

De Vinex voorbij

DEN HAAG - LOOSDUINEN
De Vinex locaties bij de grote steden zijn inmiddels opgedroogd en we staan nu voor de het moment waarop er echt aan de binnenstedelijke opgaven gewerkt moet worden.

Trek naar de stad van alle tijden

DEN HAAG
CPB onderzoek bevestigde het opnieuw. Nederland wordt ingericht door de economie en vervolgens door de overheid. De overheid tracht door Planologie en ruimtelijke ordeningsbeleid de trek naar de stedelijke omgeving te reguleren. Met weinig succes, want de economie laat zich niet sturen. De overheid kan deze slechts versterken of afremmen.

Bedrijventerrein is nieuwe opgave

VAN DE REDACTIE
Een voor de hand liggende opgave is de transformatie van de vele verouderde, leegstaande bedrijventerreinen, meestal in particulier bezit. Dit zijn gebieden met vele eigenaars en daarmee vele stakeholders. Transformatie vindt plaats in langdurige gebiedsontwikkelingen.

Buurtbewoners praten over: "Zo wil ik wonen!"

LOOSDUINEN - Bijgaande uitspraken zijn gedaan door bewoners actief in de commissie Loosduinen. De Gemeente Den Haag heeft in het kader van inspraak voor de buurt bewoners de kans gegeven een (door de gemeente betaalde) studie te laten maken als alternatief voor de eigen plannen. In deze inzending zal het deelgebied de Loosduinse Vaart nader worden uitgewerkt omdat deze representatief is voor de grote ontwikkelopgave in Nederland.



"In de jaren 80 werd ons nieuwbouw aangeboden. Groot stedelijke gebaren. Het was alles of niets. Dat was de keuze."



"Ze maken eerst het ontwerp klaar en komen dan met burgerinspraak' ter formalisering van hun eigen procedure. Gewijzigd wordt er toch niets. Waarom in die volgorde, denk ik dan?"

"De commissie heeft geen beslissingsbevoegdheid. Er wordt dus niet echt geluisterd."



"Je waait uit je broek in dat winkelcentrum, en alles staat in de schaduw."



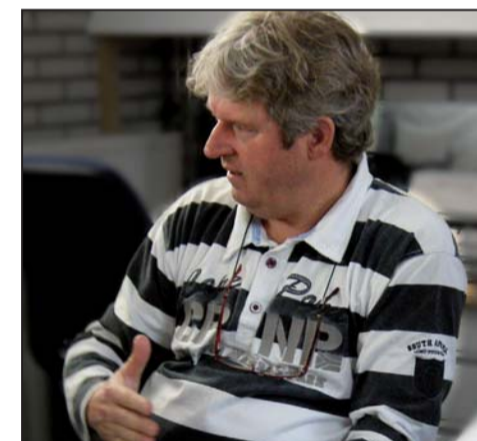
"En die legitimatie van sommige bestuurders en raadsleden: 'Wij doen het voor de bewoners'. Alsof dat voor ons niet zo is. Ik krijg er als burger niet voor betaald. En daarbij als je een willekeurige burger vraagt om 3 raadsleden bij naam te noemen, nou, dan hoor je niets hoor. Dus wie komt mij dan wat over ons buurtbelang vertellen?"



"Ik kan je een argument noemen waarom de gemeente haar buurtbewoners moet betrekken. Wij zien wat er gebeurt in de wijk en bekijken een probleem veel integraler. De gemeente doet dat niet. De ene dienst komt het werk van de andere achteraf aanpassen."



"Veel bewoners willen het Loosduinse dorpsgevoel terug en komen daarom terug vanuit De Raden en Bouwlust."



"Na jaren van ergernis ben ik uit de buurtcommissie gestapt. Goede ideeën bleken telkens politiek of financieel niet in de gemeentelijke plannen te passen."

"Ze doen het niet uit kwaai wil. Dat geloof ik ook niet, maar wij zijn toch ook verstandige mensen?"

Kleinstedelijk wonen in Loosduinen

ACHTERGROND
Het huidige Haagse stadsdeel Loosduinen was oorspronkelijk een tuindersdorp op een strandwal, net als Den Haag.

In jaren 50 heeft de middenstand van Loosduinen nog verzocht om een reconstructie van de oude dorpskern om te kunnen concurreren met de groeiende winkelcentra in de buurt. De historische, kleinschalige dorpskern met het Raadhuis, hotel de Roskam en theater de Roskam wordt in de jaren 70 toch gesloopt om plaats te maken voor een nieuw winkelcentrum.

Met de sloop van de dorpskern verdwijnt het dorpsleven ook grotendeels. Waar vroeger de functies wonen, winkelen, cultuur en werken fijnmazig door elkaar liepen in afzonderlijke panden, worden deze nu gescheiden in een rationele opzet. Een plint van winkels met daarboven galerijflats zorgen ervoor dat de relatie met de openbare ruimte verandert en daarmee ook het kleinschalige.

Dorp in de Stad

Bij veel Loosduinners bestaat echter nog steeds het besef van het wonen in een apart dorp binnen de Haagse stadsgrenzen. Deze identiteit wordt herkend in historische fragmenten in en om de oude dorpskern, zoals de oude herenhuizen, de kerken en de oude molen. Wonen aan de straat, met de straat als ontmoetingsplek en verblijfsplek, wordt gezien als

een belangrijke kwaliteit. De winkel op de hoek voor de dagelijkse boodschappen is een eenvoudig maar belangrijk voorbeeld voor een fijnmazige en herkenbare stedenbouw met een directe relatie tot de straat. Deze herkenbare, kleinschalige fijnmazige stedenbouw en een menging van functies, direct aan de straat, zijn kwaliteiten die wij verbinden aan de term "kleinstedelijk wonen".



