



Spuikwartier Den Haag

stedenbouwkundig beoordelingskader
gebiedsvisie

28 november 2014

Rijnbouw

Inhoud

Ontwikkelingsruimte	6
Inleiding	8
Doel en status	10
Achtergrond en systematiek	12
Het Spuikwartier	14
Stadsreparatie	24
Plangebied en studiegebied	26
Ruimtelijk kader 2013 (ambitie)	28
Gebouwen en stedelijke ruimte	30
Stedenbouwkundige thema's	32
Beoordelingsaspecten	36
Duurzaamheid in gebiedsontwikkeling	40
Deelopgaven	42

The logo for 'Rainboud' is rendered in a teal, stylized, blocky font. The letters are composed of multiple parallel horizontal lines, giving it a 3D or layered appearance. The 'R' is particularly large and prominent. The logo is positioned on the left side of the page, with a long horizontal line extending to the right from its base.

Spuikwartier Den Haag

stedenbouwkundig beoordelingskader
gebiedsvisie



Gemeente Den Haag



In 1982 koos de gemeente Den Haag voor het plan van Carel Weeber om een radicale transformatie van het Wijnhavenkwartier door te voeren. Het plan had een flexibel raamwerk met helder gedefinieerde publieke ruimten, waarin de bestaande kantoortorens waren opgenomen, en de binnenstad werd aangevuld met een uitgebreid programma van wonen, winkels, kantoren en cultuur.

In 30 jaar tijd is Den Haag Nieuw Centrum uitgegroeid tot een intensief stedelijk gebied met een hoge bebouwings- en gebruiksdichtheid. Door vernieuwing aan en van het Spuiplein zal het nieuwe Spuikwartier de volgende stap in de transformatie worden.



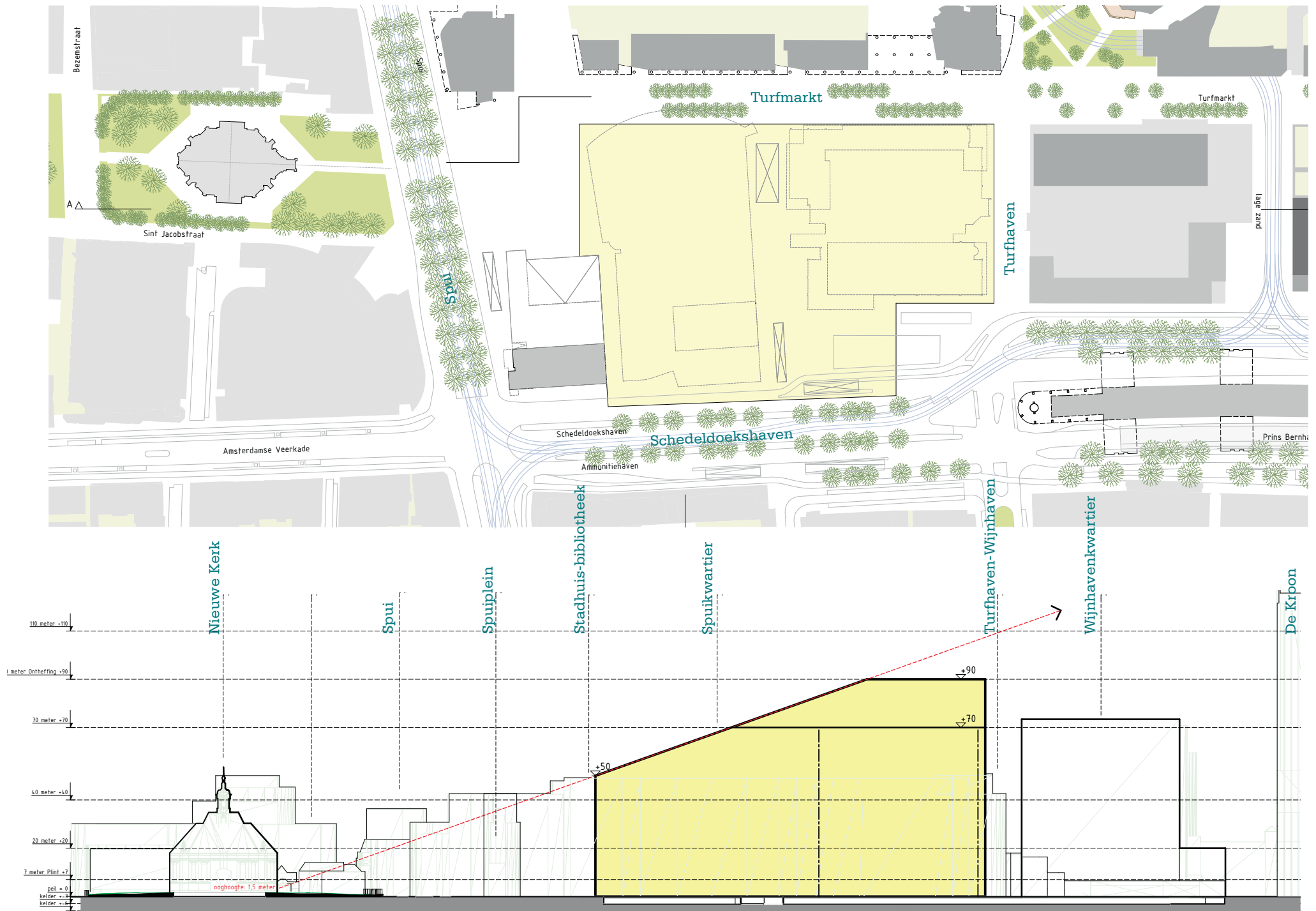
Ontwikkelingsruimte

Op nevenstaande tekening is met minimale lijnen aangegeven waarbinnen de nieuwbouw van het Spuikwartier gerealiseerd moet worden. De kavellijnen volgen in grote lijnen de contouren van de vastgestelde bestemmingsplannen Wijnhavenkwartier en Spuikwartier. De toegestane bouwhoogte komt ook daaruit: een vlak met een hoogte tussen 50,0 en 70,0 meter, oplopend vanaf de zijde van het Spui. De bouwhoogte mag eventueel tot 90,0 meter worden uitgevoerd, mits goed onderbouwd.

In het vervolg van dit boekje wordt een stedenbouwkundig afwegings- en beoordelingskader geschetst wat een toelichting is op de ruimtelijke betekenis van het Spuikwartier voor de binnenstad. Het moet worden gelezen als een set aandachtspunten, aanknopingspunten en notities van ruimtelijke kwaliteit.

Plangebied

Het geel gemarkeerde vlak betreft het maximale bouwvlak. Dit wordt in het vervolg verder toegelicht.



Inleiding

Het Spuikwartier aan het Spui voltooit de vernieuwing van het stedelijk gebied tussen het Centraal Station en het oude centrum, en tussen de Rivierenbuurt en de historische binnenstad rond het Plein. Deze vernieuwing is ruim 30 jaar geleden gestart, en heeft geleid tot een intensief bebouwd en gebruikt gebied.

In 1987 werden in het gebied twee theaters geopend. Hoewel de functie van de theaters goed past bij de stedelijkheid van het gebied, dragen de gebouwen zelf weinig bij aan het leefmilieu. Door de specifieke functie zijn ze relatief gesloten.

De ambitie voor het Spuikwartier is om de intensieve benutting van het gebied, de verblijfskwaliteit en de stedelijke beleving van de functies fors uit te breiden. Door vernieuwing van de theaters, toevoeging van culturele en onderwijsfuncties, vergroting van de kwaliteit van de publieke ruimte en aanvullingen op het stedelijke woonmilieu moet het Spuikwartier de volgende stap in de transformatie worden.



Spui-Ammunitiehaven



Turfmarkt



Turfmarkt



Turfmarkt



Spuiplein



Tuin Nieuwe Kerk



Spui



Spuiplein



Spuiplein

Doel en status

Dit boekwerk bevat het stedenbouwkundig beoordelingskader voor de aanbesteding van de gebiedsontwikkeling van het Spuikwartier. De aanbesteding zal leiden tot een DBM-contract (Design (ontwerp), Build (bouw), Maintain (onderhoud)) voor het Dans- en Muziekcomplex waarin het Koninklijk Conservatorium, het Nederlands Dans Theater, het Residentieorkest en het Dans- en Muziekcentrum worden ondergebracht.

