

Verslag ledenbijeenkomst
Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag
05 juli 2024 van 12.00 – 14.00 uur
Locatie: Club Omen - Rijswijkseplein 786 - 2516 LX Den Haag - 40e etage

Thema: “Laakhavens, gebied van de toekomst!”

Aanwezig: 20 leden en genodigden

1. Welkom - Steven Zijlstra, Voorzitter

De voorzitter opent deze bijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen op deze bijzondere locatie. Een van de hoogste torens van Den Haag in het Laakhavengebied. Hij stelt de sprekers Ronald van der Ark van de Gemeente Den Haag en Maarten Lindeboom van Redevco Living voor. Zij zullen een presentatie verzorgen over respectievelijk de 'Gebiedsontwikkeling Laakhavens' en het 'HS Kwartier inclusief Escher Gardens'.

De agenda wordt kort toegelicht evenals de volgende punten:

- Op 7 juni jl. vond de rondleiding door de renovatie van de 1^e en 2^e kamer in het Binnenhof plaats onder de bezielende leiding van de gids Marc van Roosmalen, architect en expert monumenten en stedenbouw bij het Rijksvastgoedbedrijf. Dit was een leuke en informatieve bijeenkomst. Bij berichten op de homepage van de website www.evbinnenstad.nl is hier meer over terug te vinden.
- De Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag is lid van de Stichting Binnenstad Den Haag. Deze stichting heeft sinds 1 juli jl. een andere naam gekregen namelijk Stichting Binnenstadsmanagement Den Haag. Bureau Binnenstad, Marketing Haagse Binnenstad en Stichting Binnenstad hebben hun krachten gebundeld in de nieuwe binnenstadsmanagement organisatie: genaamd Stichting Binnenstadsmanagement Den Haag (Bimag). Bureau Binnenstad is de uitvoeringsorganisatie van Bimag. De directeur van Bureau Binnenstad, Ad Dekkers is ook de voorzitter van de Stichting Binnenstadsmanagement Den Haag. Hij kon helaas vandaag niet aanwezig zijn maar zal bij een volgende ledenbijeenkomst een en ander over deze verandering vertellen.
- Op 20 juni jl. heeft een 2^e Workshop van het vergroeningsproject plaatsgevonden op het stadhuis. Bij deze workshop waren het bestuur samen met Steven Delva van DELVA Landscape Architecture Urbanism, de directeur van Bureau Binnenstad en de ambtenaren van de belangrijke disciplines rondom dit project aanwezig. Steven Delva heeft een plan gemaakt dat bestaat uit drie hoofdingrediënten. Een van de hoofdingrediënten is hoe de grachten in de binnenstad van Den Haag te kunnen verbeteren. Momenteel is het een ratjetoe van verschillende ingrediënten en daar zouden meer verblijfs-elementen aan toegevoegd kunnen worden. Om verschillende landschappelijke elementen toe te voegen heeft Steven Delva hiervoor een soort toolbox ontwikkeld. De Prinsessegracht, Oranjevuitensingel en de Zwarteweg komen in aanmerking voor een pilotproject om de eerste verbeteringen te kunnen aanbrengen. De aanwezige ambtenaren waren zeer enthousiast dat dit vergroeningsproject vanuit vastgoedondernemers is geïnitieerd. Er zullen wat aanpassingen aan dit plan gedaan worden en vervolgens zal het gepresenteerd worden aan drie wethouders. Als eerste zal het aan de wethouder economie, Saskia Bruines gepresenteerd worden. De bedoeling hiervan is dat het pilotproject gerealiseerd zal worden.
- De NAVO-top komt volgend jaar naar Den Haag (24-26 juni 2025). Dit is goed voor de economie van de stad. Vooral voor de hotelbezetting en de winkels.
- Nieuwe leden – de voorzitter geeft hierbij aan dat nieuwe leden van harte welkom zijn en wellicht hebben de aanwezige leden nog relaties met bezit in het CID gebied of de historische binnenstad van Den Haag die lid zouden willen worden van de Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag.

