

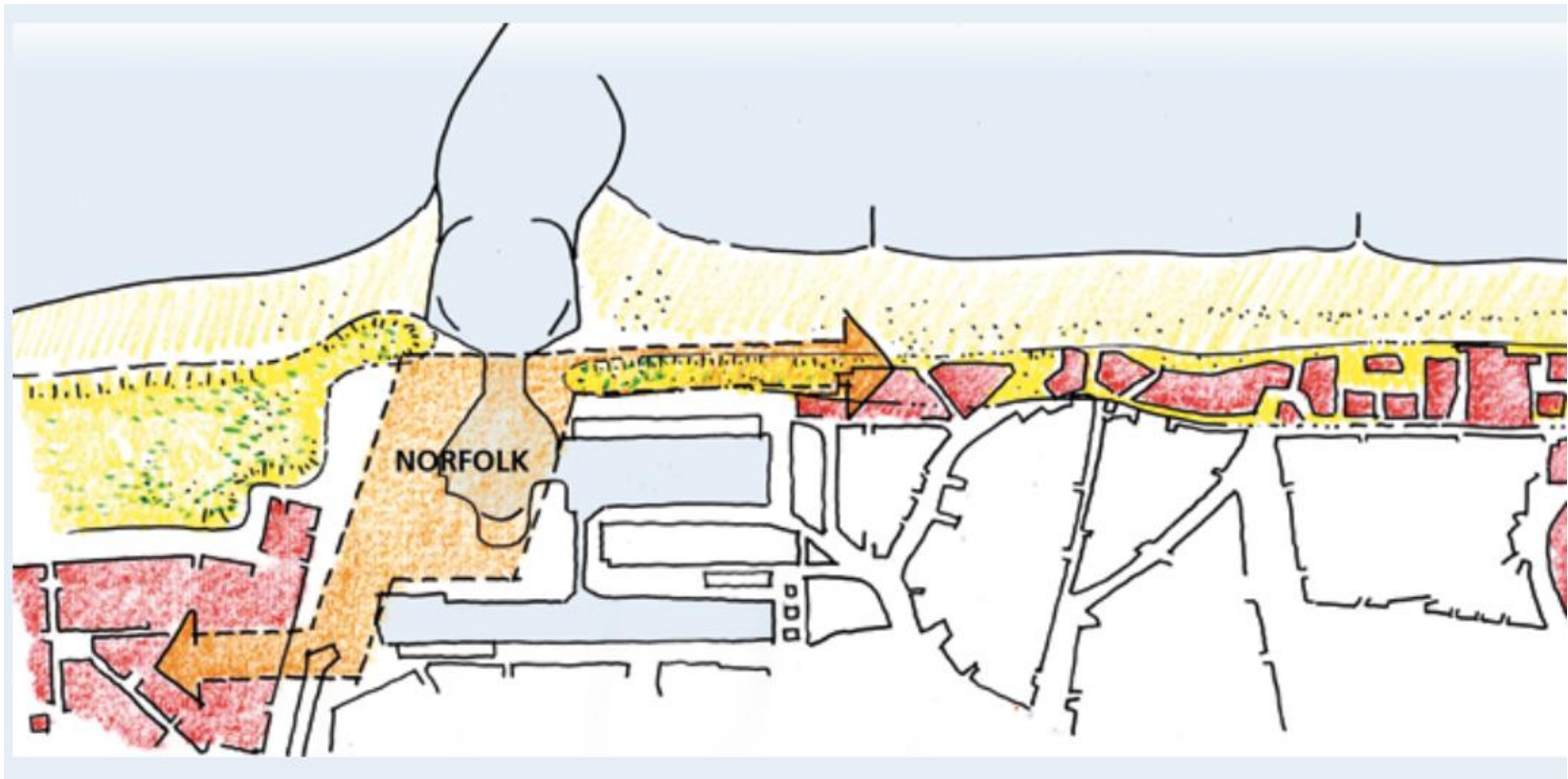


Herontwikkeling Norfolkterrein Scheveningen

d.d. 3 juli 2024 - VSH

Ontwikkeling van De Zuid CV

Samenwerking VORM - MRP



VISIE Gemeente Den Haag

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Verbinding stedelijk weefsel

Heden en verleden met elkaar 'verweven'

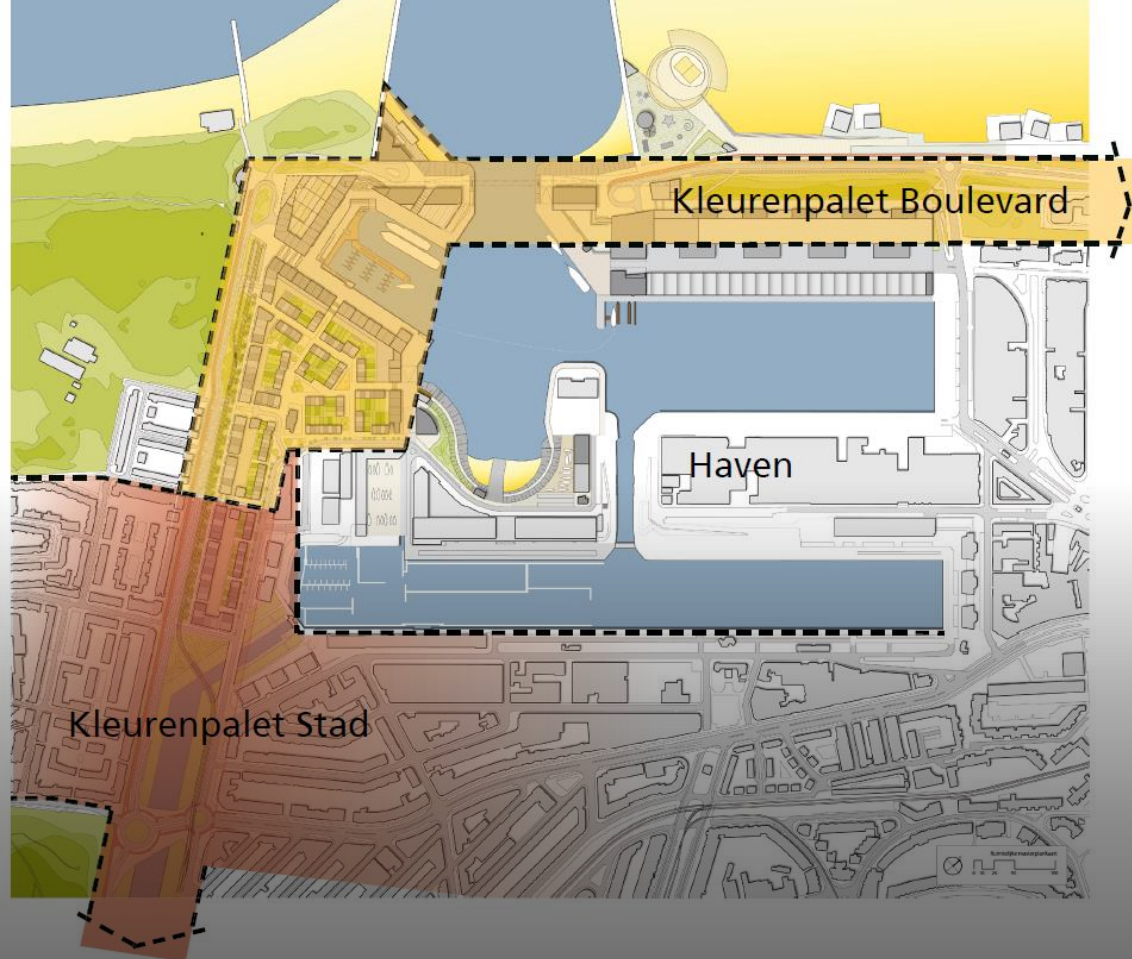
Vastra Hamnen Malmö als inspiratie

- Stoere uitstraling aan haven in geleding van blokken
- HRW: karakter van duinlaan
- Binnengebied: dorps, kindvriendelijk
- Openbare ruimte: verblijf- en speelgebied

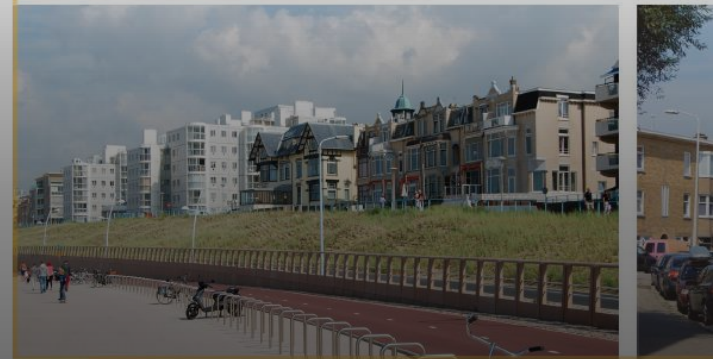



Beeldkwaliteitsplan

Scheveningen Haven 2013



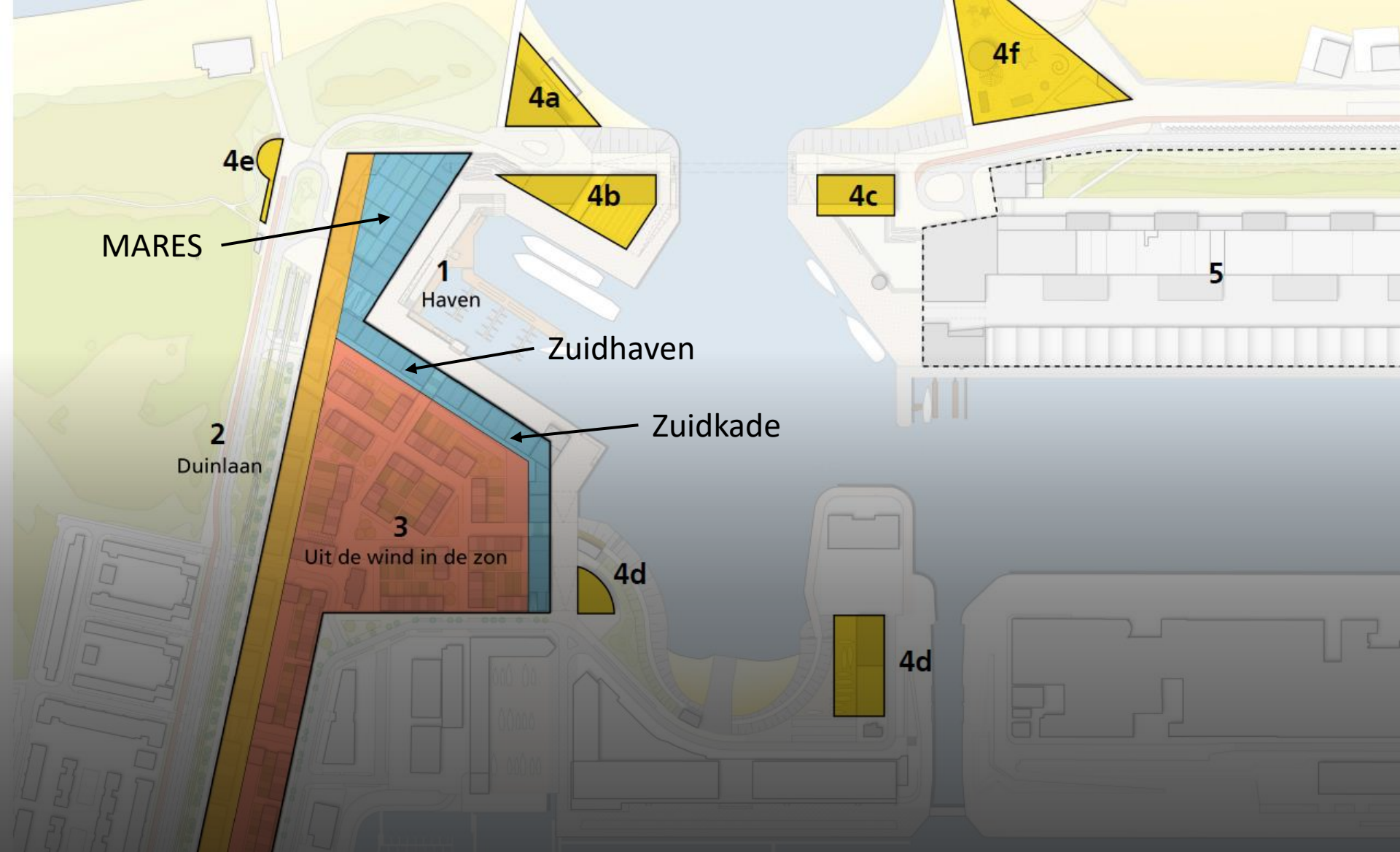
- Gemeente gaat kwaliteitsimpuls geven in materiaal en inrichting openbare ruimte
- Onder MARES een (publieke) openbare garage
- OV: E-bus en mogelijk tram
- Walstroom in ZuidKade