Winsemius:

Burger ontevreden over politiek en bestuurders

'Dat komt door 'schurende logica'. Bestuurders praten en vergaderen veel (alleen) met elkaar, soms eindeloos veel, waardoor een eigen manier van doen en denken wordt ontwikkeld: het 'construct' in de woorden van Winsemius. Het construct wordt een werkelijkheid, waardoor bestuurders andere geluiden vaak niet meer horen.

We' tegen 'ze', witte boorden tegenover blauwe boorden. Verkeerde constructen leiden volgens Winsemius tot verkeerde oplossingen, en dat gaat schuren.

Het gaat om de gewone ontmoetingsplaatsen

Bestuurders stoppen oplossingen graag in een project, dan zie je iets concreets. De straatbarbecue wordt gezien als ontmoetingsplaats, terwijl het gaat om normale ontmoetingsplaatsen: scholen, pleinen en supermarkten. Het zou niet moeten gaan om prestatieafspraken waarbij het succes wordt gemeten aan de hand van het aantal wijkbezoeken en bingo-avonden. Actieve burgers in de frontlijn hebben vaak zelf oplossingen. 'De kunst is in te spelen op de kwaliteiten van de burger. Durf hen de ruimte en rugdekking te geven.'

ECONOMIE

Geld gedraagt zich als water

Was de boodschap van de man die zelf geld heeft als water, Warren Buffet, tijdens diens presentatie op het internationale crisiscongres. Het stroomt altijd de eenvoudigste (renderende) weg. Wie de deur niet openzet voor een investeerder, ziet deze naar 'de buurman vertrekken'. Op elke geografische schaal geldt dit principe, landelijk en op wijkniveau.

Dweilen met de kraan open

VAN DE REDACTIE
De geldkraan als metafoor voor het gebruik van het bestemmingsplan instrument, om economie voor de gemeente binnen te halen, leidt tot de verromming van Nederland. Hierdoor ontstaan steeds meer nieuwe bedrijventerreinen terwijl de economie niet groeit; er komen niet meer bedrijven bij, ze verplaatsen alleen maar.

MAATSCHAPPIJ

Trend: het ge-emancipeerde individu

Al enkele decennia hebben we in Nederland te maken met de individualisering, het vergroten van het zelfbeschikkingsrecht, de onafhankelijkheid. Het aantal huishoudens neemt toe, in alle leeftijdscategorieën, jong en oud. Ouderen willen steeds langer met zo min mogelijk hulp zelfstandig blijven leven.

De emancipatie van de bevolking en meer specifiek onder de ouderen (de babyboomers), en de volgende generatie allochtonen gaat een grotere rol spelen. De burger wordt steeds beter opgeleid en beschikt over steeds meer informatie. De burger wordt kritischer en laat zich niet meer van alles wijsmaken.

De gezagsdragers in de 'frontlijn', bij de overheid, in het onderwijs en in de zorg hebben hier reeds mee te maken. De burger wordt zelfbewuster en kritischer.

Demografie: Grijs naast groen

Door de naoorlogse geboortegolf (babyboomers) en de lage geboortecijfers vanaf midden jaren zestig, zal Nederland de komende decennia met name "vergrijzen" (autochtoon), en tegelijkertijd licht "vergroenen" (allochtoon). Dit betekent dat het overheids beleidsaccent meer en meer op ouderen komt te liggen en op de stimulering van ondernemende jongeren.

- ADVERTENTIE -

Woning zoekt bewoner

Ik ben een doorsnee appartement. Ik was vroeger heel populair, maar ik lig nu minder goed in de markt. Ik wil aan bijna al uw eisen voldoen maar ik ken mijn grenzen.

Buurt praat mee over ontwikkeling Burgemeester Hovyplein



LOOSDUINEN

Er is voldoende belangstelling voor het plan Burgemeester Hovyplein. Op dit moment is er een drietal toekomstige scenario's uitgewerkt zodat men kan schakelen over wie van de huidige eigenaars deel zullen nemen en wanneer dit zal gebeuren. De Gemeente heeft aangegeven

belang te zien in 'de ontmoeting' en zou graag zien dat een zorginstelling in combinatie met een corporatie participeert in een deelgebied.

Bij veel belangstelling is er een groeimodel in de plannen waardoor men niet bang is een miskoop te doen.

'Ruimte voor morgen' zoals een van de deelnemers het noemde.

Maar die kun je ook in een keer krijgen. Enkele van de loodsen worden herbestemd tot wonen en werken en bieden slechts 'ruwe ruimte', later door de gebruiker in te delen.

Meerdere investeerders benodigd

ACHTERGROND

De komende paar jaren zal geen enkele organisatie bereid zijn de regio te nemen en te investeren in grootschalige gebiedsontwikkelingen in langdurige trajecten met veel stakeholders. Banken, corporaties en gemeenten zullen voorlopig hun oude rol de eerste jaren niet meer oppakken. Met het teruggaan naar de kerntaken is er minder oog voor een (verondersteld) gemeenschappelijk belang.

Knippen in grootte, tijd, geld en risico

Gebiedsontwikkelingen zullen vaker worden gesplitst in meerdere projecten in grootte, tijd, geld en risico. Zodra voor een gebiedsonderdeel voldoende intrinsiek belang gevonden kan worden kan dat afzonderlijk worden opgestart. Elke investeerder is van belang voor het starten van een deel van het project.



