



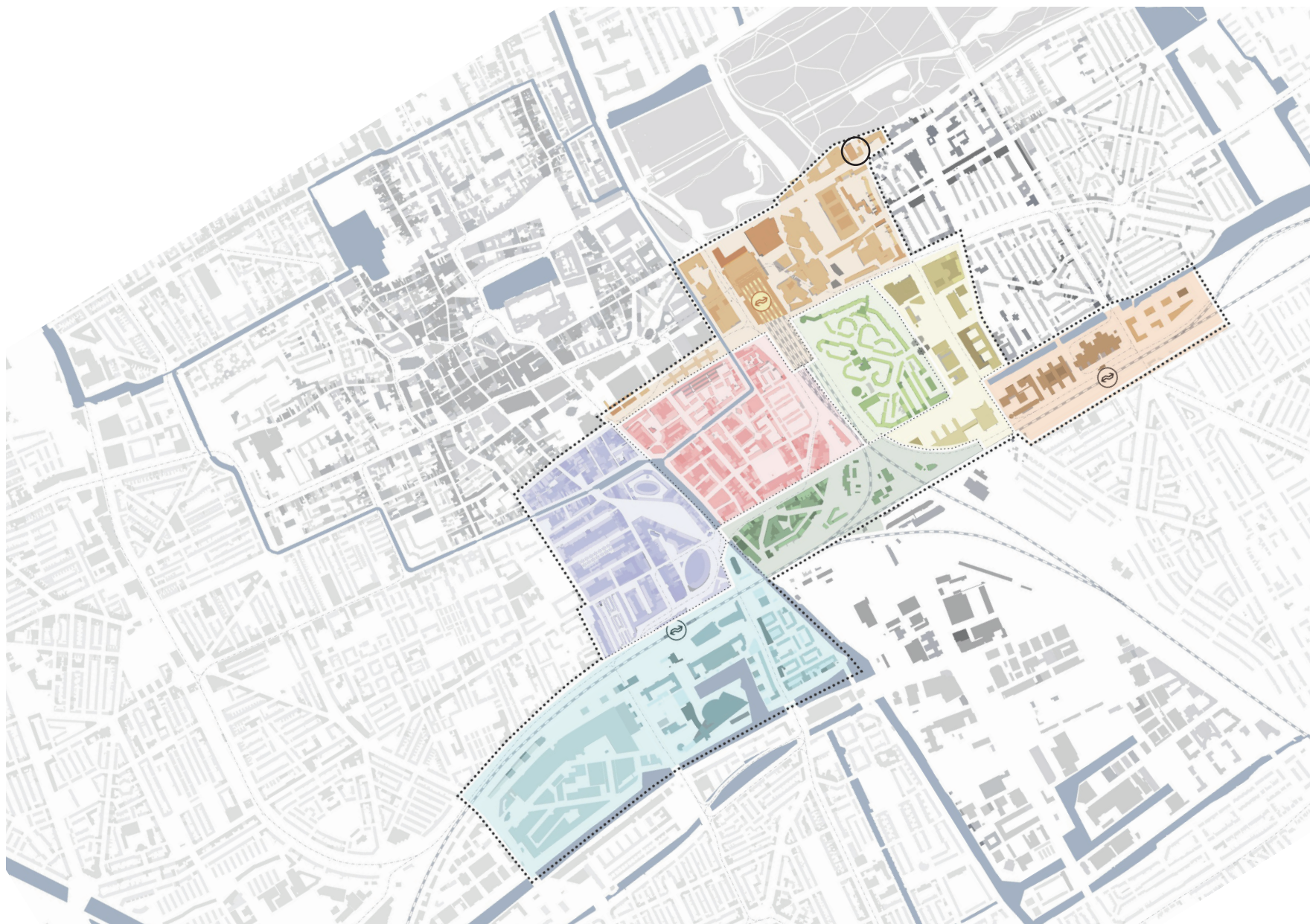
Den Haag

Bezuidenhoutseweg 50-58

Beeldkwaliteitsdocument

28 april 2024





Structuurvisie Central Innovation District: Karaktergebieden en ligging Bezuidenhoutseweg 50-58

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk		bladzijde
1.	Inleiding	3
2.	Eeuwige Haagse schoonheid	7
3.	Verblijfskwaliteit	14
4.	Lange lijnen verbinden de stad	16
5.	Voor iedereen	17
6.	Mix	18
7.	Haal er meer uit dan erin zit	20
8.	Natuurlijk!	22
9.	Slotwoord	24



De Bezuidenhoutseweg 50-58 met het bestaande Bohemenhuis

Leeswijzer en inhoud

Dit Beeldkwaliteitsdocument (BKD) volgt de indeling van het *Kwaliteitsplan CID* dat de overkoepelende kwalitatieve ambities beschrijft. Het *Kwaliteitsplan CID* benoemt de Kernkwaliteiten en de Haagse CID Kwaliteitsopgaven aan de hand van de volgende 7 thema's welke tevens de hoofdstukken vormen.

In *hoofdstuk 2 Eeuwige Haagse schoonheid* benoemt dat het vertrekpunt voor elke ontwikkeling is het voortbouwen op historische structuren en aanwezige waarden - zodat er een stedenbouwkundig gelaagd stadsbeeld ontstaat met een duidelijk Haags karakter.

In *hoofdstuk 3 Verblijfskwaliteit* worden de ambities en criteria gegeven die ervoor zorgen dat in de openbare ruimte en gebouwen meer verblijfsplekken met hoge mate van kwaliteit ontstaan.

In *hoofdstuk 4 Lange lijnen verbinden de stad* worden de ambities en criteria gegeven om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling passend is aan de lange lijnen en het stadsbeeld, en er een kwaliteit aan toevoegt.

In *hoofdstuk 5 Voor iedereen* worden de ambities en criteria gegeven die ervoor zorgen dat de openbare ruimte vorm wordt gegeven voor iedereen en de ruimten en functies in het gebouw een bijdrage leveren aan het stedelijk leven.

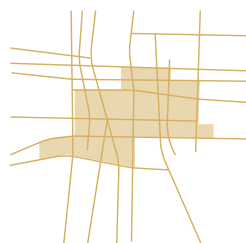
In *hoofdstuk 6 Mix* worden de ambities en criteria gegeven die ervoor zorgen dat er een gemengd stedelijk gebied ontstaat met rust, reuring en ruis op de juiste plek.

In *hoofdstuk 7 Haal er meer uit dan erin zit* worden de ambities en criteria gegeven die ervoor zorgen dat ook buiten de kaders van de opgave wordt gedacht. Hierdoor ontstaan interessante combinaties en toekomstbestendige oplossingen.

In *hoofdstuk 8 Natuurlijk!* wordt ingegaan op de ambities en criteria die met de verdichting het CID gepaard moeten gaan. Criteria worden benoemd zodat de verdichting ook zorgt voor vergroening en verduurzaming van de stad.

In *hoofdstuk 9 Slotwoord* wordt ingegaan op de verwachting dat bovenstaande kwaliteitsopgaven integraal met elkaar en met de context in verband worden gebracht zodat dit leidt tot het gewenste Haagse kwalitatieve beeld.

Het CID moet in ruimtelijk kwalitatieve **Samenhang met de Stad** worden ontwikkeld.



Daarvoor moeten de bestaande **Haagse kernkwaliteiten** worden behouden en indien nodig versterkt.



I. Eeuwige Haagse Schoonheid



II. Lange lijnen verbinden de stad



III. Eigen karakters per deelgebied

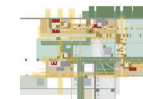
Daarnaast moeten de **kwaliteitsopgaven** van het CID worden uitgevoerd.



1. Verblijfskwaliteit



2. Voor iedereen



3. Mix



4. Natuurlijk!



5. Slim verdichten



6. Economisch topmilieu



7. Haal er meer uit dan erin zit

De Haagse Kernkwaliteiten en de 7 Kwaliteitsopgaven, Kwaliteitsplan CID (2023, De Zwartehond)



Ligging in de omgeving Bezuidenhout en station Den Haag Centraal

2. EEUWIGE HAAGSE SCHOONHEID

2.1 Herkenbaar Haags

Met de beeldkwaliteit van de ontwikkeling moet worden gezocht naar samenhang en verbinding met de stad en haar ontwikkelingsgeschiedenis, met de waarden van het stadsgezicht, en tegelijkertijd moet het met een eigentijdse invulling tegemoet komen aan de ambities van het Central Innovation District.