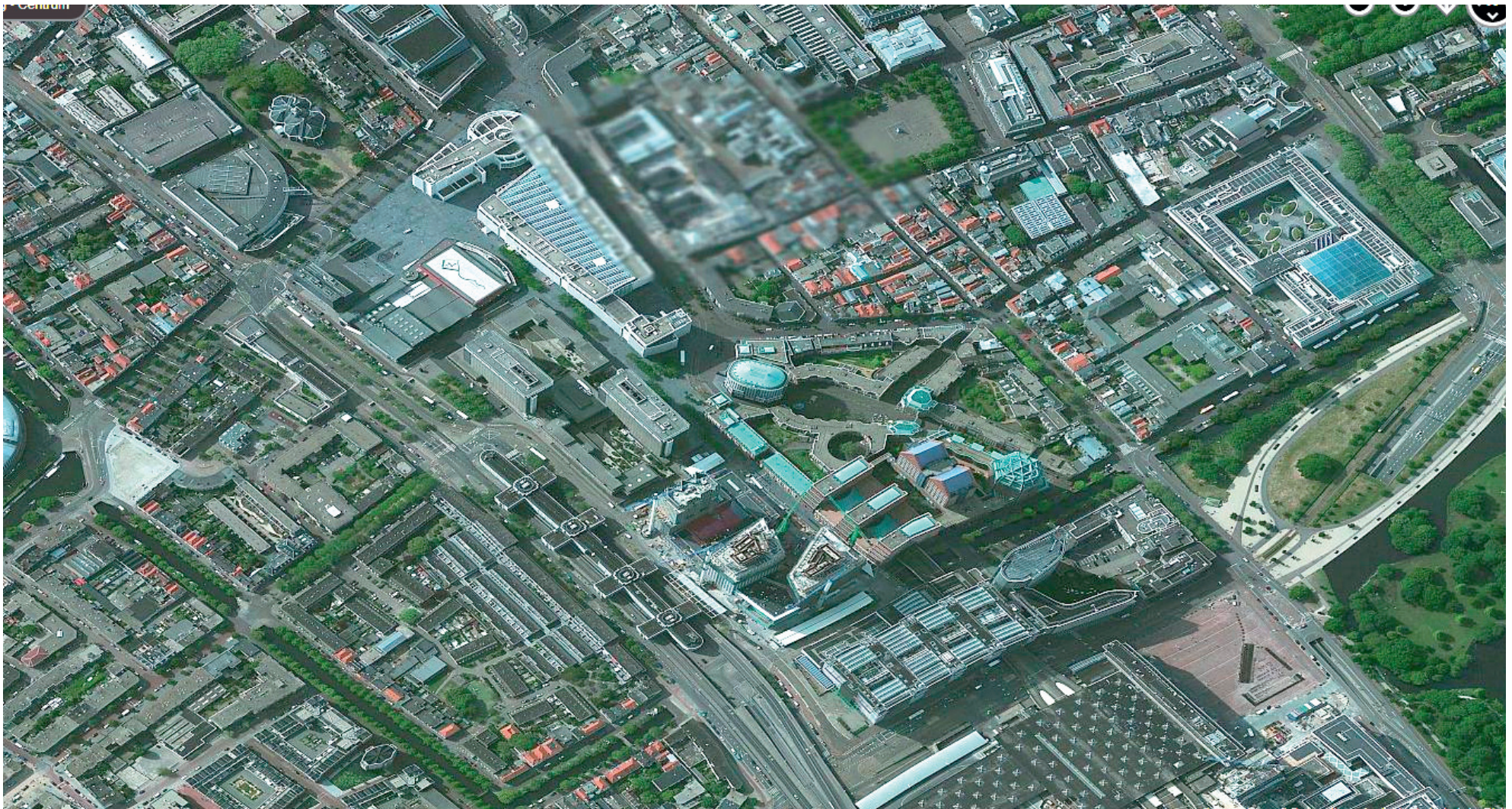
Daarnaast voorziet de aanbesteding in het realiseren van tenminste 200 woningen, verschillende commerciële en horecafuncties, aanpassing van de parkeergarages en hun entrees en herinrichting van het direct aansluitende openbaar gebied.

Bij de selectieprocedure wordt gevraagd om een integrale gebiedsvisie.

Het stedenbouwkundig beoordelingskader dient om de stedenbouwkundige kwaliteit van de ingediende gebiedsvisies te beoordelen.

Het stedenbouwkundig beoordelingskader maakt deel uit van het geheel van stukken die ten grondslag liggen aan de

aanbesteding. Het is met betrokken partijen en belangstellenden in de stad besproken en door het college voorgelegd aan commissie en raad (behandeld op 7 november 2014). Na vaststelling door de raad is het stuk bindend voor de gemeente en voor de nog in te stellen beoordelingscommissie.



Achtergrond en systematiek

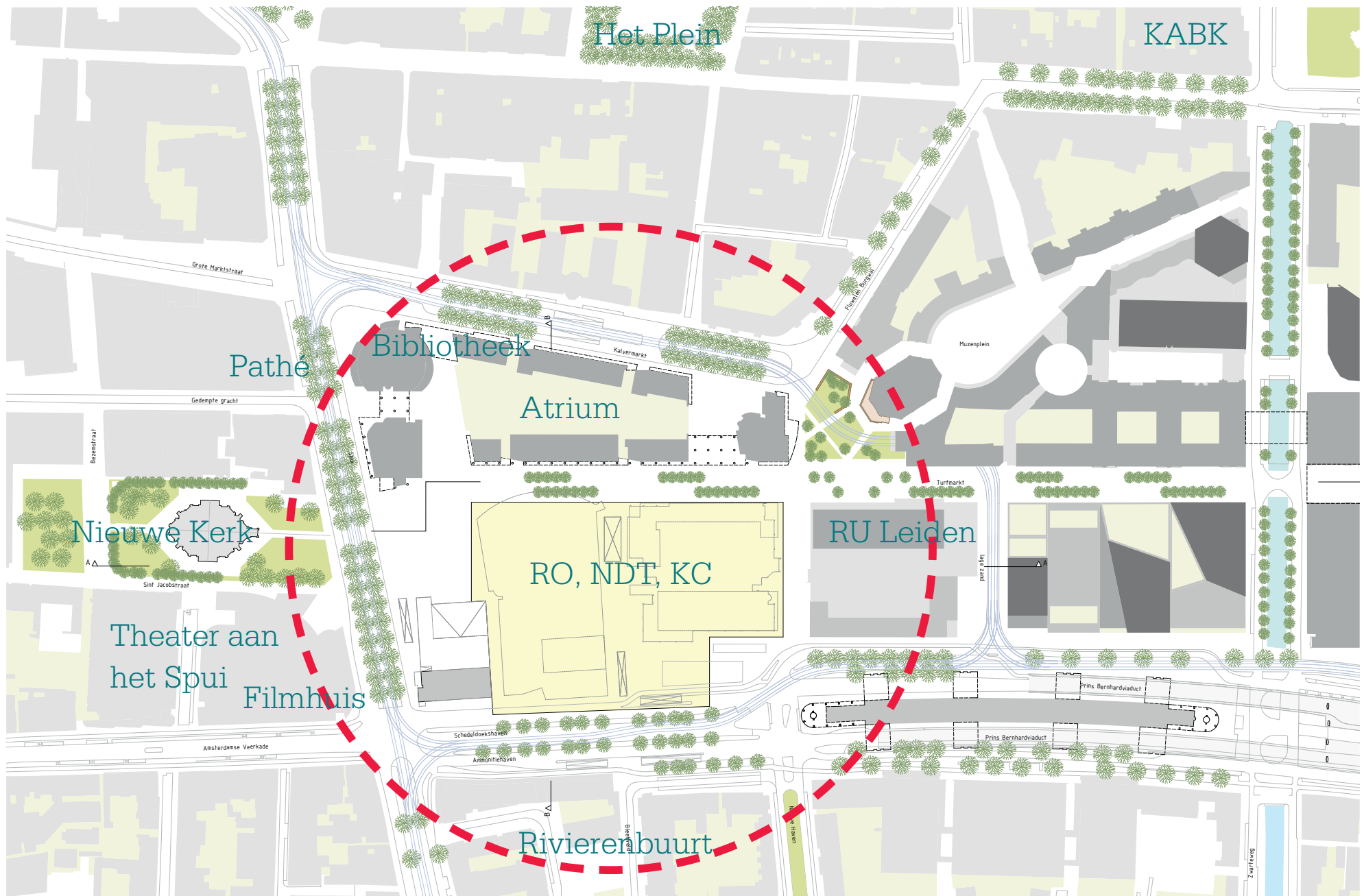
Uitgangspunt van het stedenbouwkundig beoordelingskader is de door de gemeente gekozen aanbestedingsvorm, een geïntegreerde DBM-aanbesteding. Ingezet wordt op aanbiedingen met een maximale inhoudelijke samenhang, financiële synergie en creativiteit. De gemeente biedt daarom zo veel mogelijk ruimte, maar ook duidelijkheid over de stedenbouwkundige thema's, opgaven en randvoorwaarden waarbinnen de aanbesteding wordt beoordeeld. Daarmee wordt willekeur bij de stedenbouwkundige beoordeling voorkomen. Centraal bij de beoordeling staat de aan marktpartijen gevraagde gebiedsvisie met de volgende onderdelen:

- Een integrale gebiedsontwikkeling tussen Spui, Turfmarkt, Wijnhaven/Nieuwe Haven en Schedeldoekshaven/Amunitiehaven. Een ontwikkeling die in de omgeving past en de verschillende gebieden, functies, routes en openbare ruimte versterkt en met elkaar verbindt.
- Het Spuiplein wordt behouden en verbeterd. Het dient een (meer) aantrekkelijke, levendige, bruisende plek in de stad te worden.
- De locatie van de leegstaande kantoorstoren en de daaraan grenzende laagbouw van de voormalige gebouwen van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken (Wijnhavenkwartier) is onderdeel van de gebiedsontwikkeling.
- Hergebruik en integratie van (delen van) het Lucent Danstheater behoort tot de mogelijkheden.
- In het Dans- en Muziekcomplex worden de culturele voorzieningen en onderwijsruimten voor het Nederlands Danstheater, Residentie Orkest, Koninklijk Conservatorium en de stichting Dans en Muziekcentrum gezamenlijk gehuisvest.
- Nieuwe woningen, commerciële functies en horeca zorgen voor een aantrekkelijk verblijfs- en woonmilieu.
- De loop- en fietsroutes worden versterkt, er zal een passende parkeerontsluiting gerealiseerd worden en de expeditie en logistiek wordt goed ingepast.
- De verbinding met de Rivierenbuurt wordt volwaardig

meegenomen door de ontwikkeling goed te richten op deze relatie.

Dit is conform de hoofdlijnen voor het gehele gebied zoals die zijn verwoord in het 'Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o. Verbinden en voltooiën' uit 2013 (RIS260023) en conform het coalitieakkoord 'Vertrouwen op Haagse kracht' van juni 2014. De ontwikkeling van het Spuikwartier is onderwerp van discussie in de stad. Het gaat dan ook om een belangrijke ontwikkeling, qua omvang en uitstraling, die veel meer is dan het louter realiseren van een bouwprogramma. De gemeente verwacht daarom van de indienende partijen een overtuigende visie op de invulling van het Spuikwartier met een hoge stedenbouwkundige kwaliteit. 'Overtuigend' betekent hier: consistent, productief en creatief/vernieuwend. 'Consistent' houdt in dat de visie in alle opzichten en abstractioneniveaus doordacht en samenhangend moet zijn. 'Productief' houdt in dat de visie binnen de financiële, functionele, ruimtelijke en technische randvoorwaarden, een effectief en uitvoerbaar antwoord

moet geven op de gestelde opgave. 'Creatief' betekent dat gezocht moet zijn naar vernieuwende concepten, een bijzondere uitstraling, moderne technieken e.d. die recht doen aan de betekenis van de te realiseren functies en de ligging van de locatie binnen de stad.



Het Spuikwartier

Het Spuikwartier is de finale van de vernieuwing van Den Haag Nieuw Centrum. 40 jaar geleden was het gebied bijna leeg, nadat de sloop ten behoeve van de Rijkskantoren en de nieuwbouw van het Transitorium en het JuBi-complex was voltooid, en het Prins Bernhard-viaduct werd gerealiseerd.

Carel Weeber tekende op verzoek van het progressieve stadsbestuur een stedenbouwkundig raamwerk waarin het gebied een nieuwe ruimtelijke structuur zou krijgen. Weeber maakte voor het stedenbouwkundig plan gebruik van klassieke middelen als straat- en pleinwanden, en creëerde de basis voor de nieuwe Turfmarkt, de drager van het gebied voor langzaam verkeer. De Zwarte Madonna, het RO/NDT-complex en het Mercure-hotel werden rond 1980 op basis van het plan gerealiseerd. De nieuwbouw bracht nieuwe bewoners en bezoekers naar het gebied. De openbare ruimte stelde nog weinig voor.

Binnen het plan zou een nieuw ministerie worden gerealiseerd tussen de Herengracht en de Turfmarkt, waarin het Transitorium zou worden opgenomen. Dat ministerie voor Landbouw en Visserij kwam er niet; op deze plek

zou de Resident worden ontwikkeld. Maar eerst waren twee andere beslissingen van eminent belang voor het gebied: de nieuwbouw voor het ministerie van VROM en de nieuwbouw van het stadhuis-bibliotheekcomplex. Beide werden op voorspraak van het stadsbestuur naar het gebied gehaald om de binnenstad te versterken. Voor het ministerie van VROM was een creatieve aanpassing van het stedenbouwkundig plan nodig, wat architect Jan Hoogstad inventief oploste door de Turfmarkt door het gebouw heen te voeren.

Het stadhuiscomplex zorgde voor de nodige aansluiting van het gebied op het winkelgebied van het centrum. Richard Meier ontwikkelde een nieuwe typologie voor de stad door het grote atrium als publieke ruimte op te nemen in het complex. Met de realisatie van het complex sprak de stad zich ontegenzeggelijk en duidelijk uit vóór de binnenstad als vestigingsmilieu. De nota De Kern Gezond bevestigde dit vertrouwen met een aanzienlijke investering in de inrichting van de openbare ruimte.

In de negentiger jaren werd ingezet op een minder dominante positie van het autoverkeer. Daarom werd het Prins Bernhardviaduct ingekort

en werden de op- en afritten overbouwd met het kantoorgebouw De Terminal. De stadvernieuwing in de Rivierenbuurt had zich echter afgekeerd van het viaduct zodat De Terminal geen aanhechting tot stand bracht.

Tussen 1990 en 2000 zorgde de ontwikkeling van de Resident voor de noodzakelijke verankering in en aansluiting op het stedelijk weefsel langs de Herengracht en Lange Poten. Hoewel de bouwhoogte aanzienlijk afwijkt van dat van de Haagse binnenstad, werd de structuur van de openbare ruimte door toedoen van Rob Krier zorgvuldig vorm gegeven. Hij voegde aan het vrij neutrale stedenbouwkundig plan van Carel Weeber de strategie tot het vormen van een skyline toe. Deze “needle-strategy” maakte ruimte voor één van de dichtst bebouwde stedelijke projecten van Nederland. De grote mate van functiemenging in de Resident versterkte de binnenstad. Het succes van de Resident luidde uiteindelijk het verdwijnen van de Zwarte Madonna in. Door de Resident werd het duidelijk dat de Turfmarkt een belangrijke drager was van het “Central Business District” van Den Haag. Het JuBi-complex en de Zwarte Madonna

droegen daar onvoldoende aan bij. Een studie naar de vernieuwing van het JuBi-complex (ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken) door Jo Coenen leidde wel tot een aantrekkelijk beeld maar niet tot een haalbaar plan. Het Rijk besluit vervolgens om nieuwbouw voor de ministeries van Justitie en van Binnenlandse Zaken te projecteren op de locatie van de Zwarte Madonna. Om het verlies aan woningen enigszins te compenseren wordt aan het programma een woontoren toegevoegd. Dit ensemble van drie torens op een forse plint is het directe vervolg op de Resident, en een enorme bijdrage aan de Haagse skyline. Ook krijgt de Turfmarkt hier zijn definitieve profiel; een commerciële plint, een stedelijke basis van circa 20 meter hoogte en erboven uit rijzende hoogbouw.

Na het vrijkomen van het JuBi-complex bleek herontwikkeling toch haalbaar. Nadat sloop en vervangende nieuwbouw vanwege de economische crisis was afgewend werd voor de helft van het complex een nieuw programma gevonden in de vorm van de stadscampus voor de Leidse Universiteit en woningbouw. De architectonische opzet (architect

Geurst&Schulze) ligt sterk in het verlengde van de kwaliteiten in het gebied: een gebouw met een sterke plint en een markante toevoeging aan de skyline. Net iets eerder was met het gebouw Amadeus op de hoek van Spui en Kalvermarkt dezelfde strategie ingezet. De meest recente plannen in het gebied betreffen de aanpassing van het voormalige ministerie van VROM naar een meer uitnodigend en flexibel kantoorgebouw voor het Rijk. De passage van de Turfmarkt door het gebouw wordt aangepast om meer stedelijke kwaliteit te creëren, en de gevels aan de openbare ruimte van de stad krijgen meer openheid en functies. Daarna zal de herinrichting van de Turfmarkt aan de orde komen; de Haagse Loper zal worden heringericht in een kwaliteit die meer bij de Haagse binnenstad zal aansluiten. Het Spuikwartier zal het RO/NDT-complex en het tweede deel van het JuBi-complex vervangen. De afgelopen jaren zijn daarvoor verschillende plannen ontwikkeld onder de titel Spuiforum. Een gemengd programma van cultuur, commercie en wonen zal de transformatie van het gebied voltooien.

