

Diversiteit verrijking voor de stad

Het enthousiasme voor wonen in de stad is groot, maar het aantal woningen is beperkt. Een stevige uitdaging voor gebiedsontwikkelaars. Hoe zorg je dat al die mensen een plekje krijgen? En hoe houd je zo'n drukke stad leefbaar? Met dat soort vragen houdt **GEBIEDSONTWIKKELAAR BPD** zich bezig. De inzet: gebieden creëren waar mensen met plezier wonen, werken en verblijven.

TEKST — *Petra Pronk*
FOTOGRAFIE — *Peter van Aalst*

Goede stedenbouw is een hele uitdaging. Uit onderzoek van BPD blijkt dat mensen in de stad op zoek zijn naar een balans tussen dynamiek en rust, en dat gezinnen vaak wegtrekken uit de stad omdat ze daar geen woning kunnen vinden. Ook de dreigende tweedeling tussen kansrijke en minder kansrijke buurten is een issue. Allemaal dingen die ook in Den Haag spelen, stelt **Rosalie de Boer**, ontwikkelingsmanager bij BPD. 'Van oudsher is hier een tweedeling tussen veen en zand, en de vrees bestaat dat die tweedeling groter wordt. Dat is onwenselijk, want het leuke van een stad is juist dat er veel verschillende soorten mensen wonen. Het gaat om een gezonde balans.' Haar collega **Wicher Mol** vult aan: 'De kracht van Den Haag is de prachtige ligging in de Randstad, met alle voorzieningen binnen handbereik en dicht bij strand en duinen. Den Haag heeft alle kwaliteiten van een grote Nederlandse stad, en het is ook nog eens betaalbaar. Een unieke mix die we met gerichte projecten proberen te versterken.' >



— WICHER MOL —
& ROSALIE DE BOER



02

'Den Haag heeft alle kwaliteiten van een grote Nederlandse stad, en het is ook nog eens betaalbaar.'



01

- 01 *Vroondaal*
- 02 *Binck Eiland op de Binckhorst*

Rosalie de Boer:

Favoriete plek: de Binckhorst. Zo'n gave plek! Ondernemers die daar durven te gaan zitten zijn voor mij echt de helden van de transformatiegebieden.

Favoriete koffie: Capriole Café

Mijn drive: zorgen dat zo'n bijzonder gebied als de Binckhorst zijn identiteit behoudt en dat die meegenomen wordt in de verandering.

Tip voor Den Haag: niet zo bescheiden zijn! Den Haag moet niet proberen om Amsterdam, Utrecht of Rotterdam te worden. Het heeft als stad aan zee een eigen unieke identiteit die meer benadrukt zou mogen worden.

Wicher Mol:

Favoriete plek: het Plein. De plek waar je zo mooi de skyline van de nieuwe stad ervaart met aan de andere zijde het bestuurlijk centrum van Nederland, het Binnenhof. Maar nog belangrijker: waar je heerlijk met vrienden op het terras kan zitten.

Favoriete koffie: strandtent De Kwartel

Mijn drive: bijdragen aan de toekomst van de stad. Het allermooiste is dat je een plan realiseert dat heel veel jaren blijft staan en dat echt wordt gebruikt door mensen die daar enthousiast over zijn.

Tip voor Den Haag: maak het voor marktpartijen aantrekkelijk om ook te investeren in niet-commerciële ontwikkelingen.



- 03 Capriole Cafe
- 04 Strandpaviljoen De Kwartel
- 05 Kompaan
- 06 Proeftuin Erasmusveld



Urban innovation

BPD draagt als gebiedsontwikkelaar bij aan de leefbaarheid van steden door goed te kijken wat waar nodig is. Zo speelt het in op de trend dat wonen en werken steeds meer door elkaar heenlopen. Blurring, in vaktermen. Rosalie de Boer: 'We sluiten aan bij de wens van mensen om thuis te werken, door woningen op de begane grond geschikt te maken voor kantoor of praktijk. Ook zorgen we in de nabijheid van het wonen voor gezellige koffientjes waar mensen met hun laptop kunnen zitten. Verder onderschrijven we het belang van allerlei soorten ondernemers in *de Binckhorst*, een voormalig industrie-terrein dat zich prima leent voor urban innovation. Dit is een van de weinige plekken in de stad waar een stoer woonmilieu gecreëerd kan worden. Dat moet je koesteren. Voor de Binckhorst hanteren we 't motto 'Håh ut råk'. We kijken hier kritisch welke elementen de moeite

waard zijn om te behouden, omdat ze het karakter van het gebied versterken.' Zo is BPD met partijen Vorm en Local bezig met de transformatie van het Binck Eiland, een oud kantoorpand dat wordt getransformeerd tot een eigentijds complex waar wonen en werken samenkomen en waar ook gezinnen prima uit de voeten kunnen.