De ontwikkeling is gelegen in een historische bebouwingsscheg tussen de Bezuidenhout en het Haagse Bos. De bebouwing ervan is functioneel en ruimtelijk zeer afwisselend qua programma, bouwhoogtes, typologie en architectuur. Aan de andere kant van de Bezuidenhoutseweg is meer samenhang tussen de ensembles, grotendeels vooroorlogse bebouwing.

De stad Den Haag kent niet één overheersend architectuurbeeld. Er zijn echter wel een aantal architectuurstijlen die sterk in verweven zijn met het Haagse straatbeeld.

Bezoeker en bewoners ervaren die als herkenbaar Haags. De meest onderscheidende architectuurstijlen van Den Haag vindt men in de wijken uit de 19e eeuw zoals het Willemspark rond Plein 1813, de Archipelbuurt en het Statenkwartier. De Welstandsnota categoriseert de verschillende 19de eeuwse architectuurstijlen in 2 groepen:

Groep 1: Architectuur met klassieke invloeden

Groep 2: Architectuur van rond 1900

Andere kenmerkende Haagse architectuurstijlen, die in Bezuidenhout relevant zijn betreffen de vooroorlogse *Nieuwe Haagse School* en de naoorlogse *Wederopbouw*-stijl. Een groot deel van de architectuur van Bezuidenhout-Oost is te karakteriseren als *Nieuwe Haagse school*. Na het Tweede Wereldoorlog-bombardement heeft veel Wederopbouw plaatsgevonden in met name Bezuidenhout-Midden.

Als de stedenbouwkundige ontwikkeling en groei van Den Haag wordt geschematiseerd tot 'groeringen' rond de binnenstad, dan valt dit deel van het Bezuidenhout binnen de

18de tot eind 19de eeuwse ring. Er vond langs de Bezuidenhoutseweg al vroeg een lintvormige verstedelijking plaats, grotendeels per perceel ten behoeve van de gegoede burgerij. Deze individuele woningbouw wordt gekenmerkt door een klassieke bovenbouw, veelal een witgepleisterd of natuurstenen basement en baksteengevels, gevelopeningen met witte banden van pleisterwerk erom en horizontaal, en een hoge mate van detaillering en ornamenten. Er is een overmaat in de verdiepingshoogte, kozijnen en deuren.

Tegenover de locatie bevinden zich de eerste sporen van planmatige stedenbouw, het Emmapark. Deze woningbouw wordt gekenmerkt door een basismateriaal van bruinrode baksteen met witte banden van pleisterwerk. Witte kroonlijsten, balkons, sluitstenen van de bogen zorgen voor variatie en samenhang.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft grootschalige Wederopbouw met name Bezuidenhout-Midden veranderd, meest nabije voorbeelden zijn in de Wilhelminastraat en Theresiastraat te vinden. Veelvoorkomend gevelmateriaal zijn gelige bakstenen. Balkons en lateien zijn veelal wit en de gevelopeningen zijn meer horizontaal geleed.

Met de aanleg van de Utrechtsebaan in de jaren '70 werd er niet alleen een grote scheiding aangebracht met de stad, maar vond er middels *city-vorming* ook op grote schaal sloop-nieuwbouw plaats. Hierbij werden vaak herenhuizen gesloopt en kwamen er grote kantoren met een hogere bouw-massa en andere zakelijkere architectuur. In de bebouwingsscheg langs het bos was voorheen sprake van een oriëntatie op het bos, met achtertuinen, tuinhuizen en herbergen. De *city-vorming*-bebouwing gebruikte het bos in vele gevallen als een achterzijde. Bebouwing, parkeerterreinen en garages kwamen met achterzijden tot aan de Bossloot. Bruggen en paden naar het bos verdwenen. In de bebouwingsscheg aan het Haagse Bos heeft *city-vorming*-proces geleid tot de onderling afwijkende bebouwing en architectuur geleid. De gebouwen verschillen van typologie, vorm en grootte. En

tonen een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen.

In de nabijheid van de beoogde ontwikkeling treffen we moderne bebouwing aan met veel wit of licht natuursteen plaatmateriaal aan. De gevelopeningen zijn vaak eerder als raster of horizontaal geleed in tegenstelling tot de verticale geleiding van vooroorlogse bebouwing. Deze heterogeniteit vormt een contrast met de homogeniteit van Bezuidenhout. De moderne hoogbouw zoals de Malietoren of Nieuw Babylon is goed te ervaren vanuit de Bezuidenhoutseweg.

De beschermde cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht Haagse Bos die relevant zijn betreffen:

- de eeuwenoude groene structuur van het Haagse Bos op de strandwal die reikt tot ver in de binnenstad;
- het grotendeels nog onbebouwde karakter van het Haagse Bos;
- de relatie met aangrenzende groengebieden van de beschermde stadsgezichten Marlot-Reigersbergen en Benoordenhout;
- de 19de-eeuwse parkaanleg met vijvers, sloten etc.;
- bebouwing en tuinaanleg van paleis Huis ten Bosch;
- de cultuurhistorisch betekenis van de verdedigingswerken uit de Tweede Wereldoorlog als onderdeel van de Duitse Atlantikwall.

In de nadere typering van de cultuurhistorische waarden worden de waarden 'rust versus stedelijke onrust' en 'oud versus nieuw' benoemd. De ontwikkeling moet goed aansluiten op de cultuurhistorische waarden door te reageren op de historische kenmerken van de plek, en hierop met een informele gevelwand. Met een nieuwe wandelbrug over de Bossloot versterkt de overgang van oud versus nieuw.

De ontwikkeling kan met een herinterpretatie van de *Nieuwe Haagse School* verbinding zoeken met vooroorlogse Bezuidenhout en het hedendaagse CID. Deze stijl sluit goed aan op de naastliggende zakelijke architectuur. In kleurstelling dient meer samenhang bereikt te worden.



Analyse van de historische bebouwingsscheg en de dubbele oriëntatie op zowel de Bezuidenhoutseweg als het Haagse Bos



Tuinen, bruggen, paviljoenen en ook bebouwing oriënteerden aan het Haagse Bos, P.C. la Farge, 1756

MATERIAAL- EN KLEURENPALLET OMGEVING



Bezuidenhoutseweg, verschillende architectuurstijlen, zelfde lichte kleuren



Bezuidenhoutseweg tegenover nr.50-58



Bezuidenhoutseweg tegenover nr.50-58



Het SER-gebouw naast nr.50-58, zandkleurig natuursteen

MATERIAAL- EN KLEURENPALLET OMGEVING



Nieuwe Haagse school architectuur, gele baksteen, De IJclubweg



Wederopbouwarchitectuur, gele baksteen, Theresiastraat

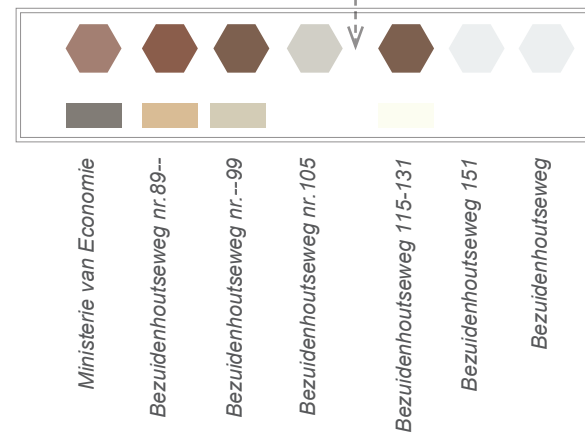
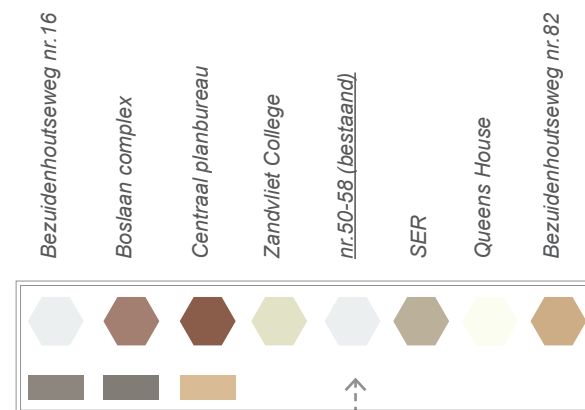


Het Zandvliet College, lichtwit-geel natuursteen



Nieuwe Haagse school architectuur, rode baksteen, Loudonstraat

Kleurenpalet langs de Bezuidenhoutseweg Haagse boszijde: gevels (zeshoek) en banden/ details/ basement (balk)