 Kleurenpalet Stad; donkere kleuren, rode baksteen

Algehele beeldkwaliteit





Deelgebieden en specials

Spelregels



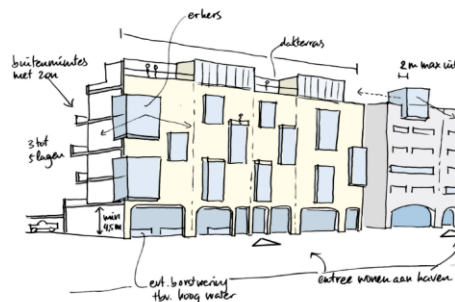
Beeldkwaliteitskaart

- uitgiftevlak
- bouwenvelop (uitgezonderd bergingen)
- bouwen in de rooilijn (marge 1m)
- rooilijnzone van 2 meter
- plint met voorzieningen
- oriëntatie en entreezijde bebouwing
- architectonisch ensemble
- overstek vanaf 2e verdieping

Regels

Beeldkwaliteitsregels voor wonen en werken aan de haven:

1. De bebouwing aan de haven wordt verdeeld in 4 architectonische ensembles: 1 groot blok op de kop, 2 aan de lange kade en 1 richting de kom.
2. De plint staat hoofdzakelijk in de voorgeschreven rooilijn. In de plint bevinden zich voorzieningen (winkels, leisure en incidenteel een bedrijfje) die soms doorlopen op de verdieping. Op de plint wordt gewoond.
3. Op de voorzieningenplint kan de gevel uitkragen met 2m buiten de rooilijn. Als totaal vlak of met erkers. Op de hoek van de haven is 1 keer een groot overstek, ter beëindiging/omkadering van de haven. Dit overstek begint vanaf de 2e verdieping (ca. vanaf 7,5m)
4. De voorzieningenplint heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter. Hierboven liggen 3 tot 5 lagen, voornamelijk voor wonen.
5. Alle appartementen hebben hun adres aan de haven, hier bevindt zich de hoofdentree.
6. De plint wordt door penanten en entrees onderbroken, dus vormt het niet een horizontale doorgaande pui.
7. Blok A (het strandblok) grenst aan de duinlaan, de haven en de duinen. Dit komt tot uitdrukking in een alzijdig ontworpen gebouw.



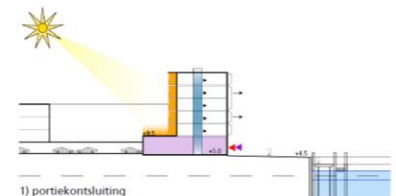
intrees

- entreezijde woningen (indeling indicatief)
- entreezijde voorzieningen (indeling indicatief)
- zone parkeertree
- oriëntatie buitenruimten
- ruimte om oversteek havenmond te faciliteren (afhankelijk van gekozen optie)

Entrees

Intenties beeldkwaliteit:

- Alle appartementen hebben een adres aan de haven. Per ensemble is minimaal één hoofdentree met brievenbus en mogelijk bellentableau. Entrees creëren extra levendigheid op de kade.
- Eventuele (korte) galerijontsluiting is altijd aan de achterzijde van het blok gesitueerd.
- Woningentrees doorbreken de winkelgevels in de plint. Winkels kunnen desondanks voldoende gevel-lengte krijgen en ook flexibiliteit qua indeling van de bedrijven.
- Buitenruimtes van de woningen bevinden zich bij voorkeur aan de binnenzijde, de zonzijde van het blok, evt. gecombineerd met een galerij. De bovenste appartementen kunnen een dakterras hebben gericht op de haven. De onderste woningen hebben zo mogelijk op het dek van de plint aan de achterzijde hun buitenruimte.
- Parkeertrees voor bewoners en bezoekers liggen aan de Laan of aan de Hellingweg. Alleen laad- en losverkeer kan op venstertijden op de kade rijden. Calimiteitenverkeer is ten alle tijden toegestaan.
- Het strandblok doet aan de havenzijde mee met de spelregels voor de havenblokken. Dus aan deze zijde wordt gebouwd in de rooilijn, bevinden zich de entrees voor de woningen en zien we erkers gericht op het water. Terrassen zijn gesitueerd aan andere zijden van het gebouw. Door de complexiteit van dit blok wordt niet vastgelegd hoe deze buitenruimtes georiënteerd zijn.



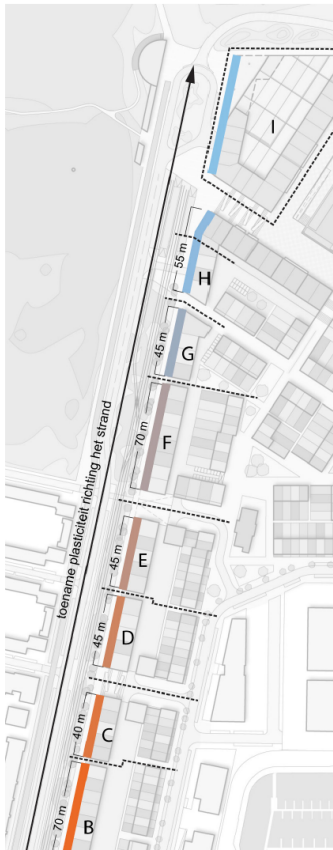
twee ontsluitingsprincipes: hoofdentree altijd aan voorzijde, buitenruimte altijd aan achterzijde

Spelregels

Architectuur

Intenties beeldkwaliteit:

- Aan de laan staat representatieve architectuur met plasticiteit in de gevel. Het gebouw is herkenbaar binnen het ensemble van het totaal. In de richting van het strand wordt de architectuur geleidelijk aan steeds sculpturaler en meer uitgesproken.
- balkons, terrassen en erkers mogen op de verdiepingen tot maximaal 2 meter uitkragen buiten de rooilijn. Vooral langs de duinen hebben de woningen grote buitenruimtes op de zon.
- Het blok op de kop van het kanaal maakt qua kleur een overgang tussen 'stad' en 'boulevard' (zie pagina 13). Blokken richting het strand vallen onder de karakteristiek 'boulevard' en hebben bijhorende kleurschema. Eenheden/gebouwen per blok worden in kleur en materiaal afgestemd.
- Entrees worden geaccentueerd. Dit zorgt voor geleiding in de gevel. Losse geleiding per woning (parcellering) is niet toegestaan, het moet 1 gebouw blijven.
- Blok I (het strandblok) is een alzijdig ontworpen gebouw, maar doet aan alle zijden mee met de spelregels die daar gelden. Aan de duinlaan en de duinen houdt dit in dat een grote mate van plasticiteit is toegestaan. We denken hier aan een blok met oplappende terrassen, waarbij de havenzijde een wand vormt aan de kade (zie ook pag.19)



Overgangszone openbaar - privé

Intenties beeldkwaliteit:

- Er is een overgangszone openbaar - privé van 2 meter op de stoep. Deze zone wordt meeontworpen met het gebouw en is hieraan gelinkt. In deze zone zal ook de plasticiteit die toeneemt richting het strand tot uiting komen.
- In de 2m overgangszone kan een hoge plint voorkomen, evt. van onderliggende P-bak. Tussen de woning en de straat zit maximaal 1,30 meter hoogteverschil (begane grond op ooghoogte). Deze gebouwde rand moet onderbrekingen hebben voor bijvoorbeeld entrees.
- Zowel de plint in de overgangszone als de buitenruimtes op de verdieping hebben altijd een relatie met de achterliggende gebruiksruimte of dit nu een entree is of een woonruimte.
- Altijd is er speciale aandacht voor natuurlijke ventilatie van de parkeerbak. Roosters mogen niet het gevelbeeld bepalen.
- De buitenruimtes zijn geïntegreerd op de duinen en de laan en zijn royaal van omvang. De variëteit aan buitenruimtes is groot: dakterrassen, balkons, grote en kleine uitkragingen, inpandige zonlocaties en aflopende terrassen wisselen elkaar af aan de Laan.



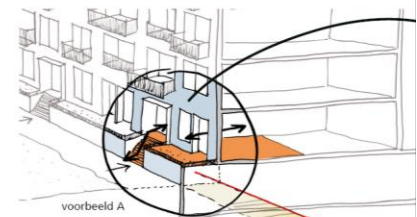
gezamenlijke groenrichting in de overgangszone



verhoogde parkeerbak als plint

Overgangszone openbaar - privé

- 2 meter overgangszone buiten rooilijn
- oriëntatie buitenruimtes
- uitkraging boven leidingtracé toegestaan vanaf 12 meter
- actieve ruimtes woning gericht op duin en zon



Mogelijke plintindeling van de overgangszone. (A: verhoogde parkeerbak. Altijd relatie met de aansluitende leefruimte creëren.