Rafelrandje

Wicher Mol: 'Vooruitlopend op de definitieve transformatie van locaties is bij gebiedsontwikkeling ook placemaking belangrijk; manieren om een plek aantrekkelijker te maken. BPD heeft in de Binckhorst twee locaties in bezit die ze bewust inzet om het gebied verder te versterken. Op de eerste locatie heeft bierbrouwerij *Kompaan* zich gevestigd. De ondernemersgeest van Jasper en Jeroen van Kompaan past bij de transformatie van de Binckhorst. Het lokale bier en de evenementen



'Doordat de woningen geclusterd zijn, is er rondom het complex veel ruimte voor groen.'

die ze organiseren versterken het stoere karakter van het gebied. Inmiddels is het zo'n succes dat we onderzoeken hoe we de brouwerij kunnen behouden. Op een tweede plek, nu nog een rafelrandje van de Binckhorst, zijn we bezig met een tijdelijk concept voor een muziekcluster. Dat is een écht Haags thema. Er zit

al een studio en er hebben al enkele bekende namen uit de Haagse muziekwereld interesse getoond. Dergelijke projecten versterken de bijzondere identiteit van de Binckhorst enorm en tegelijk trekken ze mensen naar dit transformatiegebied.'

Gemêleerd

Er gebeurt nog veel meer. 'Den Haag bestaat uit een gemêleerde gemeenschap, dus moet je zorgen dat er voor iedereen iets te kiezen valt', stelt Wicher Mol. 'De stad staat voor een grote groeiopgave en er zijn relatief weinig plekken beschikbaar, dus moeten we heel zorgvuldig met de beschikbare ruimte omgaan. Daarom richt BPD zich naast grote gebiedsontwikkelingen ook heel bewust op kleinere projecten.'



Proeftuin Erasmusveld

Maar Den Haag bestaat niet alleen uit het centrum. Er zijn ook mensen die liever wat rustiger wonen. Daarom is BPD ook actief aan de randen van de stad. Neem *Proeftuin Erasmusveld*, een project waarin duurzaamheid centraal staat. Dat gaat verder dan groen en omvat ook *healthy living*. Rosalie de Boer: 'Voor dit project hebben we een ontwerpprijsvraag uitgeschreven. Dat heeft geleid tot verrassende dingen. Van een aantal ruimtes die bewoners samen een bestemming kunnen geven, tot een plek om groente te verbouwen, hardlooppaden en een eigen waterzuivering. Doordat de woningen geclusterd zijn, is er rondom het complex veel ruimte voor groen. Daardoor is de beleving van vrijheid hier groot. Erasmusveld laat zien dat healthy living ook in de stad kan. Soms zelfs *juist* in de stad. Uit onderzoek blijkt dat stadsbewoners gezonder zijn dan mensen op het platteland, omdat je in de stad meer op de fiets doet.'

Vroondaal

En dan is er nog *Vroondaal*, een lommerrijke woonwijk nabij Kijkduin, dus vlakbij het strand. Hier worden ruime eengezinswoningen gerealiseerd met een hoog afwerkingsniveau. 'Er is veel behoefte aan dit soort woningen en Vroondaal is dan ook de afgelopen twee jaar heel succesvol gebouwd, en dat zal nog een aantal jaren doorgaan', zegt Wicher Mol. 'Heel geschikt voor wie rustig en betaalbaar wil wonen nabij de kust, maar wel met alle voorzieningen van de stad in de buurt. Een project als Vroondaal trekt een ander publiek dan de binnenstad, en dat is precies de bedoeling. Iedereen heeft andere woonwensen. Daarom bouwen we voor verschillende doelgroepen, in verschillende buurten en voor elke portemonnee. Een gevarieerde bevolkingsopbouw zorgt voor dynamiek, maakt de stad aantrekkelijk en is ook in economisch opzicht gezond. Bovendien maakt variatie in woonmilieus het mogelijk om binnen de eigen stad wooncarrière te maken. Alles bij elkaar is diversiteit een verrijking voor de stad.' ●