Intrinsieke beoordeling per kavel

Elke lokatie zal dus intrinsiek moeten worden beoordeeld op de mogelijkheden tot waarde creatie voor de deelnemer: dat is de huidige eigenaar en/of de toekomstige eigenaar. Het nieuwe credo voor de ontwikkelaar is ontwikkelen op kracht (= kennis) i.p.v. ontwikkelen op macht. Bij voldoende eigen belang ontstaat een gemeenschappelijk belang. Wordt mijn eigen belang niet beknod door dat van mijn buurman? Mensen willen zekerheid. Zekerheid over de eenduidigheid is het (gemeenschappelijke) individuele belang, het belang van EGO.

Eigendom - het hoogste economische recht

VAN DE ECONOMIE REDACTIE

Eigendom is en blijft het hoogste recht dat iemand over een goed kan doen gelden. En zo zal dat altijd blijven. Dat is de basis voor een gezonde economische marktwerking. In een aanbestedingsmarkt geldt de macht van de eigenaar. In een vragersmarkt de macht van de klant. De komende paar jaren is de klant aan zet totdat de economie zich voldoende heeft hersteld voor marktwerking.

Huidige eigenaars bedrijventerrein

Het is op korte en lange termijn belangrijk dat de huidige eigenaars van de te transformeren bedrijventerreinen gefaciliteerd worden om waardecreatie te maken. Als ondernemer, of als gebruiker/consument.

Elke week bijeenkomst met de nieuwe bewoners

Daar staan ze dan Wim van der Ende (uitvaartondernemer) en Marlies Keerweer (gepensioneerd oud-Loosduiner). Wim wil zijn uitvaartcentrum graag behouden maar heeft de loods erachter eigenlijk niet nodig. Die zou hij graag in willen brengen in de ontwikkeling. Het proces duurt wel wat lang. Nooit geweten dat zo'n ontwikkelproces zoveel aspecten kende.

Marlies wil straks een woning kopen maar weet het nog niet helemaal zeker. Heel misschien wil ze het huren maar dan neemt de corporatie de woning over. In deze fase is de ontwikkelaar namens de corporatie de proceseigenaar want die koopt de sluitstenen. Wel een beetje vreemd hoor al die verschillende deelnemers aan tafel, maar het proces wordt duidelijk gestuurd.

Geen grondexploitatie

De eigenaars behouden hun eigen grond totdat er overeenkomsten liggen die de businesscase sluitend maken. Hierdoor hoeft er geen rente te worden geschreven in een grondexploitatie. Geen volledige overeenstemming dan is er geen

Ondernemer of consument?

De deelnemer kiest allereerst of hij deel wil nemen als ondernemer of als consument. Dat is zeggenschap op maat, echter binnen bepaalde grenzen zodat er voldoende zekerheid wordt gegeven over de eenduidigheid, voor het individu, en daarmee ook voor de gemeenschap.

Meervoudig opdrachtgeverschap als vehicle

...voor veelsoortige investeringen binnen een stedenbouwkundige regime.

Meervoudig opdrachtgeverschap is het combineren van verschillende vormen van opdrachtgeverschap binnen één project. Zeer geschikt voor gebiedsontwikkeling.

Het grote voordeel van de combinatie is dat de deelnemer aan het begin van het proces bepaalt wat zijn eigen rol wordt. Stapt hij in als consument (projectmatig), of stapt hij in als ondernemer ((C)PO)? De deelnemer krijgt zeggenschap op maat.

De ontwikkelaar en architect hebben een combinatie rol.

- stedenbouwkundige samenhang & kwaliteit,
- procesgarantie & snelheid (opleveren/woonrijp maken),
- achtervang,
- realisaties.

Het succes van (L)ego: Co-creatie

KOPENHAGEN

Het bedrijf Lego was een aantal jaren geleden bijna op de fles. In 2003 en 2004 was het bedrijf nog verliesgevend. De ommekeer was de 'klant-innovatie' in het product Mindstorms.

Met Mindstorms kunnen robots worden gebouwd die door middel van een pc worden geprogrammeerd. Klanten kraakten illegaal de softwarecode, een ramp voor de productontwikkeling zo leek het... Lego stond voor de keuze, deze klanten voor de rechter slepen, of ze in staat stellen het gewenste product te ontwikkelen.

Klant als productontwikkelaar

Lego koos voor het laatste. Klanten nemen deel aan het ontwikkelproces via een internetforum en mogen de code vrijelijk aanpassen en verspreiden. Daarnaast krijgen ze een percentage van de omzet indien hun idee in productie genomen wordt. Lego kent vanaf dat moment honderdduizenden productontwikkelaars (klanten!) en maakt sindsdien goede winst. Markten veranderen snel doordat de klant steeds kritischer wordt en zich meer via anderen informeert over de betrouwbaarheid van een bedrijf of product. Door de klant actief te betrekken heeft Lego zich verzekerd van een goede naam en faam, waardoor het product uitstekend verkoopt.

De moraal

- De klant krijgt wat hij wil.
- Lego heeft door de klant vroegtijdig in het proces te betrekken weinig afzetrisico en kan daarom het afzetrisico laag afprijzen.
- Kostenbesparing. De ontwikkelaars werden productbeoordelaars en begeleiders, en deels ontwikkelaars.



Ego als succesfactor

"Tevreden mensen hebben nog nooit de wereld veranderd."