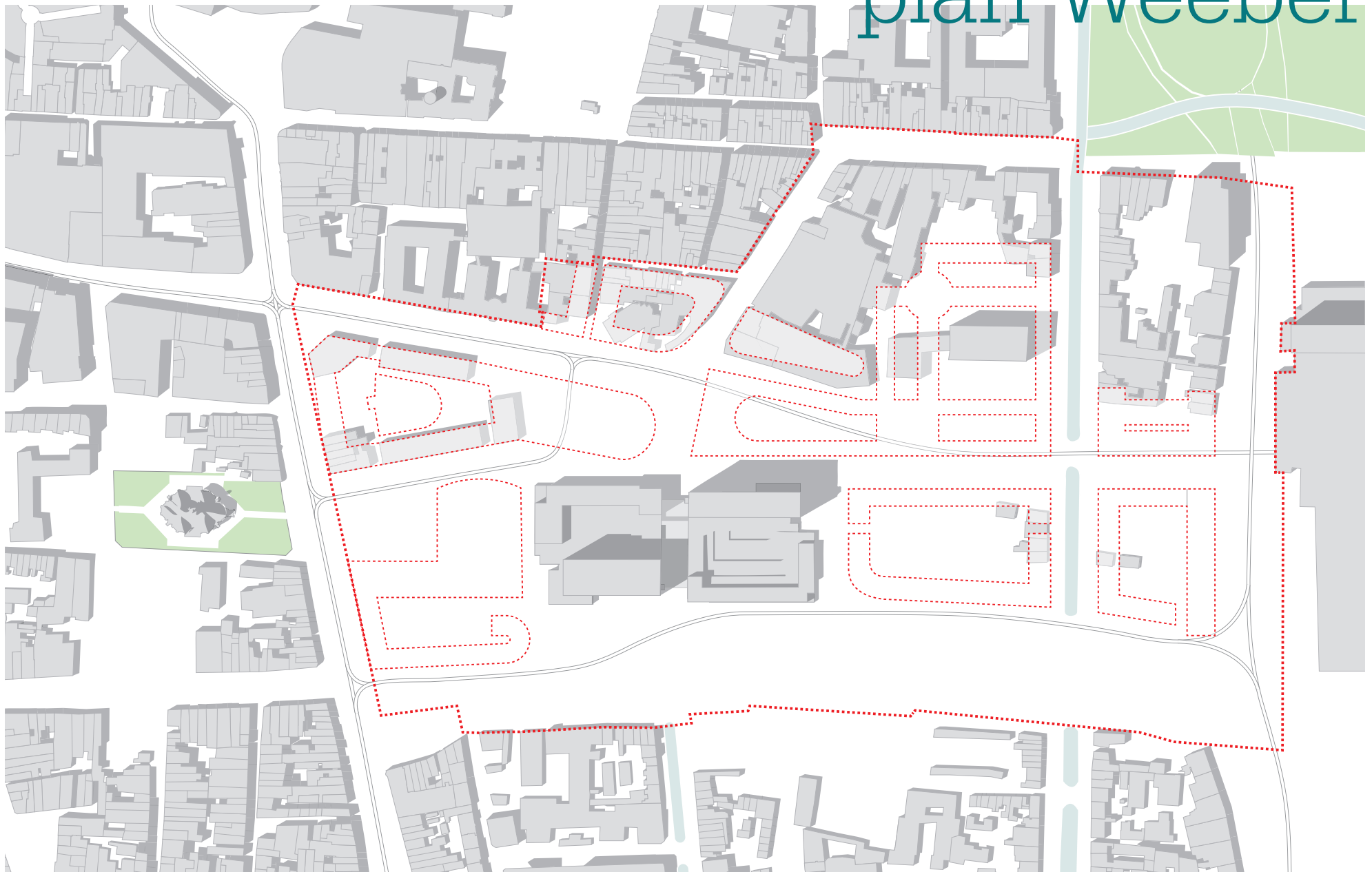


jaren '60





plan Weeber



1980-1985



1985-1995



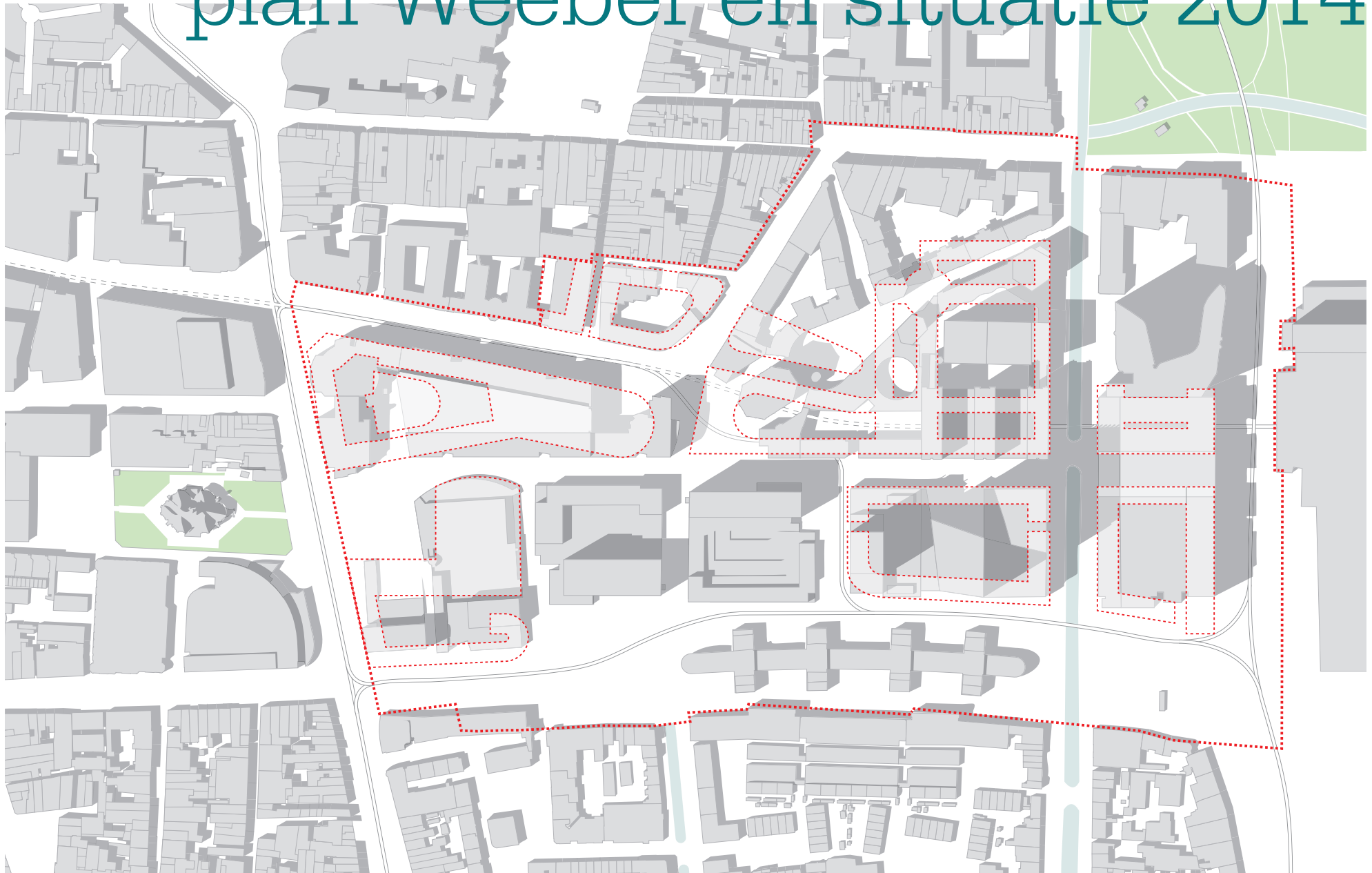
1995-2005



2014



plan Weeber en situatie 2014



Stadsreparatie

De rode draad in deze 30 jaar ontwikkeling is het repareren van de stad. Er is niet gekozen voor een nostalgische benadering daarin, maar voor een aanvulling en interpretatie van de stedelijkheid en de kwaliteit van de Grote Marktstraat. Tegelijk is sprake van een enorme cityvorming. Hoewel het plan van Carel Weeber nauwelijks informatie over de derde dimensie toonde, bleek het plan in staat om een grote verdichting op te nemen. De eind jaren '70 gebouwde hoogbouw van het JuBi-complex met "slechts" 70 meter; met de Resident werd de 100 meter genaderd, met de nieuwe torens van Hans Kollhoff is al 145 meter hoogte bereikt. Daar waar het Mercure-hotel van Weeber met bijna 40 meter destijds hoogbouw was zorgde de nieuwbouw van het stadhuis van Richard Meier ervoor dat 40 meter de nieuwe basishoogte in het gebied zou worden. En ook de aansluiting op de (historische) binnenstad is met 20 meter hoogte nog steeds aanzienlijk te noemen.

