

Den Haag Zuidwest en de transformatie van wederopbouw- naar bouwblokkenstad

Oorschot, L.M.

Publication date

2020

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Oorschot, L. M. (null). (2020). Den Haag Zuidwest en de transformatie van wederopbouw- naar bouwblokkenstad., Archined. <https://www.archined.nl/2020/10/den-haag-zuidwest-en-de-transformatie-van-wederopbouw-naar-bouwblokkenstad/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

feature — 19.10.20

Den Haag Zuidwest en de transformatie van wederopbouw- naar bouwblokkenstad

Leo Oorschot

In *Wéreldstad aan Zee. Structuurvisie Den Haag 2020* (2005) was er nog geen sprake van verdichting in Zuidwest, maar in de laatste plannen worden woonbuurten met maar liefst met 262% verdicht om de woningnood het hoofd te bieden. Met 67.290 inwoners en 63% corporatiebezit grotendeels gebouwd op erfpachtgrond biedt Den Haag Zuidwest mogelijkheden voor een grootschalige aanpak. Wat is precies de aanpak bij de transformatie, hoe gaat het eruit zien, en wat zijn de risico's? Bouwt Den Haag aan segregatie? Een integrale visie over de leefbaarheid van de hofstad en bovenal Zuidwest is meer dan ooit ook urgent.



Woningnood en absurde huren en koopprijzen drijft Haagse burgers de stad uit / foto Leo Oorschot

Wachten op een gebiedsvisie

De transformatie van Den Haag Zuidwest was hèt gespreksonderwerp op Den Haag Vastgoed 2020 afgelopen september. In de wijken Morgenstond en Moerwijk was men al begonnen, maar het proces om heel Zuidwest te transformeren kwam door de financiële crisis van 2010 stil te liggen. Nergens is sociaal en fysiek verval zo manifest aanwezig als in dit stadsdeel. De leefbaarheidssituatie is volgens de Leefbaarometer (meer dan) onvoldoende. Door passend

toewijzen van bewoners door woningcorporaties en de komst van ongeveer 50.000 arbeidsmigranten is armoede zich de laatste jaren in bepaalde buurten gaan concentreren. In Zuidwest is het gemiddelde jaarinkomen per inkomensontvanger is € 22.400 (het modale inkomen in Nederland is € 36.000), ongeveer 20% van de bewoners leeft onder of rond het sociaal minimum, ruim 10% heeft een uitkering, de gemiddelde huur is 523 euro. Voorzieningen zoals winkels zijn door gebrek aan draagkracht van de bevolking verdwenen.

Twee jaar geleden hebben de gemeente, woningcorporatie Staedion en ontwikkelende aannemer Heijmans elkaar gevonden in een nieuwe samenwerking. In de komende 15 jaar wordt drie woonbuurten Dreven-Gaarden-Zichten getransformeerd met een forse woningverdichting en diversificatie van woningcategorieën. Met de Woondeal (<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woondeals>) krijgt Den Haag 71 miljoen euro van de rijksoverheid voor de bouw van ruim 8.034 in Zuidwest, Binckhorst Asfaltcentrale en HS-kwartier. De gemeente zelf tast ook diep in de buidel en zet onder andere (een deel van) de Eneco-opbrengst (<https://www.omroepwest.nl/nieuws/3968849/Den-Haag-krijgt-675-miljoen-euro-voor-aandelen-Eneco-ook-miljoenen-voor-andere-gemeenten>) in bij de transformatie.

In de Bestemming Gebiedsverkenning Zuidwest (<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7625458/2/RIS302569%20Verkenningen%20en%20vervolgstappen%20Den%20Haag%20Zuidwest>) uit 2019 komt het woord visie nog niet voor, maar in het Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8974794/2/RIS305714%20Ambitiedocument%20Dreven-Gaarden-Zichten>) uit 2020 wordt verwezen naar een strategisch en ruimtelijke Gebiedsvisie Zuidwest waaraan gewerkt wordt. Een visie is noodzakelijk om de losse postzegelontwikkelingen met elkaar in verband te brengen én omdat voorgestelde verdichting van de wijken tot concurrerende ruimteclaims zal gaan leiden. De ruimte moet worden verdeeld over woongebouwen, maatschappelijke voorzieningen, werkgelegenheid, waterberging en klimaatadaptatie, infrastructuur OV en auto, parkeervlakten, energievoorzieningen, recreatie etc. Het Rotterdamse bureau Palmbout Urban Landscapes werkt aan de gebiedsvisie. De twee nieuwe wethouders Martijn Balster (Wonen, Wijken en Welzijn) en Anne Mulder (Financiën en Stadsontwikkeling) die 1 september zijn aangetreden kunnen nu het verschil maken met de voorgaande periode van Haagse lethargie.



