

**BORGHESE REAL ESTATE & COD**

JOHAN SPRIENSMA EN HENK PLEIJSIER, *ontwikkelaars*

## ‘GEEN ENKELE OPGAVE IS EENVOUDIG’

Borghese en COD ontwikkelen samen het Maanplein in Den Haag.

Dankzij de aankoop van dit plein kwam 80.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar voor transformatie naar multifunctioneel woon-werkgebied. Beide ontwikkelaars vallen op met projecten van een flinke schaalgrootte.

‘Daarmee kunnen we vanuit eigen kracht kwaliteit realiseren zonder afhankelijk te zijn van anderen.’

Het voormalig KPN-complex dateert van eind jaren negentig en omvat, behalve het halve-maanvormige hoofdgebouw, nog elf, grotendeels leegstaande, kantoorgebouwen. De vastgoedmarkt in Den Haag trok net iets aan toen Borghese en COD het in 2016 konden verwerven. Toch was de koop gewaagd: het voormalig kantorencomplex lag op het verouderde bedrijventerrein De Binckhorst. ‘Maar’, zeggen **Johan Spriensma** en **Henk Pleijsier**, ‘wij zagen meteen potentie in het gebied.’

### UITDAGINGEN

Borghese en COD zijn actief in heel Nederland. Ze ontwikkelen en realiseren voornamelijk voor grote beleggers. Op het Maanplein zijn dat Amvest en Staedion. ‘Bedrijven met een lange termijnvisie’, aldus **Spriensma**. ‘Vandaar onze keuze voor toekomstbestendige gebouwen, die qua duurzaamheid net een stapje verder gaan dan de bouwvoorschriften eisen.’ Amsterdam, Delft, Haarlem of Groningen: het ontwerpproces is vaak hetzelfde, maar de inhoud kan flink verschillen. **Spriensma**: ‘Elke locatie heeft zijn eigen uitdagingen. In Groningen moeten we

aardbevingsbestendig bouwen en bij het Maanplein ligt de complexiteit vooral in de milieuaspecten van De Binckhorst.’

### AANTREKKELIJK

Het Maanplein had als locatie genoeg te bieden.

**Spriensma**: ‘Het groene karakter, bijvoorbeeld. Dat valt echt op in het verder overwegend stenige en ruwe karakter van De Binckhorst. Ook de nabijheid van Voorburg, met haar hoge woonkwaliteit, is aantrekkelijk. Op De Binckhorst komen in totaal circa vijfduizend woningen. Op het Maanplein realiseren wij er ruim zevenhonderd.’

Ook in de leegstaande kantoorgebouwen zagen de ontwikkelaars voldoende potentie voor transformatie. **Pleijsier**: ‘Als je door je ooghoeken heen keek, kon je er al woongebouwen in zien. Samen met de architecten TConcept en INBO en de aannemer Pleijsier Bouw hebben we dit waar kunnen maken.’ Binnen twee jaar na aankoop waren zes gebouwen getransformeerd tot 266 vrije-sector huurwoningen waarvan vrijwel niet één hetzelfde is.







1,2,3,4\_Het Maanplein



2



3



**‘DIE MIX VAN WONEN, WERKEN EN (HORECA) VOORZIENINGEN MAAKT HET BIJZONDER EVENALS DE COMBINATIE VAN TRANSFORMATIE EN NIEUWBOUW’**

### TOEKOMSTBESTENDIG

Al ging het proces voorspoedig en leenden de gebouwen zich prima voor transformatie tot woongebouw, toch was het volgens **Spriensma** geen eenvoudige opgave. ‘De installaties, gevel, vloeren en indeling moesten worden aangepast aan de bouweisen voor woningen, maar ook de inrichting van het openbaar gebied. Gasloos bouwen was geen probleem; het complex was al aangesloten op stadsverwarming.’

Drie gebouwen houden een kantoorfunctie. Het voormalig expeditiecentrum is getransformeerd tot startup community en drie kantoorgebruikers verhuisden vanuit het ene gebouw naar het andere. ‘We staan nu voor de laatste opgave’, vertelt **Spriensma**. ‘De sloop van één gebouw en de bouw van drie nieuwe woongebouwen, waaronder een woontoren van 70 meter

aan de kop van de Binckhaven. Op het terrein komt ook een nieuw wooncomplex met 164 sociale huurwoningen.