Programma & deelprojecten voormalig Norfolkterrein

Eén plan, diversiteit aan ontwikkelaars:

- Arcade: sociaal, VSH en BK
- Stebru: VSH (ZeeZicht)
- ASR: MDH en VSK (Zuidduin)
- De Zuid CV: VSK (diverse prijsklassen)

Totaal 700 eenheden (ca. 320 De Zuid CV)





DE ZUID

DEN HAAG AAN ZEE





DE ZUID

DEN HAAG AAN ZEE



ZUIDHAVEN & ZUIDKADE

Ontmoetingsruimte

- * in semi-openbaar gebied
- * op straatjes en pleintjes
- * op de kade: bevoorrading en flaneerzones
- * auto in overdekte stallingsgarage



ZUIDHAVEN & ZUIDKADE

Wonen-werken-levendigheid

- * Functiemenging
- * Transparante gevel
- * Gastrovino in sluiswachtershuisje
- * Deel maritieme invulling
- * Relatie binnen-buiten



Wonen in een rustige oase **aan het strand**

De
gezamenlijke
binnentuin

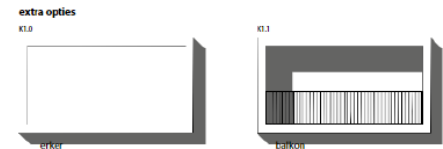
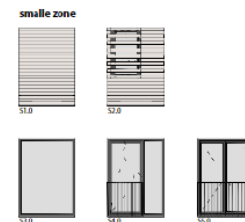
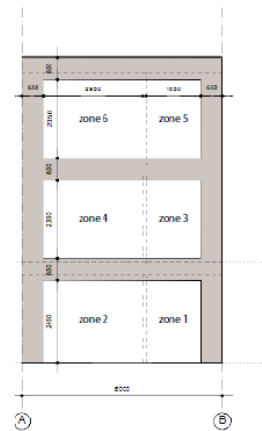


ZUIDHAVEN & ZUIDKADE

Flexibiliteit

Keuze koper

- Appartementen keuze in indelingen
- Herenhuizen keuze in:
 - grootte in hoogte en diepte
 - indelingen
 - gevelmateriaal,
 - raampartijen,
 - kleurstelling e.d.



ZUIDHAVEN & ZUIDKADE

Keuzevrijheid koper

Aandachtspunten

- Veel keuze maakt beslissing kopers lastig
- afprijzen alle opties is enorm veel werk met afbreukrisico dat prijs(verschil) niet uit te leggen is
- Veel keuze bewerkelijk voor aannemer op de bouw

Maatregelen doorgevoerd in 2e en 3e fase

- aantal lagen vaststellen per woning en plat dak of schuine kap
- alle woningen al uitbreiding beg. grond





DE ZUID

DEN HAAG AAN ZEE



ZUIDKADE

LEGENDA

-  FIETS
-  50 KM/H
-  30 KM/H
- P** PARKEREN



Het programma van **ZUIDKADE**

- 75 appartementen
 - LEVS appartementen
 - ZECC appartementen
- 14 grondgebonden woningen
- Parkeerplaatsen 1-1
- Commerciële plint met maritieme bestemming
- Binnentuin
- Fantastisch uitzicht op de Vissershaven en Noordzee!



ZUIDKADE

LEVS appartementen



ZUIDKADE ZECC appartementen



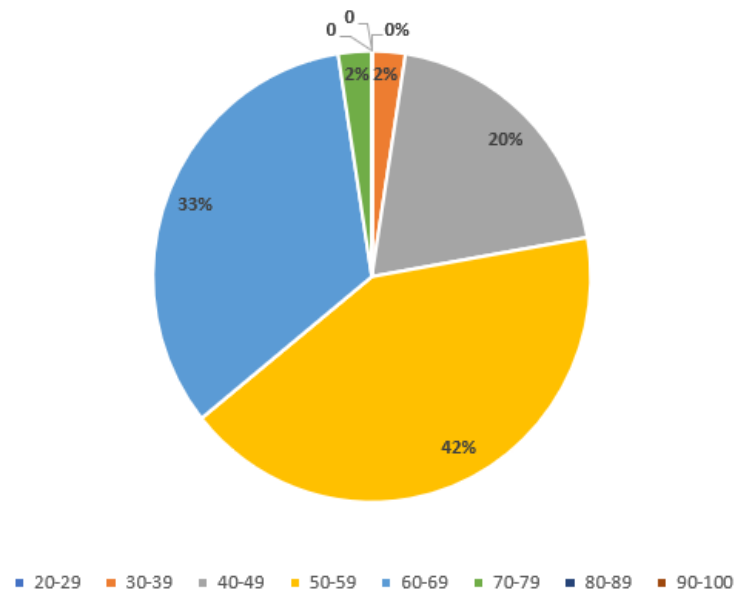
DOELGROEPANALYSE ZUIDHAVEN

- 75% totale doelgroep is tussen de 50 en 69 jaar oud
- 20% doelgroep in leeftijd van 40-49
- 46% totale doelgroep afkomstig uit Den Haag
- 81% afkomstig uit de Randstad
- 36% single
- 64% samenwonend
- De meeste singles bevinden zich in de leeftijd 40-49
- Vooral in de leeftijd 50-69 meerderheid samenwonend

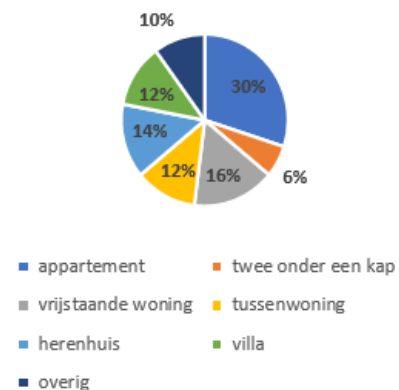
- 48% van de doelgroep laat een grote woningen achter
 - Villa
 - Herenhuis
 - Vrijstaande woning
 - Twee-onder-een kapwoning

Conclusie: Doelgroep in lijn met startnotitie

Leeftijd doelgroep



oude woningtype doelgroep



ZUIDKADE

Typologieën

Obv keuzes ZuidHaven & enquete doelgroep



Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

ZUIDKADE

Typologie penthouse

Obv keuzes ZuidHaven & enquete doelgroep



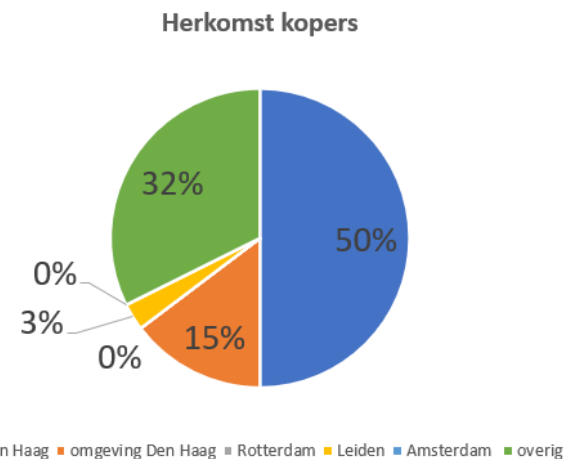
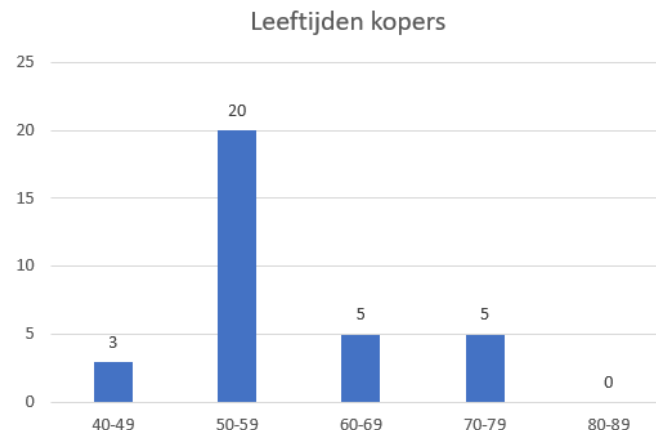
gevelaanzicht bouwdeel ZECC



Disclaimer: aan deze plattgrond kunnen geen rechten worden ontleend

Wie zijn onze APP kopers?

- Onze hypothese was:
 - De primaire doelgroep is tussen de 50 en 69 jaar met bovenmodaal inkomen. Op zoek naar comfortabele 'laatste' woning
 - Ca. 46% uit Den Haag
 - Ca 80% uit de Randstad
- Wie zijn kopers ZuidKade?
 - 60% in leeftijd 50-59
 - 31% in leeftijd > 60 jaar
- Herkomst kopers?
 - 50% Den Haag
 - 68% Randstad (incl. Den Haag)
 - 32% buiten de randstad



DE ZUID
RENTAL & LEASING





Mares

Den Haag aan zee

Living the Coastal life

Locatie Mares

Mares
Derde haven
Scheveningen
Eerste haven
ZUIDKADE

Zuiderstrand
Entree parkeergarage
Hoofdentree
Houtrustweg
Westduinpark

Mares

An Iconic building

REDEFINING LUXURY

1.



AUTHENTICITY

Connecting to the uniqueness of this place and history through views, materials, form and programme

2.



WELLNESS

Promoting physical & mental health through settings that support respite, privacy, & opportunities for movement

3.



COMFORT

Creating microclimates that protect from the wind, optimise air quality, and enable ample sunlight and daylight

4.



BIOPHILIA

Learning from nature through integrated greenery, biomimicry, and blurred indoor-outdoor thresholds

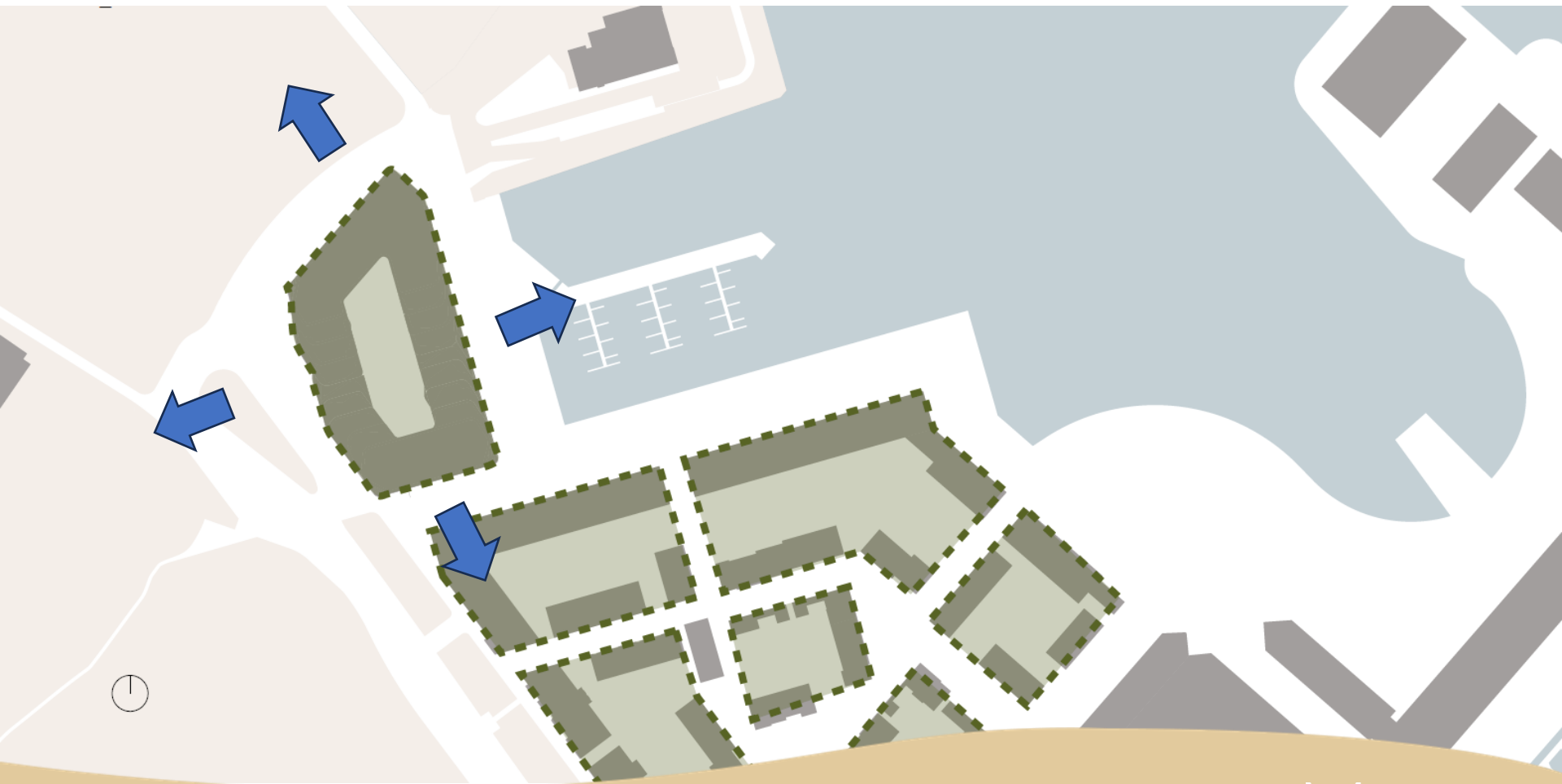
5.



