving. In het verleden was het station slecht verbonden met de stad en werd de stationsomgeving gedomineerd door verkeersruimte en door introverte monofunctionele gebouwen. Een gevoel van stedelijkheid ontbrak. Zeker in de avonden en weekenden was het er stil op straat. Dit is enorm veranderd door de aanleg van de Koningstunnel, de bouw van een nieuwe stationsterminal en de ingrijpende transformatie van New Babylon. Een onaantrekkelijke bovengrondse garage maakte plaats voor het nieuwe Anna van Burenplein met nieuwbouw voor de Leidse Universiteit. Met deze succesvolle ontwikkeling is een desolaat gebied veranderd in een aansprekend stuk stad met een hoge dichtheid, goede functiemix en zorgvuldig ontworpen ruimte rondom een autovrij verblijfsgebied.



impressie hoogbouw rond Den Haag Centraal. Gebiedsvisie CS Oost 2016



Anna van Burenplein



zicht op Nieuw Babylon



Koningin Julianaplein. Impressie Synchron, Powerhouse Company

De ingezette lijn wordt de komende jaren doorgezet met nieuwe bouwontwikkelingen en herinrichtingen. Door de herontwikkeling van het KJ Plein wordt het station beter verbonden met de Koekamp. Aan de oostzijde wordt de Haagse Loper doorgetrokken naar de Theresiastraat en wordt ter hoogte van de Grotiusplaats de Utrechtse Baan overkluisd. Een belangrijke fysieke en mentale barrière tussen de stationsomgeving en het Beatrixkwartier wordt daardoor weggenomen. De realisatie van circa 700 woningen met voorzieningen brengt meer leven in het gebied.

Typologie

Kenmerkend voor Nieuw Centraal zijn grote tot zeer grote blokmaten. Dit komt tot uiting in een typologie gebouwcomplexen bestaande uit een schakeling van volumes. De grote blokken zijn georganiseerd door publieke passages (New Babylon) of hofachtige ruimtes (BuZa). New Babylon is hét voorbeeld van Haagse hoogbouw in dit gebied. Binnen het karaktergebied Nieuw Centraal is Grotius 1 als solitaire toren een uitzondering op de bloktypologie.

Gebiedsspecifieke regels:

- in afwijking van de generieke regels mag langs de Koekamp en de Utrechtse Baan de stedelijke laag een grotere hoogte krijgen. Deze grotere hoogte komt al voor in dit karaktergebied, sluit goed aan op de schaal van de omringende bebouwing en de schaal van de Koekamp en Utrechtse Baan. Voorwaarde voor de afwijking is een hoogwaardige vormgeving en een goede inpassing (met uitzicht), afgestemd op bezonning en wind;
- een dubbelhoge plint van twee lagen, gevuld met een stedelijk programma;
- bij de grote blokken is er een interne structuur in de vorm van passages, atria en/of binnenhoven, ruimtes die zijn ontworpen als 'stedelijk interieur';
- parkeren is ondergronds opgelost, ontsloten vanuit zijstraten tussen de blokken.

Architectuur

Het architectuurbeeld rond Nieuw Centraal is tweede helft 20e eeuw en 21e eeuws. Het vernieuwde New Babylon en de stationsterminal zetten de toon voor de toekomstige ontwikkelingen, samen met de ontwerpvoorstellen voor de bovenbouw bij het KJ Plein en de torens bij de Grotiusplaats. Uitgangspunt is om bij de vernieuwing van de grote complexen in het gebied (KB, BuZa) het interactiemilieu te versterken en de gebouwen 'te openen' naar de stad.

Gebiedsspecifieke regels:

- een stedelijke architectuur, vormgegeven met eigentijdse middelen en materialen (glas, beton, staal, steenachtig);
- de grote blokmaat is herkenbaar in het gevelbeeld, het blok is ontworpen als architectonische eenheid;
- collectieve binnenruimtes (passages, atria) zijn goed verbonden met de buitenruimte en door een transparante vormgeving herkenbaar in het gevelbeeld;
- de stedelijke plint van twee lagen is herkenbaar in het gevelbeeld, met een transparante en open uitstraling;
- de verdiepingen van de woontorens hebben maximaal uitzicht door royale raampartijen;
- nieuwe ontwikkelingen hebben een expressieve toepassing van (groene) gevels, terrassen, buitenruimten en daken.

Buitenruimte

Het KJ Plein wordt heringericht in samenhang met de Koekamp: de "Groene Entree" van Den Haag. Met als ambities: het vergroenen van de stadsentree en het verbeteren van de toegankelijkheid van de Koekamp en het Haagse Bos. Op de plek van een voormalige bovengrondse parkeergarage is het Anna van Burenplein gerealiseerd, een verblijfsgebied met een inrichting die aansluit bij de Haagse Loper aan de andere kant van het station. De Haagse Loper wordt doorgetrokken naar de Theresiastraat en Beatrixkwartier. Overkluizing Utrechtse Baan ter hoogte van de Grotiusplaats. Doel is het wegnemen van een grote fysieke en mentale barrière tussen het Haagse centrum en het Beatrixkwartier.

7.1.3 Beatrixkwartier

Gebied: het gebied tussen de Utrechtse Baan, Juliana van Stolberglaan, Louise Henriettestraat/Carolina van Nassaustraat en Schenkkade. Het Beatrixkwartier grenst aan de Grotiusplaats en CS Oost en het campusmilieu Laan van NOI

Ruimtelijk functioneel

Het Beatrixkwartier is hét Central Business District van Den Haag, waar onder andere het hoofdkantoor van Nationale Nederlanden en grote kantoren van ING, TNT Post en Siemens Nederland zijn gevestigd. Het komende decennium transformeert het Beatrixkwartier naar Centraal Innovatie District; een voor bedrijven, kenniswerkers en jong talent inspirerende omgeving met een mix van kantoren, woningen, voorzieningen én tal van ontmoetingsfaciliteiten.

Het vestigingsklimaat in het Beatrixkwartier krijgt de komende jaren een impuls door het toevoegen van veel stedelijke appartementen en door het toevoegen van publieksfuncties en aanvullende ondersteunende voorzieningen zoals horeca, retail, leisure en sportfaciliteiten. De lege kavels in het hart van het gebied worden bebouwd en door het programmeren van de plinten met publieksfuncties wordt het beeld van kantoorgebouwen als 'bastions' langs de Prinses Beatrixlaan doorbroken.

Deze transformatie sluit aan op de ontwikkeling die eind jaren negentig is ingezet met het Masterplan van Busquets en onder andere de realisatie van het WTC, Prinsenhof en Centre Court. Voorbeelden van stedelijke blokken met een gemengd programma en hoogteaccenten tot 70 en 100 meter. In het gebied tussen Prinses Beatrixlaan en Utrechtse Baan is nog volop ontwikkelpotentie, omdat daar het genoemde masterplan niet of nauwelijks tot ontwikkeling is gekomen. De Conservatoriumlocatie dient te worden ontwikkeld als 'stepping stone' tussen Beatrixkwartier en Grotiusplaats/Nieuw Centraal, bij voorkeur met een sterke publieke voorziening.