(Pieter Winsemius)

Schetsplan gepresenteerd aan de buurt



VOORBEELD STRAATBEELD OUDE HAAGWEG

FASE

HOOG EN SMAL

ZIJSTRAAT

Loosduinen in ontwikkeling

Bedrijventerrein Burgemeestersbuurt

ACHTERGROND

De Oude Haagweg is de oude trekvaartroute tussen Den Haag en Loosduinen. Het bedrijventerrein in de Burgemeestersbuurt is gelegen aan de Oude Haagweg, nabij de oude dorpskern. Het bedrijventerrein is een verzameling bedrijfsgebouwen, lijkt louter functioneel opgezet en vormt een massieve barrière naar de achterliggende tuinstedelijke woonbuurt. Het terrein is één van de vele soortgelijke bedrijventerreinen in veel steden, die eens aan een stadsrand werden gebouwd, en waar

de stad zich vervolgens omheen heeft ontwikkeld. Zij vormen een belangrijke volgende opgave voor vernieuwing in de stad, en een kans voor nieuwe stedelijke woongebieden, ingebed in de er omheen gegroeide woonomgeving. In deze inzending wordt een scenario met een aantal woonconcepten getoond waarmee het bedrijventerrein te veranderen is tot een gevarieerd woongebied met een de door de Loosduinse buurtbewoners gewenste kleinstedelijke kwaliteit.



Huidige situatie en omgeving bedrijventerrein

Aan de voorzijde is het terrein ontsloten via een parallelweg, met parkeergelegenheid voor bezoekers. De achterzijde wordt gebruikt voor laden en lossen, hier grenst het bedrijventerrein aan een woonstraat van de erachter gelegen woonbuurt. Deze straat oogt als een onprettige achterkant. Vanuit de woningen wordt uitgekeken op de achterkant van bedrijvigheid, veelal parkeren, laden en lossen. De Rooms Katholieke kerk, naast het bedrijventerrein, heeft een symbolisch historische waarde en vormt door haar verschijning een herkenbare entree naar de oude dorpskern. Het Haags Popcentrum en de Laetitiazaal, gevestigd in het historische schoolgebouw naast de kerk, dragen bij aan het culturele karakter van deze plek. Een stuk overgebleven Loosduinse trekvaart geeft deze plek een bijzondere historische waarde, en verbindt deze plek via een vaartroute nog met het westland. De Oude Haagweg, aan de voorzijde van het bedrijventerrein, heeft hier een onsamenhangend profiel. De haaks op elkaar gepositioneerde

galerijflats aan de overzijde van de Oude Haagweg staan niet direct aan de laan, maar zijn gericht op open gebieden tussen de bebouwing. Deze open ruimten grenzen aan de Oude Haagweg, waardoor een verbrokken geheel ontstaat.

Herontwikkeling bedrijventerrein tot woongebied

Het bedrijventerrein kan in fasen getransformeerd worden in een kleinstedelijke woonbuurt, aan de rand van het Loosduinse centrum. In de nieuwe bebouwing worden herkenbare woningen afgewisseld worden door kleinschalige winkels of kantoren aan de Oude Haagweg, waardoor een gevarieerde en kleinstedelijke woonsfeer ontstaat. Het blok wordt verdeeld in drie gesloten blokken met besloten binnenhoven. Deze groene binnenhoven zijn verdeeld in privétuinen en in het midden een collectief pleintje. Hier kan men rustig de kinderen laten spelen, of vertoeven. Deze drie blokken, ieder met een eigen groene binnenhof, kunnen in willekeurige volgorde gefaseerd worden ontwikkeld. In één van de hoven vormt een klein

Vertoeven aan het Burgemeester Hovyplein

DE TOEKOMST

In het blok aan de zijde van de kerk wordt een woonzorgcomplex ontwikkeld met ruimte voor 100 bewoners.

Een oud bedrijfsgebouw wordt hergebruikt en biedt ruimte voor de centrale hal en voorzieningen van het woonzorgcomplex. Hierin zijn een restaurant en diverse zorgvoorzieningen aanwezig, welke ook toegankelijk zijn voor de buurtbewoners, zodat het complex een sociale spilfunctie krijgt voor de buurt.

De bebouwing heeft aan de kopzijde een open vorm, waardoor een beschut maar zonnig plein ontstaat met uitzicht op de kerk. Het plein wordt een belangrijke ontmoetingsplek voor de buurt, en wordt het nieuwe culturele plein voor Loosduinen. Aan het plein is ruimte voor een aantal kleinschalige winkels, een bakker, een espressobar met lunchroom. De straat en de vaart worden ingericht als plein, een houten deck over de oude vaart kan worden gebruikt als een terras en biedt ruimte voor culturele evenementen. Oude trekschuiten in de oude vaart maken tochtjes, langs het Loosduins museum, even verderop, richting het Westland en vormen een terrasje op het water.

De architectuur van het woonzorgcomplex sluit aan bij het beeld van de individuele woningen in de twee andere blokken. Hierdoor ontstaat een afwisselende reeks, die gezamenlijk een ritmisch ensemble vormt.

buurthuisje een buurtkamer, voor de buurtbewoners. De van Drieststraat, een dwarsstraat in de achterliggende woonwijk, wordt als een van de assen doorgetrokken in het nieuwe bouwblok. Hierdoor wordt de Burgemeesterbuurt verbonden met de Oude Haagweg.