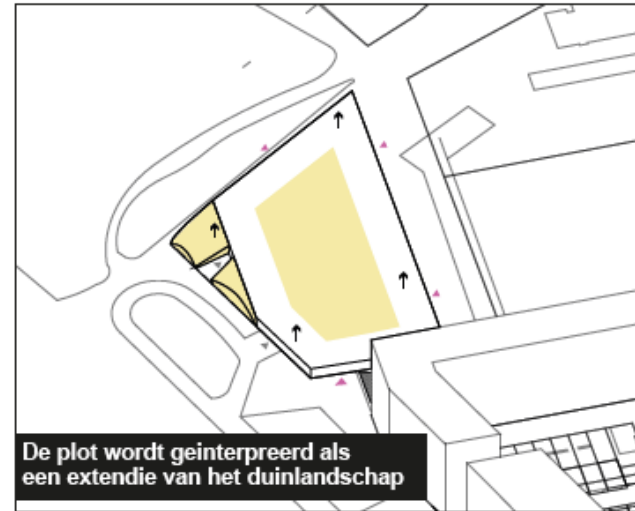
CARBON

Tapping into the circular economy through upcycled and natural materials, and harnessing the power of the sun

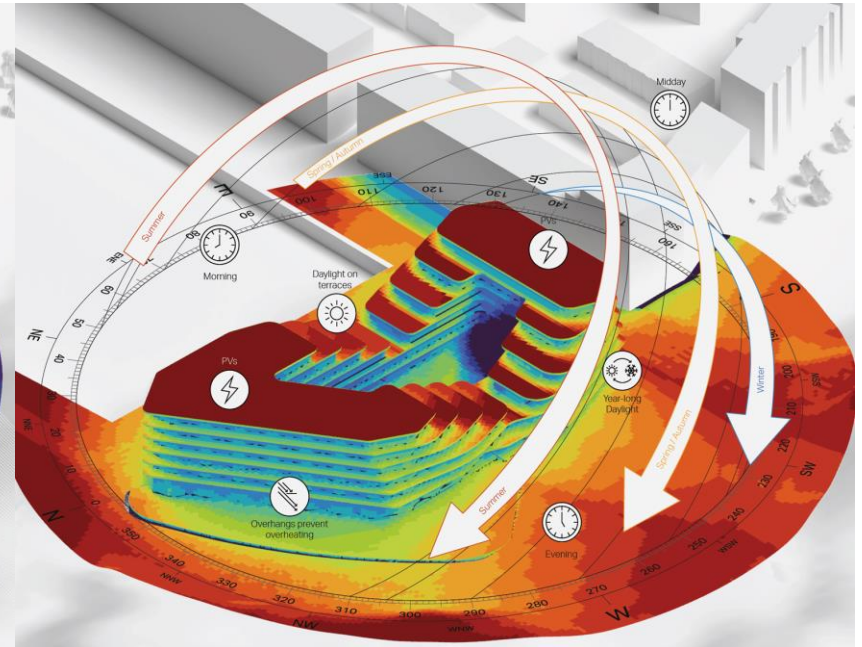
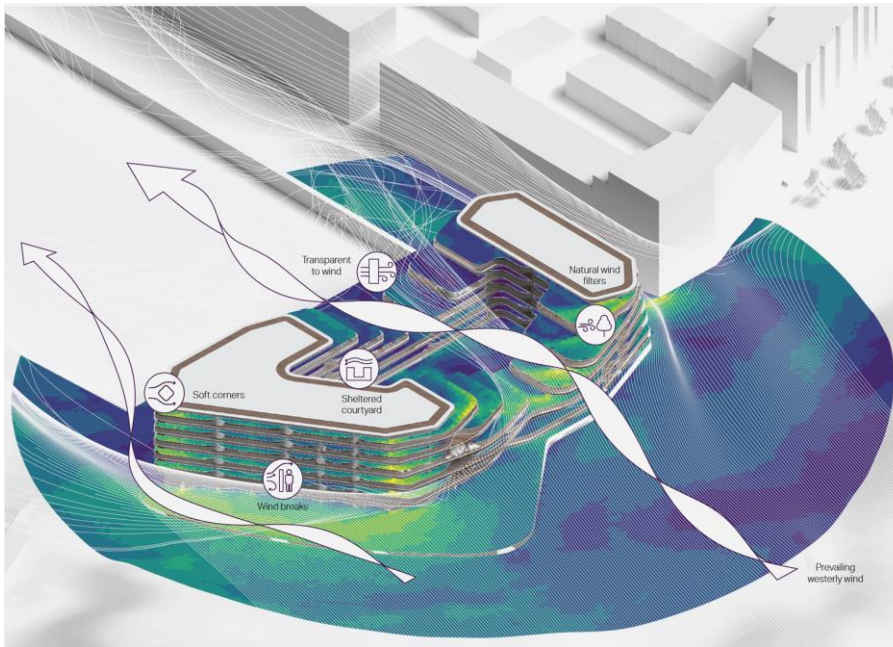
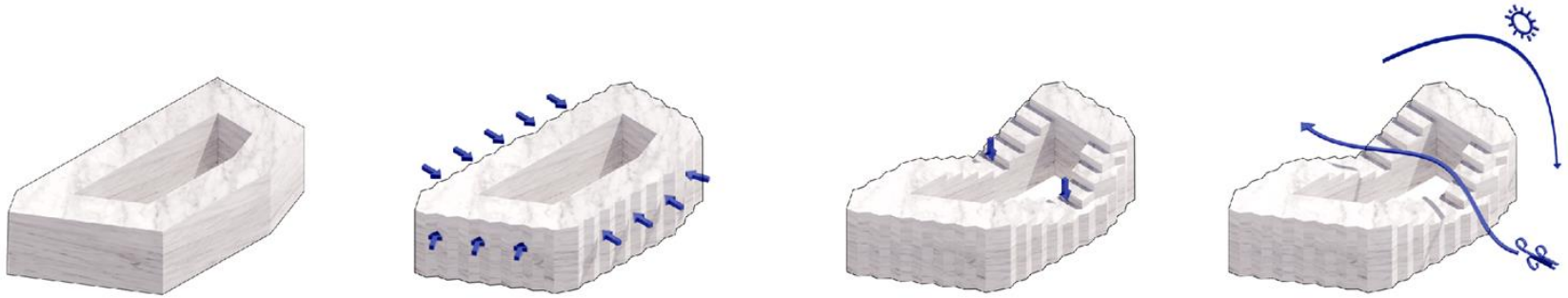
Stedenbouwkundige visie