Beatrixkwartier. Foto: Bart van Vliet

Typologie

De typologie in het Beatrixkwartier bestaat voor het merendeel uit grote stedelijke bouwblokken, waarin het bouwvolume is georganiseerd rond collectieve binnenhoven of corporate gardens.

Gebiedsspecifieke regels:

- de bebouwingsrichting van de torens bovenop de stedelijke laag is loodrecht op de Beatrixlaan. Hierdoor is een goede bezonning mogelijk van de straat en is er een open atmosfeer aan de Prinses Beatrixlaan (geen hoge, beklemmende wandvorming);
- een plint met publieksfuncties, met adres aan de Beatrixlaan en/of de corporate gardens;
- de plint heeft een minimale hoogte van 6 meter, passend bij de allure van de Beatrixlaan en de schaal van de bebouwing;
- de plint volgt de licht gebogen rooilijn van de Beatrixlaan;
- corporate gardens of binnentuinen zijn visueel en ruimtelijk verbonden met de Beatrixlaan en zijn ervaarbaar vanuit de laan;
- parkeren is ondergronds opgelost, in- en uitritten voor parkeervoorzieningen worden ontsloten vanuit zijstraten. Dit geldt ook voor los- en laadplekken;
- de huidige bouwhoogtes bedragen 70 meter en 100 meter bij het WTC. Op strategische plekken, zoals kruispunten van hoofdroutes, is ruimte voor hogere accenten. Onder voorwaarde dat deze goed zijn afgestemd op zichtlijnen, op de begane grond bijdragen aan de kwaliteit van routes door het gebied (adressen, publieke voorzieningen, groen) en de skyline verrijken.

Architectuur

Gebiedsspecifieke regels:

- nieuwe bebouwing dient bij te dragen aan een gevarieerd maar samenhangend straatbeeld;
- de architectuur dient aan te sluiten bij de stadse uitstraling van de blokken Centre Court, Prinsenhof en WTC. Deze blokken kenmerken zich door heldere bouwmassa's, gematerialiseerd in overwegend steenachtige materialen;
- achterliggende corporate gardens zijn in de straatgevels herkenbaar als verbijzondering;
- in de vormgeving van de plint wordt aansluiting gezocht bij de schaal van de voetganger, om de grote maten van de bouwblokken en het straatprofiel te relativiseren.

Buitenruimte

Bij nieuwe hoogbouwontwikkelingen spelen de volgende punten in de buitenruimte een rol:

- de Prinses Beatrixlaan is ingericht als stedelijke avenue en identiteitsdrager van het gebied;
- kenmerkend voor de Beatrixlaan is een licht gebogen lijn, een breed profiel met vijf boomstroken en een royaal voetgangersgebied. Beeldbepalend element is de "netkous", het viaduct van Randstadrail. Ambitie is om de buitenruimte van de Beatrixlaan te activeren en groen en levendigheid toe te voegen, bijvoorbeeld met paviljoens;
- waar mogelijk dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het verbeteren van de verbindingen tussen het Beatrixkwartier en de gebieden Bezuidenhout West en Nieuw Centraal. Een betere inpassing van de Utrechtse Baan is daarbij van belang, mogelijk op termijn in de vorm van extra overbouwingen of overkluizing;
- de loop- en fietsverbindingen tussen Beatrixkwartier en Laan van NOI worden versterkt.

7.1.4 Laakhaven Centraal

Gebied: het centrale deel van Laakhaven, tussen de Calandstraat, Trekvlief, spoor en Neherkade

Ruimtelijk functioneel

De Haagse Hogeschool Campus bij station Hollands Spoor is een belangrijke pijler van het Central Innovation District, strategisch gelegen bij een hoofdstation op de kennisas Rotterdam-Delft-Den Haag-Leiden. Dit gebied ontwikkelt zich tot een volwaardig interactiemilieu met een hoge dichtheid en een stedelijke functiemix. Het gebied wordt fors verdicht met woningen voor studenten en starters, plus bijhorende voorzieningen. Dit zorgt voor drukte op straat, ook in de avonden en weekenden. De Waldorpstraat en het Leeghwaterplein worden op termijn ingericht als stadsstraten met verblijfskwaliteit. Verbetering van de verbindingen onder het spoor door zorgt voor een goede aansluiting op de kleurrijke Stationsbuurt/Rivierenbuurt. Laakhaven Centraal wordt onderdeel van het centrumgebied. De belangrijkste verdichtingslocaties bevinden zich langs het spoor (de Waldorpstraat), aan het water (de Verheeskade) en aan de entrees naar de binnenstad (onder andere Leeghwaterplein). Deze locaties lenen zich bij uitstek voor hoogbouw.

Typologie

De generieke typologie van het samengestelde bouwblok, bestaande uit een stedelijke laag met torens is van toepassing in Laakhaven. Een zorgvuldig ontworpen stedelijke laag, voorzien van een plint met stedelijke voorzieningen, is nodig om de anonimiteit in het gebied te doorbreken en vorm te geven aan aantrekkelijke stadsstraten. In de zone tussen de Waldorpstraat en het spoor krijgt deze typologie een specifieke uitwerking, bestaande uit een op de straat geörienteerde leeflaag met voorzieningenplint en aan de spoorzijde een gebouwde parkeervoorziening over meerdere lagen.



impressie Waldorpstraat - Waldorp four Paul de Ruiter Architects.

Architectuur

De architectuur van nieuwe ontwikkelingen in Laakhaven Centraal geeft uitdrukking aan de binnenstedelijke campussfeer. De beleving op ooghoogte krijgt veel aandacht in de architectonische uitwerking: zorgvuldig ontworpen overgangen tussen straat en gebouw, herkenbare entrees, een rijke detaillering met duurzame materialen, bemiddeling tussen de grote schaal van de bouwblokken en de schaal van de voetganger. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat de stedelijke laag in de basis uit steenachtige materialen, mogelijk in combinatie met andere materialen (glas, hout etc). Zo ontstaat een architectuurbeeld in samenhang met de bestaande Haagse Hogeschool en het Stationspostkantoorgebouw. Groene terrassen en daktuinen verzachten het stenige beeld. Nieuwe torens krijgen conform de generieke regels uit hoofdstuk 6 een beëindiging met een kroon, ter verrijking van de skyline van Laakhaven.

Buitenruimte

De Waldorpstraat ontwikkelt zich tot stadsstraat met een hoog verblijfsklimaat, aan beide zijden een aantrekkelijke voetgangersroute en ruimte voor bomen en groen in het straatprofiel. Ook op andere plekken in Laakhaven Centraal zet de gemeente in op een groene, klimaatbestendige buitenruimte. Het voorplein bij de Hogeschool wordt zo heringericht, dat het geschikt wordt voor het organiseren van evenementen. De aansluitingen tussen Laakhaven en de omgeving worden structureel verbeterd: in het verlengde van de Waldorpstraat wordt de Velostrada doorgetrokken naar de Binckhorst en verder.