### UNIEK PROJECT

‘Het Maanplein was een kantoreengebied waar om 9.00 uur de lichten aangingen en om 17.00 uur weer uit’, vertelt **Pleijssier**. ‘Het wordt nu steeds meer een multifunctionele buurt die overdag én ’s avonds leeft. Die mix van wonen, werken en (horeca)voorzieningen maakt het bijzonder evenals de combinatie van transformatie en nieuwbouw. Neem daarbij de schaalgrootte en je hebt een uniek project. Een van de grootste herontwikkelingsgebieden van Nederland die door één partij wordt gerealiseerd. Wij zijn pioniers op dit gebied. In Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Noord en de wijk Buitenhof in Delft investeerden wij ook al



4

**HENK  
PLEIJSIER**





**‘DE BEDOELING IS DAT WIJ ALS PROJECT-ONTWIKKELAARS MET ELKAAR INVULLING GEVEN AAN HET GEBIED ZONDER DAT PRECIJS STAAT AANGEGEVEN WAAR DIE VIJFDUIZEND GEPLANDE WONINGEN MOETEN KOMEN’**

**JOHAN SPRIENSMA**



7



5



8

5,6,7,8\_Sociale woningbouw op Maanplein



6

toen niemand daar nog wat in zag. ‘Het scheelt dat we bij deze ontwikkelingen de gemeente achter ons hebben’, zegt **Spriensma**. ‘Die is blij dat er eindelijk iemand in het gebied wil investeren waardoor de ontwikkeling ervan in een stroomversnelling raakt.’

#### **FLEXIBILITEIT**

Bijzonder aan de ontwikkelingen in De Binckhorst is het feit dat er gewerkt wordt met een omgevingsplan dat nog vrij globaal van aard is. Dat is voor alle partijen nieuw en uniek in Nederland. **Spriensma**: ‘De bedoeling is dat wij als projectontwikkelaars met elkaar invulling geven aan het gebied zonder dat precies staat aangegeven waar die vijfduizend geplande woningen moeten komen. Dat vereist een nauwe samenwerking. Op verschillende plekken zal De Binckhorst van kleur verschieten. Het omgevingsplan geeft slechts de kaders aan waarbinnen dat moet gebeuren. Die flexibiliteit biedt kansen om een eigen invulling aan het gebied te geven, maar door de onbekendheid met deze werkwijze is er meer overleg nodig voordat dingen duidelijk zijn.

Als ontwikkelaars hebben we ons verenigd, omdat we allemaal met dezelfde vragen zitten. Bijvoorbeeld als het gaat om milieuaspecten, mobiliteit, openbaar vervoer en parkeergelegenheid.’

#### **BIJZONDER KARAKTER**

Borghese en COD ontwikkelen voornamelijk binnenstedelijk en vaak in de grote steden. **Spriensma** en **Pleijzier** zijn gewend aan de uitdagingen die daarbij horen. Als het gaat om Den Haag valt het hen op dat de aloude ‘tweedeling’ steeds meer vervaagt. ‘Den Haag is de stad van zand en veen, waarbij zand van oudsher aantrekkelijker was om te bebouwen. Nu bouwgrond binnen de gemeentegrenzen van Den Haag opdraakt, zie je dat ook de wijken op het veen aantrekkelijk worden om in te investeren. Dat zal de tweedeling in de stad volgens ons verminderen.’

‘Den Haag blijft aantrekkelijk om te wonen en te werken’, vinden **Spriensma** en **Pleijzier**. ‘De nabijheid van de zee, de ligging tussen Rotterdam en Amsterdam, de kwaliteit van de binnenstad en het internationale karakter maakt de stad bijzonder. De vraag naar woningen neemt nog steeds toe en de ambities van de gemeente liggen hoog. Geen enkele opgave is eenvoudig en met de huidige bouwcapaciteit is het een uitdaging om ze waar te maken. Maar samen met de gemeente en de andere ontwikkelaars hebben wij er vertrouwen in dat De Binckhorst een groot succes wordt.’ ■