Stedenbouwkundige visie

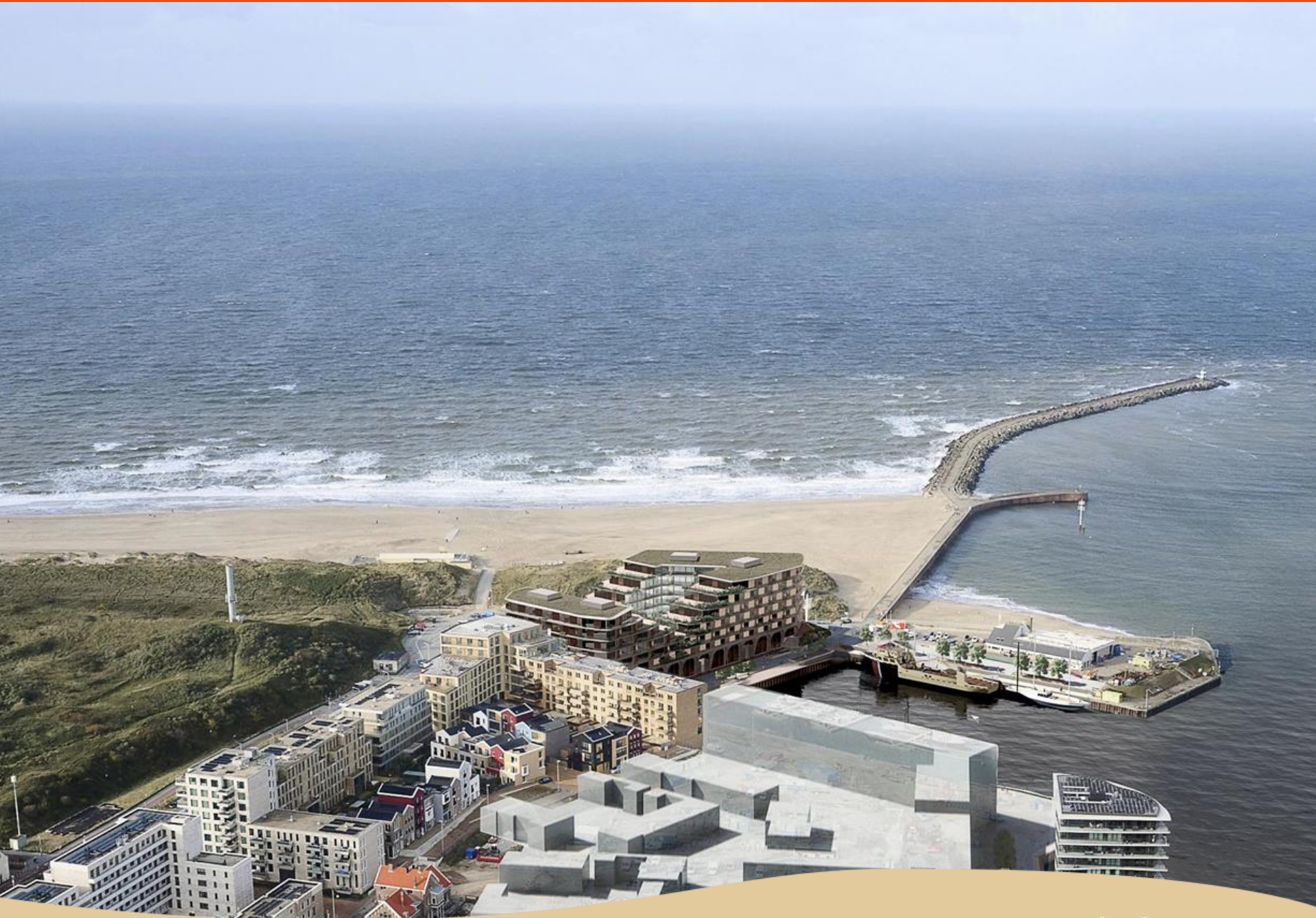


Stedenbouwkundige visie



Mares





Mares

Mares

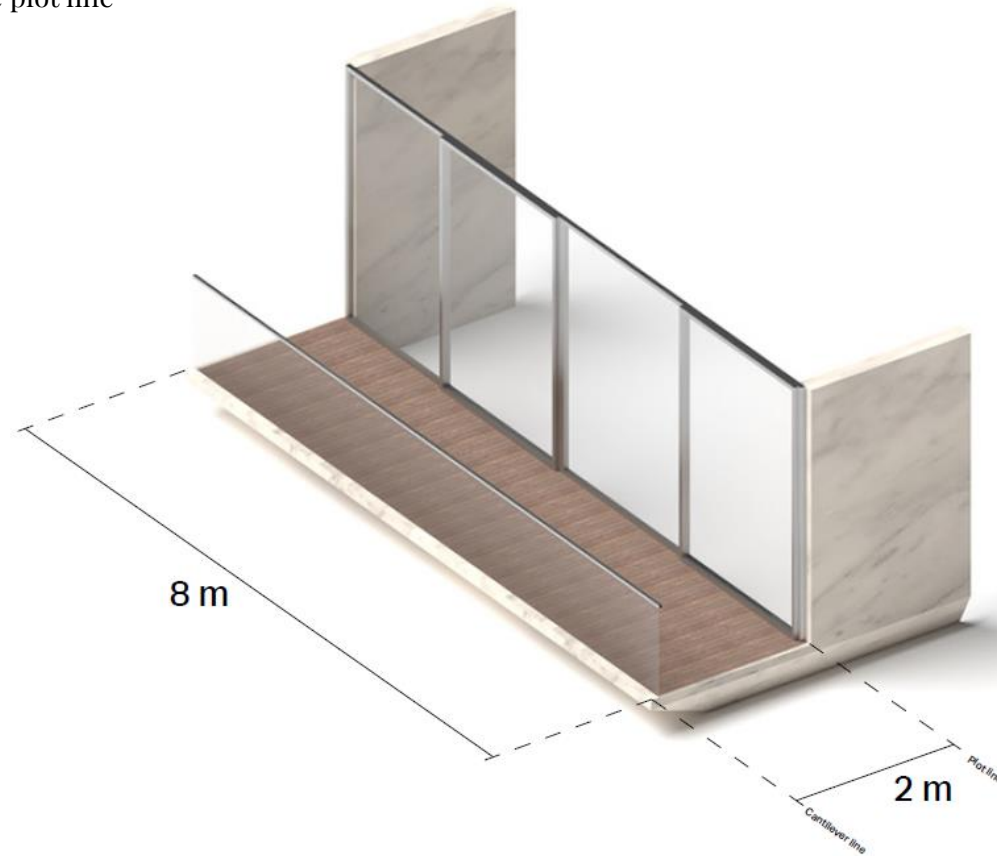


Mares



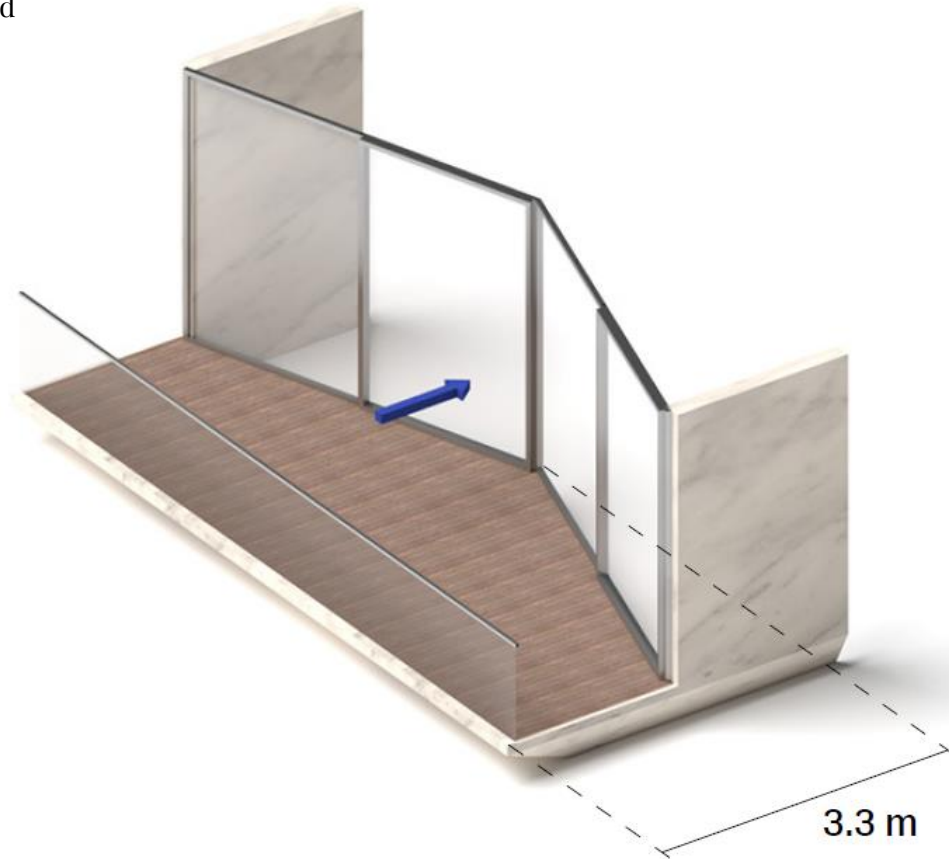
Maximized Site

—
In order to use the sites fullest potential
the facade is pushed all the way out to the plot line
and balconies cantilever 2m.



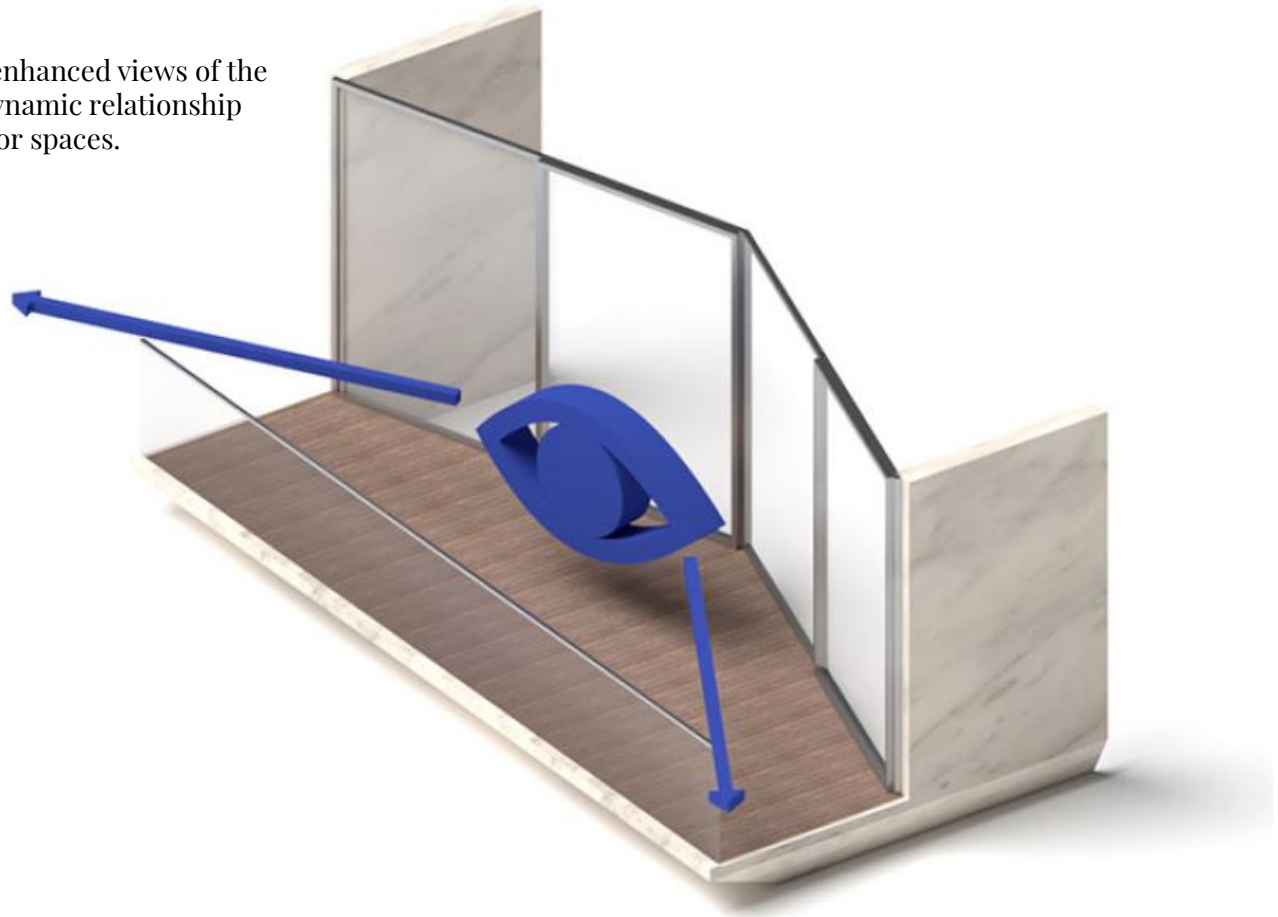
Angeled facade

The center point of all facade modules is pulled back to create generous outdoor spaces. This will also create a protected area for privacy and wind.



Views

The angled facade allows for enhanced views of the surroundings and creates a dynamic relationship between the inside and outdoor spaces.