7.1.5 Schenkverbinding

Gebied: het gebied langs de spoorlijn tussen Laakhaven en NOI, aan weerszijden van het spoor. Inclusief het gebied tussen het Schenkviaduct en het spoor, de kop van de Binckhorst en Laakpoort

Ruimtelijk functioneel

De zone langs het spoor, tussen Laakhaven en NOI ontwikkelt zich de komende decennia tot hoogstedelijke werkcampus, een campusmilieu dat de The Hague Security Delta bij de Laan van NOI verbindt met Binckhorst Noord en Laakhaven. Kenmerkend voor deze ontwikkeling is het opheffen van infrastructurale barrières en het structureel verbinden van de gebieden rond het spooreplacement. Als dit lukt is de verdichtingspotentie van het gebied enorm hoog. De nadruk ligt op het versterken en uitbreiden van aanwezige economische clusters met een hoge concentratie aan werkgelegenheid, stedelijke voorzieningen en woningen. De komende jaren zal er een gebiedsuitwerking worden gemaakt voor deze opgave. Een eerste fase is de ontwikkeling van het knooppunt rond de kruising van de spoorlijn en Trekvljet, waar potentie is om het hoogbouwcluster rond het Strijkijzer en het Sigmagebouw verder uit te bouwen.

Typologie

Verdichting langs spoorlijnen en weginfrastructuur. De generieke typologie van het samengestelde bouwblok, met stedelijke laag en torens omzoomt de infrastructuur. Gelaagdheid en het vormgeven met niveaoverschillen is essentieel in dit gebied. Op verschillende niveaus (maaiveld, dak van de stedelijke laag) worden aansluitingen gemaakt tussen gebouwen, buitenruimtes en routes. Rond knooppunten en entrees naar de binnenstad is nadrukkelijk plek voor hoogbouw. Qua hoogte is de toon gezet door het Strijkijzer bij het Rijswijkse Plein. Bij nieuwe hoogbouw krijgt de overgang naar de schaal en korrelgrootte van de bebouwing in de aangrenzende bestaande wijken veel aandacht. Minimaal de onderste twee lagen bestaan uit werkruimten en voorzieningen met daarboven woningen. Een hoge mate van flexibiliteit is vereist zodat gebouwen in de loop van de tijd van functie kunnen veranderen. Collectieve ruimtes zoals atria, hallen en daktuinen zijn onderdeel van de typologie, ter ondersteuning van de interactie tussen verschillende functies en gebruikers.

Architectuur

Het architectuurbeeld voor dit gebied wordt nader uitgewerkt. Nieuwe hoogbouwontwikkelingen moeten bijdragen aan het kennis- en innovatiekarakter van het gebied en het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu. We dagen ontwikkelaars en architecten uit om met verrassende concepten te komen die passen bij Den Haag en tegelijkertijd vernieuwend zijn!

Buitenruimte

Voor dit gebied wordt een raamwerk ontwikkeld, met de Schenkverbinding, de lijn Waldorpstraat/Velostrada, de Trekvljet en de Binckhorstlaan als belangrijkste dragers. Transformatie van het snelwegviaduct, vergroenen rond de Trekvljet (industriële Trekvljetpark) en het verbeteren van het netwerk van wandel- en fietsroutes zijn speerpunten bij de gebiedsuitwerking.



zicht op de Binckhorst



actief dakprogramma, stadspark op niveau. Skypark Mongkok - Hongkong



*experimentele gevelopbouw.
Vagelos Education Centre - New York*



Urban Farming, experimentele en duurzame hoogbouw

7.2 Binckhorst

Gebied: het gebied tussen Trekvliet, spoorlijn tussen HS, NOI en spoorlijn tussen CS en station Voorburg en de Maanweg

Ruimtelijk functioneel

De Binckhorst is een bedrijventerrein in transitie van 130 hectare. Naast behoud van bedrijvigheid en de vestiging van nieuwe met name creatieve en innovatieve bedrijven worden op termijn tot 10.000 woningen toegevoegd. Het zal transformeren naar een centrum stedelijk gebied met een hoge dichtheid. De centrale ligging tussen de centra van Den Haag, Voorburg en Rijswijk maakt van de Binckhorst een toplocatie voor stadsontwikkeling. De Trekvliet, havenbekkens, groene begraafplaats, cultuurhistorische bebouwing, spoorlijnen en de Rotterdamsebaan geven het gebied een robuuste industriële uitstraling met een stedelijke allure. Er is een sterke menging van bedrijven; van maakindustrie tot creatieve innovatieve bedrijvigheid. De ligging nabij de drie stationsknoopen met hun verschillende kennisclusters biedt kansen om dit ondernemende klimaat te versterken.

De Binckhorst wordt indachtig de gemeentelijke ambities ontwikkeld tot een volwaardige stadswijk, gebaseerd op vier pijlers:

- als stadsentree met een regionale oriëntatie;
- als economische factor van betekenis voor de stad;
- als uitnodigend karakteristiek woongebied;
- als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening.

De Binckhorst kent eigen gebiedskwaliteiten als basis voor ontwikkeling:

- Industriële sfeer en karakter;
- robuuste en aantrekkelijke openbare ruimte;
- stedelijkheid en stedelijke kwaliteit; gemengd programma dat aansluit op de omgeving;
- heldere en betekenisvolle structuren, zoals de Binckhorstlaan, Trekvliet, Begraafplaats en kasteeltuin, Binckhavens en Broekslootzone.

Functioneel wordt ingezet op een sterke menging van functies, zodat het ondernemersklimaat behouden blijft. In de plinten en de stedelijke laag zit een gemengd programma, gericht op zowel maakindustrie als creatieve innovatieve bedrijvigheid.

- rond de Binckhaven ligt de nadruk op impact economy;
- functies op het Gasfabriekterrein versterken het gewenste innovatiemilieu van het CID;
- in de Trekvlietzone kan in de plint en de stedelijke laag ook worden gewoond.

De Binckhorst is een bestaand stedelijk gebied met bestaande functies. Transformatie zal daarom kavelgewijs plaatsvinden.