- Nieuwe bestuursleden – de voorzitter geeft hierbij aan dat op dit moment nog geen nieuwe bestuursleden nodig zijn maar mochten er leden zijn die aspiraties hebben in de toekomst in het bestuur zitting te nemen dat zij dit kenbaar kunnen maken bij de huidige bestuursleden of bij het secretariaat via secretariaat@evbinnenstad.nl.

Hiermee eindigt de voorzitter zijn welkomstwoord en geeft hij het woord aan Ronald van der Ark.

2. Presentatie ‘Gebiedsontwikkeling Laakhavens’ – Ronald van der Ark, Gemeente Den Haag, Projectmanager Gebiedsontwikkeling en Projecten, CID-Laakhavens HS

Ronald van der Ark stelt zich voor en geeft aan al enige tijd te werken voor de gemeente Den Haag. Als projectmanager is hij verantwoordelijk voor proces- en projectmanagement van vastgoed- en gebiedsontwikkeling in opdracht van de gemeente Den Haag. Sinds 2018 coördineert hij de gebiedsontwikkeling Laakhavens. Het gebied rondom station Hollands Spoor is onderdeel van het CID (Central Innovation District) Den Haag. Belangrijk in het CID is dat er zich drie stations bevinden namelijk Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI.

De gemeente Den Haag gaat Laakhavens veranderen in een levendig gebied om te wonen, werken en ontspannen. Er komen ongeveer 9.000 woningen, nieuwe kantoren, scholen en voorzieningen zoals winkels, horeca en zorg- en cultuurinstellingen. Met meer groen en goede verbindingen met de andere deelgebieden. In het hart van Laakhavens komt een groot park.

Deze presentatie geeft een kijkje in het verleden, het heden en de toekomst. Het gebied laakhavens bestaat uit de Petroleumhaven, Laakhaven West (met deze ontwikkeling is de gemeente Den Haag 17 jaar geleden gestart en bevindt zich nu in de afrondende fase), Laakhaven Centraal (hier bevinden zich de Megastores en de Praxis), Laakhaven Hollands Spoor (hier bevinden zich de toren het Strijkijzer waar deze bijeenkomst plaatsvindt en de Haagse Hogeschool) en het Schipperskwartier. Staedion is grootgrondbezitter in het Schipperskwartier. Dit laatste gebied is een soort ‘eilandje’ in dit gebied en is nog een ‘toekomstplan’.

N.a.v. het schilderij van Jan van Goyen ‘Gezicht op Den Haag’ uit 1650 heeft deze gebiedsontwikkeling een prijs van de marketing van de gemeente Den Haag gewonnen. De Trekvliet, de Laakmolen, de Haagse toren en een ooievaar zijn te zien op dit schilderij. De ooievaar geeft aan dat dit een gezicht op Den Haag is. Ook is te zien dat het vervoer in die tijd met een trekschuit was om ‘het dorp’ ’s-Gravenhage binnen te komen.

Er werd in 1843 een station gebouwd, Hollands Spoor (dit is nu een rijksmonument) iets buiten de stad en in 1891 nog eens vernieuwd omdat de stad zo gegroeid was. De trekvliet werd erg vol en mede om al het vervoer buiten de stad te brengen werden daarom in 1900 de haven en het industrieterrein aangelegd. In 1928 waren de bouw van de haven en het industrieterrein afgerond. Op dit industrieterrein werden o.a. de Haagse Hopjes gemaakt, stond de melkfabriek De Sierkan en werd Felix kattenvoer geproduceerd. Er werden gronden met erfpacht uitgegeven voor 75 jaar. Toen de erfpacht afliep na 75 jaar werden de beurtschippers vervangen door vrachtwagens en o.a. daardoor begon het terrein te verloederen.

In de jaren ’80 werd een nieuw plan gemaakt voor het Laakhavengebied (gebiedstransformatie 1.0) dat in de jaren ’90 uitgevoerd werd door de gemeente. Er is toen een tunnel gebouwd onder het spoor, er kwamen woningen, de Haagse Hogeschool, de Megastores en werkunits. En op een gedempt stuk van de insteekhaven werd een industrieterrein gebouwd.