Kleurenpalet langs de Bezuidenhoutseweg wijkzijde: gevels (zeshoek) en banden/ details/ basement (balk)

Beeldkwaliteitscriteria

- Het uitgangspunt voor de architectuur is zoeken naar samenhang en verbinding zoeken met de stad en haar ontwikkeling. Daarbij speelt de aangrenzende bebouwing én de omgeving van de wijk een rol. Doordat het gebouw in de bebouwingsscheg staat, en los van de naastliggende bebouwing, is een alzijdig ontworpen gebouw van belang.
- Bezuidenhout wordt gekenmerkt door vier Haagse architectuurstijlgroepen. De bebouwingsscheg wordt gekenmerkt door per kavel of ensemble afwisselende architectonische stijlen. Het toepassen van (een herinterpretatie van) de *Nieuwe Haagse School* is een voorwaarde om per kavel een afwisselende stijl te bereiken, samenhang met belendende panden te bereiken en een brug te slaan naar de vooroorlogse bebouwing aan de andere zijde van de Bezuidenhoutseweg.
- De gevels sluiten goed aan op de (kleuren) van naastliggende panden (SER en Zandvliet College) als op de wijk Bezuidenhout (kleuren en materialen). Om aan te sluiten op belendende bebouwing is de hoofdtoon van het gebouw een (lichte) zandkleur.
- Het gevelbeeld kent een sterke horizontale belijning passend bij zowel de vooroorlogse als naoorlogse omgeving. Er wordt aangesloten op de omliggende bebouwing met witte banden en/of witte of zandkleurig pleisterwerk of natuurstenen plinten van gebouwen.
- Het gevelbeeld kent een horizontale geleiding, afgeleid van de Nieuwe Haagse School.
- Het basismateriaal bestaat uit (bijzonder) metselwerk (of keramische elementen).
- Er is een plasticiteit in de gevels met verspringende gevels, de set-backs en uitkragingen in het bouwvolume. De plasticiteit ondersteunt de massa-opbouw van de plint-stedelijke laag-bovenbouw en top. En benadrukt de ligging op de hoek van het straatbeeld.
- De gevels zijn nooit 'plat', er zit diepte en tactiliteit in de gevel te bereiken met te onderscheiden elementen; banden, penanten, kozijnen, borstweringen enz.
- De top vormt een subtiele gevelbeëindiging van de bovenbouw, zal zich over meerdere verdiepingen uitstrekken. In materiaal en kleur van de kleur moet tussen deze delen een subtiele balans tussen samenhang en onderscheid gevonden worden.
- Groen is een integraal onderdeel van de architectuur, in het CID bouwen we natuurinclusief en vergroenen we de stad met elke ontwikkeling.
- Reclame en/of naamsaanduiding is geïntegreerd in het gevelontwerp.

CRITERIA MATERIAAL- EN KLEURENPALLET



Met zandwitte banden moet worden aangesloten op de architectonisch heterogene omgeving



Er komt een horizontale gevelopbouw



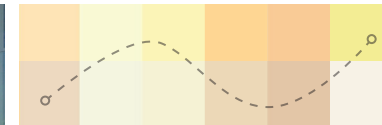
Kleurenpalet kozijnen moet contrasteren met banden en metselwerk



Bijzonder metselwerk in een gelige zandkleur moet de ontwikkeling een eigen karakter geven



Groen moet als integraal onderdeel van de architectuur worden ontworpen.



Kleurenpalet metselwerk: tinten zandgeel



Kleurenpalet banden: tinten zandwit



De plint krijgt een verfijnde architectonische expressie, transparantie en lichte kleuren



De Nieuwe Haagse School stijl vormt de inspiratie



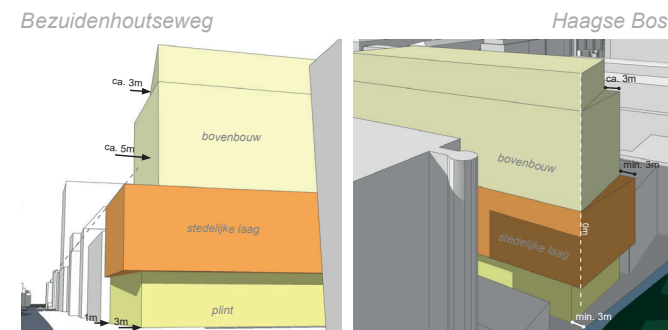
Het contrast tussen het (bijzonder) metselwerk en de horizontale banden moet de horizontale belijning vormen.

2.2 Herkenbaar als onderdeel van het stedelijk weefsel van Den Haag

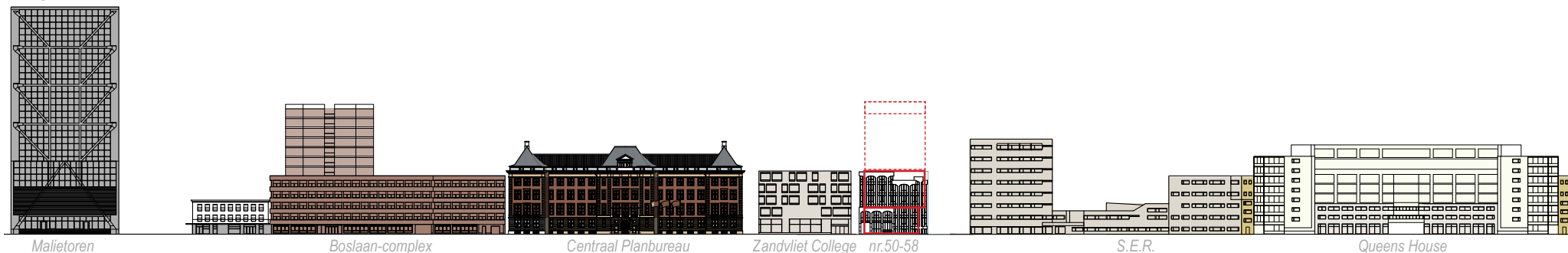
De massa-opbouw van de bouwvelop bestaat uit een herkenbare plint, stedelijke laag en bovenbouw met een topbeëindiging. De hoogte-maatvoering sluit met de straatgevel van de stedelijke laag aan op het aangrenzende Zandvliet College. De bovenbouw mag maximaal 44m hoog zijn. Alle gebouwdelen hebben een verwante gevelopzet in maatvoering, kleur en detaillering zodat het als ensemble steeds als een geheel leesbaar is als een van de 'panden' in de bebouwingsscheg. Het volume is alzijdig omdat het vanuit verschillende perspectieven zichtbaar is. Stadinwaarts zal een hoek van het gebouw het goed zichtbaar zijn. Beide gevels van het gebouw hebben samenhang met elkaar en zorgen voor een herkenbaar ensemble. Tegelijkertijd maken de subtiele set-backs de genoemde gebouwdelen wel afzonderlijk herkenbaar. Met een informele gevel aan de boszijde wordt aangesloten op de informele gevelwand van de scheg aan het bos. Om een vanzelfsprekend samenhangend gevelbeeld te vormen met de omgeving is een horizontale belijning benodigd. Het wandelpad wordt met een soepele overgang in de rooilijn van het gebouw aangesloten op de Bezuidenhoutseweg. Vanaf de ingang is duidelijk de brug over de Bossloot zichtbaar als openbare verbinding naar het Haagse Bos.



Stedelijk weefsel van ruimten met formele (in rood) en informele gevelwanden (in zwart)



Massaopbouw in een formele gevelwand aan Bezuidenhoutseweg en informele gevelwand aan Haagse Bos, Planuitwerkingskader Bezuidenhoutseweg 50-58 (2022)

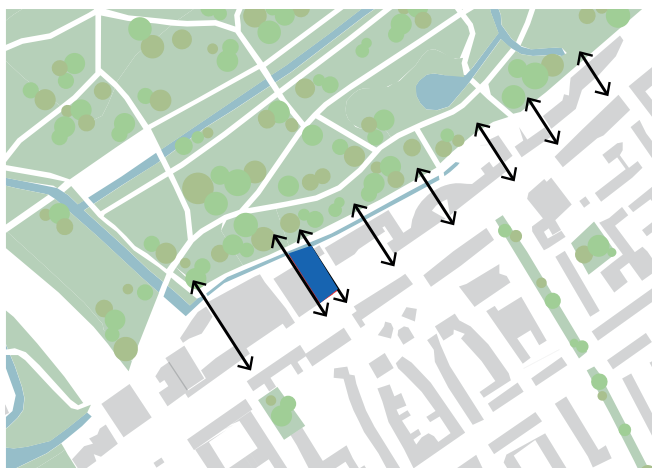


De bestaande gevels en haar hoofdkleuren in de straatwand van de Bezuidenhoutseweg, met in rood de contouren uit het PUK.