Bij de galerijflats aan de overzijde van de Oude Haagweg kan een zelfde fijnmazige bouw van woningen, direct aan de Oude Haagweg, leiden tot een duidelijk symmetrisch kleinschalig profiel voor de Oude Haagweg. Door de toegevoegde bebouwing veranderen de open gebieden tussen de flats van tochtige en rumoerige open plekken in rustige groene binnenhoven. Alle parkeerplaatsen worden op straat gerealiseerd. De bestaande rooilijn van de bebouwing wordt gehandhaafd, zodat het terrein eenvoudig gefaseerd kan worden ontwikkeld.



Hoog en smal

groeiwoning voor twee-verdieners en startende gezinnen

Aan de Oude Haagweg vormen deze woningen, naast elkaar aan de rooilijn, een fijn ritme. Dit zijn kleine woningen met een groeimogelijkheid. De beukmaat is 4,50 of 5,40 m. De startwoning is één of twee lagen hoog, met een bvo van 110 m². De woning is later, eventueel gefaseerd nog uit te breiden tot 3 of 4 lagen hoog, met daarop een zolder in de kap. De woning kan naar eigen wens worden uitgebreid, bijvoorbeeld vanwege een kantoor aan huis of gezinsuitbreiding. De architectuur van de woningen aan de Oude Haagweg is divers, maar met samenhang. Deze samenhang is een fijnmazige structuur, schaal en taal. Huizen zijn afzonderlijk herkenbaar, hiermee sluit de architectuur aan bij de kleinschalige oudere bebouwing op andere plekken aan de Oude Haagweg. Een glazen atelierwoning of een volledig houten huis vormen een accent in een kleurrijke steenachtige reeks.

RAW Spaces

bedrijfshal versnijden tot woningen met nieuwe gevels

Twee bedrijfsgebouwen worden hergebruikt. De voorzijde van het bedrijfsgebouw is kantoor en blijft als kantoor gehandhaafd. De bedrijfshal erachter wordt in de diepte versneden en vanaf de zijkant verkaveld tot geschakelde woningen, de RAW spaces. Door sloop van het naastgelegen bedrijfsgebouw ontstaat een nieuwe zijstraat, waar de oude zijgevel van de bedrijfshal wordt vervangen door nieuwe individuele straatgevels. Hierdoor ontstaat een diepe ruimte, waarin een woning kan worden ontwikkeld.

Kopers kiezen zelf voor de breedte van de woning. De prijs wordt bepaald per strekkende meter. De minimale breedte is 4m, de maximale breedte 7 meter, waardoor een gevarieerde reeks ontstaat.

De diepte van de woning is de breedte van de hal, resp. 20 of 23 meter.

De hoogte is twee lagen, zes meter. De buitenruimte wordt als centrale patio of dakterras opgenomen in het volume van de woning. De woning kan, eventueel in tweede instantie, ook worden opgetopt met een extra laag.

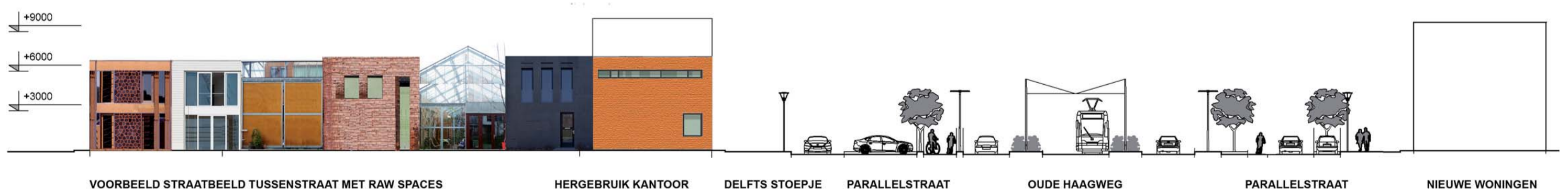
Voor het ontwerp van de RAW spaces wordt een prijsvraag georganiseerd, waarin jonge architecten modellen ontwikkelen voor deze woningen. Uit de ingezonden plannen kiezen de kopers zelf de architect voor hun RAW space woning.

De architectuur wijkt af van die van de woningen aan de buitenzijden van het blok. De gevels zijn lichte huiden, die het verbouwde casco van de voormalige hallen omkleden, en de woningen een duidelijk eigen identiteit geven. Elke woning heeft één hoofdmateriaal, waardoor een duidelijk ensemble ontstaat. Afwisselende lichte frames en plaatmaterialen, zoals aluminium, hout, glas of koper vormen een contrast met de steenachtige gevelreeks aan de Oude Haagweg.

Laag en breed

zelfstandig genieten van je oude dag, met tuin

Aan de achterzijde sluiten 2 tweelaagse woningen aan op de bestaande woningen van de Burgemeesterbuurt. De woningen zijn 7,20 m of 7,80 m breed, en bieden een volledig woonprogramma op de begane grond, waardoor ze met name geschikt zijn voor senioren. In de architectuur wordt gezocht naar aansluiting de bestaande woningen aan de overzijde, waardoor een samenhangende woonstraat ontstaat.



Zo wil ik wonen!



Groeien in je carrière

ANS LEEFLANG (45) - COMMUNICATIEADVISEUR

Ans woont met haar man en twee zoons in een smal rijzig Herenhuis langs de Loosduinseweg. "De opzet van deze huizen was oorspronkelijk bedoeld als woonwerk woning, wat in dit geval nog af en toe zo is", zegt Ans. Zij en haar man werken twee dagen in de week thuis.



"We zijn er helemaal ingegroeid, en ik moet zeggen het past als een jas, ook na 15 jaar. Hier zitten we voorlopig nog even. Tenzij we geen trap meer kunnen lopen, maar dat duurt hopelijk nog wel dertig jaar (lacht).