Gebouwtypologie en architectuur

Gebiedsspecifieke regels:

- het DNA van de Binckhorst vormt de basis voor ontwikkeling. Bij hoogbouwontwikkeling wordt ingezet op innovatieve, experimentele en duurzame hoogbouw: circulair en flexibel, duurzaam en groen, stoer en robuust, met ruimte voor ondernemers en bewoners;
- slim groeien in de Binckhorst betekent intelligente gebouwen, met slimme combinaties van functies en innovatieve ontwikkel- en mobiliteitsconcepten. Gebouwen bieden ruimte voor nieuwe leefstijlen en werkvormen, zoals menging van wonen-werken, gestapelde gezinswoningen, microlofts;
- de diversiteit aan gebieden en plekken, elk met hun eigenheden, vormt de basis waarop de gebouwen in de Binckhorst worden uitgewerkt:
 - ◊ zo vormt de Binckhorstlaan de stedelijke ruggengraat van de Binckhorst. Deze metropolitane stadsentree wordt aan weerszijden met hoogbouw versterkt, met stedelijke straatgerichte plinten, hoogbouw die aan hoogte wint rond de tunnelmond van de Rotterdamsebaan en de centrumring;
 - ◊ de zones grenzend aan woongebieden kennen geen hoogbouw. Het gaat om het Waterfrontpark

langs de Trekvliet en de bebouwing langs de Broekslootzone/Maanweg. Deze gebieden hebben het primaat wonen, hier is wonen in de plint mogelijk;

- ◊ in de overige transformatiegebieden, waar het primaat op werken ligt zijn hoogteaccenten, zoals gesteld, afhankelijk van de context;
- de Binckhorst wordt kavelgewijs en organisch ontwikkeld. Initiatieven dienen toekomstige ontwikkelingen van naburige kavels mogelijk te houden;
- de Binckhorst kent door de bestaande bedrijven en infrastructuur haar beperkingen op het gebied van geluid, geur en externe veiligheid. Ook hoogbouw heeft invloed op de omgeving, zoals de bezonning en het windklimaat. Slimme, innovatieve gebouw- en gevelontwerpen kunnen hinder beperken en de kwaliteit van de omgeving verhogen;
- in de Binckhorst is een plint van minimaal 8m over 1 of 2 lagen voorgeschreven. Dit geldt voor de bebouwing grenzend aan grootschalige (infra)structuur;
- langs de Binckhorstlaan mag de stedelijke laag een hoogte krijgen tot maximaal 40m.

Buitenruimte

Gebiedsspecifieke regels:

- het industriële karakter van de Binckhorst biedt een goede basis voor transformatie. Tegelijkertijd ontbreekt het aan openbare ruimte die past bij het gewenste stedelijke milieu. Ingezet wordt op een robuust raamwerk van betekenisvolle en aantrekkelijke structuren met een menselijke maat; te weten:
 - ◊ de Binckhorstlaan als stedelijke avenue met voldoende ruimte voor alle verkeerssoorten en voorzien van bomenrijen;
 - ◊ de onbebouwde openbare kades langs de Trekvliet en rond de Binckhaven als elementen van verbinding en verblijf;
 - ◊ ruimte voor plekken en pleinen, zoals de

groengebieden rondom de begraafplaats en het kasteel en de insteekhavens;

- ◊ een fijnmazig netwerk: goede verbindingen tussen de verschillende structuren, gebieden en plekken van de Binckhorst en met de omgeving;
- bij ontwikkelingen dienen openbare, publieke en private ruimten van voldoende maat en schaal, gericht op ontmoeting en ontspanning en passend bij het programma, toegevoegd te worden;
- elk initiatief dient te voorzien in voldoende collectieve en/of private buitenruimte op het eigen kavel;
- de plinten en de stedelijke laag zijn georiënteerd op de openbare ruimte structuren;
- de Binckhorst wordt duurzaam ontwikkeld. De transformatieopgave in de Binckhorst betreft zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte. Deze dienen in samenhang ontwikkeld te worden. Een klimaat adaptief ontwerp gericht op het voorkomen van hittestress en het voorkomen van wateroverlast gaat hand in hand met het creëren van een natuur- en mensvriendelijke groene omgeving.



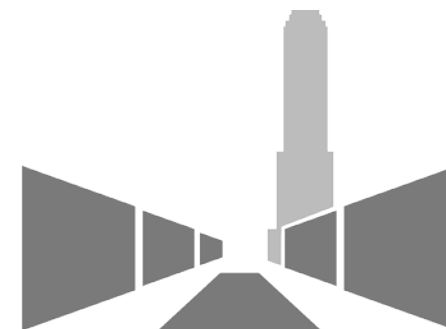
morgenstond vanuit de lucht, met links de woontoren Pharos, een voorbeeld van solitaire hoogbouw, daarachter het stadskantoor aan de Leyweg en rechtsboven de hoogbouw van het Drentheplantsoen



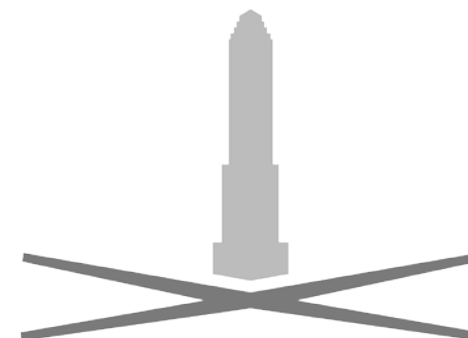
masterplan knoop Moerwijk 2009, invulling Moerwijk oost



hoogbouw aan de Erasmusweg ter hoogte van het Erasmusplein, gebouwd in de rooilijn van de hoofdwegen



oriëntatiepunten, zichtlocaties, zichtlijnen en langs doorgaande lijnen



op kruispunten van belangrijke verkeersaders en/of landschappelijke structuren



plekken met een intrinsieke omgevingskwaliteit

7.3 Den Haag Zuidwest

Ruimtelijk functioneel

Den Haag Zuidwest is een naoorlogswoongebied en kent voornamelijk een woonfunctie in een groene setting. Hoogteaccenten zijn aanwezig in de vorm van torens en schijven van 40 tot 50 meter, met incidenteel uitschieters naar 70 meter. De opzet van deze wijken kenmerkt zich door een open bebouwingsstructuur en een overmaat van open(bare) ruimte. Dit biedt ruimte voor verdichting en ook voor ontwikkelingen in de hoogte.

Hoogbouwontwikkelingen zullen voornamelijk plaatsvinden bij concentraties van voorzieningen en knooppunten van openbaar vervoer, zoals rond het winkelcentrum de Stede, het stadshart Leyweg en Knoop Moerwijk. Voor deze gebieden gelden de generieke regels voor hoogbouw, zoals vermeld in hoofdstuk 6.

Hoogbouw in Den Haag Zuidwest moet altijd gezien worden in samenhang met werkgelegenheid, woongenot en verbetering van de buitenruimte. Het leveren van maatwerk en het maken van gebiedsspecifieke afwegingen moet bijdragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Het gaat dan om een goede mix van functies passend bij de omgeving, invulling van de plint gericht op de menselijke maat, en een verbetering van de gebruiks- en verblijfskwaliteit van de buitenruimte.

Hoogteaccenten dienen de bestaande structuur van het stedelijke weefsel te versterken en verrijken en aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke en functionele context. De plekken waar hoogbouw kan komen zijn kruispunten van belangrijke verkeersaders, zichtlocaties gekoppeld aan de 'lange lijnen' van Den Haag en locaties die vanuit hun intrinsieke omgevingskwaliteit geschikt zijn voor verdichting met hoogbouw. Hoogteaccenten op belangrijke kruispunten of in lange zichtlijnen dienen als oriëntatiepunten in deze vaak uitgestrekte wijken. Een voordeel van hoogbouw op locaties met intrinsieke omgevingskwaliteit, zoals aan de randen van het groen, is het uitzicht.