Beeldkwaliteitscriteria

- Het gebouw is een van de panden in de bebouwingsscheg en heeft een eigen herkenbaar karakter. Door kleurgebruik in het basismateriaal en in horizontale banden ontstaat samenhang met de gebouwde omgeving.
- Het gebouw is alzijdig maar niet alle gevels zijn gelijkwaardig vormgegeven. De oriëntatie van het gebouw aan de formelere gevelwand van de Bezuidenhoutseweg en open ruimte voor het SER-gebouw, als in-het-zicht-gelegen hoek, verlangt gevels die een groot onderlinge samenhang vertonen.
- De gevelzijden richting het Haagse Bos en het Zandvliet College kunnen informeler van aard zijn, karakteristiek voor de boszijde.
- De plint maakt onderdeel uit van de stedelijke laag, bestaat uit 2 bouwlagen en is uitnodigend doordat het meer gedetailleerd en met grotere transparantie is vormgegeven.
- De plint komt tot duidelijk tot uiting aan 3 zijdes: het wandelpad, de Bezuidenhoutseweg en de boszijde.
- Het onderscheid tussen de plint en de stedelijke laag wordt gemarkeerd met setbacks en een verschil in detaillering van de gevels.
- De boszijde krijgt een informelere gevelwand door de massa-opbouw, buitenruimte en gevelbehandeling.
- De buitenruimte wordt in samenhang met de architectuur van de plint ontworpen.
- De buitenruimte loopt drempelloos over in het interieur.
- De bovenbouw wordt subtiel van de stedelijke laag onderscheiden door het toepassen van een setback/ insnoering boven de stedelijke laag.

- Aan de Bezuidenhoutseweg en het Haagse Bos worden de topbeëindigingen subtiel vormgegeven door het toepassen van andere gevelrichtingen bij de bovenste 2 lagen.
- Eventuele buitenverlichting is subtiel en natuurvriendelijk waarbij de impact zo klein mogelijk wordt gehouden voor natuur en dier.
- De beëindiging van de bovenbouw krijgt een opstaand dakrand en is zo vormgegeven dat technische zaken (zoals klimaat- en glasbewassingsinstallaties) vanaf de openbare weg aan het zicht zijn onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur.
- Technische installaties op het dak zijn in principe niet dominant aanwezig.



Analyse uit PUK Bezuidenhoutseweg 50-58 (2022)
Er ontstaat beter en meer zicht op het Haagse Bos



Analyse uit PUK Bezuidenhoutseweg 50-58 (2022)
Bezuidenhoutseweg: (groene) voorruimtes
Boszijde: gevels, tuinen, kades/terrassen, groene oevers, openbare bruggen



Eisen uit PUK Bezuidenhoutseweg 50-58 (2022)
Het stedelijk weefsel wordt verfijnd met een wandelpad.
Dit wordt herkenbaar gemaakt door de afschuining van de plint en een rij bijzondere bomen.

3. VERBLIJFSKWALITEIT

De kwaliteit van de openbare ruimte is bepalend voor het bereiken van het beoogde centrummilieu. Dit vraagt om nieuwe inrichtingsprincipes die de toekomstige opgaven en bijbehorende claims op het stedelijk gebied kunnen richting geven. Door de groei van het aantal werknemers en bezoekers komt er een grotere druk op de schaarse openbare ruimte. Een hoge verblijfskwaliteit is de sleutel tot succes van het CID als plek voor ontmoetingen en uitwisseling van kennis.

De openbare ruimte rond het gebouw moet als uitnodigend ervaren worden en ook na werktijd en in het weekend levendig en actief zijn. Te allen tijde staat de beleving van de voetganger en ander langzaam verkeer (de fietser) voorop. Gemotoriseerd verkeer, zowel bewegend als stilstaand, wordt zoveel als mogelijk beperkt op maaiveld, in dit geval tussen het Zandvliet College en Bezuidenhoutseweg 50-58.

De Bezuidenhoutseweg is een belangrijke lange lijn in de stad en het CID. Deze lineaire openbare ruimtes worden in de toekomst ingericht als groene boulevards, met een nadruk op langzaam verkeer, verblijfskwaliteit en vergroening. Het voor iedereen toegankelijke, groene wandelpad naar het Haagse Bos dient aantrekkelijk te zijn voor recreatie en verblijf. Dit geldt ook voor de buitenruimte aan de Bossloot, welke deels uit terras en groen zal bestaan. Langs het wandelpad, het terras en de brug moet worden voorzien in verblijfsplekken.

De programmatische invulling van de begane grond is grotendeels (semi-)publiek van aard. Deze levendige plint versterkt de verblijfskwaliteit binnen en buiten het complex. Het nieuwe gebouw en de gehele locatie draagt daarmee bij aan het beter verbinden voor wandelaars van het Haagse Bos met Bezuidenhout en het bieden van meer faciliteiten voor kwalitatief verblijf.

Beeldkwaliteitscriteria

- De verblijfskwaliteit ontstaat in de buitenruimte door het combineren van meer geveldetailering van de plint, de (semi-)openbare functies in de plint, inheemse beplanting, lokale klinkerbestrating en zitgelegenheid.
- De buitenruimte is ontworpen vanuit het perspectief van de voetganger, de menselijke maat. Het wandelpad biedt een doorzicht naar het bos en de voetgangersbrug, en is sociaal veilig door te voorzien in een fijn ritme van gevelopeningen in de gehele lengte van de plint.
- Voor de plint aan de Bezuidenhoutseweg wordt met een afschuining van de rooilijn het wandelpad vanzelfsprekend en aantrekkelijk geïntroduceerd. De groene verblijfskwaliteit moet daar al tot uiting komen.
- Er wordt ingezet op een vormgeving en detailering van de plint die warm, tactiel en afwisselend is, uitnodigt tot verblijven en naar binnen gaan.
- De plint is ontworpen vanuit een duidelijke samenhang met de inrichting van de buitenruimte rondom het gebouw.
- De hoofdentrees voor voetgangers zijn duidelijk vormgegeven aan de Bezuidenhoutseweg en het wandelpad.
- De (semi-)publiek-toegankelijke binnenruimtes vormen het verlengstuk van de openbare ruimte. De materialen en kleuren van de buitenruimte sluiten sterk aan op die binnen.
- Een bestrating en beplanting die aansluit op de hoogwaardige materialen uit de omgeving en de historie van de plek, zoals gebakken klinkers.
- De entrees naar de (ondergrondse) fietsenstallingen zijn zichtbaar vormgeven en integraal onderdeel van de architectonische expressie. Ze zijn makkelijk vindbaar, zonder al te dominant aanwezig te zijn in het gevelbeeld.
- De gevels en buitenruimte moeten gedurende de dag en bij wisselende weersomstandigheden beschutting bieden en steeds een aantrekkelijk beeld geven.
- Om een aantrekkelijke levendige plint rondom de gebouw te bereiken dienen de technische ruimtes in de plint beperkt te worden in oppervlakte en gevellengte en zijn integraal onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen, afvalopslag zijn uit het straatbeeld onttrokken.
- De voetgangersbrug is herkenbaar als onderdeel van de familie van bruggen in het Haagse bos. Het is een zichtbaar punt in het wandelpad en vanuit het Haagse Bos. Het is een eenvoudige constructie, passend bij de stijl van het gebouw, bij het historische en natuurlijke karakter van het Haagse Bos.



Een hoge verblijfskwaliteit moet worden bereikt door een combinatie van routes, verblijfsplekken aan het water, in natuurlijke materialen en met typische schaduwminnende beplanting. Foto: Queens House



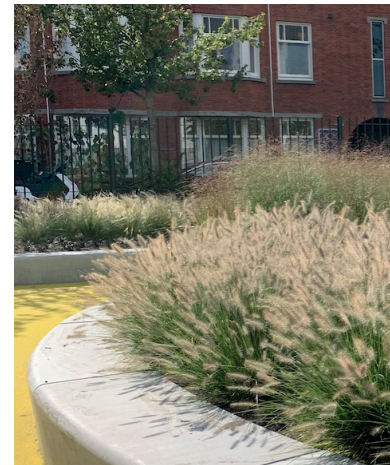
De levendige plint moet uitstralen naar de omgeving en vice versa, en nodigt uit tot ontmoeten en verblijven.



Het wandelpad naar het Haagse Bos moet aantrekkelijk groen en overzichtelijk worden, en nodigt uit tot gebruik en verblijf.