Het is een huis met veel ruimte om je terug te trekken. De ruimten zelf zijn niet heel erg groot, maar je kunt er zoveel wensen in kwijt. Ik kan hier thuiswerken. De kinderen hebben een eigen verdieping bovenin het huis. Wij hebben een eigen slaapverdieping en twee woonverdiepingen. Dat laatste is heel makkelijk omdat ik veel thuiswerk."

Groeiwoning

"We zijn heel anders begonnen. Mijn toenmalige man had een vaste baan en ik studeerde nog. Op zijn salaris konden we niet zoveel kopen, eigenlijk alleen maar appartementen. Maar we wilden het liefst een gewone rijwoning met een tuintje, dat hadden mijn ouders ook. Tot

we in 2015 tegen een project aan liepen. We konden een kavel kopen met een woning in 1 laag die door kon groeien naar 4 lagen. De bouwvergunningstekeningen lagen er al bij in diverse varianten, ideaal. Ja, alleen die ene laag konden we toen betalen. Het was een tweekamer woning en erg klein, maar we hadden wel ons tuintje en een schuur. Ik snap nu niet dat dat toen kon, maar het zit ook in die halve meter extra verdiepingshoogte op de begane grond en die lichtkoepel op de plek waar nu de trap zit. Die deed voor de ruimtebeleving ook wel wat. Met mijn tweede man (ik was inmiddels afgestudeerd en had een baan bij de gemeente Den Haag) bouwde ik 5 jaar later de tweede verdieping. Nog weer vijf jaar later, toen we wilden beginnen met kinderen hebben we de bovenste twee verdiepingen er op gezet. Dat was even spannend, doen we één of twee verdiepingen, maar we hebben er nooit spijt van gekregen. Ik vond het altijd een geruststellende gedachte om ruimte voor de toekomst over te hebben. Dat hebben we nu natuurlijk niet meer nodig (lacht)."

Grond kopen of huren

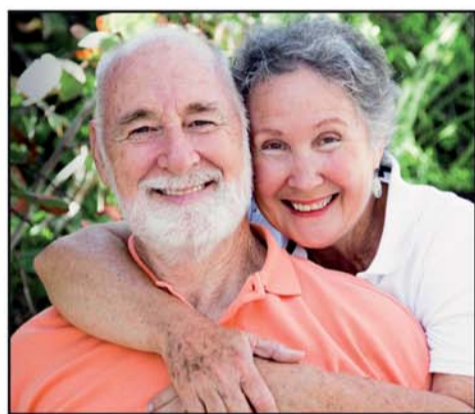
"Onze buurman deed het achteraf nog handiger. Die bouwde in één keer twee lagen en huurde de grond van de belegger de eerste drie jaar. Contractueel was geregeld dat hij elk moment de grond kon kopen

en tegen een bekend geïndexeerd tarief. Hij werkte veel onregelmatig en kon wel veel betalen, alleen niet financieren. Een paar jaar later was dat echter geen probleem. Had hij wel zijn huisje op orde inmiddels. Ik begreep dat hij over drie jaar misschien de volgende verdieping erop wil zetten. Dat gaat ook zo makkelijk. Met die bouwtekeningen kun je direct een prefab opbouw opvragen bij diverse leveranciers. Een architect kan nog wat fijnlijpen inde gevels en indeling als je dat wilt.

Gelijkvloers wonen met tuin

SJORS (72) EN TINY (70) BOOMSCHORS - VOORMALIG LERAAR EN VERPLEEGKUNDIGE

Sjors woont met zijn vrouw Tiny in een gelijkvloerse rijwoning aan de burgemeester Van der Veldestraat. Ze wonen hier nu 9 jaar sinds 2021.



De corporatie - achtervang

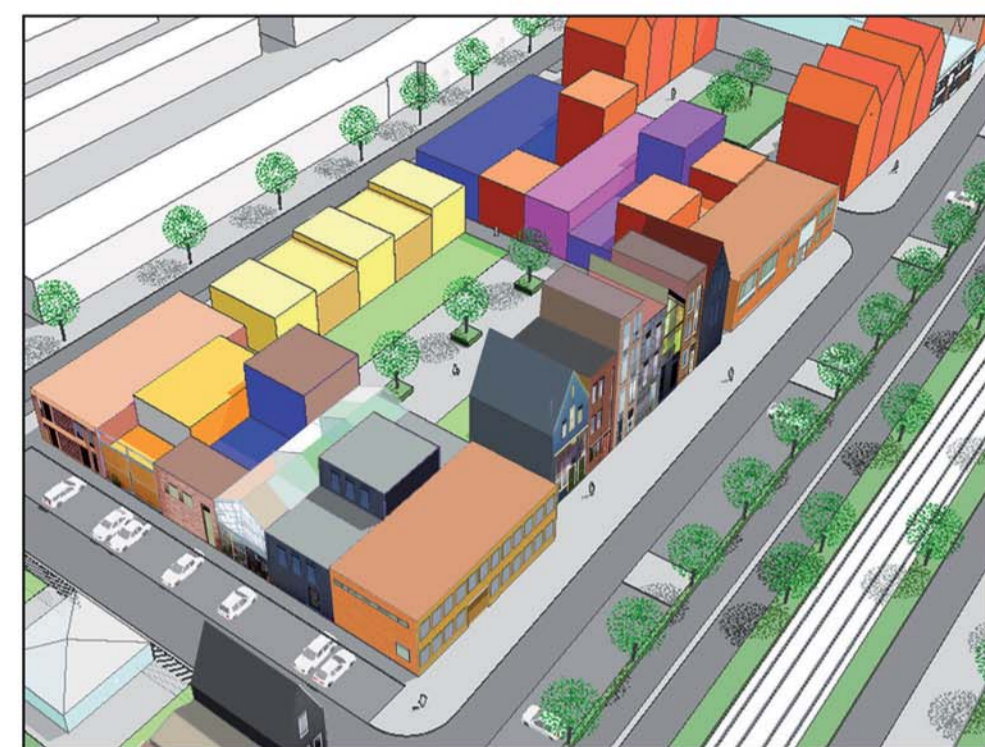
"Wat wij interessant vonden aan dit project was de geleidelijke maar zekere transformatie. We zijn zelf maar in een plandeel de trekker geweest, in het eerste deel waar de zorginstelling gehuisvest is. We kenden de behoefte van de wijk en zagen de kans op basis van de ontwikkelingsvisie invulling te geven aan een plek om te ontmoeten, die ook nog eens financieel goed haalbaar was. Bij de andere plandelen hebben we gedeeltematig geparticipeerd. In het ene plandeel hebben we alleen de gelijkvloerswoningen gekocht voor de verhuur, een mooie aanvulling op onze portefeuille. In het andere plandeel hebben we gezorgd voor achtervang. Daar hebben we de laatste paar kavels gekocht om het plan te kunnen starten. Dat is overigens in deze stedenbouwkundige setting prima te beheren. We houden deze losse woningen voor minnaal 10 jaar aan."