De Megastores liggen in Laakhaven Centraal en is extra groot ontwikkeld. Er bevindt zich een blok met lege ruimtes en het vastgoed is al meerdere keren verkocht.

In 2007 gaf de gemeenteraad het groene licht voor de herontwikkeling van Laakhaven West en de Petroleumhaven maar toen kwam de bankencrisis! Vanaf 2012 zijn daartoe jaarlijks een aantal gemeentekavels in de verkoop gezet voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap. De gemeente is nu met de laatste kavels bezig om dit af te ronden.

Hierna wordt de toekomst van Laakhavens gepresenteerd. De Megastores zijn wederom verkocht en door de leegstand die o.a. op de Verheeskade was werd uiteindelijk gekozen een nieuwe gebiedsontwikkeling voor Laakhavens te maken en daarbuiten bedrijven, kantoren, cultuur, onderwijs, detailhandel, leisure, o.a. als extra opgave ook 9000 woningen hieraan toe te voegen. In 2022 werd de ontwikkelvisie Laakhavens vastgesteld in de gemeenteraad. Daarin staat wat hier allemaal gaat gebeuren. In 2021 werd de structuurvisie CID vastgesteld en het beeldkwaliteitsplan komt 11 juli 2024 in de raad.

Momenteel wordt gewerkt aan een buitenruimte plan (openbare ruimte en ondergrond) en een ontwikkelstrategie hoe dit te gaan doen m.b.t. fasering en financiën. Met de ontwikkelende partijen van Laakhaven Centraal zal een samenwerkingsovereenkomst opgesteld worden. Er is geprobeerd de lopende plannen zoveel mogelijk te integreren in de hierboven genoemde documenten.

De filosofie van de gebiedsontwikkeling zelf gaat via verdichten tot de binnenstad qua woningaantallen en functiemenging, verbinden van mens en stad d.m.v. verblijfsgebieden te creëren, vergroenen door de ontwikkeling van een groene en duurzame leefomgeving (park is realistisch maar er staan nu nog panden) en verfijnen door de menselijke maat toe te voegen en een verfijnde structuur i.p.v. megablokken.

Voor dit gebied zijn verschillende hotspots. Eén daarvan is dat auto's uit dit gebied gaan en dat onder Laakhaven Centraal een mobiliteit hub gemaakt wordt. De structuurvisie CID werd in 2021 vastgesteld met de motie dat per woning 8 m² vergroening toegevoegd moest worden. Dit is nu niet meer zo strikt.

Voor de aanleg van het park in Laakhaven Centraal en het verwerven van bedrijven is nog cofinanciering nodig. Dit park zou een grote kwaliteitsverbetering van dit gebied zijn. De prognose is dat dit park er over 10 jaar ligt. Geprobeerd zal worden bedrijven terug te plaatsen. Er zijn bedrijven die wellicht geplaatst kunnen worden op het bedrijventerrein Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek. Bij de ontwikkelstrategie zal ook een bedrijvenstrategie gemaakt worden.

Projecten die al vooruit lopen zijn de Grace, deze twee torens werden verlaagd van 180 en 150 meter naar 139 en 105 meter. Dit betekende ook van 1450 woningen terug naar 1300 woningen. Vooral de bouwkosten zijn hierdoor verlaagd. Start bouw is dit jaar. Er komt hier 30% sociaal en 20% middenhuur (oude woonvisie).

Escher Gardens is nog bezig met het bestemmingsplan en zal in september naar de raad gaan. Start bouw is 2026. Twee torens van 165 en 156 meter hoog en 1250 woningen.

Waldorp Four (heette voorheen Waldorp Triple) het zijn vier torens van resp. 75 en 45 meter waar 1175 woningen in komen. Dit project heeft een SBI-bijdrage ontvangen en is daarmee het grootste prefund project van Nederland. Eind september is de start bouw.

Verheeskade 1 en 2, hier is voor 1 januari jl. nog een nieuwe bouwaanvraag gedaan. De torens worden gebouwd tot 115 meter en er komen 2400 woningen. Naar verwachting is start bouw 2025.