Verblijfskwaliteit moet ontstaan door gebruik van lokale hoogwaardige materialen en cultuurhistorie. Foto's: Bestrating Emmapark, een eenvoudig ophaalbruggetje, een recente brug in het Haagse bos.



Verblijfskwaliteit langs het wandelpad moet ontstaan door toepassing van planters met inheemse beplanting en zitranden.



Er moeten nieuwe verblijfsplekken worden toegevoegd zoals bijvoorbeeld een café met terras op de groene kade, met uitzicht op het Haagse Bos

4. LANGE LIJNEN VERBINDEN DE STAD

De ruimtelijke visie voor het CID is gebaseerd op het idee dat er vanuit de drie spoorwegstations (Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI) en het historisch centrum, langs de lange lijnen die de stad verbinden, een hechte ruimtelijke samenhang en een heldere verbindingsstructuur ontwikkeld wordt. Langs deze lange lijnen kan het centrummilieu zich geleidelijk uitbreiden en goed verankerd worden in de stad als geheel.

De locatie Bezuidenhoutseweg 50-58 ligt aan een belangrijke lange lijn van Den Haag. Direct naast het historische Haagse Bos, een gebied met de oudste lange lijn naar de Hofvijver. Doordat de naastliggende bouwmassa van het SER naar achter ligt, ontstaat een in het zicht gelegen bebouwingshoek aan de Bezuidenhoutseweg. Deze hoek is bij stadinwaarts zicht zeer kenmerkend.

Vanuit het Emmapark is een zichtlijn haaks op de gevel. In het verlengde van de Adelheidstraat en Prinses Beatrixlaan ontstaat er een zichtlijn op de bovenbouw van de ontwikkeling. Deze samengestelde lijn betreft geen lange lijn in de zin van betekenis voor stadsverkeer maar vormt op een lager schaalniveau wel een belangrijke verbinding tussen de verschillende gebieden. Zo kan men hier tijdens de lunchtijd een loopstroom van kantoorpersoneel van het Beatrixkwartier naar de Theresiastraat waarnemen.

Door het maken van een nieuw wandelpad bij de locatie wordt de samengestelde lijn verlengd naar het historische Haagse Bos. Deze nieuwe kwaliteit biedt de bewoners en gebruikers van het Beatrixkwartier en Bezuidenhout een snellere en prettigere route naar het Haagse Bos.

Daarnaast is het belangrijk dat deze ontwikkeling aansluit bij de ambities voor het CID. Door in te zetten op langzaam verkeer, te vergroenen en een landschappelijk netwerk te creëren langs de lange lijnen.



Bezuidenhoutseweg 50-58, Bohemenhuis rond 1900, aan een groene boulevard

Beeldkwaliteitscriteria

- De buitenruimte en bebouwing sluit vloeiend aan op de openbare ruimte langs de Lange lijnen. De plint van het gebouw is aan de Bezuidenhoutseweg en Haagse Bos uitnodigend door veel licht, expressie en transparantie.
- De oriëntatie van het gebouw met een duidelijke entree en dubbelhoge plint aan de Bezuidenhoutseweg en het wandelpad dragen bij aan het versterken van de Lange lijnen.
- Het gebouw markeert als geprononceerde schijf het straatbeeld, stadinwaarts gezien langs de Bezuidenhoutseweg voor de SER. Staduitwaarts gezien is het gebouw onderdeel van de stedelijke laag en markeert de plint en bovenbouw de hoek naar het wandelpad. Gezien vanuit de Adelheidstraat, het Emmapark, het Haagse Bos manifesteert de ontwikkeling zich als toren gevel. Vanuit de Bossloot-paden gezien ontstaat een informele gevelwand.



Ligging aan kenmerkende 'Lange Lijnen': Bezuidenhoutseweg en het Haagse Bos. Een 'korte lijn' ontstaat haaks op het Haagse Bos.

- Als bebouwingshoek is het goed in het zicht gelegen richting de binnenstad, dit vereist dat beide zijden onderlinge samenhang hebben.
- De gevels van de stedelijke laag worden ontworpen op het perspectief van de voetganger en bezoeker, de materialen zijn robuust en aanraakbaar. De gevels van de plint en stedelijke laag kennen de sterkste profilering en gelaagdheid.
- De verschillende bouwdelen hebben verschillende architectonische accenten maar zijn tegelijk onlosmakelijk één gebouw, één karakter, als onderdeel van de bebouwingsscheg met verschillende karakters.
- Het ontwerp van de buitenruimte markeert duidelijk met bestrating, bijzondere bomen en de brug het wandelpad tot het Haagse Bos. De overstekbaarheid van de Bezuidenhoutseweg verbeterd.



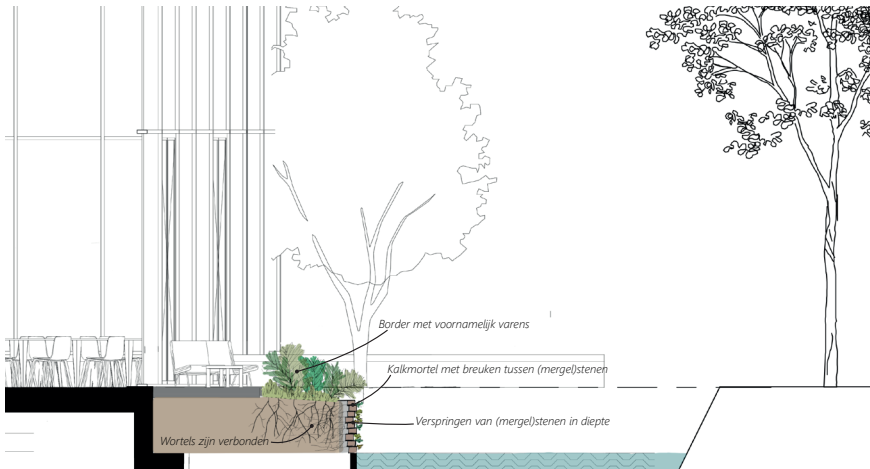
Zichtlijn vanuit de Adelheidsstraat richting Haagse Bos



Bezuidenhoutseweg, zicht staduitwaarts



Bezuidenhoutseweg bij de SER, zicht stadinwaarts



De groene 'Lange Lijn' langs het Haagse bos moet een groene aanhechting met het bos en de sloot krijgen door een natuurinclusieve kademuur en terras met schaduw-minnende beplanting



Bossloot ter hoogte van het Zandvliet College, nr.50-58 en de SER



Zichtlijn van het Emmapark richting Haagse Bos



Een bijzondere beplanting zoals de Gele Kornoelje moet het nieuwe wandelpad naar het bos markeren.

5. VOOR IEDEREEN

De ambitie van Den Haag is om het CID te ontwikkelen tot een gebied dat verblijf en ontmoeting stimuleert. Hiervoor moet het een aantrekkelijk, toegankelijk en doorwaadbaar deel van de stad worden, waar het veilig, gezond, inclusief en dynamisch is.

De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie om in het gebied banen, ruimtes voor werken, overleggen en bijeenkomsten, verblijfsvoorzieningen en overige voorzieningen toe te voegen. Er wordt maximaal ingezet op een divers en zo openbaar mogelijk programma in de plint van het gebouw. Een deel van deze voorzieningen zullen buiten werktijd en in het weekend open zijn. Door deze levendigheid gedurende verschillende delen van de dag en week ontstaat een sociaal veilig en dynamischer stadsdeel.

In het nieuwe gebouw wordt ingezet op logies gecombineerd met een gemeenschapszin door collectieve en openbare services en voorzieningen.

Het dak van de 5de verdieping wordt ontworpen als een vijfde gevel, heeft een groene inrichting met een dakterras in de zon. De daktuin heeft bosschages en kleine bomen voor beschutting tegen de zuidwestenwind. De gasten van het gebouw kunnen hier van de daktuin genieten of samenkomen.