De structuur van de openbare ruimte is helder, maar nog niet voltooid. De Turfmarkt is wel een route, maar nog geen verblijfsgebied. De routes tussen de Turfmarkt en

de binnenstad zijn er wel, maar ontberen flankerend programma. Het pleintje tussen de Resident en het stadhuiscomplex (Wijnhaven) is weinig aantrekkelijk. Zelfs de gracht mist nog de attractiviteit van een verbinding langs het water.

De Schedeldoekshaven en de Ammunitieshaven zijn met de invoering van het verkeerscirculatieplan overgedimensioneerd voor het huidige verkeersaanbod en vormen een barrière richting de Rivierenbuurt. De Rivierenbuurt is een echte binnenstedelijke woonbuurt die profiteert van de nabijheid van het centrum. De Nieuwe Haven is vanouds een prima route naar het Plein, maar de doorgang door het Wijnhavenkwartier (JuBi kavel) is weinig aantrekkelijk. Ook het Spui, de hartlijn van de binnenstad, is ter hoogte van het Spuikwartier zwak. Het Mercure-hotel en theatercentrum bieden onvoldoende kwaliteit voor de start van deze structuurlijn. Het stadhuis staat er met zijn entree te ver van af en de bibliotheek richt zich niet op het Spui. De Nieuwe Kerk en de aanpalende oude panden zijn niet in staat het Spui te activeren.

Pas met het complex Spuimarkt (in 2008) wordt recht gedaan aan de stedelijke importantie van het Spui.

Den Haag Nieuw Centrum heeft gedurende de ontwikkeling een eigen ruimtelijke identiteit gekregen. De bebouwing heeft consequent een stedelijke plint waarmee de openbare ruimte wordt begeleid. Op de plint, die in hoogte afwisselend is, bevindt zich een gevarieerd beeld van hogere bebouwing. De vanaf het Spui richting het Centraal Station oplopende bouwhoogte creëert een herkenbare skyline. De gevelbeëindiging van de hoogbouw draagt in vorm en materiaal bij aan de skyline. De daken zijn nadrukkelijk als een vijfde gevel vormgegeven zodat omliggende hoogbouw op een aantrekkelijk daklandschap uitkijkt. De bebouwing heeft in meerderheid een perceelsgewijze opzet van de gevels van steenachtige materialen (baksteen, keramiek, natuursteen) en een duidelijke gevelbeëindiging. Er is geen overheersende perceelsbreedte; gezien de schaal en maat van de bebouwing zijn percelen relatief breed. In het gebied wijken het stadhuiscomplex en de ministeries

van OC&W en VROM af vanwege hun materiaalgebruik. Hier overheersen lichte materialen als glas en metaal.

Publieke ruimte Spuikwartier e.o.

Den Haag is een stad van pleinen en pleintjes die het stedelijk gebied tot een rijk geheel maken. Het Spuikwartier geeft vorm aan verschillende van die herkenbare plekken: het Spuiplein, de Wijnhaven/Kalvermarkt en de kop van de Nieuwe haven. In het netwerk van verbindingen vormen deze pleinen en plekken de oriëntatiepunten in de stad. Deze plekken verdienen extra aandacht, programma en een samenhangende inrichting.



Plangebied en studiegebied

Het Spuikwartier maakt onderdeel uit van verschillende ruimtelijke eenheden die ook over de grens van het gebied liggen: de inbedding in Den Haag Nieuw Centrum, de ligging aan het Spui tussen Rijswijkse Plein en Binnenhof, de route naar de Nieuwe Kerk en het Rabbijn Maarsenplein en de verbindingen naar het Centraal Station, de Rivierenbuurt en het Plein beïnvloeden alle de planvorming. En omgekeerd heeft het Spuikwartier invloed op deze routes en gebieden.

Voor de culturele identiteit van de locatie geldt eveneens dat de grens ruimer genomen moet worden; het Theater aan het Spui, het Filmhuis, de Nieuwe Kerk, het Pathé Theater, het atrium en de bibliotheek grenzen direct aan het plangebied.



Studiegebied

De gebiedsvisie moet zich uitspreken over de grenzen van het plangebied heen, de routes ernaartoe en de functies, ruimtes en gebouwen die eraan grenzen.



Ruimtelijk kader 2013 (ambitieniveau)

Medio 2013 stelt de gemeente het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o. vast. Het ruimtelijk kader bevat de contouren voor de voltooiing van het Wijnhavenkwartier (waar het Spuikwartier onderdeel van uitmaakt). In het plan worden de termen verbinden, verdichten/mengen en verblijven/beleven gebruikt. Deze termen kunnen gezien worden als de leidende principes achter 30 jaar werken aan dit deel van de binnenstad:

- Het Wijnhavenkwartier verbindt de historische binnenstad met het stationsgebied en met de Rivierenbuurt, door de ontwikkeling van nieuwe en de versterking van bestaande openbare ruimte.
- Het Wijnhavenkwartier is in 40 jaar aanzienlijk uitgebreid met kantoorruimte, vele honderden woningen, culturele en commerciële voorzieningen, detailhandel en dienstverlening. Maar bovenal is het gebied uitgebreid tot een bestemming voor vele duizenden mensen die het dagelijks bewonen, er werken of bezoeken.
- Het Wijnhavenkwartier is van een desolaat gebied

geworden tot een inspirerend, fascinerend en rijk gemengd gebied; prof. Maurits de Hoog gebruikt daarvoor de term “interactiemilieu”. De verblijfsfunctie is echter nog achtergebleven, en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte is vooralsnog matig.

Het Ruimtelijk Raamwerk 2013 completeert grotendeels het stedenbouwkundig plan van 1982 door de voltooiing van de Turfmarkt als drager van het gebied, door versterking van de functiemenging en de publieke bestemming, en door verbetering van de ruimte van Schedeldoekshaven en Ammunitiehaven. Het Ruimtelijk Kader bevat óók de nieuwbouw van het voormalige Spuiforum ter plaatse van het Spuiplein, wat een fundamentele aanpassing van het stedenbouwkundig plan betreft. Juist dit amendement op het stedenbouwkundig plan -het verdwijnen van het Spuiplein- blijkt in de publieke opinie tot oppositie tegen het Ruimtelijk Raamwerk te leiden, waardoor de verdere uitwerking is gestopt.



Gebouwen en stedelijke ruimte

Met het Spuikwartier moet de stedelijke ruimte worden afgemaakt. Allereerst voltooit de nieuwe ontwikkeling de Turfmarkt. De continuïteit van de plintvoorzieningen, de publieke en commerciële functies en de entrees ernaar toe, staat buiten kijf. Hiermee wordt de Turfmarkt tweezijdig geadresseerd, tegenover de winkels en horeca in de plint van het stadhuis. Terrassen, robuuste groenvoorziening, goede bestrating en verlichting maken de Turfmarkt tot een bestemming, meer dan louter een verbinding. **Een hoge verblijfskwaliteit van de Turfmarkt, die mede wordt bepaald door de zoninval binnen de dichte bebouwingsopzet, is cruciaal.** Binnenkort start de eerste fase van het project “De Haagse Loper”, waarin de Turfmarkt opnieuw wordt ingericht met betere verharding, nieuwe bomen en passend straatmeubilair.

Even belangrijk als de Turfmarkt is de ruimtelijke vorm van het Spuiplein. Dit plein is tot nog toe problematisch gebleken; het stadhuiscomplex en het hotel keren zich ervan af, de theaters zijn onvoldoende in staat het plein te vormen en te bevolken,

en de overzijde van het Spui (en het Spui zelf) liggen ernaast. Het plein is dienstbaar als tijdelijk podium, maar dat is onvoldoende in relatie tot het intensief bebouwde achterland. **Met het Spuikwartier moet het plein sterker een bestemming worden.** Het plein is niet zomaar een klassieke ruimte met duidelijke wanden; de relatie tussen de te realiseren nieuwbouw, de pleinruimte en het Spui zal het toekomstige plein typeren. De gerichtheid op het Spui is zowel historisch als typologisch gewenst. Het vormen van een extra gevelwand ter plaatse van de trappen voor het hotel kan deze gerichtheid versterken. Ook aanpassing van het winkelprogramma (Hulshoff) in de plint van het stadhuiscomplex zou direct kunnen bijdragen aan de kwaliteit van het Spuiplein.