Dunes

The design of the balconies is inspired
By the dunes. Small dunes provide
privacy



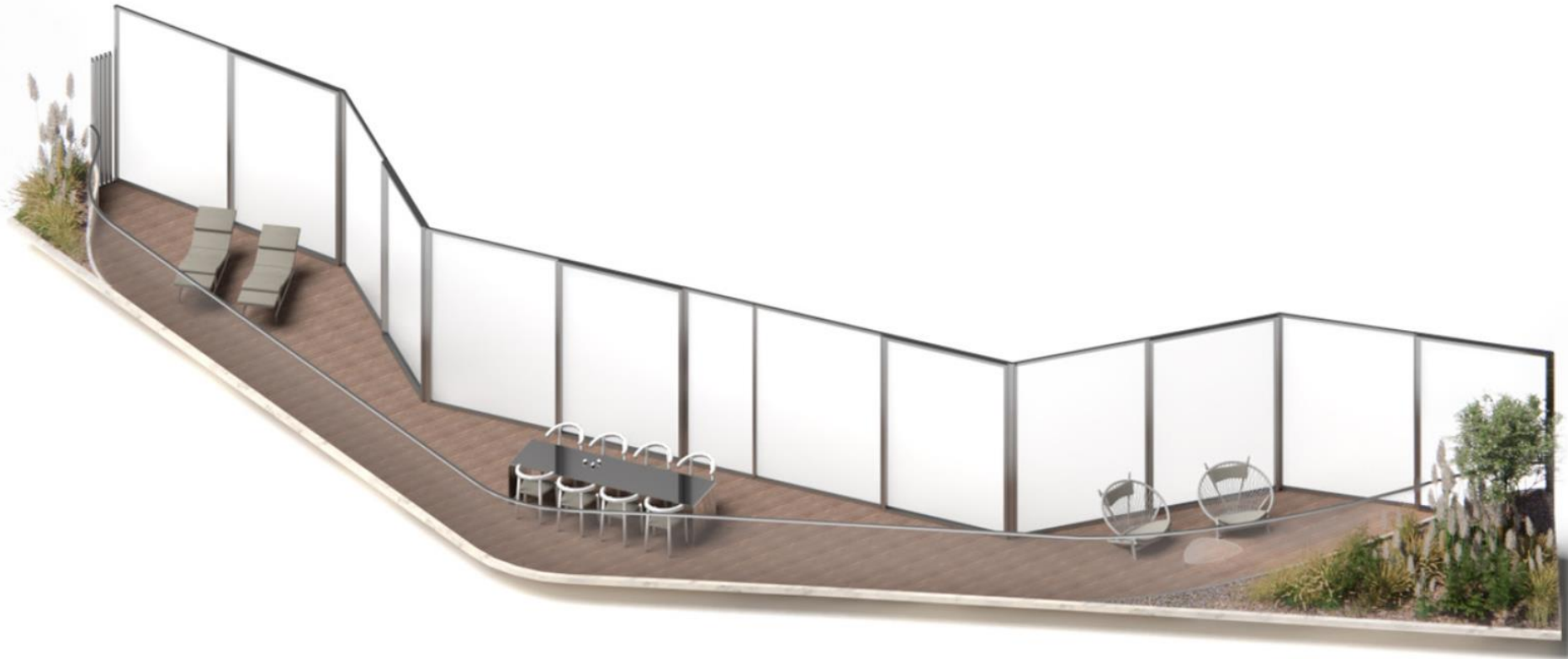
Single module



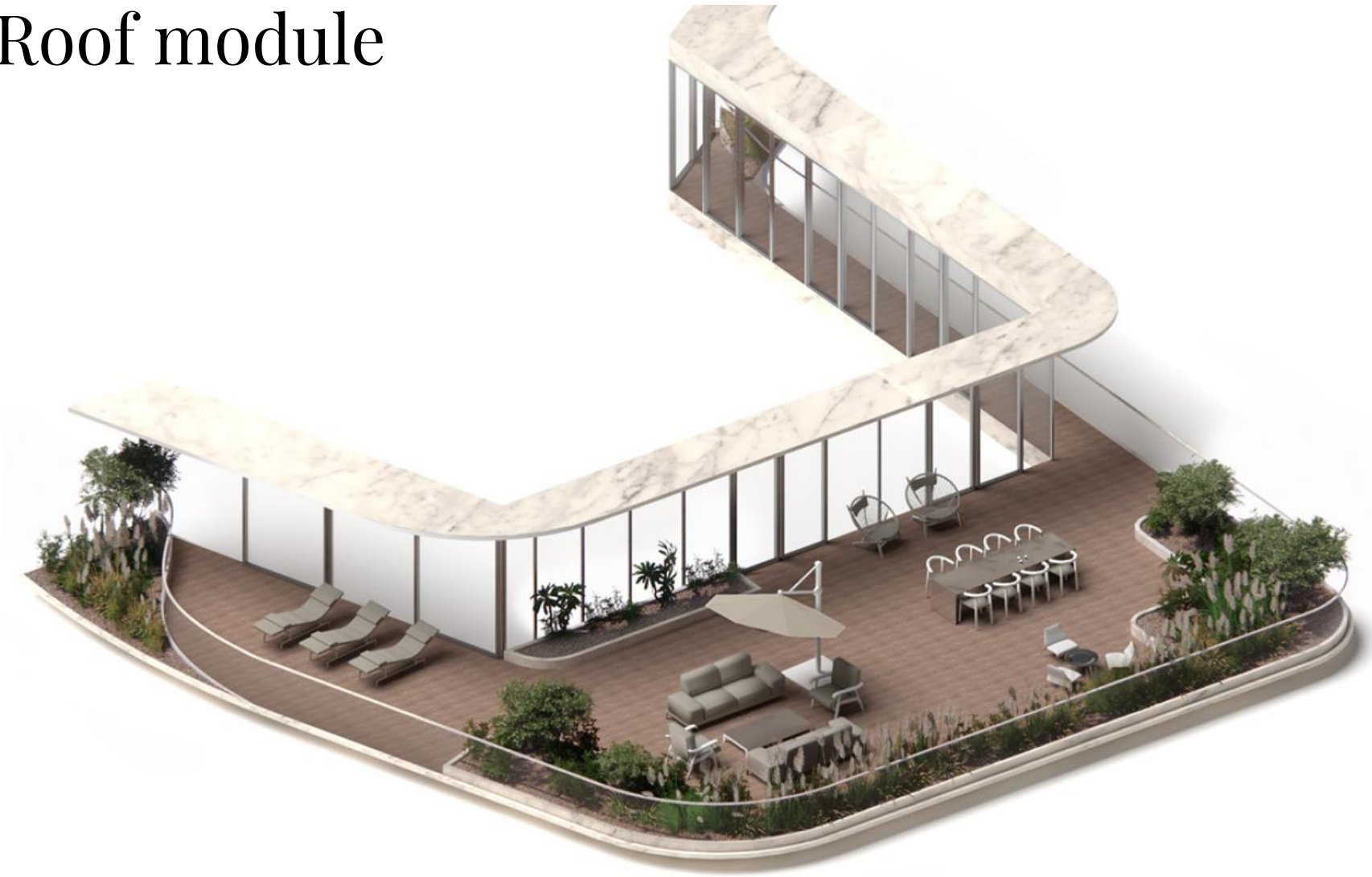
Double module



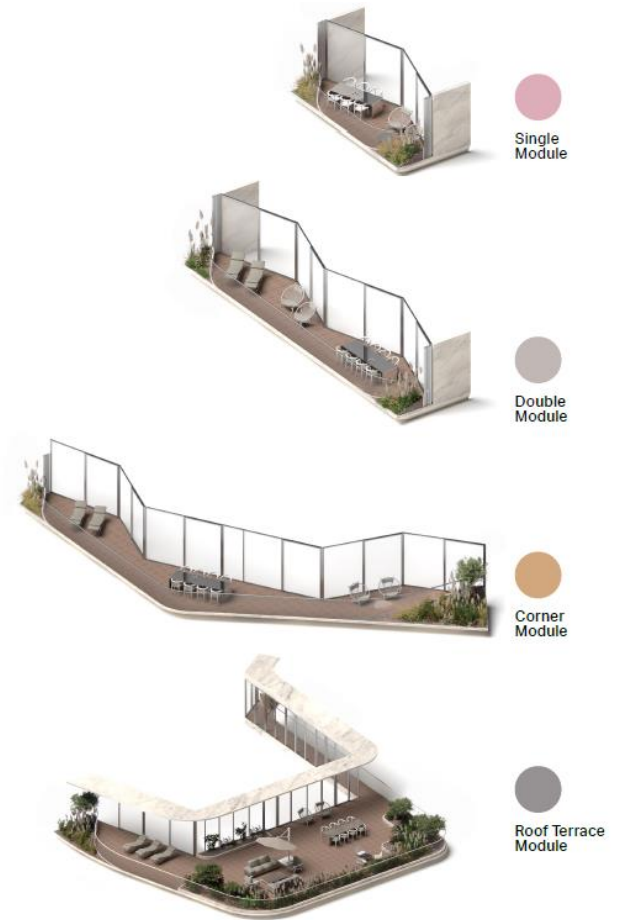
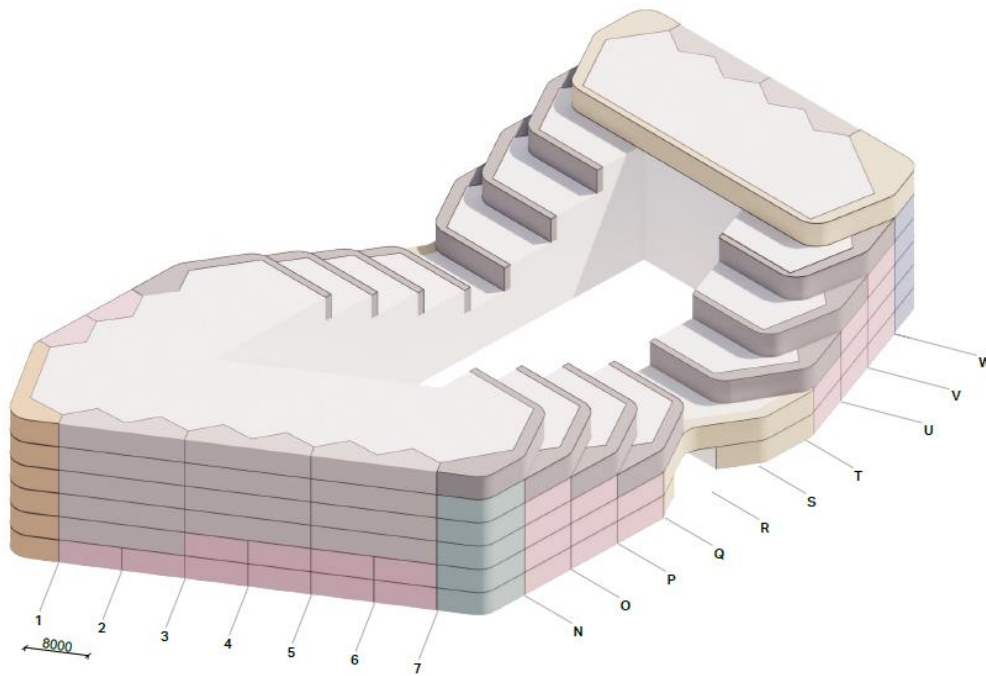
Corner module