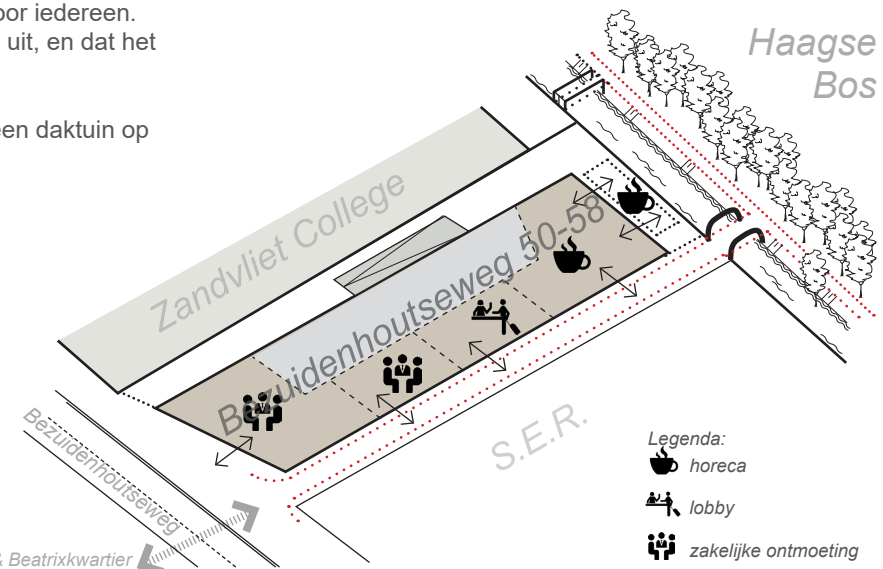
Daarnaast wordt er een kwalitatief aantrekkelijk en publiek, voor iedereen toegankelijk, groen wandelpad naar het Haagse Bos gerealiseerd. Voor de gebruikers van het gebouw maar ook voor omwonenden, passanten en andere bezoekers van het gebied.

Beeldkwaliteitscriteria

- De plinten moeten, naast de toegang tot de bovengelegen kantoren en hotel, ruimte bieden voor een mix aan publiek toegankelijke diverse voorzieningen.
- De diverse functies in de plint zorgen ervoor dat het voor iedereen aantrekkelijk is en zorgen voor levendigheid gedurende de verschillende dagdelen in de week.
- Entrees en ruimtes voor voorzieningen en dienst-verlenende functies wisselen elkaar af op de begane grond om zo tot een aantrekkelijke plint te komen.
- De horeca-functie op de begane grond met terras aan de Bossloot is voor zowel gasten, kantoorgebruikers als publiek toegankelijk, zodat iedereen profiteert van deze plek aan het Haagse Bos.
- Het wandelpad naar het Haagse Bos is voor iedereen. De voetgangersbrug straalt openbaarheid uit, en dat het toegang geeft tot het Haagse Bos.
- Voor de gasten van het gebouw komt er een daktuin op het dak van de stedelijke laag.



Een daktuin met terras op de stedelijke laag moet zorgen voor meervoudig ruimtegebruik en nieuwe kwaliteiten.



wandelroute richting Bezuidenhout & Beatrixkwartier

Er moeten verschillende voorzieningen en entrees langs het openbare wandelpad komen.

6. MIX

Het CID wordt een gemengd en gedifferentieerd (hoog-) stedelijk gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid van woningen, ruimtes voor werk, winkels en andere voorzieningen. Deze mix van verschillende functies levert niet alleen een levendig en aantrekkelijk straatbeeld op, maar zorgt er ook voor dat verschillende functies maximaal van elkaar kunnen profiteren.

De combinatie van kantoren met een divers en toegankelijk aanbod van werk gerelateerde en overige voorzieningen zijn de voorwaarde om hier een ontwikkeling te realiseren die voor bewoners, omwonenden, en de gehele stad betekenis en waarde heeft. Een deel van deze voorzieningen zullen buiten werktijd en in het weekend open zijn. Deze mix aan functies zorgt ervoor dat er een levendig en reuring ontstaat rondom de gebouwen. Er is ruimte voor rust, reuring en ruis, ook na werktijd en in het weekend.

Het hotel bestaat uit een mix van verschillende types kamers. De bewoners van de hotelkamers beschikken over diverse collectieve ruimten zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke lobby, gym, een daktuin met terras. Er zal worden voorzien in het stallen en verhuren van fietsen in de stalling, een wasservice en deelauto's. Gebruikers en bezoekers kunnen elkaar op verschillende plekken ontmoeten door de mix van functies en plekken in het gebouw. Er zijn verschillende plekken waar men kan genieten van het uitzicht over de stad en het bos.

Beeldkwaliteitscriteria

- Reuring moet ontstaan door de mix van de verschillende functies kantoor en logies, en multifunctionele ruimtes voor ontmoeten, samenkomen, overleggen en werken. En door de aanvullende (semi-) openbare voorzieningen en het publiek toegankelijke, groene, wandelpad. Er is een groot deel van de dag beweging in het gebouw en in de buitenruimte erom.

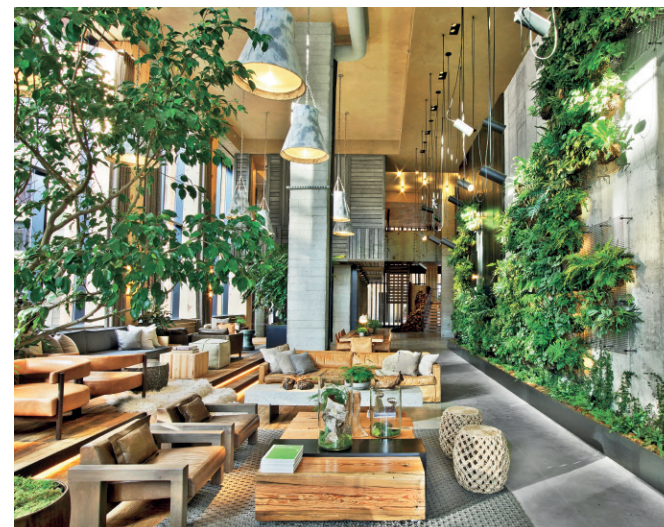
- Levendigheid ontstaat bij het wandelpad en de horecavoorziening met terras. Naar de hogergelegen verdiepingen en daktuin ontstaat geleidelijk meer rust. De rust van het Haagse Bos wordt met aanvullend groen en transparantie het gebouw ingehaald.
- De levendige mix komt in het gebouw samen en vormt één ensemble, één karakter. De mix aan functies in het gebouw moet kunnen veranderen zonder dat het uiterlijk van het gebouw verandert.



Logiesfunctie met uitzicht georiënteerd op het Haagse Bos



Mix van functies: ontspanning aan het Haagse Bos, referentie restaurant Donato, Bezuidenhoutseweg



Een groene lobby voor gebruikers en bezoekers van de verschillende functies

7. HAAL ER MEER UIT DAN ERIN ZIT

Energie

Primaire uitgangspunt is het gebruik van energie te beperken ten behoeve van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), dit kan door een optimale gebouwworm, isolatie in de gebouwschil en de toepassing van energie-zuinige installaties. Daarnaast hebben aspecten als open-dicht-verhouding en bezonning invloed op de energiehuishouding. Vervolgens wordt de opwekking van hernieuwbare energie gerealiseerd door middel van een WKO-installatie aangevuld met PV-panelen. Een deel van de PV-panelen komt op het dak.

Slimme oplossingen

Een project van dit formaat op deze binnenstedelijke en cultuurhistorische locatie vergt ook slimme oplossingen. Door het zoveel-als-mogelijk meervoudig gebruik van de beschikbare ruimte wordt op een beperkte footprint het maximale eruit gehaald en het maaiveld vrijgespeeld voor de voetganger, klimaat-adaptieve maatregelen en groen. Bij de ontwikkeling van een binnenstedelijke locatie moet voorkomen worden dat er een te hoge logistieke druk ontstaat op de omgeving. Zo dient extra aandacht besteed te worden aan dagelijkse activiteiten die bij gebouwen aan de orde zijn.

Circulair bouwen

Levensduur gestuurde materiaalkeuze: materialen met een korte levensduur belasten het milieu het minst en zijn dus het meest circulair. De kelder, constructie en de fundering hebben een hele lange levensduur. Badkamers, keukens en (vloer-)afwerkingen worden in woningen regelmatig vervangen en kennen een relatief korte levensduur. Gevels, daken, binnenwanden en installaties worden alleen bij toekomstige grootschalige renovaties vervangen.

Flexibiliteit en toekomstwaarde

Naast aandacht voor de impact van de verhoogde druk op de omgeving dient ook nagedacht te worden over de toekomstwaarde van een project. We bouwen immers voor een lange termijn maar weten niet hoe de toekomst er uit

zal zien. Flexibiliteit en veranderbaarheid is noodzakelijk voor de toekomstwaarde van het gebouw. Verankering in de historie biedt toekomstwaarde, veel bebouwing had vroeger naar het Haagse Bos ophaalbare of afsluitbare bruggetjes. Het wandelpad biedt tevens de kans na te denken over een herstel, in enige vorm, van de tijdens de Tweede Wereldoorlog gesloopte 'De Witte tent', tot die tijd een populaire ontmoetingsplaats.

