

Haagse Hoogbouw

Al vanaf de oudheid, sedert het debacle van de Toren van Babel, weten we één ding: Hoogbouw leidt tot discussie. Het lijkt alsof de weerstand tegen torens in Den Haag groter is dan elders.

Eenzijds is die weerstand een tijdelijk verschijnsel, dat verdwijnt na gewenning. De eerste hoogbouw (de Resident) werd gebouwd onder veel protest, vanwege de zichtbaarheid boven de gebouwen rond het Binnenhof, maar levert langzamerhand een meer en meer gewaardeerd kenmerkend silhouet op, dat heel Nederland kent als onmiskenbare plaatselijke achtergrond van de Haagse redactie van het NOS Journaal (foto 1).

Anderzijds lijkt het erop dat mensen zich met woontorens, naarmate het er meer worden, niet kunnen verbinden. Dat ligt niet aan de hoogte, kerktorens



Foto 1. Xander van der Wulp, van de parlementaire redactie van het NOS Journaal (foto VVDH)

worden bij uitstek geliefd als bakens, symbolen van de stad waar men woont of waar men naar verlangt. Zij hebben betekenis en wekken emotie op. De torens die de laatste jaren in Den Haag zijn verschenen, krijgen weinig waardering. Natuurlijk, de bewoners genieten van het uitzicht over de stad. Maar omgekeerd, van veel torens geniet de stad niet. Hoog, hoekig, geen bijzondere bekroning. Dertien in een dozijn, omdat het 'de markt', en niet de stad, het meeste oplevert.

Ik ben op de fiets gestapt om een paar van de nieuwste torens eens met aandacht te bekijken, met name vanuit de direct omliggende omgeving (foto 2 en 3). De indeling van de gevels van de woontorens naast Amare, de recht-toe-rechtaan stapeling van identieke lagen, is vooral saai. Geven deze torens nu uitdrukking aan het gegeven dat zij staan in het stadshart van Den Haag?

De Grotiustorens aan de Utrechtsebaan kunnen bij het publiek nog op de meeste waardering rekenen vanwege hun opvallende grillige vorm. Maar al gauw stel ik vast: affiniteit met een hoog

gebouw wordt vooral bepaald door de openbare ruimte er omheen. De kenmerkende top van de torens is aan de voet van de torens helemaal niet te zien. Het verblijf daar wordt, zelfs met rustig weer, vooral bepaald door zware windstoten. De openbare ruimte rond de meeste hoge gebouwen bij station Den Haag Centraal is van een vooral versteende, buitengewone treurigheid (foto 4 en 5). Bij de Grotiustorens komt dat natuurlijk ook omdat de groene



Foto 2 (foto VVDH)

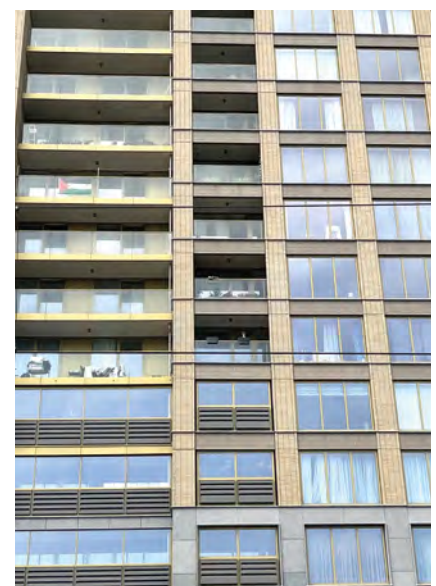


Foto 3 (foto VVDH)



Foto 4 (foto VVDH)



Foto 5 (foto VVDH)



Foto 6 (foto VVDH)

overkapping van de Utrechtse Baan ontbreekt. Hier ziet men wat een miskleun het is wanneer de openbare ruimte niet tegelijk met het bouwplan zelf wordt ontwikkeld (foto 6).

Het bewaken van de kwaliteit van hoogbouwplannen maakt veel meer

regie door de gemeente noodzakelijk. Het College maakt daar nu serieus werk van. Richard Koek, de expert Stedenbouw van de gemeente, heeft de opdracht vrij gedetailleerde spelregels en kwaliteitseisen te formuleren waaraan hoogbouwplannen zullen moeten voldoen: de conceptnota *Haagse Hoog-*

bouw. Ik vroeg Christine Sijbesma, lid van onze werkgroep Stedelijke Vernieuwing, om commentaar op deze conceptnota en zij reageert in één woord: een verademing!