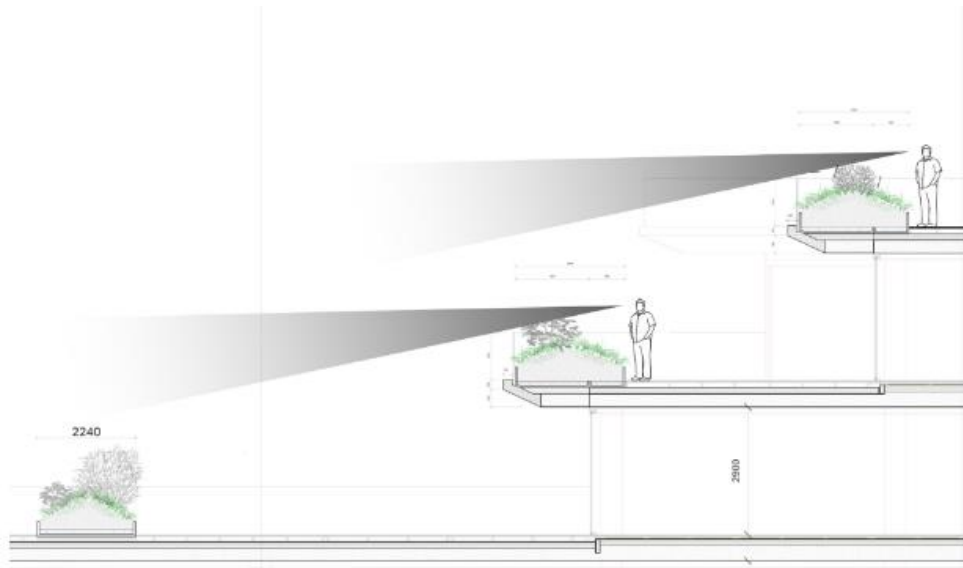
Roof module



All modules



Privacy





Mares

Mares



Mares



Mares



Toelichting programma

Mares

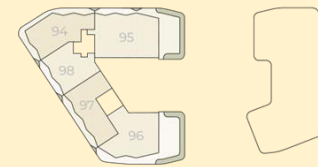


Living the Coastal life

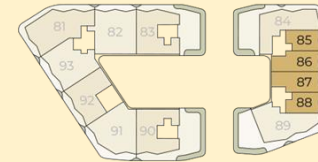
Oriëntatie Stad



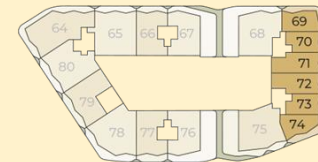
Mares



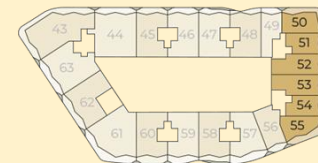
6e verdieping



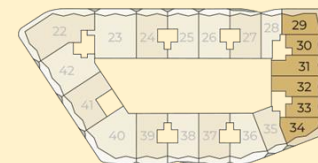
5e verdieping



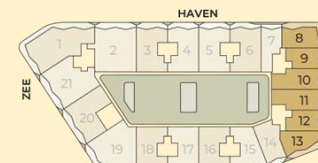
4e verdieping



3e verdieping



2e verdieping



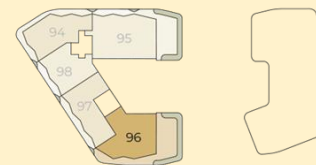
1e verdieping



Oriëntatie Duin



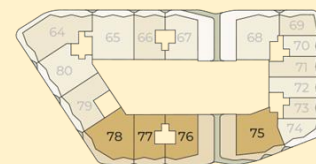
Mares



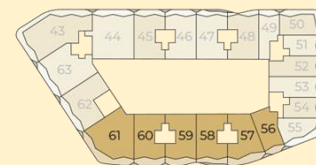
6e verdieping



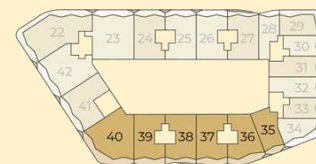
5e verdieping



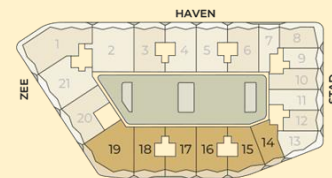
4e verdieping



3e verdieping



2e verdieping



1e verdieping

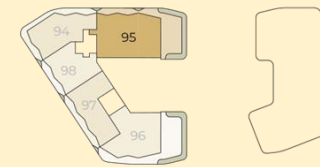




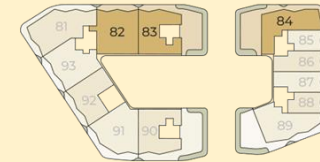
Oriëntatie Haven



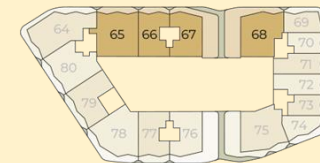
Mares



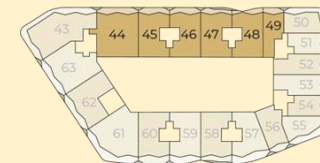
6e verdieping



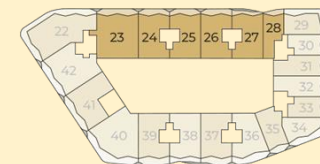
5e verdieping



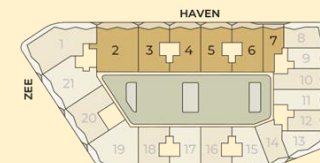
4e verdieping



3e verdieping



2e verdieping



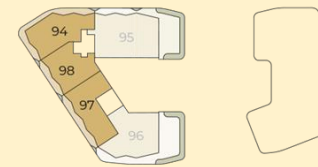