De Schaloen in Moerwijk-Zuid door JMW Architecten / bron: [website JMW Architecten \(https://www.jmw-architecten.nl/portfolio/moerwijk-den-haag-jmw-architecten/\)](https://www.jmw-architecten.nl/portfolio/moerwijk-den-haag-jmw-architecten/)

De Schaloen

Over de beeldkwaliteit van de architectuur en stedenbouw van de komende transformatie is al wat bekend. Voor het Haagse Energiekwartier hebben Staedion en Heijmans vergelijkbare plannen gemaakt, en De Schaloen in Moerwijk-Zuid van Staedion laat zien wat stedelijke verdichting betekent voor een woonbuurt.

De Schaloen, een ontwerp van JMW Architecten, is een fris ogend plan, een zandkleurige baksteenbouwmassa met daarin vierkante ramen uitgespaard zodat er een strak ogend raster ontstaat. Het ensemble bestaat uit twee bouwblokken met een basement van 5 bouwlagen met daarop torens van 11 en 18 bouwlagen tot de magische hoogbouwgrens van 70 meter. Er komen 225 sociale huur en 345 middeldure huurwoningen in het eerste blok van dit enorme complex.

De bouwblokken zijn alzijdige ensembles, alle straatkanten krijgen een gelijkwaardige architectuur. De plasticiteit van de bouwmassa's wordt benadrukt door de toepassing van overwegend zandkleurig baksteen met lichtgrijze voeg zodat schaduwen zich scherp zullen gaan aftekenen. Verbijzonderingen komen in de vorm van plinten, daklijsten en entreehallen, architectuurthema's die tijdens de wederopbouw en latere vernieuwingen in Den Haag Zuidwest ook gangbaar waren. De bouwblokken worden samengesteld uit verschillende woongebouwen met een uitgesproken straat- en binnenhofkant. De woonruimten zijn op de straatkant georiënteerd, vanaf een binnenhof met tuin worden de woningen ontsloten. Op de begane grond zijn de woningen iets opgetild zodat ze op een plint komen te liggen in verband met privacy en de ondergelegen parkeergarage. Vanaf de centrale entreehal kan men in het binnenhof komen, zo wordt een sociaal veilige omgeving voor kinderen gecreëerd, stelt men.

De stedelijke ruimte die ontstaat tussen de bouwmassa's krijgt richting doordat zichtlijnen op belangrijke openbare gebouwen zoals bijvoorbeeld kerken worden gericht. De 'schoone eenheid' tussen bouwmassa en stedelijke ruimten (een Haags dingetje sinds stadsstedenbouwers Lindo en Berlage) van de eerste helft van de twintigste eeuw keert

hiermee terug in het Haags urban design repertoire. Verder krijgen de torens een duidelijke beëindiging op de top.

Om De Schaloen te kunnen realiseren sloopt men alle portiekwoongebouwen met ca. 200 sociale huurwoningen. En zonder zwartgallig te willen zijn kan men zich afvragen of de binnenhoven niet te rooskleurig worden voorgesteld. Het binnenhof is een groene binnenwereld en collectieve ruimte op een parkeerdek in de schaduw van de hoge bebouwing, hier zal hooguit wat struikgewas of toendrabepplanting groeien. Het hele ensemble zal nauwelijks een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie, de waterberging is problematisch en het geheel is toch een enorme massa aan steen en beton die warmte accumuleert. Biodiversiteit in de wijk wordt voor dieren die zich over de grond bewegen ook niet bevordert met de gesloten bouwblokken.

De beeldkwaliteit van dit plan (https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8626247/1/RIS303670_Bijlage_2) is expliciet beschreven door Palmbout. Ondanks de forse verdichting is er samenhang tussen bouwmassa's van de oude en nieuwe bebouwing, zo betoogt men. Er worden architectonische principes geformuleerd die ook elders bij de vernieuwing van Zuidwest gehanteerd gaan worden. Ook bij de Dreven-Gaarden-Zichten zal het grootste deel van bebouwing worden gesloopt, en ook hier worden de nieuwe woongebouwen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedenbouwkundig raamwerk met bouwstroken ingepast.