Megastores, hier zullen Blokker en de andere winkels uit moeten. Deze winkels komen terug wanneer het eerste gedeelte klaar is. Het gebouw van de MegaStores wordt in fases gesloopt. Er worden nieuwe woonblokken met appartementen gebouwd. De bedoeling is hier grotere woningen te maken. De helft van de woningen komen in het betaalbare segment. Op de begane grond is ruimte voor bedrijven en winkels.

Het plan van MS Vastgoed voor de bouw van drie torens met 1400 woningen en bedrijfsruimte aan de Verheeskade waarvan 1 woontoren 240 meter hoog zou zijn is ingetrokken door de gemeente. Deze toren zou te veel wind veroorzaken in het nog te bouwen groene park waardoor mensen er niet zouden kunnen vertoeven. Deze toren moet daarom verlaagd worden.

De bedoeling is dat het gebied Laakhavens autoloos gaat worden en dat er mobiliteit hubs onder de grond komen. Een puzzel blijft wel het parkeren. Een opwaardering van dit gebied geeft meer verkeer op de Neherkade die ook al gevoed wordt door de Rotterdamse baan. Genoemd wordt hierbij dat er verkeersmodellen uitgevoerd zullen worden om dit te monitoren. De bedoeling is dat mensen zich minder gaan verplaatsen met een auto maar met de fiets of lopend. Gedacht wordt dat veel studenten die in dit gebied komen wonen geen auto's hebben.

Hiermee eindigt deze presentatie die bijgevoegd is bij dit verslag. De voorzitter dankt Ronald van der Ark voor zijn bijdrage en geeft het woord aan Maarten Lindeboom

3. Presentatie 'HS Kwartier inclusief Escher Gardens' - Maarten Lindeboom, Redevco Living Development & Realisation Director

Maarten Lindeboom stelt zich voor en start zijn presentatie met aan te geven dat Redevco Living samen met SENS real estate de gebiedsontwikkeling van het HS Kwartier (HSK) tot stand brengt. Redevco is de vastgoedtak van de Zwitserse Holding Cofra waarin de belangen van de familie Brenninkmeijer zijn ondergebracht. Een jaar geleden is de overname afgerond van Life Europe, een Nederlandse specialist in residentieel vastgoed. Life Europe zal verder gaan als Redevco Living, een platform voor de ontwikkeling en exploitatie van woningen. Redevco heeft in het verleden veel geïnvesteerd in retail maar sinds een jaar of twee heeft Redevco de strategie verbreed en investeert nu ook in woningen. Redevco Living heeft door heel het land woningbouwprojecten.

Het HS Kwartier ligt tussen het spoor en de Waldorpstraat. Het maakt onderdeel uit van het CID. De gemeente Den Haag heeft in 2021 de structuurvisie van het CID vastgesteld. In het CID gebied liggen drie stations en is het de bedoeling 30.000 woningen in dit gebied toe te voegen. De gemeente heeft ervoor gekozen te verdichten rondom de stations o.a. omdat de mobiliteit daar al aanwezig is. Een van de belangrijkste pijlers om woningen te kunnen toevoegen in het HS kwartier is omdat dit het verlengde is van Laakhaven Centraal en alle mobiliteitsvoorzieningen aanwezig zijn. Er is ook al een grote Q-park parkeergarage aanwezig. De Velostrada loopt hierlangs en wanneer dit gebied klaar is en ontsloten ligt het tegen het centrum aan. Alle ingrediënten zijn aanwezig om hier een nieuwe gebiedsontwikkeling voor te maken.

Het HSK is een knooppunt voor Laakhaven Centraal waar 6000 woningen komen en samen met de ontwikkeling van de Grace, Waldorp Four en Escher Gardens wordt dit aantal verhoogd naar 9000 woningen. De Binckhorst krijgt er ongeveer 10.000 woningen bij. Het gebied HSK wordt een belangrijk schakelpunt qua mobiliteit.