De verbinding met de Rivierenbuurt wordt -naast het Spui- ook gevormd door het profiel van de Schedeldoekshaven en Ammunitionshaven. Deze ruimte is, zeker in verhouding tot de Amsterdamse en Stille Veerkade die er in het verlengde van liggen, te breed voor een stadse ruimte. Een nieuwe rooilijn aan de

Schedeldoekshaven behoort tot de mogelijkheden. Hierbij dient de verkeerskundige functionaliteit behouden te worden. Ook kan gedacht worden aan een gedeeltelijke overbouw van het huidige profiel, waarbij kosten van de aanpassing van het profiel en het verleggen van kabels en leidingen uitgespaard worden. De aanpassing van het Terminal-kantorencomplex kan daarbij leiden tot nieuwe stedelijke ruimte tussen Spuikwartier en Rivierenbuurt.

Het Spui is de hartlijn van de binnenstad, als historische route duidelijk herkenbaar. De bomenrijen en de trambaan werken een zekere scheiding tussen de twee zijden van het Spui in de hand. **De relatie tussen Spui en Spuiplein is nog steeds een belangrijke ontwerp-opgave.**

Tenslotte; Den Haag is -ook in de binnenstad- een groene stad. In het Nieuwe Centrum is de groenvoorziening gedoseerd; op de Wijnhaven, het Spui, de Turfmarkt en de Schedeldoekshaven. En uiteraard de tuin van de Nieuwe Kerk, een groene enclave voor het gebied. **Meer hoogwaardig groen, in de openbare ruimte, maar ook in en**

op de bebouwing, draagt bij aan de verbetering van het verblijfsklimaat in het gebied.



Stedenbouwkundige thema's

Om het Spuikwartier tot het slotakkoord van het Wijnhavenkwartier te maken is het van belang rekenschap te geven van acht thema's die de afgelopen decennia de totstandkoming van het gebied hebben bepaald. Deze acht thema's vormen de basis en context voor de planvorming van het Spuikwartier. Er komt geen pasklaar recept uit, maar de context waarbinnen een planconcept tot stand kan komen. Deze thema's vormen de rode draad van ruim 30 jaar planvorming in het gebied. In de gebiedsvisie dient beschreven te zijn hoe deze thema's zijn verwerkt.

Interactiemilieu/ ontmoeting

Het Spuikwartier combineert bestaande publiekstrekkers (muziekzaal, danstheater, stadhuis en bibliotheek) met nieuwe trekkers op het gebied van cultuur, commercie en wonen. Het Koninklijk Conservatorium, horeca, vergaderen, detailhandel en woningen brengen opnieuw meer mensen naar het gebied. Mensen die langer blijven, het gebied op andere tijdstippen gebruiken, en een aanvulling vormen op het huidige publiek in het gebied. Het Spuikwartier versterkt de ontmoetingsfunctie van het gebied.

Verbinding

De Turfmarkt draagt het gebied, en is via nevenroutes met de historische binnenstad en de Rivierenbuurt verbonden. Begin en einde van de Turfmarkt zijn scharnierpunten naar de omgeving: aan de oostzijde de stationsomgeving van CS, aan de westzijde het Spui met het Spuiplein. De dwarsroutes hechten het gebied aan de stad: richting de Rivierenbuurt en het Plein en de Herengracht.

Bestemming

Den Haag Nieuw Centrum is een stedelijke of zelfs nationale bestemming vanwege de aanwezigheid van diverse ministeries, het stadhuis, de bibliotheek, de theaters, de evenementen en enkele hoofdkantoren. Het is óók een belangrijke bestemming voor de bewoners in het gebied, de bezoekers van de voorzieningen en de gebruikers van de kantoorruimte. Het Spuikwartier zal leiden tot een betere geleiding van de bezoekersstromen, meer mensen die het gebied bezoeken en meer mensen die het gebied als verblijf kiezen.

Identiteit

Het Spuikwartier is één van de belangrijkste concentraties van culturele instellingen van Den Haag. Het bevat een keur aan locaties voor muziek, cabaret, dans, film, debat, kennis en uitwisseling daartussen. Met het ontwerp van het Spuikwartier wordt ruimtelijk vorm gegeven aan deze identiteit.



de openbare ruimte is dé ontmoetingsplek bij uitstek



impressie Voorlopig Ontwerp De Haagse Loper

Kwaliteit van de openbare ruimte

Helaas is de kwaliteit van Turfmarkt en Spuiplein door de natuurstenen bestrating in combinatie met een te intensief gebruik steeds meer verloren gegaan. Door een nieuwe inrichting (De Haagse Loper) is veel terug te winnen. De verblijfswaarde ontstaat echter niet door een betere verharding; deze ontstaat door het gebruik, de aangrenzende bestemmingen en de beschutting die een goed ontworpen stedelijke structuur biedt. Hierin zijn de juiste positie van bomen, terrassen, straatmeubilair, kunstwerken en verlichting van groot belang. De plaats die de fietser en de fiets in de openbare ruimte innemen, dient ook met zorgvuldigheid te worden vorm gegeven.

Skyline en hoogteopbouw

De skyline van het gebied is min of meer ontstaan. In het stedenbouwkundig plan is daarover geen duidelijke uitspraak gedaan. De aanvankelijk hoogste bebouwing van 70 meter is bij toeval zo geworden. Pas met de ontwikkeling van de Resident is serieus stelling genomen over de

betekenis van hogere bebouwing in het gebied. Daarna is gekozen voor een oplopende hoogte vanaf het historisch centrum (het Spui) naar de hoogste bouwhoogte ter weerszijden van het Centraal Station. Hoogbouw is zoveel mogelijk in torenvorm met een markante beëindiging, en niet in schijven, en hoogbouw draagt bij aan de vorming/markering van routes.

Openbaar interieur

De kavel van het Spuikwartier is ongeveer 21.000 m² groot, iets groter dan de kavel van het stadhuis. Binnen de ontwikkeling is ruimte voor extra publiek toegankelijke ruimte in de vorm van een voorplein, atrium, passage, wintertuin of patio. Hierdoor ontstaat extra attractiviteit zoals die bijvoorbeeld ook herkenbaar is in het atrium van het stadhuis of het entreeplein van de nieuwe ministeries. De interactie tussen de openbare ruimte en de publieke entrees van de gebouwen is hecht, bijvoorbeeld in vergelijkbare verharding en verlichting en in transparante plinten die uitnodigen tot bezoek.

Architectuur

Den Haag Nieuw Centrum biedt een caleidoscoop aan architectuur. Van de rationele en modernistische architectuur van het stadhuis en het ministerie van VROM tot de meer traditionele architectuurtaal van de Resident, de recentere nieuwbouw van de torens van Kollhoff en Rapp en de transformatie van het eerste deel van het Wijnhavenkwartier van Geurst&Schulze. De schaal van de meeste gebouwen en de verschillende architectuurtalen geven het gebied zijn eigen identiteit in de stad.

Het Spuikwartier voltooit de reeks ontwikkelingen aan de zuidzijde van de Turfmarkt. Gebouwen in deze zone hebben een sterke publieke plint aan de Turfmarkt; het Spuikwartier heeft die publieke plint ook aan het Spuiplein. Gebouwen in deze zone dragen in sterke mate bij aan de skyline door een samenstel van hogere en lagere delen, markante gebouwbekroningen en een aantrekkelijk daklandschap. Met semi-openbare (interieure of informele) ruimtes voegen ze extra kwaliteit aan het gebied toe. Ze hebben een goed ontworpen utilitaire zijde aan de Schedeldoekshaven; ingangen voor

expeditie en parkeren zijn goed in de gevel opgenomen. Gebouwen in de zone tussen Turfmarkt en Schedeldoekshaven zijn zo geplaatst dat zonlicht kan doordringen tot op de Turfmarkt. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit positief beïnvloed.



beleving op verschillende niveaus: een gevarieerde skyline, samenhang tussen ooghoogte en hogere bebouwing, kleine en grote schaal, groen in de stedelijke ruimte, verlichting en kunst

Beoordelingsaspecten

Om plannen voor het Spuikwartier te kunnen beoordelen zijn ruimtelijke criteria opgesteld. Deze criteria bestaan uit twee delen: harde criteria waaraan in ieder geval moet worden voldaan en aanvullende eisen, wensen of verlangens waarop van de ontwerpers een mening wordt verlangd.

Rooilijn/bebouwinglijn

Op de plankaart (pagina 7) zijn het ontwikkelgebied en het bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak mag -behalve voor ondergeschikte bouwdelen boven 7,0 meter vanaf maaiveld- niet worden overschreden, ook niet op hoger niveau dan maaiveld. De grenzen van het vlak zijn geen verplichte rooilijnen. De ligging en bijdrage aan een openbare ruimte (Turfmarkt, Spuiplein, Schedeldoekshaven, Wijnhaven) bepaalt de uiteindelijke gevellijn. De gevellijn dient de functie en beleving van de openbare ruimte te versterken; de bijdrage aan beweging (routes) of verblijf (plekken) kan aanleiding zijn voor variatie in de gevellijn.