Dreven (onder)-Gaarden (midden)-Zichten (boven) transformeren de komende 15 jaar van open verkaveling naar een blokkenstad met een verdichting van 262% / bron Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (2020)

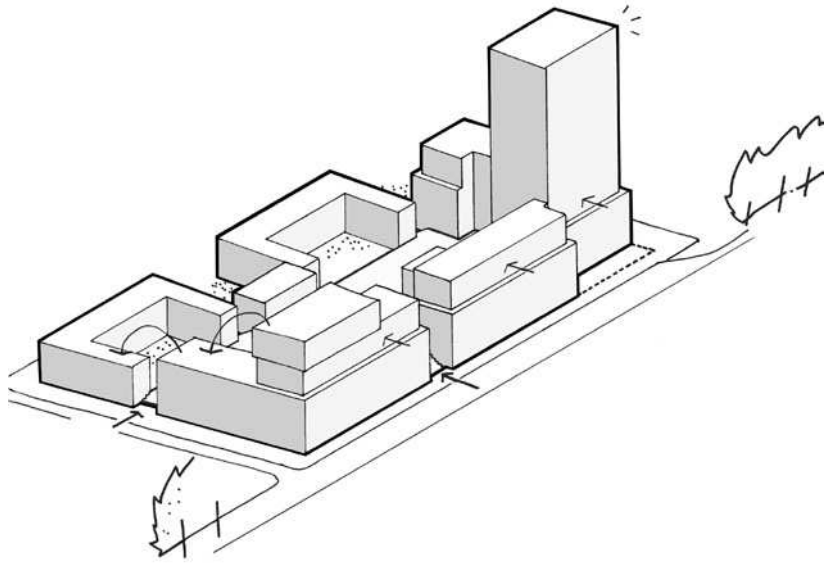
Dreven-Gaarden-Zichten

In het [Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten](https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/592935) (<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/592935>) dat door het samenwerkingsverband gemeente, woningcorporatie Staedion en ontwikkelende aannemer