Vervolgens wordt over de huidige situatie van het HSK verteld. Zie de slide hierover in de bijgevoegde presentatie. Het is geen prettige omgeving. Dit gebied is erg versteend en na 19.00 uur is hier niets meer te beleven. Een verbetering is al de nieuwe entree van station Hollands Spoor (HS) aan de zijde van het Laakkwartier. Deze is sinds oktober 2020 in gebruik. Doordat de doodlopende tunnel vanuit de stationshal opengebrouwen en verlengd is, kunnen reizigers nu ook vanaf de achterkant rechtstreeks naar de perrons en het monumentale stationsgebouw lopen.

Er moet veel vergroening toegevoegd worden aan dit gebied en levendigheid om de kwaliteit van dit gebied te verbeteren tot een fijne verblijfsplek. Om dit te bewerkstelligen is in 2019 een masterplan opgesteld met een stedenbouwkundige van de gemeente. Buiten 90.000 m² kantoorruimte moesten ook leisure en woningen toegevoegd worden. Het HSK moet een nieuw centrumgebied worden om te wonen, te werken, te ontmoeten en te verblijven.

Om dit te kunnen realiseren zal het viaduct weggehaald worden dat in de Waldorpstraat ligt en daarvoor in de plaats een groengebied worden aangelegd. Van belang is een betere verbinding van het HS Kwartier te maken (denk hierbij aan de HHS) met het stationsgebied en het (oude) centrum van de stad.

De gemeente Den Haag geeft 40 miljoen euro als bijdrage in de vergroening van het HS Kwartier en de directe omgeving en vanuit de BBI wordt 20 miljoen euro bijgedragen. Gehoopt wordt wanneer de verkeersonderzoeken afgerond zijn dat de afsluiting van de Waldorpstraat snel te verwezenlijken is. Hierdoor kan in de openbare ruimte een aantrekkelijke en hoogwaardige groene parkboulevard ontstaan waar de mens maatgevend is.

Verschillende deelprojecten worden besproken waaronder het stations postgebouw (het voormalige postsorteercentrum van toen nog de PTT) waar sinds medio 2021 PostNL ingetrokken is. Omdat het een monument is was het complex hier een goed, nieuw en duurzaam gebouw van te maken. PostNL is de huurder van dit gebouw en heeft een contract getekend voor 10 jaar. Dit is nu nog het duurzaamste project van Nederland. Delva Landscape heeft de tuin ontwerpen voor dit gebouw en de bedoeling is dat de hele Waldorpstraat op die wijze vergroend zal worden.

PostNL vindt het belangrijk dat de ambities van de gebiedsontwikkeling Laakhavens en de plannen voor de openbare ruimte in het HS Kwartier ook daadwerkelijk gerealiseerd worden en liefst zo snel mogelijk. PostNL is een soort van ambassadeur van dit gebied. Aan de gevel van het gebouw komt nog een postduivenlichtsculptuur. Dit gebouw is een rijksmonument maar een paar weken geleden is deze postduivenlichtsculptuur goedgekeurd door de Welstands- en Monumentencommissie.

Redevco is nu druk bezig met het project Escher Gardens. Het komt op het parkeerterrein naast het stationsplein en de onderwijsinstelling ROC Mondriaan. Het wordt gebouwd op een stedelijke laag en bestaat uit 2 nieuwbouw torens van ca. 156 m en 165 m hoog. Er zal een mix van wonen, kantoren en voorzieningen komen, in totaal ca. 88.000 m² BVO. Veel kwaliteit op ooghoogte. Maaienveld en begane grond lopen in elkaar over. Hierdoor ontstaat een levendige plint. De grond is van de eigenaar van de locatie.

Er bevinden zich nu al grote gebruikers in het HS Kwartier. De verwachting is dat er geen leegstand zal zijn en er veel vraag komt voor deze locatie omdat het aan het station ligt. Momenteel heeft dit gebied nog geen goede status maar dit zal binnen tien jaar een betere plek zijn. Zoals al eerder genoemd in dit verslag is verbetering van de openbare ruimte enorm belangrijk. Om de bouw van Escher Gardens te realiseren moet het viaduct weg. Vervolgens kan de kwaliteitsverbetering van het stationsplein beginnen en de vergroening van de omgeving.

De hoop is dat het bestemmingsplan Q3-2024 wordt vastgesteld door de raad zonder veel problemen dat het plan daarna verder uitgewerkt kan worden en start bouw in 2026 kan beginnen. De bouwtijd zal ongeveer 3 jaar zijn.