De woonkamer zit aan de tuin en de slaapkamer heeft een eigen badkamer. Op de eerste verdieping zit een grote zolder ruimte met badkamer voor als de kinderen overkomen die in Arnhem en Eindhoven wonen.

"We zochten een gelijkvloerse woning, voor later, met een tuin. We zagen alleen maar appartementen of hele dure woningen. Mijn vrouw had een lichte voorkeur voor Loosduinen omdat ze daar geboren is. In Den Haag Zuid West bij onze vorige woning waren de meeste mensen van onze generatie. En in die flats houd je nu eenmaal minder binding met de buurt. In dit straatje herkenden we wat van het oude dorps karakter van Loosduinen wat je helaas nog maar op weinig plekken ziet. We kennen onze huidige burens na twee jaar al beter dan de mensen waar we 20 jaar in de flat bij hebben gewoond. Heel natuurlijk eigenlijk. We drinken vaak een kopje koffie bij het koffiehuisje aan de Vaart, en als we geen zin hebben om te koken eten we bij het verzorgingshuis aan het plein. Maar dat doen we niet zo heel vaak hoor. Hooguit een keer in de 14 dagen. Dat is onze snackbar (haha)".

Huur of koop

"Je kon de woning kopen of huren van de corporatie. We hebben besloten maar te huren want we hebben nooit een koopwoning gehad. De huur is goed te doen. We zijn beiden met pensioen en kunnen daar goed van rondkomen. Ik heb zelfs mijn autootje nog, maar ik weet niet voor hoelang hoor. Lijn twee zit hier om de hoek, en ook diverse buslijnen. Je bent in 20 minuten op het station om naar je kinderen te gaan of naar de stad. Dat doen we niet zo heel vaak hoor. Meestal gaan we naar de muziek of toneeluitvoeringen bij de muziekschool of de kerk, daar lopen we dan naar toe, heerlijk. Voorlopig zijn we hier niet weg, of zoals mijn schoonvader hier dat vroeger zei, 'in een eikenhouten jas'".

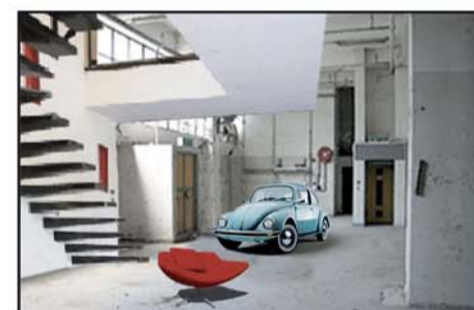


Raw Space

KEES PLOMP (32) - GELUIDSTECHNICUS



"Ik zocht gewoon een ruimte waar ik mijn geluidsmontages voor de film kan maken. Dat zijn altijd projecten met veel tijdsdruk dus ik werk zeer onregelmatig, dag en nacht. Het is gemakkelijk als je alles aan huis kan doen. Het is precies wat ik zocht. Ik had in een film eens loft gezien die ik graag zelf zou bouwen. Toen ik de advertentie voor Raw Space zag wist ik dat dit de kans was.

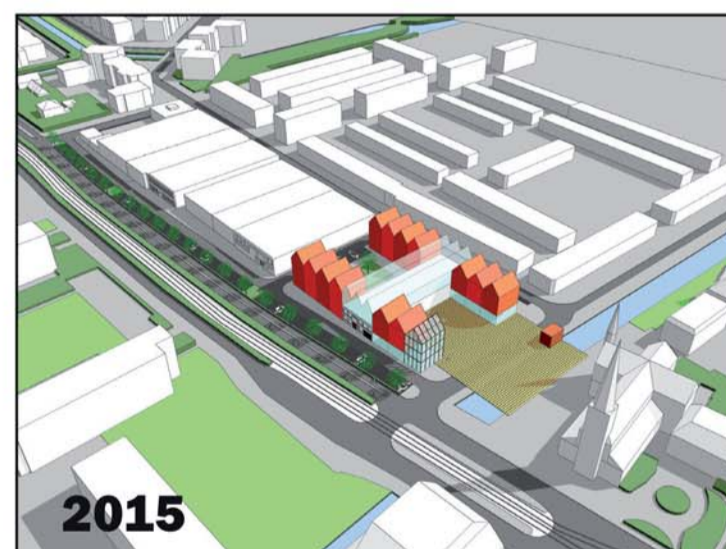


Ik kon hier een 'sneetje' loods kopen. Je moest wel heel veel zelf doen, maar dat was nou net het leuke. Een broer van mij is aannemer. Hij heeft de woningscheidende wanden en de gevel neergezet.