De omgeving van station Moerwijk (Knoop Moerwijk) vormt de beëindiging van de spoorzone en is tegelijk een stadsentree naar Den Haag. Bovendien is dit het gebied waar de vernieuwing van Den Haag Zuidwest en Moerwijk een gezicht kan krijgen. Met een divers aanbod aan woningtypes, stedelijke voorzieningen en met ruimte voor bedrijvigheid, die bijdraagt aan de sociaal-economische ontwikkeling van huidige en toekomstige bewoners. Verdichting en hoogbouw rond Knoop Moerwijk hebben als inzet om de ruimtelijke en gebruikskwaliteit van de stationsomgeving te versterken, routes naar de versnipperde omgeving te verbeteren en het draagvlak voor OV te vergroten. Met de komst van het Topsportcentrum Zuiderpark winnen langzaam verkeersverbindingen aan belang én kan de omgeving ook interessant worden voor nieuwe groepen bewoners, zoals studenten en actieve stedelingen. Intensivering op deze plek moet ook bijdragen aan een verbetering van de ecologische verbindingzone Erasmusweg/Laak.

Gebouwtypologie en architectuur

Toepassing van hoogbouw op andere locaties dan de OV-knooppunten of concentraties van voorzieningen betreft meestal incidentele hoogbouw met een woonbestemming, zonder publieksgerichte functies in de plint. Dergelijke bebouwing staat in naoorlogse woonwijken vaak op enige afstand van het openbare gebied, met een groen overgangsgedebied. De landschappelijke inpassing van de bebouwing, inclusief parkeren en bergingen, is in dergelijke situaties van belang. Hoogbouwarchitectuur rond Knoop Moerwijk heeft als kenmerk 'ingetogen trots'.

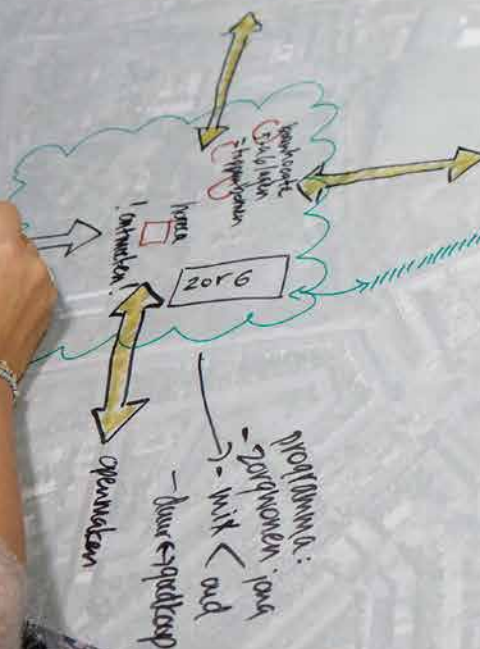
Buitenruimte

In het algemeen geldt dat groen en water het beeld van Den Haag Zuidwest bepalen. De doorgaande wegen, het groene assenkruis en de structuur van singels en groene buurtwegen zijn de ruimtelijke dragers van Zuidwest. Er zijn royaal gedimensioneerde straatprofielen met veel ruimte voor bomenrijen en singels met groene oevers. Daarnaast is de nabijheid van belangrijke groengebieden als het Zuiderpark,

het recreatiepark de Uithof, de Erasmuszone en landgoed Overvoorde bepalend voor het beeld van Zuidwest als groen stadsdeel. Een duidelijk grid van hoofdwegen deelt Zuidwest in afzonderlijke wijken. De oriëntatie binnen dit grid wordt vergemakkelijkt door het onderscheid tussen de continue lange wegen in oost/west richting en de kortere en meer fragmentarische dwarsverbindingen. Er wordt ingezet op het verbeteren van de OV-bereikbaarheid, kwaliteit van de fietsroutes, gebruiks- en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en parkeervraagstukken.

Regels voor incidentele hoogbouw in naoorlogse woonwijken:

- de stedelijke laag en de plint vormen in de naoorlogse gebieden functioneel gezien een geheel;
- de plint is straatgericht en representatief met bedrijven en of voorzieningen; woningen zijn ook een optie;
- de verdiepingshoogte van de eerste twee bouwlagen is minimaal 3,5 meter, dit is een uitzondering op de generieke regels;
- de stedelijke laag sluit in vormgeving en architectuur aan op de omliggende bebouwing.



8. VERVOLGSTAPPEN

Het beleid uit deze nota wordt -binnen de in deze nota vastgestelde kaders- in de praktijk toegepast en verder uitgewerkt ten aanzien van een aantal punten, die voortvloeien uit het gevolgde proces en de ontvangen reacties op de concept-nota Haagse hoogbouw. Na een periode van anderhalf jaar is het voornemen de nota medio 2019 te evalueren en het beleid op basis van de conclusies zonodig te actualiseren.

- Het maken van gebiedsspecifieke afwegingen in de (lopende) gebiedsverkenningen. Het gaat dan om het uitwerken van de aangewezen kansrijke locaties en het leveren van maatwerk, afhankelijk van de dynamiek en identiteit van het gebied. Dan kan ook nader ingezoomd worden op de vraag of hoogbouw op de beoogde locaties wenselijk en haalbaar is in samenhang met de omgeving en rekening houdend met onder meer sunspots, maximale hoogtes, milieueisen nabij OV-knooppunten (geluid en CO2-uitstoot).
- Het werkenderwijs verder ontwikkelen van de gestelde *duurzaamheids- en groeneisen*. In de praktijk moet blijken of in concrete situaties ongewenste effecten, tegenstrijdige eisen of teveel opeenstapeling van eisen aan de orde zijn.
Er zal een specifieke aanpak voor groene Haagse hoogbouw worden ontwikkeld en een instrument voor groen- en natuurinclusief bouwen om dit te kunnen toetsen. Deze aanpak moet resulteren in een hoogwaardige groenkwaliteit (rekening houdend met standplaatsfactoren en een minimale grondlaag), die bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en het voorkomen van hittestress (paragraaf 6.2.2).

- Het verder in de praktijk uitwerken van een *mix van functies met verschillende financieringscategorieën en beheervormen*. Het gaat dan bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, om sociale woningbouw en markthuur. Hiervoor zullen in de praktijk hanteerbare en kostenefficiënte oplossingen ontwikkeld moeten worden met een gemeenschappelijke entree, trap en lift. Verder is ook de inpasbaarheid van de hoogbouwregels binnen de voor de woningcorporaties geldende wet- en regelgeving een belangrijke uitgangspunt om te komen tot haalbare plannen. Een andere aandachtspunt zijn de beheeraspecten tijdens de exploitatie. Te denken valt aan bergingen en afval, beheer en onderhoud van (semi) openbare ruimten. Samen met de sociale verhuurders wordt gezocht naar creatieve oplossingen, die zowel tegemoet komen aan de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen als de kwaliteit van de stad, rekening houdend met de regels en ambities uit de nota.
- Ervaring opdoen met de eisen ten aanzien van *parkeren*. Als onderzoek, experiment, prijsvragen of marktconsultaties leiden tot innovatieve oplossingen, dan is het mogelijk af te wijken van de eisen of deze flexibel in te vullen.
- In navolging van de succesvolle ervaringen in andere steden en vanwege het grote belang van het functioneren van de *plint* voor de beleving van de 'stad op ooghoogte', nader onderzoek doen naar de mogelijke aanstelling van een plintmanager. Tevens de mogelijkheden onderzoeken van het oprichten van een plintenfonds in samenwerking met andere partijen.