1e verdieping



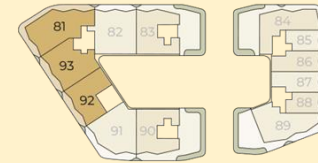
Oriëntatie Zee



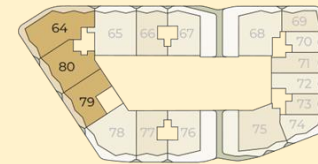
Mares



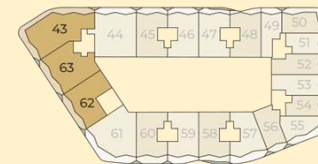
6e verdieping



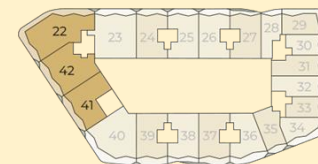
5e verdieping



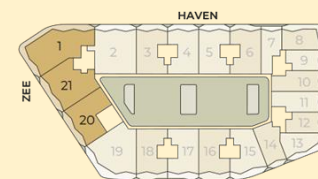
4e verdieping



3e verdieping



2e verdieping



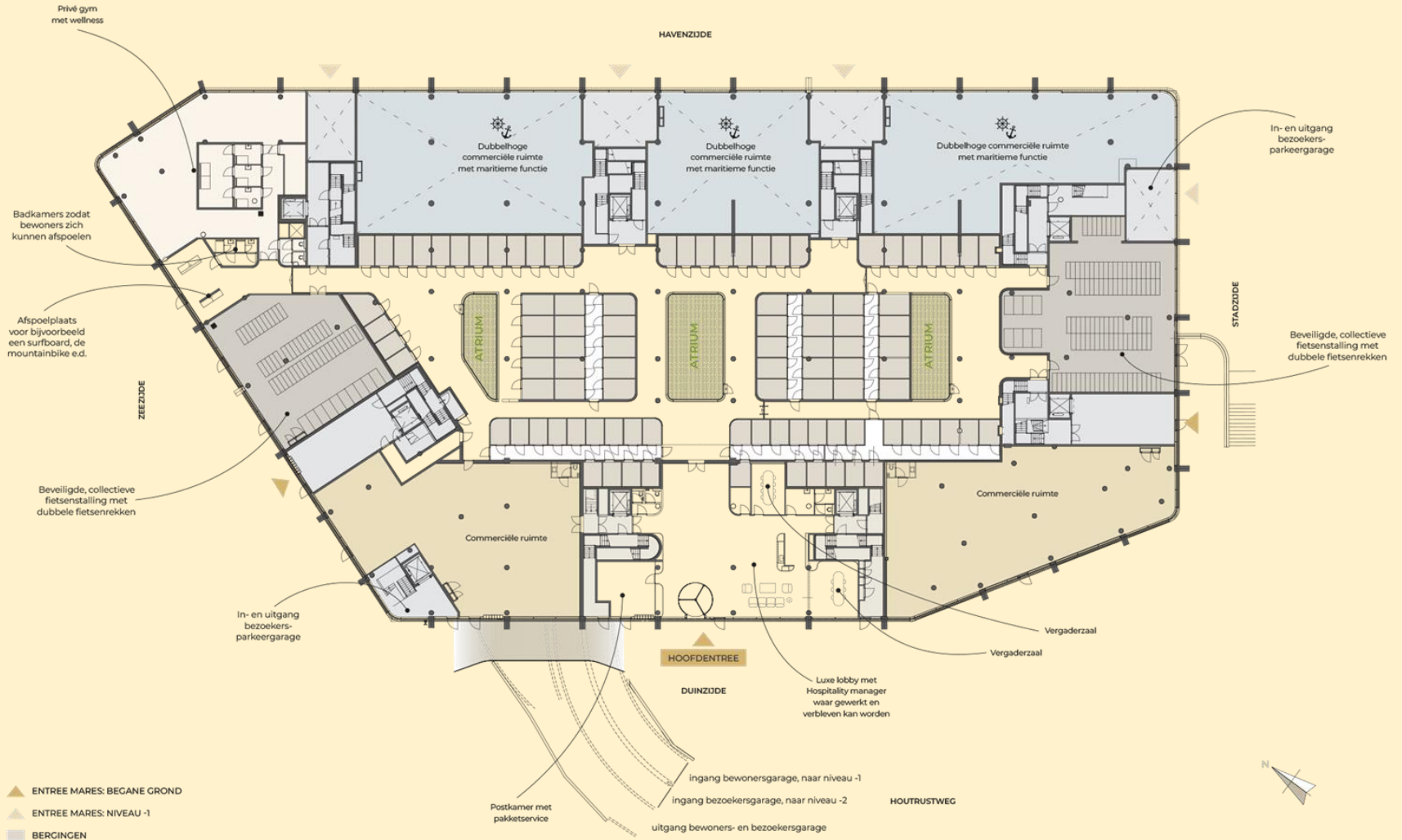
1e verdieping



Oriëntatie Zee



Plattegrond entree

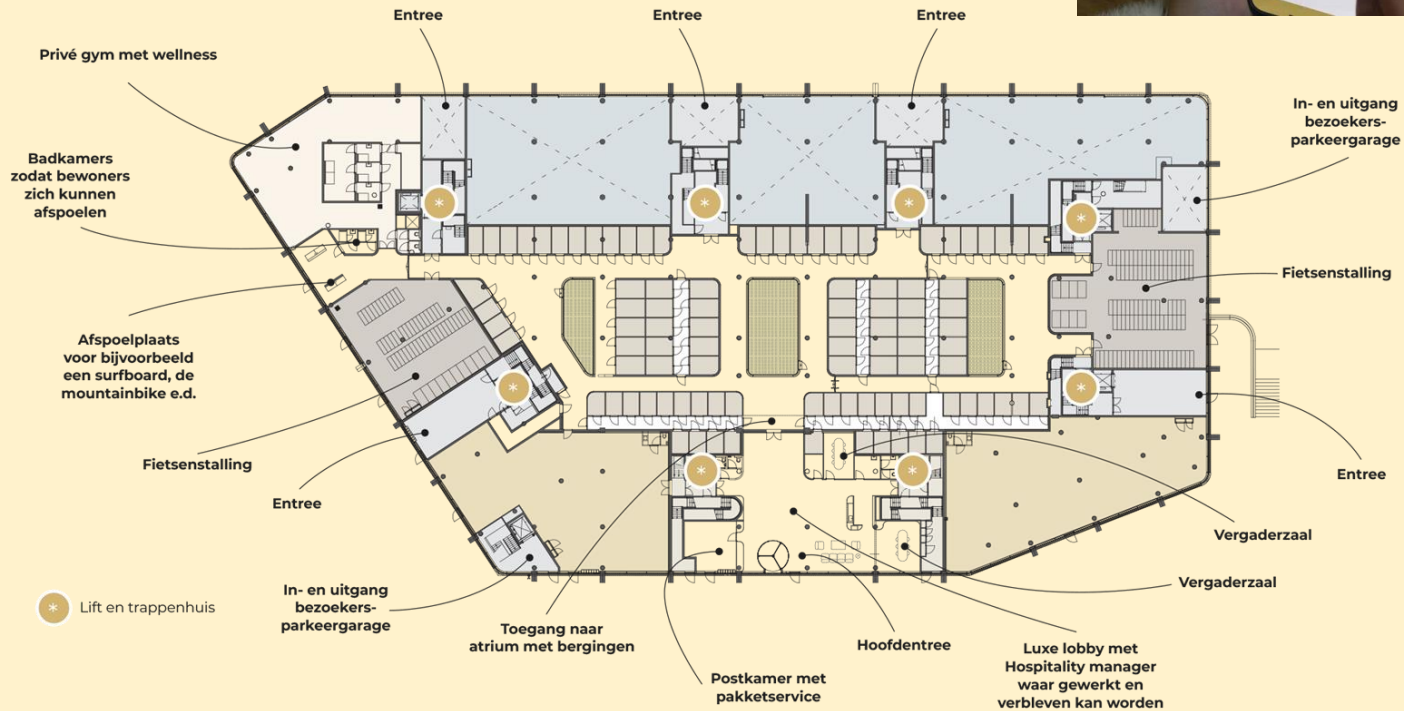


Faciliteiten

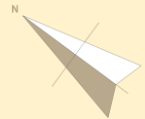
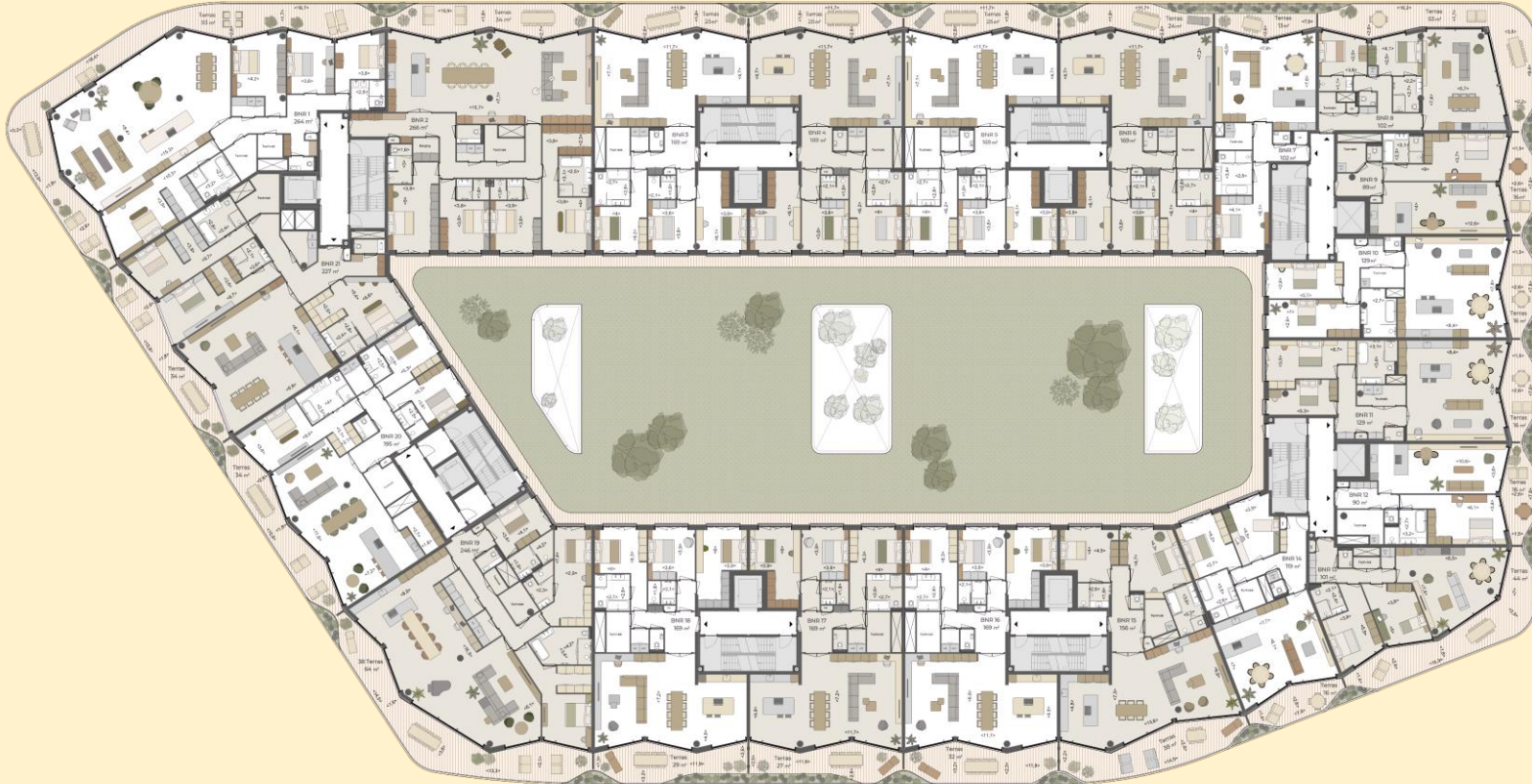
Mares



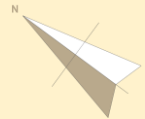
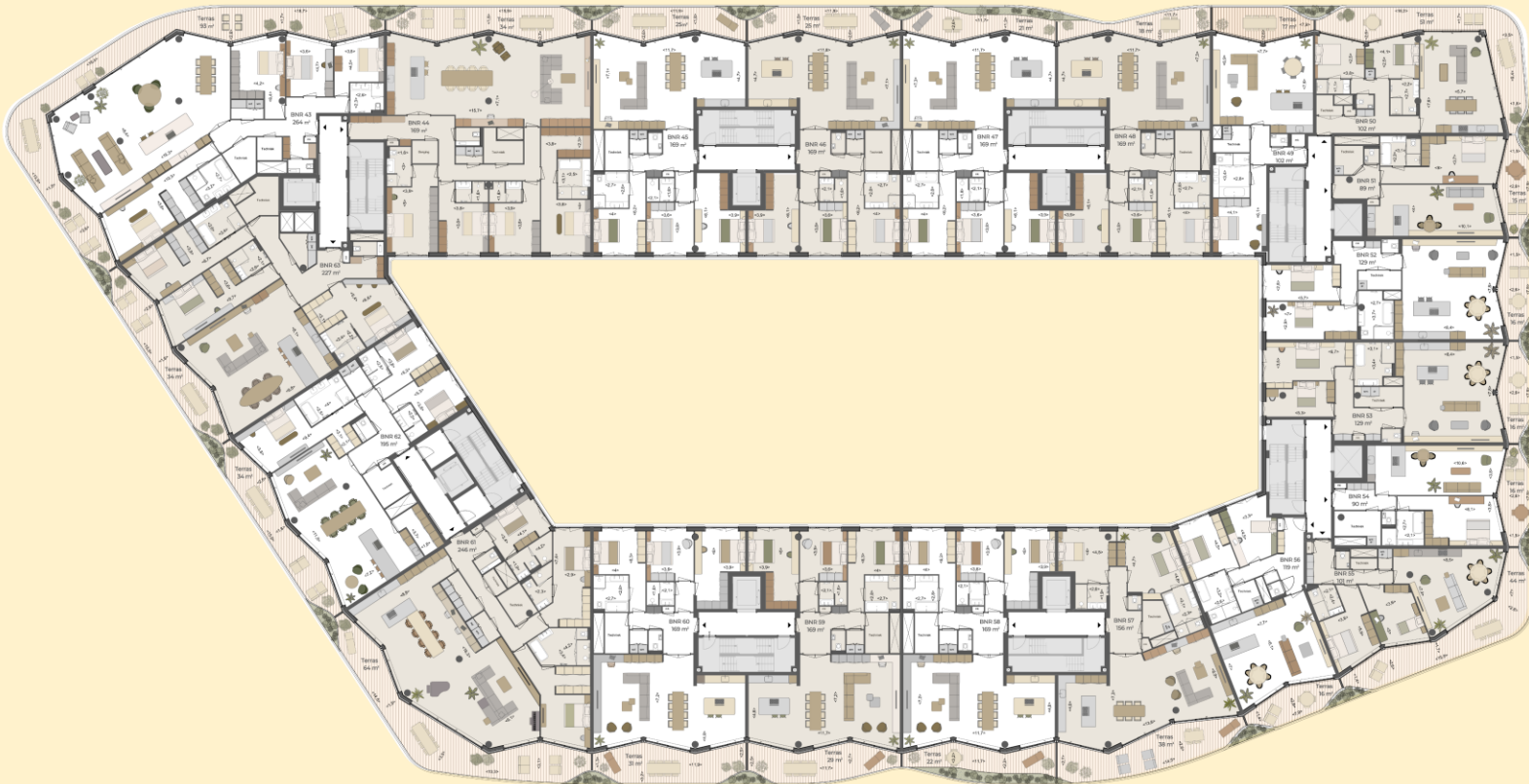
Begane grond



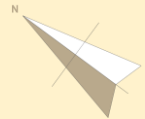
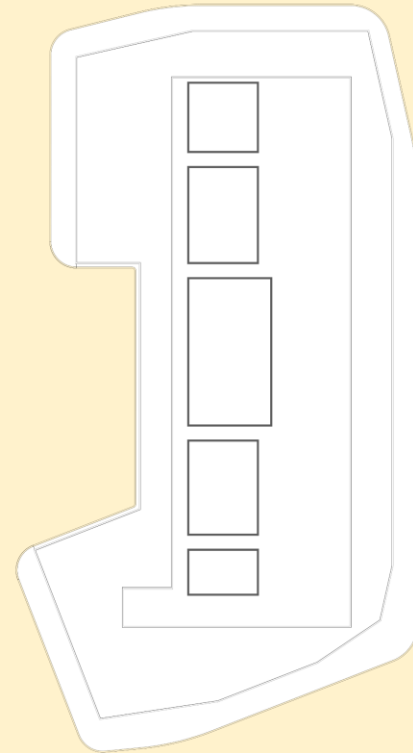
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond derde verdieping



Plattegrond zesde verdieping



Duurzaamheid

Mares

Compleet op de toekomst
voorbereid:

- PV-panelen
- CO₂ opslag
- WKO met koeling
- Natuurinclusieve
buitenruimten
- Energielabel A+++

- Ontworpen door
landschapsarchitect
- Houten gevels
- Biodiversiteit
- Inheemse beplanting

Verkoop proces

Mares

Living the Coastal life



Woningzoeker

MARES-DENHAAG.NL

Vanaf 12-04
online te zien

BEKIJK WONINGZOEKER



Mares



Mares is een project van

MRP **VORM**