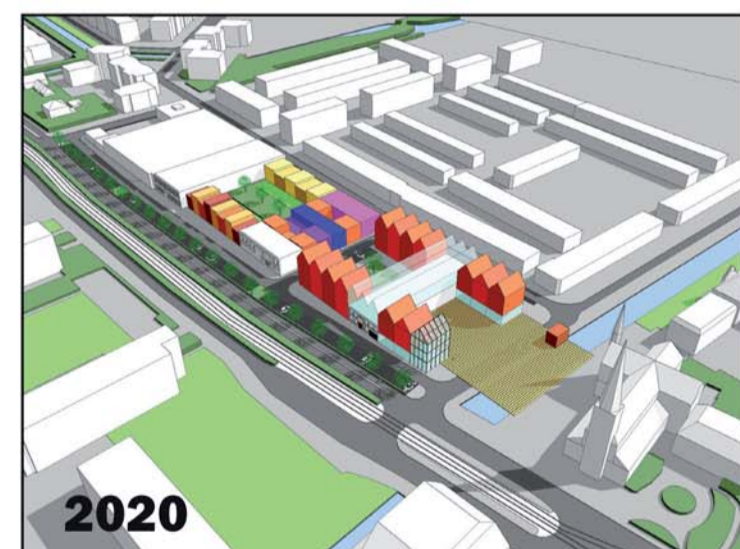
Binnen wou ik de ruimte zo open mogelijk maken. Een grote bordesvloer en vooral veel licht van boven en uit de gevels. Verder heb ik gewoon het kavelpaspoort gevolgd. Daar stond precies in aan welke eisen ik moest voldoen. Welke vergunningen ik moest aanvragen en hoe je zaken kan laten goedkeuren. Er was wel een coördinerende stedenbouwkundige die afstemming over de gevels wou hebben met de door mij gekozen 'gevel' architect."

Huur of koop

"Het was zelfs mogelijk een 'sneetje' loods te huren. Dat vond ik nog iets te duur, maar mijn buurman heeft dat wel gedaan. Maar die houdt er alleen kantoor, in die grote ruimte werken ze met zijn vieren, mooi hoor.. Die heeft een huurovereenkomst gesloten voor 10 jaar en kreeg een ruimte waarin alleen een meterkast, en een rioolaansluiting zat. Hij koos ervoor om de afbouw zelf te doen. Ik kon hier zelf ook eerst de grond huren en daarna kopen, maar ik had net de ruimte dus ik was in één keer eigenaar van het geheel. Wat ik het leukste vond? Nou letterlijk 'Ruwe Ruimte', ik wist al wat ik zelf wou maken."



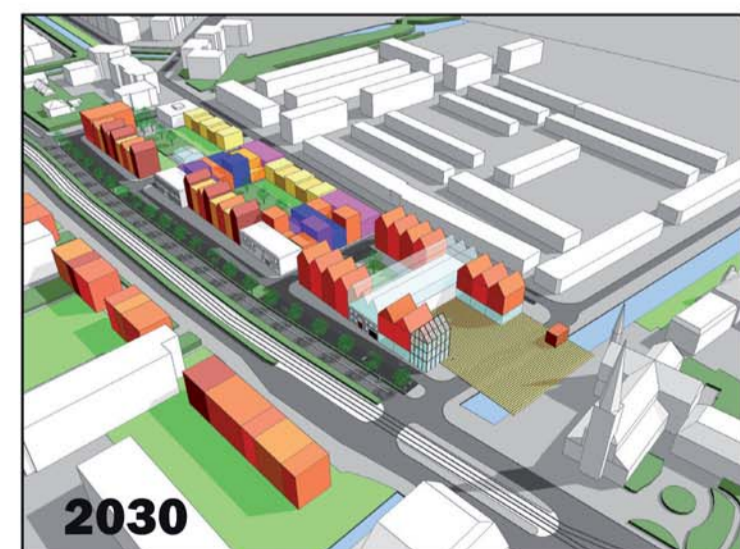
2015



2020



2025



2030

Laatste fase Burgemeester Hovyplein voltooid!

VAN DE REDACTIE

Een van de eerste Nederlandse plannen in meervoudig opdrachtgeverschap is in zijn geheel tot afronding gekomen.

Hoewel het plan anders is ontwikkeld dan het oorspronkelijke voorkeursmodel is het volgens de bewoners een groot succes. De laatste van de oorspronkelijke bedrijfsterrein ondernemers besloot drie jaar geleden zijn kavel te herontwikkelen waarmee de laatste fase werd ingezet. Zijn kleindochter is een van de nieuwe bewoners in het net opgeleverde plan.



ZIJSTRAAT MET RAW SPACES

WOON-ZORG-COMPLEX

FASE

HERGEBRUIK GEBOUW TOT HAL

WINKELS / HORECA