Rupert van Heijningen

CONCEPTNOTA HAAGSE HOOGBOUW

Een verademing

Voor mij is het een doorbraak: de nieuwe conceptnota met de verademend simpele en veelzeggende titel *Haagse Hoogbouw*, met nadruk op Haagse. Een nota die korthed combineert met kracht en (bijna) compleet is, voorwaar geen geringe prestatie.

Heel belangrijk voor de stedenbouwkundige kwaliteit is dat in deze nota gekozen wordt voor gebiedsbenadering. Met andere woorden: elk complex of gebouw moet passen in de omgeving (het gebied) waarin het komt te staan zodat er een samenhangend geheel ontstaat. Om dit te bereiken komen er

heldere ontwikkelprincipes waaraan alle initiatieven moeten voldoen. Die omvatten een groot aantal punten, valend onder vier grote thema's: leefbaarheid en ruimte, mobiliteit en logistiek, goede voorzieningen met een gemengd programma van wonen en werken, en een klimaatbestendige en duurzame bouw en inrichting.

De bedoeling is dat een gemeentelijk projectteam, met daarin niet alleen de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO), maar alle relevante diensten, eerst de randvoorwaarden zal formuleren waaraan een plan op een bepaalde locatie zal moeten voldoen. Bij elk hoogbouw-

plan wordt een Hoogbouw Effect Rapport (HER) gemaakt, waarin de effecten van een hoog gebouw op de omgeving in kaart worden gebracht. Naast de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, windhinder en schaduwwerking gaat het hierbij ook over de invloed op zichtlijnen, de zichtbaarheid in de historische binnenstad en beschermde stadsgezichten en de gevolgen voor de natuur. Ook wordt de mogelijke hinder door het hoogbouwobject in kaart gebracht. Op basis van de uitkomst van dit rapport wordt bepaald of het hoogbouwplan al of niet aanvaardbaar is op de betreffende locatie.



De eerste hoogbouw in Den Haag, het kantoorcomplex De Resident bij station Den Haag Centraal. Met de karakteristieke punttorens van Helicon en Castalia, al gauw beter bekend in de volksmond als 'de Haagse tietes' (foto pinterest.com)

Belangrijk voor de Vrienden

Zeer vernieuwend is dat in de conceptnota een toets wordt voorgesteld op drie niveaus: gebied, straat en gebouw. Een greep hieruit met voor de Vrienden belangrijke zaken: de hoogbouw boven 30 meter (10 bouwlagen) blijft beperkt tot rond de stations/grote OV-knooppunten. Er komt geen hoogbouw in groengebieden rond en in de stad. Bij de beschermde stadsgezichten wordt uitsteken boven de bestaande bebouwing slechts onder voorwaarden mogelijk. Als het hoge gebouw binnen 100 meter van een beschermd stadsgezicht of landschap komt, of met factor 3 boven de bestaande bebouwing uitsteekt, moet de aanvaardbaarheid van de hoogbouw worden aangetoond; zowel gezien vanuit de omgeving naar de bouwlocatie, als vanaf de bouwlocatie naar het beschermd gebied. Dit vraagt wat ons betreft nog een flinke discussie, met afbeeldingen. De bedoeling is dat er in principe geen solitaire rechttoe-rechtaan torens meer komen die vanaf de grond omhoog oprijzen. De torens moeten zijn ge-

plaatst op een bredere onderbouw, de zogenoemde stedelijke laag. De hoogte van deze onderbouw sluit aan bij die van de bestaande, aangrenzende bebouwing. Bij meer torens worden die met minimaal 20 meter tussenruimte met een verspringing naar achteren op het dak van die onderlaag geplaatst, zodat men op ooghoogte, wanneer men door de wijk loopt, de hoge torens niet ervaart. Op de onbebouwde gedeelten van het dak komen daktuinen. Alle torens moeten een 'herkenbare beëindiging/bekroning' krijgen, die past bij de architectuur van het gebouw, dus geen platte blokken. De invulling van de plinten op straatniveau (de onderste twee lagen) moet zorgen voor levendigheid en afwisseling in het straatbeeld. Hier mogen ook woningen komen, als ze met een stoep, geveltuintje of groen van de straat gescheiden zijn. Fietsenstallingen verhuizen naar de

plintruimtes, koeriersdiensten en afvalcontainers naar de achterzijden, auto parkeren gaat ondergronds. Verder worden in de conceptnota zichtlijnen in kaart gebracht, die tot aan de randen van de stad vrij moeten blijven.

