



## Den Haag zit vol met gebieden

Vincent Smit

lector grootstedelijke ontwikkeling

De Haagse Hogeschool

[v.j.m.smit@hhs.nl](mailto:v.j.m.smit@hhs.nl)

3 april 2019

**DE HAAGSE**  
HOGESCHOOL



## **Drie keer verder kijken**

- gebieden en gebiedsontwikkeling
- de gebiedsagenda Laakhavens
- de Hogeschool : plek van ontwikkeling

# aanloop

- Gebiedsontwikkeling 1.0 , beproefd in de Binckhorst
  - Voor de crisis (2008)
  - Top down sturing
  - Riskant verdienmodel
  - Gebied is een weiland
  - Planning en dichttimmeren
  
- Afscheid in 2010, komt niet meer terug (?)

# aanloop

- Gebiedsontwikkeling 2.0, beproefd in de Binckhorst
  - Organische gebiedsontwikkeling: bottom up
  - Ruimte aan (tijdelijke) initiatieven
  - Het bestaande herwaarderen
  - Niet plannen, maar dingen laten gebeuren
  
- Overbruggingsformule/pauzenummer tijdens de crisis ?



## Gebiedsontwikkeling 2018

- Zoeken naar meervoudige waardenontwikkeling
  - Top down + bottom up
  - Flexibel en open
  - Regie conform publieke agenda
  - Participatie
- 
- Anders dan 1.0 en 2.0 , dus 3.0

# Waarden en werelden

- Dus: meervoudig waardenperspectief
  - Sociaal-maatschappelijk
  - Vastgoed-economisch
  - Cultuurhistorisch
  - Natuur en ecologische waarden
  
- Ontwikkelaars worden gevraagd hoe zij zich verhouden tot deze waarden

# Waarden en werelden

- Voorbij de wereld van systemen en beleidsparadigma's
  - Antwoord op dagelijkse vragen
- Voorbij het enkele project en de postzegel
  - In het gebied komt alles samen
- Voorbij de vastgoedkolom en realisatie
  - Aanpalende sectoren : energie, diensten, data
- Voorbij de realisatiefase
  - Gebruiksfase met onderhoud en beheer

# Sturing wordt complexe governance

- Sturen kan alleen met een visie op het gebied
- Visie
  - Het Gebied is een deel van de stad en de regio
  - Balans van de vier genoemde waarden
  - Het doel van de Inclusieve stad stelt eisen aan gebiedsaanpak
  - Bouwen voor de manifeste woningvraag van de Stad en/of Bouwen voor de gewenste woningvraag



## Waarop sturen?

- Werken en bedrijvigheid: formeel en informeel
- Wonen : kwantiteit, kwaliteit, doelgroep
- Voorzieningen: welke en voor wie
- Mobiliteit en bereikbaarheid: snel en langzaam verkeer
- Energie en duurzaamheid
  