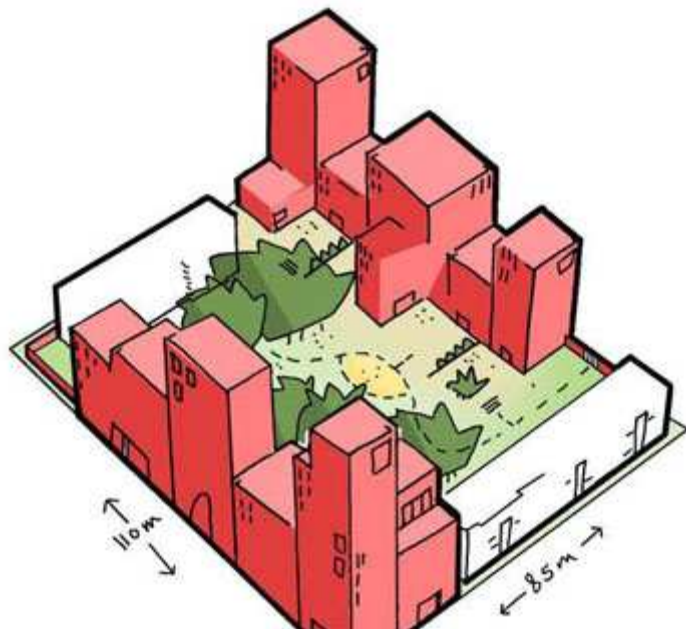
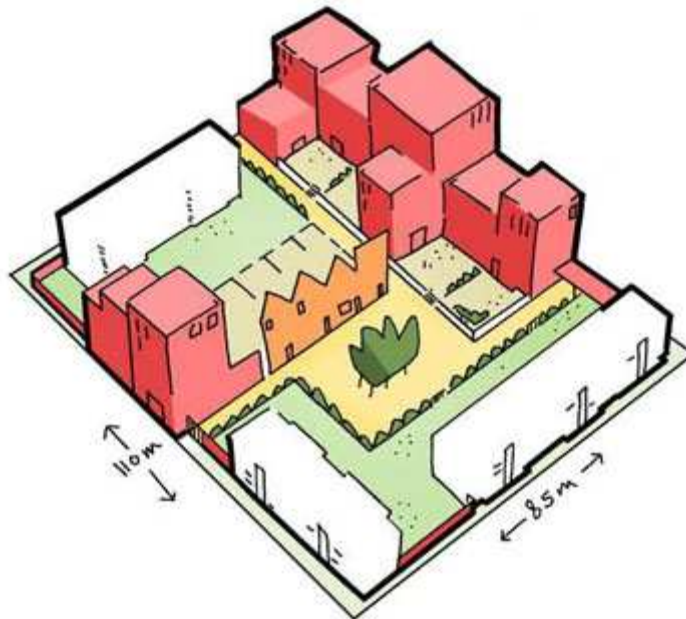
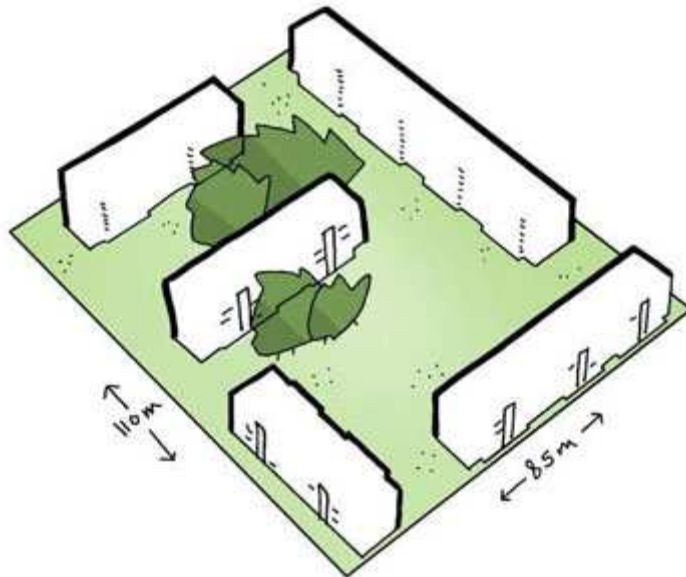
Heijmans is gemaakt, wordt een helder beeld geschetst van de aanpak en de consequenties daarvan voor de stad. Het bestaande raamwerk van Zuidwest dat door Dudok na de Tweede Wereldoorlog (<https://www.oasejournal.nl/en/Issues/16/WMDudokEnHetHaagseStadsbeeld#031>) is neergelegd zal meer gedifferentieerd worden, stelt het ambitiedocument. Het nu veelal monotone netwerk van lange verkeerslijnen en groenstructuren zal transformeren naar 'lange lanen' en haaks daarop levendige 'stadsstraten' met voorzieningen die de woonwijken ontsluiten. De lange verkeerslijnen hebben elk een eigen identiteit en betekenis gekregen door de manier van verplaatsen (auto, OV of langzaam verkeer). De verschillen in de identiteit van lange lanen en stadsstraten zijn volgens het ambitiedocument de aanleiding om verschillende woonmilieus en verschillende programma's en voorzieningen te ontwikkelen.

Zo wil men in de Dreven een woonmilieu ontwikkelen waarbij de groene kwaliteit wordt behouden en versterkt. De 1.224 verouderde sociale huurwoningen wil men vervangen (sloop-nieuwbouw) en daarbij nog 1.359 sociale huur en 1.436 marktwoningen toevoegen. Je kan je afvragen of er nog iets overblijft van de het tuinstadkarakter dat men in het ambitiedocument beschrijft. In de Gaarden wordt de open verkaveling getransformeerd naar twee enorme bouwblokken die zijn samengesteld uit verschillende woongebouwen en een markering zijn van de rand van Zuidwest met de Erasmusweg. De 339 sociale huurwoningen worden vervangen en daarbij komen nog eens 442 sociale huurwoningen en 441 marktwoningen. Bij de Zichten wil men net als de Dreven het stratenpatroon behouden en gesloten bouwblokken toepassen. De 512 sociale huurwoningen worden vervangen en daarbij komen nog 923 sociale huurwoningen en 855 marktwoningen. Net als bij De Schaloen en de Gaarden wordt hoogbouw tot 70 meter gesitueerd aan de randen van de woonbuurt. Het is nog onduidelijk wat voor beeldkwaliteit men nastreeft maar de keuze voor Palmbout als bureau dat meewerkt aan de Gebiedsvisie Zuidwest en de drie Planuitwerkingskaders doet vermoeden dat de basisprincipes zoals deze zijn gebruikt bij de Schaloen ook hier worden toegepast, wellicht met meer ruimte voor voorzieningen en economische bedrijvigheid in de bouwblokken.