Dit leidt tot de volgende beeldkwaliteitscriteria:

- Bij PV-panelen op het dak en/of in de gevel dienen deze mee-ontworpen te worden en onderdeel gemaakt te worden van de architectuur.
- Afval- en materiaalopslag, dit dient in pandig opgelost te worden om de impact op het maaiveld te beperken.
- Bezorging en pakketdiensten vinden makkelijk de weg naar de in pandige voorzieningen hiervoor.
- Een goed vindbare en comfortabele fietsenstalling voorkomt dat de buitenruimte overbelast wordt fietsen.
- Een goed vindbare en comfortabele autostalling voorkomt dat de buitenruimte overbelast wordt.
- Het openbaar toegankelijke wandelpad naar het Haagse Bos en de entree van (een deel) van het gebouw is een slimme oplossing van meervoudig ruimtegebruik. Het ligt boven de parkeergarage en zorgt tegelijkertijd voor klimaat-adaptieve maatregelen, versterking van de ecologische waarden en herstelt de cultuurhistorische verbinding van de wijk met het Haagse Bos.
- Voorzieningen in de plint zorgen voor minder druk op de omgeving en bieden nieuwe mogelijkheden (bijvoorbeeld een vergaderruimte, fietsverhuur) aan de bewoners in de wijk. Sociaal fungeert het wandelpad als verbindend

element, de interactieruimte waar bewoners, bezoekers en werknemers elkaar straks tegenkomen.

- Met het ontwerp van het bruggetje wordt een knipoo naar de cultuurhistorie van de plek worden gemaakt. Het draagt bij aan herstel van de ontmoetingsfunctie in het Haagse Bos.
- De onderste lagen van de stedelijke laag moeten een dusdanige constructieve structuur en verdiepingshoogte hebben dat verblijf, werken en commerciële functies uitwisselbaar zijn.
- Een open en aanpasbare structuur en indeling moet het mogelijk maken in de toekomst steeds aan te kunnen sluiten op mogelijke transformaties, ruimtelijk en functioneel.
- De indeling van het gebouw moet divers kunnen zijn, kleine eenheden moeten kunnen worden samengevoegd en omgekeerd. Hierdoor kan het complex in de toekomst steeds opnieuw veranderende economische en demografische vragen. De hoofd draagstructuur bestaat uit kolommen en vloeren, en zo min mogelijk stabiliteitswanden voor optimale flexibiliteit en adaptiviteit.
- Bij korte en middellange levensduur wordt gekozen voor een bio-based materiaal zoals hout of circulair materiaal: gerecycled of een eenvoudig her te gebruiken materiaal.
- De materiaalkeuze en detaillering van de gevels is gericht op het mooi verouderen van het gevelmateriaal en het voorkomen van vervuiling in de loop der tijd.



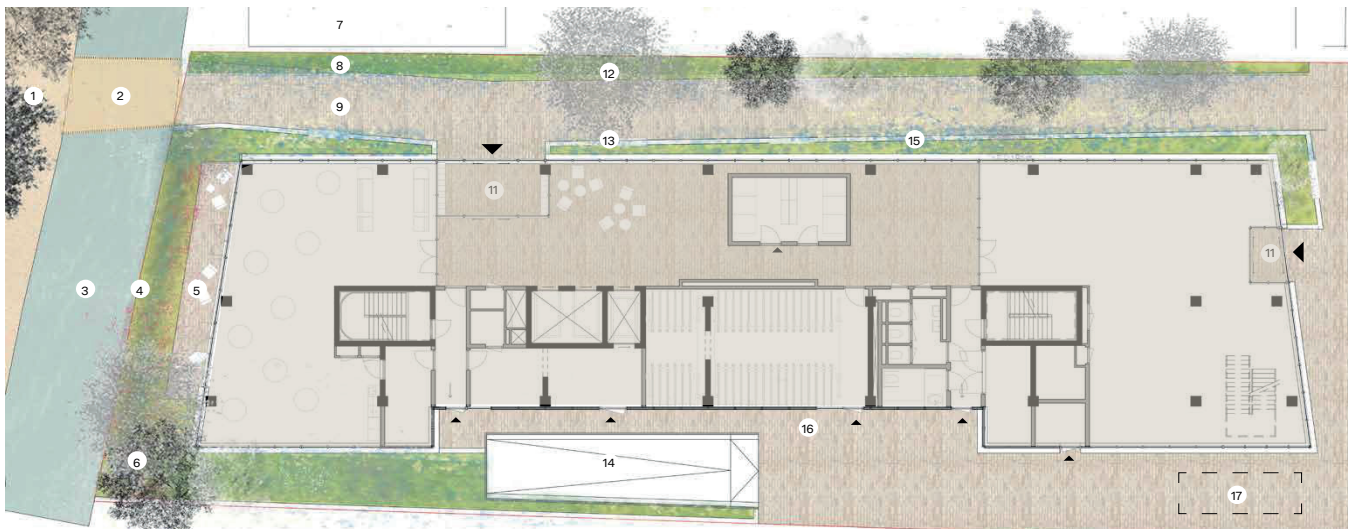
Een ophaalbruggetje bij de kruidentuinen van Zandvliet, P.C. la Fargue, 1756



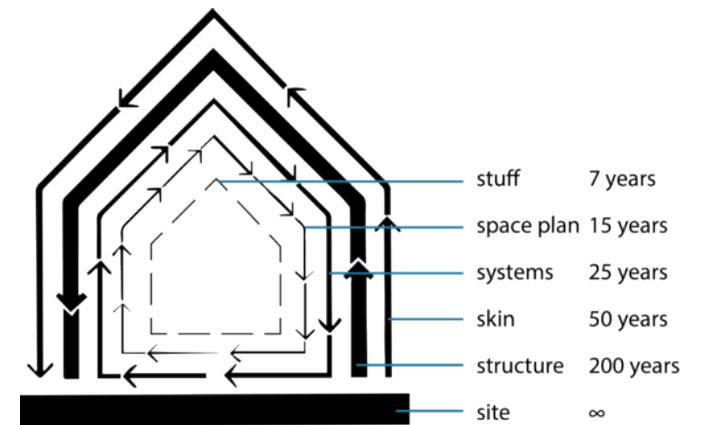
Het wandelpad als entree naar het Haagse Bos



De Witte tent in het Haagse Bos (gesloopt 1943)



De buitenruimte moet met haar inrichting en beplanting aantrekkelijke grenzen, afscheidingen, randen, enz., maken. Het moet vloeiend doorlopen naar binnen in het gebouw.



Duurzaamheid en flexibiliteit moet worden ingebouwd in het gebouw-ontwerp en constructie en in het materiaalgebruik

8. NATUURLIJK!

Met de regels voor vergroening, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen (puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen, RIS301953 en de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig RIS308774) wordt groen een essentieel onderdeel van de opgave bij nieuwbouw. Voor een gezond leefklimaat is een natuurlijke groene omgeving die klimaatadaptief is van belang.

Nieuwe gebouwen in Den Haag dienen ingebed te zijn in een maximaal groene maaiveldinrichting, waarbij er ingespeeld wordt op de verschillende karakteristieken van het kavel. Verdichting gaat hier gelijk op met vergroening en verduurzaming. Ook voor de groene inrichting geldt als uitgangspunt de beleving van de voetganger.

De Bossloot scheidt het terras van de horecafunctie van het Haagse Bos. Het is een fraai water, maar maakt op dit moment een rommelige indruk van achterkanten. De Bossloot heeft een begroeide zachte oever aan de boszijde en veelal harde kades aan de straatzijde. De ontwikkeling voorziet in een gemetselde natuur-inclusieve kademuur. Er worden voorzieningen aangebracht voor schaduwminnende varen.



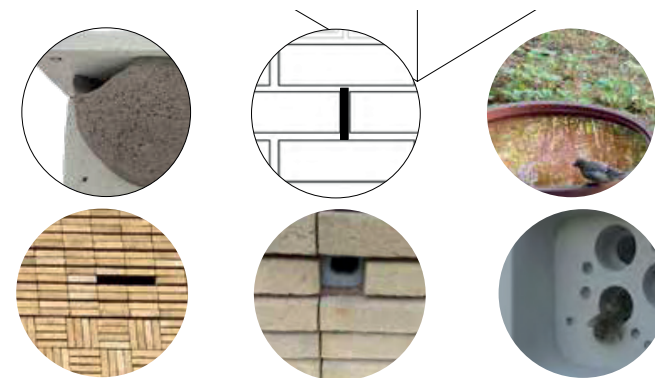
Klimaat-adaptieve maatregelen en materialen moeten integraal onderdeel worden van het ontwerp van de buitenruimte.