Plint

De nieuwbouw heeft een stedelijke plint waarin entrees, programma's, glasvlakken en krachtige details zorgen voor een sterke bijdrage aan de openbare ruimte. De plint heeft een minimale hoogte van 7,0 meter, en de hoogte dient in evenwicht te zijn met de totale gevelopbouw.

Basishoogte

In het gebied van Den Haag Nieuw Centrum komen de hoogtes van 20 en 40 meter voor als richtinggevende basishoogte. Deze basishoogte zit in de Resident en de reeks gebouwen tussen Turfmarkt en Schedeldoekshaven-Ammunitiehaven, alsmede in de gevel van het stadhuiscomplex aan het Spui en de bebouwing op de kruising Spui-Grote Marktstraat. Deze hoogtes zijn gerelateerd aan hoogtes van het stadhuis, het hotel en de basis van de nieuwe ministeries. De bouwhoogte hoeft niet overal te worden gerealiseerd, teneinde lichttoetreding in de publieke ruimte of binnen de bouwvelop goed te kunnen reguleren. Het Spuikwartier heeft een basishoogte van 20 meter aan het Spuiplein en aan de Schedeldoekshaven, en mag aan de Turfmarkt en de Wijnhaven 40 meter hoog zijn voorzover het de verblijfswaarde van de openbare ruimte niet negatief beïnvloedt.

Maximale bouwhoogte

De bouwhoogte loopt in het hele gebied Nieuw Centrum op naar 145 meter hoogte ter plaatse van de ministerietorens van Justitie en Binnenlandse Zaken. Deze oplopende lijn start bij de Nieuwe Kerk op ooghoogte. Het is ongewenst om bebouwing die deze oplopende lijn doorsnijdt binnen het bouwvlak van het Spuikwartier te realiseren. Voor de notatie van de te realiseren bouwhoogtes is daarom allereerst gebruik gemaakt van de vastgestelde (niet onherroepelijke) bestemmingsplannen Wijnhavenkwartier en Spuikwartier. De daarin opgenomen maximale bouwhoogte bedraagt 70 meter en onder voorwaarden 90 meter. Het betekent dat de maximale bouwhoogte nabij de Wijnhaven gerealiseerd zou mogen worden. De realisatie van deze bouwhoogte dient te worden beoordeeld in de zichtlijn vanuit de Rivierenbuurt en in de relatie met de hogere bebouwing in het Wijnhavenkwartier.



de stad op ooghoogte: een doorgaande bebouwingslijn met weinig onderbrekingen, een open en toegankelijke plint van tenminste 7,0 meter hoogte, parcellering in verticale bouwdelen



het Spuikwartier in zijn context: bebouwing van 40-50 meter hoogte met een duidelijke opbouw, transparante plinten en een attractieve, verticaal opgezette skyline

Verkeer en parkeren

In het hele gebied worden auto's geparkeerd in of onder gebouwen. Binnen de bouwenveloppe komt één ingang en één uitgang. Deze bedient de Spui- en Stadhuisgarage en het te behouden ondergrondse deel van de JuBi-garage. Bestaande in- en uitritten (aan het Spui naast het hotel en de uitrit van de JuBi-garage) zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

Het stallen van fietsen gebeurt eveneens buiten de openbare ruimte in gebouwde vorm. Routes naar de stallingen zijn duidelijk en comfortabel.

Verkeersstromen van en naar het Spuikwartier sluiten logisch aan op verkeersstromen in de omgeving. Turfmarkt, Spuiplein en Wijnhaven-Turfhaven-Nieuwe Haven zijn primair bedoeld voor voetgangers. Fietsers gebruiken het Spui, de Schedeldoekshaven en Ammunitieshaven en de Wijnhaven. Autoverkeer en expeditie zijn via de Schedeldoekshaven vooral gericht op het Prins Bernardviaduct en de Lekstraat.

Tenslotte hebben opstelplaatsen voor taxi's en touringcars een logische eigen plek in de openbare ruimte.

Expeditie

Expeditie wordt zoveel mogelijk inpandig opgelost met een expeditiehof. De verblijfsruimtes Spuiplein, Turfmarkt en Wijnhaven-Turfhaven-Nieuwe Haven blijven gevrijwaard van grootschalige expeditie. Het aanrijden naar de bevoorrading vindt plaats over de Schedeldoekshaven, waarbij de doorgaande wegen niet gebruikt worden voor keren en manoeuvreren.

Daklandschap

De hoogbouw in het gebied kijkt uit op de lagere daken van andere bebouwing. Ook het Spuikwartier zal voor veel mensen van bovenaf te zien zijn. Dit daklandschap vergt veel aandacht, in opbouw, materialisering en gebruik. Daktuinen en terrassen zijn zeer gewenst om dit gebied in te richten. Markant vorm gegeven dakbeëindigingen verrijken het gebied.

Detail

De schaal van de gebouwen in het gebied is fors. Maar de schaal is niet vervreemdend. Gebouwen hebben

details die de schaal nuanceren, de menselijke maat inbrengen. Parcellering van gevels is daar behulpzaam bij. Voorbeelden van stedelijke details zijn balkons en erkers, setbacks en arcades, luifels, entrees en puien. Kleurgebruik en ornament verrijken de gebouwen en publieke ruimte.

Klimaat

De bezonning van in de omgeving aanwezige woningen en het windklimaat in de openbare ruimte dienen minimaal aan de gemeentelijke normen te voldoen. Duidelijk zal zijn dat het maximaal toegestane volume in de bouwenvelop hierdoor niet overal gerealiseerd kan worden. Voor het gebruik van de openbare ruimte en de eraan gesitueerde functies is het wenselijk om een zo goed mogelijk verblijfsklimaat te realiseren. Het is gewenst in het Spuikwartier aanzienlijk beter dan de norm te realiseren.

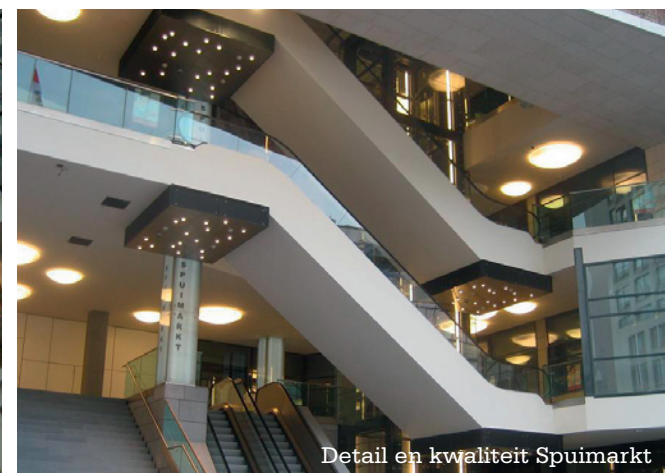
Tegelijkertijd is het goed om te realiseren dat het leefklimaat onderdeel is van een breder afwegingskader waarin de Haagse ambities ten aanzien van duurzaamheid vorm krijgen.



Daklandschap De Resident



(Openbaar) interieur



Detail en kwaliteit Spuimarkt

het bijzondere karakter van het Spuikwartier: beleving op alle niveaus, onverwachte interieurs die bijdragen aan de ontmoeting, sterke interactie tussen binnen en buiten



Schedeldoekshaven



Schedeldoekshaven



Nieuwe Haven

aandacht voor de omgeving: routes naar de Rivierenbuurt, kwaliteit van de Schedeldoekshaven, hoogwaardige inpassing van parkeren, stallen en expeditie, een zo goed mogelijk verblijfsklimaat

Duurzaamheid in gebiedsontwikkeling



Gezien de soort van gebiedsontwikkeling van het Spuikwartier is het behalen van een Breeam-score “very good” (3 sterren) zeker haalbaar. Door het al gevoerde proces, de opzet van de ontwikkeling, de integratie van ontwerp en onderhoud/beheer en het intensieve programma zijn de benodigde scores te behalen.

De Raad heeft verzocht maximaal in te zetten op aspecten die de duurzaamheid van het gebied en de bebouwing bevorderen.

Om een hogere Breeam-score op gebiedsontwikkeling te behalen is het nodig een aantal keuzes te maken.

Op het duurzaamheidsaspect “**management**” wordt al hoog gescoord. De organisatie van het proces, de betrokkenheid van belanghebbenden, de communicatie en de interne kwaliteitsorganisatie zijn al goed op orde. Een verbetering is nog mogelijk door de participatie in het proces naar realisatie en beheer meer in te vullen.