De drie woonbuurten hebben nu nog bij elkaar 2.075 (sociale)huurwoningen maar dat zijn er over vijftien jaar 7.531 woningen waarvan er 2.732 marktwoningen. De transformatie zal naar men hoopt vijftien jaar gaan duren en in stappen per woongebouw worden uitgevoerd. De huidige huurders moeten immers vanwege de sloop-nieuwbouwkeuze elders gehuisvest worden en omdat er een tekort aan betaalbare woningen is zal men moeten schuiven binnen de mogelijkheden. Gaten in de open verkaveling worden als eerst bebouwd waarna er gesloopt wordt en deze ruimte weer kan worden benut. Wat een dergelijke strategie voor de bewoners en ondernemers van de buurten betekent laat zich raden.



De Gaarden, proefverkaveling met de bouwmassa van een van de bouwblokken / bron: Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (2020)



Dreven-Gaarden-Zichten, stapsgewijs wordt de open verkaveling naar een stedelijk bouwblok getransformeerd / bron Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (2020)

De uitdagingen voor Zuidwest

Zoals gesteld is er een noodzaak tot een gebiedsvisie omdat bij deze verdichting in Zuidwest ruimteclaims concurreren; de beschikbare ruimte moeten op z'n minst worden benoemd en gereserveerd in een visie. Een tweede uitdaging betreft de strategie. De Ladder voor duurzame verstedelijking (<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>), de leidraad van het Rijk, krijgt in Zuidwest wel een hele specifieke betekenis. De voorgestelde ontwikkeling sluit niet aan bij de bestaande stad maar vervangt deze. De vraag is of dit snel genoeg gaat. De reële angst is dat het blijft bij een paar incidenten wanneer bij een volgende crisis het Rijk geen geld meer beschikbaar stelt waardoor de ontwikkelingen weer inzakken. Zou het niet handiger zijn om op meerdere paarden te wedden en naast deze verdichtingsstrategie ook op grote schaal bestaande portiekgebouwen gaan renoveren en verduurzamen? Europa heeft onlangs in het kader de European Green Deal de 'renovatiegolf' (https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_1835)' aangewezen als een van pijlers voor een groener Europa. Hiervoor worden verschillende fondsen beschikbaar gesteld waaronder de Recovery and Resilience Facility. Nederland krijgt uit dit fonds 5,6 miljard euro. De 'renovatiegolf' sluit ook aan bij de ambitie van Den Haag om een circulaire stad te worden. Daarnaast zou men houten flexwoningen kunnen overwegen op alle lege plekken in de wijken. Het kan een perspectief bieden voor al die kansloze starters op de woningenmarkt, die bij de keuze voor sloop-nieuwbouw nog langer moeten wachten op een passende woning. Een ander prangend punt van aandacht betreft het verdwijnen van betaalbare gezinswoningen uit Zuidwest door de transformatie. 'Grote' gezinswoningen worden gesloopt, wat er voor terug komt zijn woningen die niet meer betaalbaar zijn voor een groot gezin, terwijl uit onderzoek van de gemeente blijkt dat er juist een grote behoefte is aan betaalbare gezinswoningen, jonge gezinnen verlaten nu allemaal de stad. En tot slot, sinds de wijziging van de woningwet en het passend toewijzen van woningen aan huurders met een bepaald inkomen en door de komst van heel veel arbeidsmigranten is in Zuidwest een concentratie van armoede ontstaan met alle gevolgen voor voorzieningen in de wijk. Door de voorgestelde hoeveelheid sociale huurwoningen in zo'n hoge dichtheid bij te bouwen, loopt men een risico. Op termijn zal deze concentratie het sociaal verval in de buurten niet oplossen maar versterkt. En dat terwijl elders in Den Haag, in het CID en de Bickhorst, sociale huur juist uit de programmering is gehaald (Binckblocks, KJ-plein, Torens naast Amare) en men zich op vermogende Amsterdammers lijkt te richten.

Bouwt Den Haag aan segregatie? Aan de kersverse wethouders Martijn Balster en Anne Mulder de opdracht om met de Gebiedsvisie Zuidwest een integraal duurzaam stedelijke raamwerk neer te leggen.

tags

beleid & politiek

stedenbouw

volkshuisvesting

info

Leo Oorschot is architect en urbanist en werkt bij atelier PRO architecten en aan de TU Delft, Architecture and the Built Environment als docent en onderzoeker voor het 1M Homes initiative.