Met name in warme zomers zal dit terras een prettige plek aan het bos worden waar mensen de koelte op kunnen zoeken. Het terras zal rust en natuur moeten uitstralen daarom worden de terrasafscheidings met begroeiing vormgegeven.

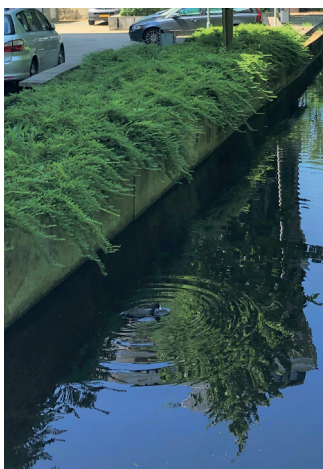
Dit leidt tot de volgende uitgangspunten en eisen:

- Het ontwerp van de buitenruimte draagt bij aan de biodiversiteit en de klimaat-adaptatie van de omgeving en de stad. Daardoor nodigt het uit tot verblijven voor zowel de gebruikers van de gebouwen als de bewoners uit de buurt, omwonenden en andere passanten en bezoekers van het gebied.
- De constructie en detaillering van de parkeergarage moet het mogelijk maken een grondpakket aan te brengen bovenop de ondergrondse parkeergarage die een kwalitatieve en zichtbare, volwassen begroeiing mogelijk maakt. Het totale grondpakket kan in dikte variëren, mits er voldoende grondpakket is voor kwalitatieve vergroening; verschillende typen vegetatie en alle groottes vertegenwoordigd zijn (min. 1m voor 1e en 2e orde bomen, min. 0,8m voor 3e orde bomen, min. 0,6m voor kleine heesters en min. 0,3m voor vaste lage beplanting).
- Niet alleen de maaiveldinrichting, maar de gebouwen als geheel dienen een zichtbare bijdrage aan de vergroening van de stad te leveren. Dit gebeurt door de toepassing van groen op de verschillende niveaus. Een groene inrichting met beplanting draagt bij aan de ecologie, biodiversiteit en de verkoeling van de stad.
- Daarnaast zullen de gebouwen moeten voldoen aan de voorwaarden voor klimaat-adaptief en natuur-inclusief bouwen. Het ontwerp voor de gebouwen (incl. constructie en detaillering) moet alle voorwaarden scheppen voor een kwalitatieve, levensvatbare en biodiverse groene inrichting van de daken en gevels.
- Inheemse en afwisselende bomen begeleiden de wandelroute naar het Haagse Bos en sluiten ecologisch aan.

- De daktuin moet beschutting bieden tegen de wind, en biedt een bijzondere ecologische biotoop op hoogte.
- Het dak moet worden gebruikt om hemelwater op te vangen om daarmee planten te irrigeren.
- Nestkasten en elementen met hopen worden opgenomen op de juiste locaties in de gevel, in het bijzonder afgestemd op vleermuizen, huismussen en zwaluwen, en onderdeel gemaakt van het architectuurbeeld.
- In de buitenruimte wordt inheemse begroeiing gebruikt om vorm te geven aan afscheidingen, grenzen, randen, enz.
- Met een natuurinclusieve kademuur moet worden aangesloten op belendende percelen. Door deze natuurinclusief uit te voeren, en de inrichting van de kade (het terras) grotendeels met schaduwminnende varen-beplanting en bomen in te richten, ontstaat een verrijking van de ecologische waarde aan het Haagse Bos.



De architectuur moet natuurinclusief worden. De maatregelen en voorzieningen zijn mee-ontworpen.



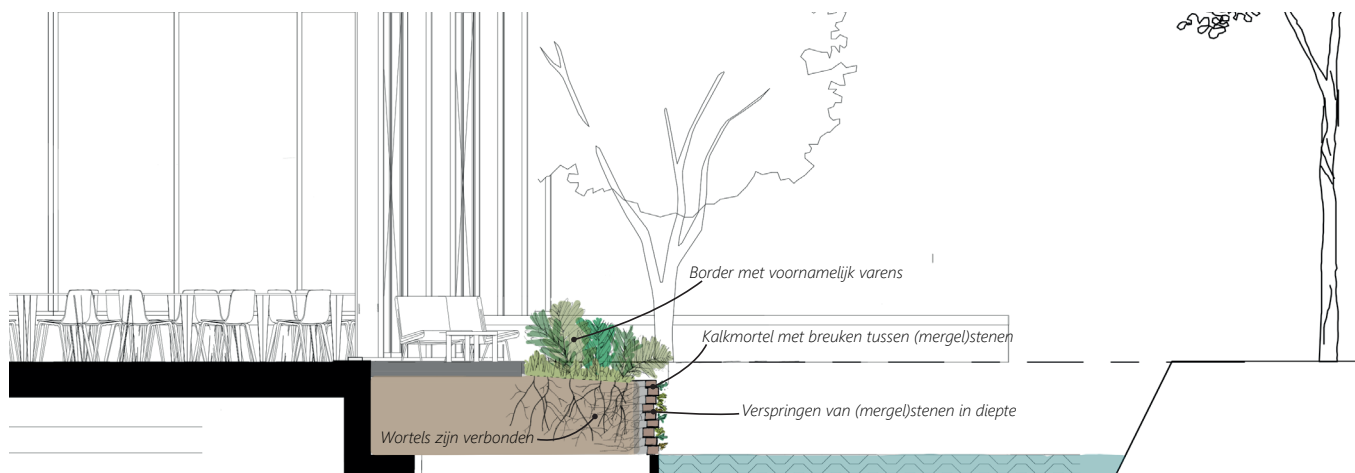
Een groene buitenruimte en kademuur, foto bij Zandvliet College



Met diverse inheemse beplanting moet aan de voorzijde en langs het wandelpad gezorgd worden voor een sterke ervaring van de seizoenen



Natuur-inclusief bouwen: een groene kademuur met beplanting in de muur en in het water ervoor.



Er moet een natuurinclusieve kademuur en terras met schaduw-minnende beplanting ontworpen worden.



Een natuur-inclusieve kademuur proefopstelling TU Delft



Er moet schaduwminnende inheemse varenbeplanting bij de buitenruimte aan het Haagse Bos worden aangebracht.

9. SLOTWOORD

Om de kwalitatieve beleidsdoelen van de gemeente Den Haag op de locatie te verwezenlijken, een belangrijke locatie binnen het CID, en aan een belangrijke lange lijn in de stad, dienen alle hiervoor benoemde thema's integraal in acht genomen te worden. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de esthetische verschijningsvorm van de gebouwen zelf, maar ook naar een duurzame programmatische invulling, de toekomstbestendigheid van de bebouwing en buitenruimte, de integratie met de directe omgeving, de grotere Haagse context en de overige ontwikkelingen binnen het Central Innovation District.

Hoofd-uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van een aantrekkelijk, hoogstedelijk, duurzaam milieu; een omgeving met aantrekkelijke architectuur, met een levendige begane grondverdieping, toegankelijk voor publiek en groene buitenruimten met plekken voor ontmoeting en verblijf. De ontwikkeling van de locatie aan de Bezuidenhoutseweg 50-58 biedt alle aanknopingspunten om hier invulling aan te geven.

De in de vorige paragrafen aangegeven regels en uitgangspunten moeten leiden tot een bouwplan dat herkenbaar Haags is, de lange lijnen van de stad respecteert en versterkt, nieuwe verblijfskwaliteiten realiseert, toegankelijk is voor iedereen, een rijke mix aan functies en voorzieningen heeft, en een bijdrage levert aan de vergroening en verduurzaming van de stad.



Bezuidenhoutseweg, bestaand



Bezuidenhoutseweg 50-58, bestaand



Bossloot ter hoogte van de locatie



Bossloot ter hoogte van het Zandvliet College

Colofon

Gemeente Den Haag
Afdeling Stedenbouw & Planologie
team CID

opsteller:
BUROPPOSSO

28 april 2024

Er is zorgvuldigheid betracht met betrekking tot het achterhalen van de bronnen van het (foto-)materiaal in deze uitgave en van juiste (bron-)vermelding te voorzien. Eenieder die meent dat zijn/haar materiaal onrechtmatig hier is gebruikt, verzoeken wij om contact op te nemen.