- samenhang

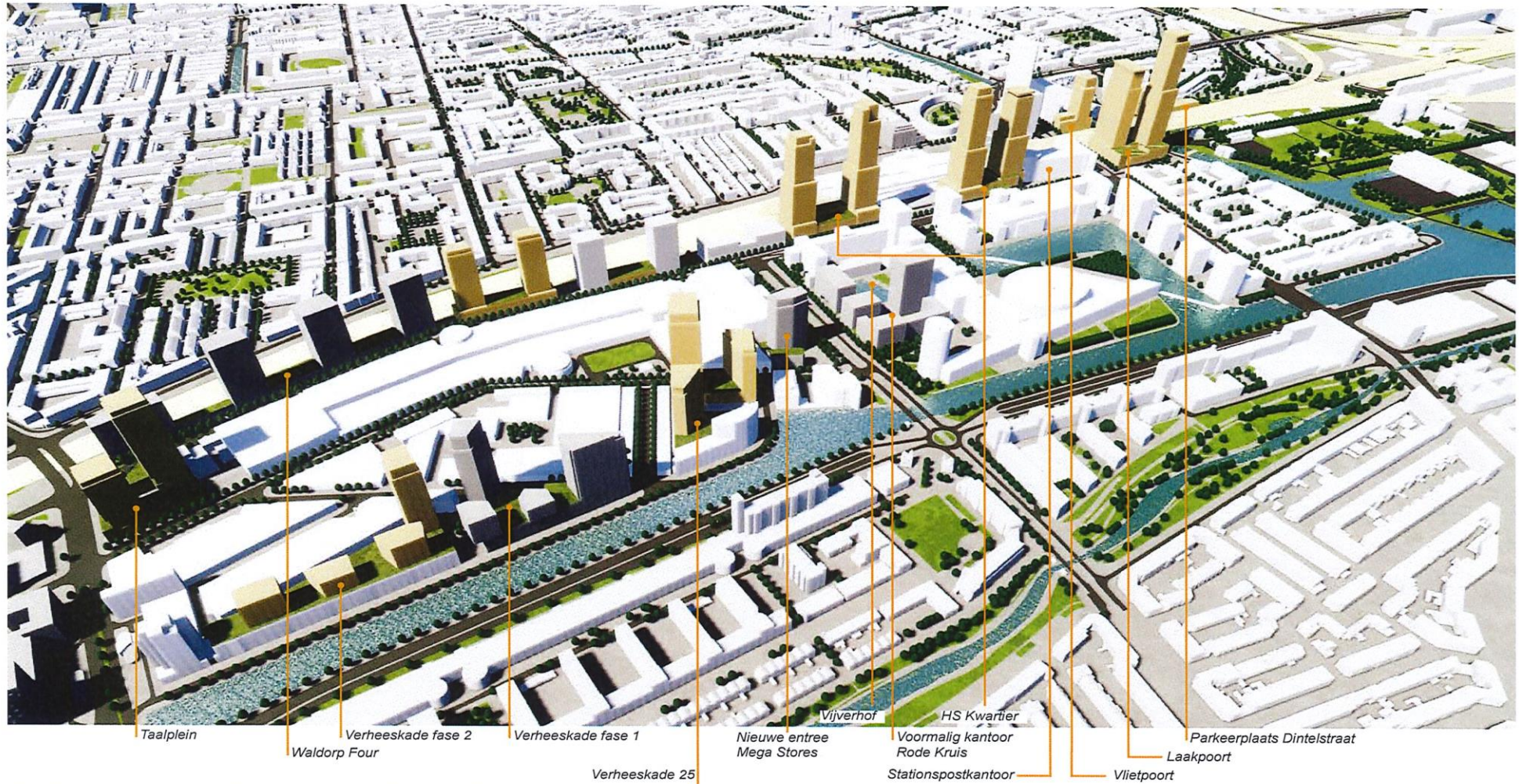


## Gebiedsagenda Laakhavens

- Nabij station Holland Spoor: hoge verdichting
- 5000 – 7000 woningen
- Tien – twaalf woontorens : hoogte 180 meter is “voorstelbaar”; 5000- 7000 woningen
- Economisch programma : 40.000 – 80.000 m<sup>2</sup> : kantoren, congres, onderwijs,
- Wandel – en fietsroutes
- Voorzieningen
- Groene stadsboulevard

# uitzicht





Impressie 1e verkenning ontwikkellocaties HS + Laakhavens (status concept)

## Zes thema's, zes vragen (1)

- Woningaanbod
  - per saldo groot aantal kleine en (middel) dure appartementen – diverse woningvraag
- Economie
  - Ruimte voor broedplaatsen, goedkope bedrijfsruimte
- Identiteit
  - Verblijfsklimaat, er is meer dan goede bereikbaarheid

## Zes thema's, zes vragen (2)

- Hoogbouw
  - Rank of breed, plint-wind-zon
- Buitenruimte
  - Integraal, kwaliteit
- Omliggende wijken
  - Aansluiting, deel ervan of enclave

# Een plan en een maquette in Cannes





## overall

- Naar gebiedsontwikkeling 3.0 met multiple waarden
- Vooralsnog:
  - Wel ambities en woorden
  - Geen zicht op kaders, randvoorwaarden, regie
  - Volumes en wensdenken volop
  - Op klein stukje grondgebied beleidsmatige en fysieke stapeling
  - Kwaliteit in brede zin noodzaak – maken en beheren
  - Enclave en spanning met inclusieve stad



# De Hogeschool: plek van ontwikkeling

- Acht faculteiten, 2000 medewerkers, 25.000 studenten
- Onderwijs is hoofdmoot
- Inmiddels positie voor praktijkgericht onderzoek: lectoraten
- Lector, docent-onderzoekers, studenten richten zich op vraagstuk – kennisontwikkeling van de voor de praktijk en voor de opleiding
  
- Lectoraat grootstedelijke ontwikkeling
- Opleiding: built Environment

# Onderzoek: grootstedelijke ontwikkeling

- De stad, Den Haag e.o., is een leeromgeving
- Bewoners, maatschappelijke instellingen, marktpartijen, overheid zijn bezig de positie van bewoners en van de stad te versterken
- Er is beleid, er zijn – al of niet - investeringen, dagelijks werk en leven
- Dit alles schuurt wel eens en hier zit kennisontwikkeling
- Praktijkonderzoek in wijken met partners

# Onderwijs: Built Environment

- Fysieke en procesmatige interventie in de gebouwde omgeving
  - Verbetering van de fysieke kwaliteit en weerbaarheid van de grootstedelijke delta
- Integratie
  - Bouwkunde, civiele techniek, ruimtelijke ontwikkeling
- Schalen
  - Gebied, infrastructuur, gebied

# Onderwijs: Built Environment

- Vier thema's
  - Benutten van het bestaande
  - Water als kwaliteitsimpuls
  - Energietransitie in de stad
  - Mobiliteit en stedelijk netwerk
- Project: Schenkviaduct
  - Ontwerpen: gebouwproduct, kruising, beleidsstuk

## van smal naar verder kijken

smal	verder kijken
Vastgoedwaarde	Maatschappelijke waarde
Project	Gebied
Volumes	Kwaliteit
School	Kennisinstelling