Op het aspect “**synergie**” is de meeste winst te behalen door in de gebiedsvisie het

duurzaamheidsaspect breed uit te meten. De winst zit erin wanneer het plan/de gebiedsvisie nog open staat voor veranderingen en aanpassingen zonder aan kwaliteit in te leveren. De veranderingen en aanpassingen hebben hun directe weerslag op de beheerfase (de onderhoudscomponent van de aanbesteding), bijvoorbeeld door flexibiliteit in het woonprogramma of het commerciële programma, in tijdelijke invullingen, in uitwisseling met het cultuur- en onderwijsprogramma, etc. Een geïntegreerde ontwikkeling biedt hier de meeste kansen voor wanneer de scheiding tussen de onderdelen zo klein mogelijk is. Dan kan het onderwijs- en cultuurprogramma krimpen, groeien en wijzigen zonder kwaliteitsverlies, maar ook het andere programma binnen het gebied is zo aanpasbaar.

Het aspect “**welvaart en welzijn**” biedt ook aanzienlijke kansen om de score te verhogen. Dit vergt andere beleidsmatige uitspraken, bijvoorbeeld in de richting van het gebouwmanagement op langere termijn (inclusief het aspect “social return” en de betekenis voor de lokale werkgelegenheid). Maar het vergt ook een uitgekende

gebiedsvisie waar aspecten als beleving en veiligheid expliciet aan de orde moeten komen.

De aspecten “**ruimtelijke ontwikkeling**” en “**gebiedsklimaat**” kunnen worden versterkt door de al veel genoemde klimatologische aspecten te verwerken in de gebouwonwerpen, zoals:

- bewust omgaan met de windproblematiek,
- groene daken en gevels,
- groen/bomen in de openbare ruimte om de warmteproblematiek te verkleinen en de wind te beteugelen,
- bewust omgaan met energiegebruik in gebouwen en openbare ruimte,
- vasthouden en hergebruik van hemelwater in het gebied,
- oplossingen om de lichtsituatie te optimaliseren,
- nestgelegenheid voor vogels,
- etcetera.

Het zijn alle aspecten die in het ontwerptraject aandacht vergen en dan de duurzaamheidsscore verhogen. Een bijzonder aspect speelt mee als het bestaande Danstheater wordt opgenomen in de ontwikkeling.

Tenslotte biedt het aspect “**bronnen**” nog een toename wanneer vanaf de ontwerpfase bewust met onderhouds- en beheeraspecten, de vervangingswaarde en vervangingsmogelijkheden, etc rekening wordt gehouden. Het ontwerp voor de Haagse Loper is hiervoor een prima start, die in de herinrichting van het Spuiplein en de andere openbare ruimte van het Spuikwartier doorgezet zal worden.

Om de visies en plannen voor het Spuikwartier te kunnen beoordelen wordt van de partijen een toetsbare uitwerking van het duurzaamheidsaspect op zowel gebouw- als gebiedsniveau verlangd. Om in een later stadium een certificering van het project te verkrijgen dienen de duurzaamheidsvoorstellen onderbouwd te worden.



Deelopgaven

Het Spuikwartier verenigt een reeks ontwerpopgaven, die in het voorgaande ook al aan de orde zijn geweest. Het betreft achtereenvolgens:

Spuiplein

De gevel aan het Spuiplein is een voorgevel. Het Spuiplein heeft één of meer sterke entrees waar de hele dag bezoekers komen en gaan. Het Spuikwartier en het Spuiplein zijn sterk met elkaar verbonden. De zuidzijde van het plein (nu vooral de trappenpartij van het hotel) zou verbeterd mogen worden met een echte publiekstoegankelijke bestemming aan het plein. Ontwikkeling van bebouwing en programma binnen het bouwvlak van het hotel valt buiten de exploitatieopzet en planologische kaders van het Spuikwartier. Het Spuiplein ligt áán het Spui, niet eroverheen. De tuin van de Nieuwe Kerk is en blijft een zelfstandige ruimte. Het betrekken van de voorruimte van het Theater aan het Spui bij de opzet van het Spuiplein is gewenst. Het alzijdige gebruik van de winkelruimte van Hulshoff aan het Spuiplein biedt kansen voor het pleinontwerp. Het Spuiplein wordt als open pleinruimte ingericht met hoogwaardig groen, waarbij rekening wordt gehouden met de grote bezoekersstromen voor het onderwijs- en cultuurcomplex en met het organiseren van

evenementen en festivals. Het Spuiplein krijgt een hoge verblijfswaarde en blijft verstoken van wild gestalde fietsen.

Turfmarkt

De Turfmarkt heeft minimaal het profiel zoals dat stedenbouwkundig gerealiseerd is tussen de Resident en de ministerietorens (circa 20 meter breed). Omdat de gevelhoogte van het stadhuis aanzienlijk hoger is dan die van de Resident is een verbreding van de Turfmarkt aantrekkelijk voor de verblijfskwaliteit ter plekke. De bezonning van de Turfmarkt en de eraan gesitueerde terrassen, vereist een inventieve gebouwopzet. Tevens leidt een verbreding tot een eerder zicht op en relatie met het Spuiplein en het Spui met de Nieuwe Kerk. De situering van functies en programmaonderdelen met zicht op de Turfmarkt, en met ruime openingstijden, zorgt voor de toename van ruimtelijke kwaliteit. De route zal daarmee ook bij schemering en in het donker aan kwaliteit winnen. Het voortzetten van het ontwerp De Haagse Loper is uitgangspunt voor de gebiedsvisie.

Schedeldoekshaven en Ammunitiehaven

De bestaande rooilijn (achtergevel Mercure-hotel) dient als bepaling van de maximale breedte van de Schedeldoekshaven. Verkeerskundig is een versmalling met enkele meters mogelijk; de verlegging van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur maakt dat wel kostbaar. Een nieuwe rooilijn aan de Schedeldoekshaven behoort tot de mogelijkheden. Hierbij dient de verkeerskundige functionaliteit behouden te worden. Ook kan gedacht worden aan een gedeeltelijke overbouw van het huidige profiel, waarbij kosten van de aanpassing van het profiel en het verleggen van kabels en leidingen uitgespaard worden. De Schedeldoekshaven vormt de verbinding met de Rivierenbuurt. De opeenvolging van ruimtes langs de Pletterijstraat-Nieuwe Haven-Wijnhaven geeft de opgave voor de Schedeldoekshaven extra nadruk. Een betere samenhang van gevelwanden en hoogteaccenten, een vernieuwing van de openbare ruimte, kan gezamenlijk leiden tot een herkenbare pleinruimte die de verbinding tot stand kan brengen.

Wijnhaven

De route van de Nieuwe Haven naar de Turfmarkt (de Turfhaven en Wijnhaven) is een korte maar uiterst belangrijke route die het Plein met de Rivierenbuurt verbindt. In deze straat ontstaat de eenheid met het complex Wijnhavenkwartier, hetgeen tot uiting kan komen in begeleidende functies op straatniveau en hoger. De te realiseren bebouwing dient rekening te houden met de gebruiksfuncties en daktuin van Wijnhaven-1 (stadscampus Universiteit Leiden).

Mogelijk hergebruik van bestaande bebouwing

Het gebied van het Spuikwartier is nu niet leeg. Hergebruik van delen van de bestaande bebouwing dient serieus te worden overwogen. In het plan Wijnhaven-1 is gebleken dat hergebruik en herbestemming van het voormalige ministeriegebouw zeker mogelijk is. Hier wordt een breed programma met onderwijs, commerciële ruimte en wonen gerealiseerd.

Hergebruik van met name de zaal van het Nederlands Danstheater dient te worden onderzocht. Daarbij moet de

nieuwe situatie aan de eisen van deze tijd te worden aangepast (akoestiek, geluiduitstraling, arbeidsomstandigheden, mogelijkheden voor grote producties, etc).

Verkeer en parkeren

Onder het complex ligt een bestaande parkeervoorziening die vanwege de ontwikkeling van het Spuikwartier zal worden aangepast. Ook zal een forse fietsparkeervoorziening in de ontwikkeling moeten worden opgenomen. Het is van belang om daarbij aandacht te geven aan de stedenbouwkundige inpassing van in- en uitritten en voor de parkeergarages en stallingen te zorgen voor zo min mogelijk negatieve uitstraling op het openbaar gebied van de Schedeldoekshaven. Bij aanpassing van de benadering van de garages moet de ruimtelijke inpassing van de in- en uitrit verbeterd worden. De bestaande garage-inrit in het trottoir van het Spui is in het bouwvlak van het hotel opgenomen. Het is gewenst hiervoor -zonder extra kosten voor de gemeente- een betere oplossing te creëren.

In de gebiedsvisie dient beschreven te worden hoe elk van deze deelopgaven is behandeld en bijdraagt aan de visie.

Rijnboutt bv

Barentszplein 7

1013 NJ Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10

F +31 (0)20 530 48 20

www.rijnboutt.nl