- Om de hoge ontwikkelkosten bij hoogbouw te beperken, moet aan de hand van praktijkervaringen gekeken worden of *snellere procedures* bij de inzet van publiekrechtelijke instrumentaria mogelijk zijn.



BIJLAGE: HISTORIE HAAGSE HOOGBOUW

Deze bijlage geeft een beknopt overzicht van de historische ontwikkeling van Haagse hoogbouw. De stad heeft een zeer eigen aanloopgeschiedenis waarin de geleidelijke acceptatie van hoogbouw uitdrukking gaf aan de vraag naar architectonische kwaliteit. Dit historisch perspectief beoogt een bijdrage te leveren aan de huidige opgaven van stedelijke vernieuwing en verdichting.

Veranderend stadsbeeld (1900-1918)

In vergelijking met andere steden was Den Haag rond 1900 een platte stad. Zowel in het historische centrum als in de uitbreidingswijken was tot dan toe zelden hoger gebouwd dan drie bouwlagen. In Amsterdam daarentegen vormden al in de Gouden Eeuw vier of vijf bouwlagen geen uitzondering. Toch had de stad in de voorafgaande eeuw een skyline gekregen door de spitsen van een tiental nieuwe kerktorens en verrezen de Haagse Toren, Ridderzaal en Stadhoudersstoren niet langer solitair uit de platte massa.

Na 1900 bleef hoogbouw was niet langer voorbehouden aan kerk en hofadel. De toren van het Vredespaleis vormde vanaf 1913 een nieuwe landmark. Net als voorheen had de toren vooral een symbolische betekenis en gaf uitdrukking aan de ambitie van Den Haag huisvesting te bieden aan internationale organisaties van wereldniveau. Bij nieuwe torens van internationale bedrijven als Shell en Petrolea (De Rode Olifant) speelde status een belangrijke rol, maar het accent verschoof van symboliek naar functionaliteit. Opvallend aan de nieuwe torens waren de geprononceerde silhouetten met het rijk gedetailleerde metselwerk. Bovendien was met de hogere bouwvolumes de aanzet gegeven tot een nieuwe stedelijke maat van 20 meter.

Expansie en modernisering (1918-1940)

Met het 'Plan tot uitbreiding van 's Gravenhage' van Berlage uit 1908 en de splitsing van Gemeentewerken in 1918 (oprichting van onder meer de dienst Stadsontwikkeling + Volkshuisvesting) was Den Haag goed geoutilleerd om op het gebied van huisvesting, nutswerken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen een antwoord te geven op de explosieve bevolkingsgroei.

Tot omstreeks 1930 bleef in de stadsuitleg de hoogte van twee tot drie bouwlagen de norm, omdat in de stapelbouw bijna uitsluitend open portiektrappen werden toegepast, waarvan het bordes zichtbaar bleef vanaf de openbare weg. De portiekwoning werd voorgeschreven door de regelgeving in de Haagse Bouw- en Woonverordening.

De weerstand tegen hogere bebouwing kwam voort uit de afwijzing van hoog opgaande gemeenschappelijke binnentrappen, die onhygiënisch, brandgevaarlijk en sociaal onveilig werden bevonden. Den Haag koos voor laagbouw in tuinstadachtige ambiances.

Rond 1930 ontstond echter behoefte aan hogere wanden met torenaccenten, langs hoofdwegen en pleinen. Geleidelijk werden vier en vijf bouwlagen met 'doorklimmende' trappenhuizen geaccepteerd, zoals aan de Vondelstraat, Louis Couperusplein, Gouverneurlaan en Thorbeckelaan.

De nieuwe stedelijke maat werd mede bepaald door luxueuze woongebouwen met afsluitbare trappenhuizen. Deze zogenaamde woonhotels waren geïnspireerd op nieuwe typen appartementengebouwen in wereldsteden en vormden een antwoord op het nijpend gebrek aan dienstpersoneel. Met 34 (!) woonhotels stelde Den Haag de steden Amsterdam (3) en Rotterdam (1) in de schaduw.

Het gebouw bestond uit een clustering van appartementen, met allerlei collectieve en woontechnische voorzieningen die personeel grotendeels overbodig maakten. De gebouwen met personen- en goederenliften waren echter alleen economisch rendabel in middelhoogbouw. Die begon bescheiden met vier lagen van Huize Boschzicht (1920, Benoordenhoutseweg). De Willemsparkflat (Zeestraat, 1931) en Nirwana (Benoordenhoutseweg, 1929) hadden respectievelijk zeven en acht lagen.

Na de crisis van 1933 startte de markt voor woonhotels in, maar in de 21ste eeuw werd deze bijzondere woonvorm heronddekt. Naast de geprononceerde verticale beëindigingen van de bouwvolumes en de hoge architectonische kwaliteit in het algemeen sluit de opzet van de Haagse woonhotels namelijk goed aan op huidige woonbehoeftes. Die wordt

gekenmerkt door de stapeling van de appartementen op een gemeenschappelijke voorzieningenlaag. Niet alleen droeg de transparante uitvoering bij op de beleving op ooghoogte, door het openbare karakter van een aantal voorzieningen (restaurant, café, winkels) vormden de gebouwen een verrijking voor het stedelijk leven in de omringende buurt.

In de binnenstad vroeg de economische groei aan het begin van de 20ste eeuw om grotere volumes voor winkels en warenhuizen. De fijnmazige structuur was daarop nauwelijks berekend. Aanvankelijk werd gekozen voor vervangende nieuwbouw, zoals met de vierlaagse modemagazijnen Kühne (Plaats, 1908) en De Bonneterie (Buitenhof, 1915). Volgens het plan van Berlage werden van 1910-1930 grote verkeersdoorbraken gerealiseerd voor onder meer de Hofweg, Grote Marktstraat, Vijverdam en Jan Hendrikstraat-Torenstraat-Vondelstraat. Met de nieuwe breedteprofielen en grotere bouwvolumes manifesteerde zich aan het einde van de jaren twintig ook in de binnenstad de nieuwe stedelijke maat. Naast de vernieuwing van het winkelareaal vond met het realiseren van banken, kantoren en uitgaansgebouwen een vergelijkbare schaalvergroting plaats.