Het programma van dit project is gemengd met voorzieningen, kantoor en ca. 1.250 woningen. Er zal geen parkeerruimte komen voor auto's maar wel een grote fietsparkeerruimte naast de fietsparkeerruimte van de NS of onder de grond. Er is een jaar gewerkt om de wind- en lichtkwaliteit acceptabel te krijgen en de oplossing is om op de fietsenstalling een windscherm van twee meter hoog te plaatsen.

Er zullen 1200 – 1250 woningen komen in deze torens waarvan een wisselend woningaanbod. Van de 1250 appartementen wordt 30 procent sociale huur (waaronder studentenwoningen) en 20 procent middenhuur. Naast de woningen zullen ook gemeenschappelijke ruimtes komen (studie, keuken en tuin) zodat de bewoners kennis met elkaar kunnen maken. Redevco zou ook graag het beheer van het gebouw willen doen.

Genoemd wordt hierbij dat het lastig is binnen het gebouw gemengde woningen te maken daarom per toren ingedeeld. Er zijn drie type producten per toren ingedeeld zodat een goede verkoopstrategie mogelijk is. Dit project wordt de schakel tussen Laakhavens en het centrum.

Genoemd werd hierbij door een van de aanwezigen dat de afspraak voor sociale en middenhuur nu 20 jaar is maar 50 jaar wordt en dat in de toekomst 40% sociale huur gebouwd moeten gaan worden.

Een ander deelproject voorheen genaamd The Globe heet nu HSK Office zal een nieuw extra 'tweede leven' gegeven worden. De bedoeling is dat het HSK Office een belangrijke functie krijgt in dit gebied. In het HSK Office bevindt zich het Postillion Hotel met grote conferentiezalen maar nog zonder hotelkamers en er bevinden zich kleine kantoorunits. Ook zijn in dit gebouw o.a. een klimmuur en een Boulderhal waardoor het gebouw een grote leisure functie heeft in het gebied. Omdat er veel vraag is naar een plek aan het spoor zou het HSK Office eventueel opgetopt kunnen worden.

Een ander project is de Post Tower van 70 m hoog. Deze woontoren zal Redevco samen ontwikkelen met SENS real estate. Hier zullen ongeveer 300 woningen inkomen, voornamelijk studenten- en starterswoningen. De bedoeling is in 2027 te starten met de realisatie van dit gebouw.

Als laatste wordt aangegeven dat Redevco met de NS en de gemeente Den Haag in overleg is om bij het HS station aan het stationsplein een tweede en betere entree te realiseren met daarbovenop kantoren, woningen en maatschappelijke functies. Dit is een plan voor de lange termijn.

Het is ook de bedoeling door middel van voorzieningen, winkels en terrasjes in de plint van het stationsplein deze omgeving levendiger te maken. Deze presentatie eindigt met aan te geven wanneer deze hele gebiedsontwikkeling HSK klaar dat er een supergaaf gebied bijgekomen is voor de stad Den Haag.

Een vraag die gesteld werd was dat deze hele gebiedsontwikkeling meer gericht is op studenten en bedrijvigheid en niet op dagjes bezoekers. Als antwoord werd gegeven dat er wel gedacht wordt een hotel te ontwikkelen in dit gebied en om meer ‘specials en leuke dingen te organiseren’ om mensen naar het gebied te trekken zoals eveneens in de Binckhorst is gedaan. De ontwikkeling van dit gebied gaat zeker tien jaar duren en daarom is de organisatie van evenementen in de tijdelijkheid van groot belang.

De voorzitter dankt Maarten Lindeboom voor zijn bijdrage over het HS Kwartier.

4. Sluiting

De voorzitter sluit deze bijeenkomst af en dankt de sprekers Ronald van der Ark en Maarten Lindeboom voor hun bijdragen en allen voor hun komst. De volgende bijeenkomst zal plaatsvinden op vrijdag 15 november 2024. Alle leden zullen t.z.t geïnformeerd worden over de locatie en de inhoud van het programma.