Overwegingen ter verbetering

Desondanks blijven er wat ons betreft een aantal wensen over. Allereerst zou het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit - nu een aanrader - gewoon verplicht moeten worden. Ook zouden wij graag zien dat scherper omschreven wordt wat onder het begrip 'bekroning' van de toren wordt verstaan. Dit ter voorkoming van al te subtiele invullingen die op afstand vrijwel onzichtbaar zijn, zoals nu vaak het geval is.

Een belangrijke vraag voor ons is verder hoe de 'Hoogbouw Nieuwe Stijl' gaat



Prins Willem-Alexanderweg (foto Esther Langendam)

bijdragen aan een efficiënter ruimtegebruik. Hoger bouwen levert immers niet automatisch meer woningen op. Moet er voor de rol van hoogbouw bij het oplossen van de wooncrisis geen nader onderscheid komen in middel-hoge, hogere en hoogste hoogbouw en de meest efficiënte omvang van deze categorieën? Appartementjes van 35 m² voor eenpitters en doordeweekse pied-à-terres zorgen immers niet voor doorstroming. Indelingen moeten zo zijn dat individuele appartementen indien gewenst samengevoegd dan wel gesplitst kunnen worden. Maar dit is prijziger naarmate een gebouw hoger is. Wellicht kan in de nota ook onderzoek worden opgenomen naar de beste verdeling van de verschillende typen hoogbouw (Haagse laag en middel, hoge en zeer hoge torens) voor de verschillende soorten huishoudens? Verder valt de afwezigheid op van de Leefbaarheid Effect Rapportage (LER), waarmee de gevolgen van een toenemend woningaantal voor de publieke voorzieningen in kaart kunnen worden gebracht. Bij het groen gaat het bovendien vrijwel uitsluitend over vergroening voor het menselijk oog. Juist bij stedelijke opwarming en afnemende biodiversiteit zou ook de verhouding hoogbouw – natuurgroen, voor mens, dier en plant in de nota moeten worden opgenomen. Meest opvallend is ten slotte dat bij de



Schedeldoekshaven (foto Esther Langendam)

beschrijving van het besluitvormingsproces in de nota slechts twee van de drie belanghebbende partijen, gemeente en ontwikkelaars, worden genoemd. De bedoeling is dat Omgevingstafels van gemeente en initiatiefnemers besluiten waar welke principes uit de conceptnota Haagse hoogbouw voorrang zullen krijgen. Omwonenden en erfgoedorganisaties worden hier niet genoemd. Dit, terwijl de gemeenteraad heeft bepaald dat bewoners- en maatschappelijke organisaties deel moeten gaan uitmaken van het overlegproces bij grote ruimtelijke ontwikkelingen. Hoogbouw is immers per definitie een ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Hoewel er zeker zaken overblijven voor discussie en verbetering, getuigt de conceptnota van een serieuze inzet hoogbouw in goede banen te leiden. Waar voorheen steeds de aantallen woningen leidend waren en ruimtelijke en maatschappelijke gevolgen op de tweede plaats kwamen, wordt in deze conceptnota de aanzet gegeven tot de regie waar de stad naar snakt. Wel vraag ik nog de mogelijkheid van inbreng van bewoners en omwonenden niet te vergeten.

Christine Sijbesma

Werkgroep Stedelijke Vernieuwing
stedelijkevernieuwing@vriendenvandenhaag.nl

Nawoord Rupert van Heijningen

De conceptnota Haagse Hoogbouw wordt aan de gemeenteraad ter beraadslaging voorgelegd. Die zal de nota uiteindelijk moeten vaststellen. Hoe zal de markt reageren op deze kwaliteitseisen? Wij complimenteren de opstellers van de conceptnota en hopen dat deze in de praktijk een omslag kan bewerkstelligen, zodat we hoogbouw krijgen met een eigen Haagse kwaliteit en identiteit.



Artist impression van BoogieWood, aan de Binckhorstlaan. De 293 woningen worden gebouwd van hout en biobased materialen (foto haagsehoogbouw.nl)