Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Den Haag

BPD

Haags stadmaken doe je samen, groen en betaalbaar

Door binnenstedelijke transformatie en verdichting is Den Haag in staat genoeg woningen te bouwen voor de snelgroeiende bevolking. Voorwaarde is wel dat de verdichte woongebieden groener worden. 'Den Haag moet zijn groene identiteit verder versterken', vinden Wicher Mol, Rosalie de Boer en Niraj Sewraj van gebiedsontwikkelaar BPD (Bouwfonds Property Development).

Rosalie de Boer
ontwikkelingsmanager BPD

Wicher Mol
ontwikkelingsmanager BPD

In de zuidelijke Randstad zijn tot 2040 zeker 240.000 nieuwe woningen nodig, waarvan 50.000 in Den Haag. De hofstad groeit naar verwachting van 540.000 inwoners nu naar 630.000 in 2040. De Haagse woningbouwopgave moet voornamelijk binnen de stadsgrenzen gerealiseerd worden, zegt BPD-stadsontwikkelaar Niraj Sewraj: 'De voor de hand liggende gebieden in de stad worden al opgepakt. Om als stad aantrekkelijk te blijven en te groeien, moeten mensen er goed kunnen leven. Daarom zijn de gebieden die sociaal-maatschappelijk achterblijven wat ons betreft nu aan de beurt, in de stad en aan de stadsranden. Daar moeten we aantrekkelijke leefomgevingen ontwikkelen door meer woningen, werken en prettige openbare ruimte met natuur toe te voegen.'

Niraj Sewraj
stadsontwikkelaar BPD

DE BINCKHORST

De grootste en meest complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van Den Haag op dit moment ligt op de Binckhorst. Dit Haagse bedrijventerrein transformeert naar een stoere, stedelijke woonwerkplek met minstens 5.000 woningen, waar het rauwe randje van het industriële verleden zichtbaar blijft. BPD heeft een handvol grond- en gebouwenposities in het gebied. De grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland wil de komende jaren nieuwe woonwerkmilieus ontwikkelen in de Trekvlietzone, aan de Binckhorstlaan en rond Binckhaven. Op Binck Eiland realiseert BPD samen met Local en Vorm eind dit jaar al Binck Kade, twee appartementencomplexen aan de Trekvliet met zicht op Oud-Rijswijk. Eerder dit jaar werd hier ook De Binck opgeleverd, het kantoorgebouw van uitgeverij SDU dat is omgevormd tot stadsappartementen. Daar blijft het niet bij. Zo wil BPD samen met AM en Schouten Juno Park ontwikkelen. Een stedelijk divers woonmilieu met een groen hart, ruim 700 (huur)woningen en wijkvoorzieningen zoals een basisschool.

DEVELOPING APART TOGETHER

Op de Binckhorst is samenwerken cruciaal. Wicher Mol, ontwikkelingsmanager bij BPD legt uit: 'In deze enorme gebiedsontwikkeling waar het eigendom versnipperd is en de omgeving complex, heb je elkaar nodig. Waar projecten en belangen elkaar overlappen, werken we langjarig samen. Developing apart together (DAT) is een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling die we steeds vaker tegen zullen komen. Om deze werkwijze handen en voeten te geven, hebben we met tien marktpartijen in juni de coöperatieve vereniging 'We Think Binck' opgericht. Ook hebben we tien ontwikkelprincipes opgesteld en doet 'We Think Binck' met de gemeente onderzoek naar energie, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit. Zo kunnen we samen een duurzame, leefbare, bereikbare en inclusieve Binckhorst realiseren. BPD werkt ook vooraf gaand aan de ontwikkelingen al aan een aantrekkelijke Binckhorst. Totdat de bouw begint, geven we ondernemers met lef de kans hun bedrijf te starten in de leegstaande panden. Deze placemaking heeft al leven in de brouwerij gebracht, zoals bierbrouwer Kompaan aan Binckhaven, de muzikale hotspot in de Pollux Studio's en de creatieve ondernemers in Binck Base. Zo leren verschillende doelgroepen de Binckhorst op een andere manier kennen en komt het gebied op de positieve mental map van mensen.'

GROTE GROENE AMBITIES

Ook de toevoeging van natuur is een belangrijke voorwaarde voor een leefbare Binckhorst, stelt BPD-ontwikkelingsmanager Rosalie de Boer: 'De BPD-onderzoeken 'Thuis in mijn stad' en 'De kindvriendelijke stad' laten zien dat groen essentieel is voor bewoners om tot rust te komen en voor kinderen om veilig buiten te spelen. Het zet mensen aan tot bewegen en is van groot belang in de strijd tegen klimaatverandering. Afgezien van het groen op de begraafplaats en bij Kasteel de Binckhorst, is de Binckhorst een stenig gebied. De hele Binckhorst is één groot hitte-eiland. De gemeente Den Haag en de marktpartijen van 'We Think Binck' hebben grote groene ambities. De gemeente zal een 1,3 kilometer lang waterfrontpark in de Trekvlietzone aanleggen en ook natuurinclusief bouwen staat hier hoog op de agenda. De ontwikkelaars zullen zich niet beperken tot het maken van een klein groen gazonnetje. In het midden van Juno Park willen we echte natuur creëren, misschien in de vorm van een tiny forest.'