Wederopbouw en stadsuitbreiding (1945-1970)

De modernisering werd abrupt onderbroken door de Tweede Wereldoorlog. In 1945 was een totaal andere situatie ontstaan. Het Structuurplan Groot 's Gravenhage (Dudok, 1948) moest ervoor zorgen dat Den Haag de gehavende gebieden kon herstellen en tegelijkertijd fors kon uitbreiden. Door de 'babyboom' en de snel toenemende gemiddelde levensduur nam het bevolkingsaantal weer fors toe.

De bouwregelgeving veranderde. In 1949 werd de open portiekttrap verboden. De maat voor de bouwhoogte werd feitelijk bepaald door de dure personenlift. Die werd in de arbeiders- en middenstandsbuurt in Moerwijk en Morgenstond in de bouwperiode 1948-1958 daarom niet toegepast. Het bebouwingsbeeld werd gedomineerd door stroken portieketagewoningen in drie en vier bouwlagen, omdat vanaf vijf bouwlagen een personenlift verplicht was. In de wederopbouwzone langs de Haagse Beek werd de personenlift



1993

wel toegepast in middelhoogbouw.

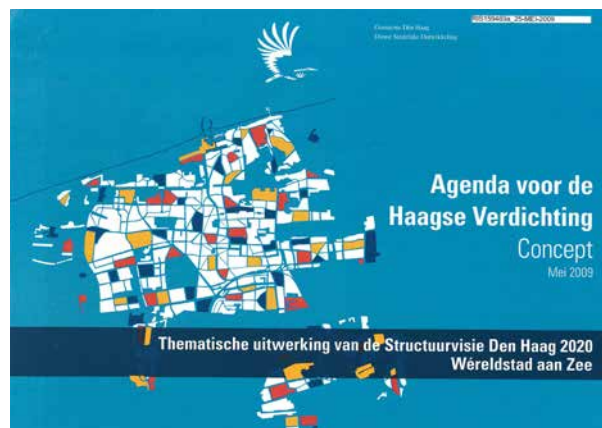
De eerste hoge flatgebouwen werden aan het eind van de jaren vijftig gebouwd in Meer en Bosch, als onderzoek naar architectonische en woontechnische kwaliteit in relatie tot hoogbouw. De nijpende woningnood werd echter maatgevend en het accent verschoof naar kwantiteit. De rijksoverheid schroefde daarom in de loop van de jaren zestig de subsidies voor montagestapelbouw op. Dat leidde tot verdichting met hoogbouw in Moerwijk en Morgenstond en tot massawoningbouwprojecten als het Willem Dreespark, de Sirtemaflats, de Stieltjesflats en het Lindoduin. Dat daarmee op maaiveldniveau (door grote parkeervelden en veel blinde gevels) onaantrekkelijke woonambiances waren ontstaan, was ondergeschikt aan de leniging van de woningnood. Toen dat werd bereikt was het inwonersaantal al dalend. Na de piek aan het begin van 1960 (Den Haag telde bijna 606.000 inwoners) liep het inwonersaantal in de volgende veertig jaar terug naar 441.000 in 1999.

Van stadsvernieuwing naar stedelijke vernieuwing (1970-2000)

De aandacht voor de uitbreiding van de woningvoorraad ging ten koste van de bestaande woonbuurten, waarvan de oudste

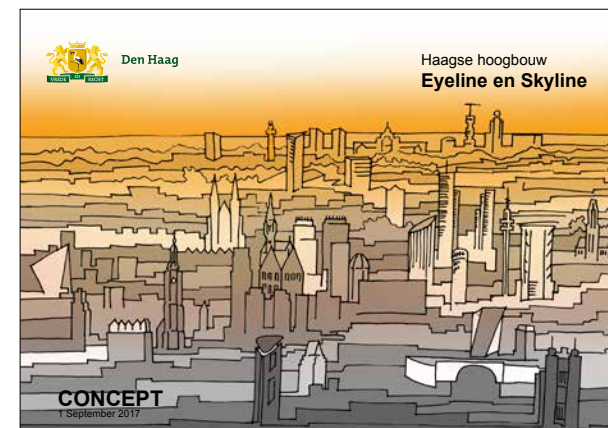


2001



2011

drastisch moesten worden gesaneerd. Hierop was geen visie ontwikkeld en evenmin was de infrastructuur van Berlage berekend op de verkeerstoename. Een en ander leidde tot radicale plannen voor verkeersdoorbraken (de Dwarsweg) en een nota met grootschalige sloop van de Schilderswijk (Van Grijns naar Groen). Door publieke acties en herwaardering van de bestaande stad werden megalomane ingrepen verijdeld. Die konden echter niet voorkomen dat eind jaren zestig de middenklasse massaal naar de groeikernen in de regio (Zoetermeer) trok. De suburbanisatie en dreigende teloorgang van de in potentie zeer rijke binnenstad leidden medio jaren zeventig tot een kentering. Aan de vooravond van de Haagse stadsvernieuwing werd de menselijke maat voorop gesteld. Tien jaar stadsvernieuwing in de Schilderswijk en Kortenbosch met een kleinschalig aanpak leidde echter veelal tot een verbrokkeling van de relatie tussen stedenbouw en architectuur. De tweede helft van de jaren tachtig (Vaillantlaan, Jo Coenen) kwam in het teken te staan van het herstel van monumentale stadsbeelden, de geleding van gebouwen met bekroning en plint en de leefbaarheid van de openbare ruimte. Onder meer door gemeentelijke regie kon stadsvernieuwing zich ontwikkelen tot stedelijke vernieuwing.



2017

De hoogtemaat voor het centrum volgde uit een radicaal, niet uitgevoerd plan van 1962 van de projectontwikkelaar Reinder Zwolsman en architect Pier Luigi Nervi. Op basis van het ontwerp van een slanke kantoorstoren van 140 meter aan het Spui werd voor het centrum en de periferie tot begin jaren negentig een hoogtelimiet van 70 meter gehanteerd. De bevolking was verbijsterd (de Utrechtse Dom was met 112 meter al zes eeuwen het hoogste gebouw van Nederland) en het stadsbestuur verdeeld. De Kroon spande een rechtszaak aan. In 1964 stelde de Raad van State vast dat met een maximale hoogte van 70 meter vanaf het Voorhout en de Vijverberg niets te zien zou zijn van 'lelijke' nieuwbouw. Nervi trok zich terug en na grondspeculatie werd volgens een ontwerp van Lucas en Niemeijer in het Spuikwartier in 1967 het Transitorium gebouwd en in 1978 de eveneens 70 meter hoge ministeriegebouwen voor Justitie en Binnenlandse Zaken. De limiet leek door deze gebouwen te zijn gerechtvaardigd: door de montagestapelbouw (het Jackblocksysteem) kregen de gebouwen geen beëindiging en was er op maaiveldniveau door de gesloten uitvoering nauwelijks enige belevingswaarde. Dezelfde hoogte vormde echter een beperking voor het ontwerp van de Witte Anna, het Ministerie van VROM, de Haagse Poort en de Malietoren.

Het woongebouw de Zwarte Madonna (1983) vormde de opmaat tot vernieuwing van het Spuikwartier tussen 1985-1995 (Dr. Anton Philipszaal, NDT, Stadhuis). Feitelijk ging het in 2008 tenonder aan de schaalvergroting die het zelf had geïntroduceerd.

In 1993 verscheen de eerste hoogbouwnota 'Hoogbouw in het Haagse stadsbeeld'. Daarmee werd ingezet op het reguleren van hoogbouw van kantoren in het 'Central Business District', door hoogte en uiterlijk ervan te reguleren. De maximale bouwhoogte werd opgetrokken naar 120 meter. Die vormde een neerslag in het plan van Rob Krier voor de Resident, waarmee het Transitorium werd gestript, verhoogd met twee spitse puntaken en getransformeerd tot het gebouw Castalia, als onderdeel van het Ministerie van VWS.

Op de locatie waar de bouw van het Ministerie van Landbouw en Visserij was afgeblazen, moest De Resident het historische centrum verbinden met de hoogbouw rond station Den Haag Centraal. Krier combineerde hoog- en laagbouw volgens de 'needle strategy': slanke torens op een 'stedelijke onderbouw', aansluitend bij de bouwhoogten en het fijnmazige stratenpatroon van de bestaande stad. De Resident was in veel opzichten een experimenteel project dat Den Haag een markante skyline heeft gegeven door het silhouet van de torenbekroningen van (met name) Castalia en het toenmalige hoofdkantoor voor Zürich. Ook wat betreft de ooghoogte is door het vermijden van blinde gevels aanmerkelijk gewonnen aan belevingswaarde, alsmede door een opvallend kleurgebruik en een zorgvuldige detaillering.

Voor de hoge en middelhoge torens (Helicon en Muzentoren) waren in dit eerste grote Haagse publiek-private samenwerkingsproject keuzes gemaakt die aansloten op de visie van de nota van 1993: geprononceerde profielen en gevarieerde materialen, als referentie naar het interbellum gedomineerd door baksteen.

De in 1992 ontworpen, maar pas in 2003 voltooide 142 meter hoge Hoftoren ('de Vulpen') was wat materialisering betreft geen logisch vervolg, maar in dit geval prevaleerde (met de

terugkeer van het Ministerie van OC & W) de stadseconomie. De vloeiende belijningen en open constructie van de zogenaamde 'Vulpen' (de architecten vergeleken het zijaanzicht met een zich openvouwende aronskelk) vormde wel een verrijking van het nieuwe stadssilhouet.

Nieuw millennium

Vanaf 2000 tekende zich een sterk opgaande lijn af qua inwonersaantal. Uitbreiding van onder meer de woningvoorraad werd in toenemende mate gezocht in verdichting en hoogbouw, wat eind jaren tachtig was gestart met de door de rijksoverheid gelanceerde 'compacte stad'.

Deze ontwikkeling werd ook weerspiegeld in het Haagse beleid. In de 'Hoogbouwvisie' van 2001 werden de mogelijkheden voor hoogbouw verruimd, en in 2001 stelde de Raad een nieuwe hoogbouwnota vast. De maximale bouwhoogte voor het centrum werd verlegd naar 140 meter. Dit plaveide onder meer de weg voor het eveneens met transparante onderbouw en gestyleerde bekroning ontworpen Strijkijzer (2007) aan het Rijswijkseplein, dat overigens een geheel eigen, aan het gebied gerelateerde ontwikkeling kende.

Als vervolgproject van de woon- en werkwijk De Resident presenteerde architect Richard Meier in 2001 een stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek voor torens van 90-135 meter in het Wijnhavenkwartier, onder meer ter vervanging van de Ministeriegebouwen van Justitie en Binnenlandse Zaken uit 1978. Het plan sneuvelde, maar de voorgenomen sloop van De Zwarte Madonna vond doorgang. Op de vrijgekomen locatie werden de dubbeltoren met de ministeries van Binnenlandse Zaken & en Justitie (146 meter) en de woontoren De Kroon (131,50 meter) gebouwd. Opvallend zijn het spel met het grid door de draaiing van de middelste toren, de vormsamenhang tussen de geprofileerde bekroningen, de hoogwaardige detaillering en de hoge, stedelijke sokkel die de torens verbindt. Na de nieuwbouw werd een van de ministeriegebouwen afgebroken en de andere getransformeerd tot woongebouw, met in de transparante plint commerciële ruimten en de faculteitscampus van de Universiteit

Leiden. De meanderende bekroning heeft samenhang met de nieuwbouw in de omgeving.

De rest van het gebied van de Meier-studie kwam in een andere ontwikkelingsstroom terecht, onder meer door de plannen voor het (afgeblazen) Spuiforum en als vervolg daarop het OCC.

En passant werd het Babyloncomplex uitgebreid met twee slanke woontorens (142 en 102 meter), waarvan de geprononceerde profielen mede uitdrukking geven aan de hoge architectonische kwaliteit.

In de 'Agenda voor de Haagse Verdichting' uit 2009 verschoof de invalshoek. Hoogbouw werd gezien als belangrijk middel om te verdichten, noodzakelijk voor de ontwikkeling van Den Haag. Tevens verschoof het accent naar woningen. Waar de eerdere nota's zich vooral richtten op regulering van hoogbouw, wordt in de 'verdichtingsagenda' hoogbouw in het beleid opgenomen als strategisch middel om hogere doelen te bereiken en kansen te benutten zoals het realiseren een gevarieerde woonstad, het versterken van de economie en het versterken van de stedelijke kwaliteit van Den Haag.

Tot slot

Hoogbouw is een markant onderdeel van de gebouwde omgeving van Den Haag geworden, waarbij de geprononceerde skyline menige andere wereldstad naar de loef steekt.

Hoogbouw is sprongsgewijs, relatief laat geaccepteerd door Haagse beleidsmakers, maar deze voorzichtigheid heeft zich vertaald in gemiddeld hoge kwaliteit. Die is vooral verkregen tijdens de afgelopen decennia waarin de kwaliteiten van de historische stad in toenemende mate worden onderkend. Terwijl in veel steden al te nadrukkelijk naar de feitelijke hoogte van gebouwen werd ingezet, ligt in Den Haag het accent bij de beleving en gebruikswaarde van de stad op ooghoogte (het woonhotel vervult daarbij een voorbeeldfunctie). De huidige opgave bestaat eruit die beide aspecten te verbeteren, om actuele ambities als vergroenen, verdichten en verduurzamen te kunnen realiseren.



Uitzicht vanaf de Haagsche Toren, het Strijkijzer. Foto: Penthouse Emanuele Basile

Colofon

Disclaimer

Het beeldmateriaal is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Waar van toepassing, is de bron vermeld.

Voorzover bekend, zitten er geen rechten op de gebruikte foto's. Mochten er toch foto's in staan, die in strijd zijn met het auteursrecht, dan vragen we degenen, die menen aanspraak te kunnen maken op auteursrechten, contact op te nemen met de gemeente Den Haag.

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling



15 november 2017