ANDERE MANIER VAN VERDICHTEN

De toevoeging van natuur betekent volgens Rosalie de Boer niet dat er minder ruimte komt voor woningbouw. 'Verdichten en vergroenen sluiten elkaar niet uit. We moeten dan wel toe naar een andere manier van verdichten. Dat kan door het oppervlak privébuitenruimten te beperken en daarvoor in de plaats meer (semi)openbaar groen terug te geven. Zo ontwikkelen we in onze nieuwe projecten ook gezinsappartementen, waar bewoners een groot balkondek en een gezamenlijke tuin tot hun beschikking hebben. Dankzij een lage parkeernorm, deelvervoer en goed openbaar vervoer kost de ontsluiting ook weinig ruimte. Dat betekent wel dat er op binnenstedelijke locaties als de Binckhorst veel minder ruimte is voor grondgebonden woningen. Dat zou ook niet duurzaam zijn; een eigen tuin en een parkeerplaats legt een groot beslag op de schaarse ruimte.'

GROENE IDENTITEIT VERSTERKEN

Wat Rosalie de Boer betreft, worden groen en stadsnatuur in elke Haagse binnenstedelijke gebiedstransformatie een belangrijk onderdeel: 'Den Haag is al de groenste stad van Nederland. Daar is de Hagenaar ook het meest trots op, blijkt uit eigen onderzoek. Den Haag moet zijn groene identiteit daarom verder versterken. Nu de auto steeds meer plaatsmaakt voor voetganger en fietser, nemen de mogelijkheden toe. Bij de Monsterseweg werken we aan zo'n groene opgave. We maken vijftig kubistische woningen gebouwd met veelal natuurlijke materialen op twee voormalige sportvelden. Door groen toe te voegen als bomen en struiken in de openbare ruimte maar ook op daken en gevels en veel aandacht aan aansluitende biodiversiteit te besteden, past het buurtje naadloos in de landschappelijke omgeving.' Wicher Mol: 'Een andere groene opgave waar BPD de afgelopen twee jaar heeft geëxperimenteerd met off-grid wonen is Proeftuin Erasmusveld. Dit gebied met leegstaande volkshuishuisjes tussen Den Haag Zuid-West en Wateringse Veld was niet verbonden met de omgeving. Door hier twee jaar lang vijf tiny houses een plek te geven waar de bewoners zelf energie opwekten, water zuiverden en samen met een stadsboerin stadslandbouw startten, is het gebied toegankelijk gemaakt voor de buurt. Dit placemakingtraject is ook door de gemeente Den Haag omarmd. Juist vanwege het duurzame karakter van de pilot met tiny houses. De lessen uit de experimenten nemen we mee naar de nieuwe duurzame woonwijk met 350 woningen.'

BEREIKBARE STAD

'Net zoals in andere steden is betaalbaarheid ook in Den Haag een belangrijke maatschappelijke opgave', vertelt Niraj Sewraj. 'Wij zien het als onze taak om ook de middeninkomens een plek in Den Haag te kunnen bieden. Starters, senioren en (jonge) gezinnen verdienen een thuis in de stad. Daarbij is er aandacht nodig voor het inclusiever maken van de openbare ruimte en zaken als winkelaanbod, maar ook zorg, kinderopvang, onderwijs, sport en (deel)mobiliteit. In gebieden zoals Den Haag Zuid-West kan woningbouw een katalysator zijn om te werken aan verbetering en het maken van ruimte voor passende woonproducten. Kijk daarbij niet alleen naar nieuwkomers buiten de wijk, maar vooral naar bestaande bewoners die in de wijk willen blijven en stappen hebben gemaakt op de sociaal-maatschappelijke ladder. Van belang blijft het vinden van de balans in een duurzame menging tussen wonen, werken en ontspannen. Voeg woningen toe, waar mogelijk. Maar verdring de bedrijvigheid, en daarmee de ondernemers en de mensen die daar werken, niet. Het werken is cruciaal voor het levensonderhoud van de stedeling.'

GROENE, LEEFBARE EN DIVERSE STAD

Wicher Mol: 'Probleem is echter wel dat we te maken hebben met steeds hogere grondprijzen, bouwkosten en toenemende complexiteit. Dit drukt op de business-case. Omdat sociale en middeldure huurwoningen een gemaximeerde huur hebben, worden kosten verschoven naar koopwoningen. Dankzij de lage rente en de goede markt lopen de projecten goed. Maar wat betaalbaarheid betreft is de rek er bijna uit. We moeten op zoek naar passende businessmodellen.' Rosalie de Boer weet wel een oplossing: 'Een nieuwe woon- en werkwijk levert de stad naast maatschappelijke waarde veel ozb-inkomsten op. Als de stad die toekomstige opbrengst meetelt, kan de grondprijs lager. Als alle actoren in een gebiedsontwikkeling open zijn over hun business case, ontstaat er meer ruimte. En kunnen we die groene, leefbare, diverse stad samen voor elkaar krijgen.'