

OPGAVE

Voor de locatie Badhuisweg 4 wordt een initiatief voor een woongebouw met woningen in verschillende groottes uitgewerkt. De gemeente Den Haag en ontwikkelaar Myb/TenBrinke zijn al enige tijd in gesprek over hoe dit initiatief er uit moet komen te zien.

Het woongebouw zal een bijdrage leveren aan het verminderen van het tekort aan woningen in Den Haag en Scheveningen. We vinden het belangrijk dat het een duurzaam gebouw is, dat past bij de allure van Scheveningen Bad en dat het een (financieel) haalbaar plan is.

Graag presenteren wij onze ambities voor de ontwikkeling op de Badhuisweg en gaan wij hierover met u in gesprek.



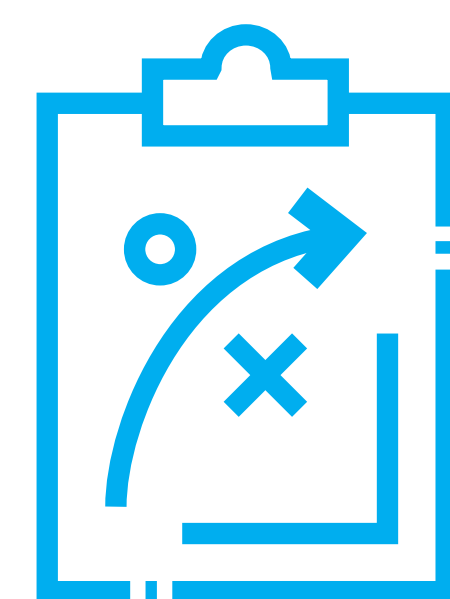
Nieuwe woningen



Passend in Scheveningen Bad



Duurzaam gebouw

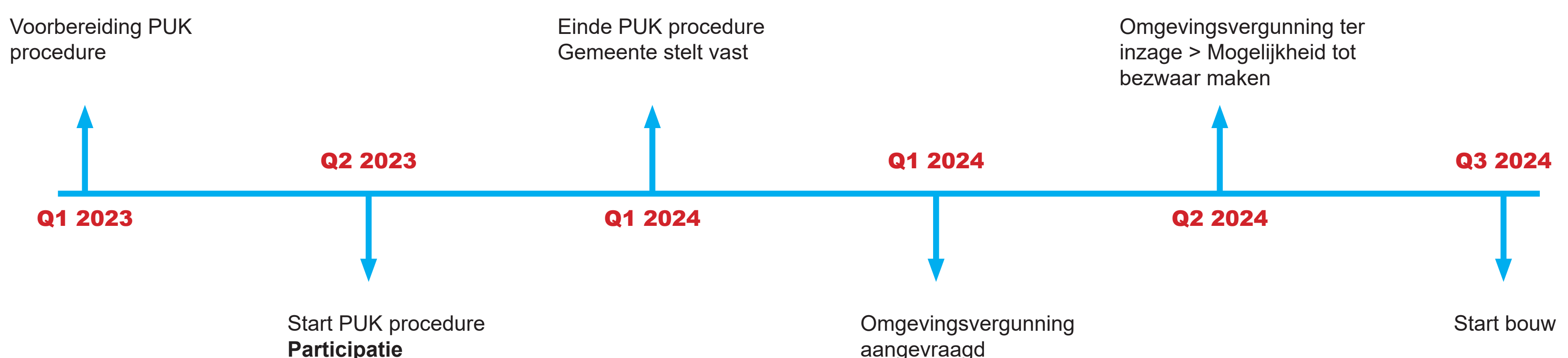


Haalbaar plan

PROCES

Voor de realisatie van het gebouw is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan nodig. Wanneer een initiatiefnemer een plan wil ontwikkelen dat niet past in het bestemmingsplan, stelt de gemeente hiervoor een planuitwerkingskader (PUK) op. Dit PUK bevat de voorwaarden waaronder de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het PUK is dus geen plan op zich, maar vormt het raamwerk waaraan het toekomstige bouwplan zal worden getoetst.

Een belangrijk onderdeel van de PUK is de participatie. In de tijdlijn hieronder vindt u een indicatieve weergave van het proces.



EEN CHIQUÉ HAAGS WOONGEBOUW

Geschiedenis van het Haagse woongebouw

Met de toekomstige nieuwbouw zal een nieuw woongebouw worden gerealiseerd dat past bij het monumentale karakter van deze locatie aan de Badhuisweg. Hiermee wordt aangesloten bij de traditie van het maken van chique woongebouwen, zoals deze zijn te vinden in Den Haag en Scheveningen.

Het merendeel van deze woongebouwen zijn gebouwd in de eerste helft van de twintigste eeuw langs de statige lanen die te vinden zijn tussen het centrum en Scheveningen Bad. Bekende voorbeelden van deze woongebouwen zijn hieronder te zien.

De woongebouwen werden veelal ontworpen in de toen gangbare Haagse school en bestonden uit kloeke volumes met een clustering van appartementen. De gebouwen werden met behulp van de uitwerking van de bouwmasse, de architectuur en de vormgeving van de tuinen en erfscheidingen georiënteerd op de directe omgeving. Zodoende ontstonden er markante gebouwen die een sterke relatie met hun omgeving aangingen.

Bekende woongebouwen in Den Haag



Boschzicht, 1920



Catsheuvel, 1928



Nirwana, 1932



Duinwijk, 1932



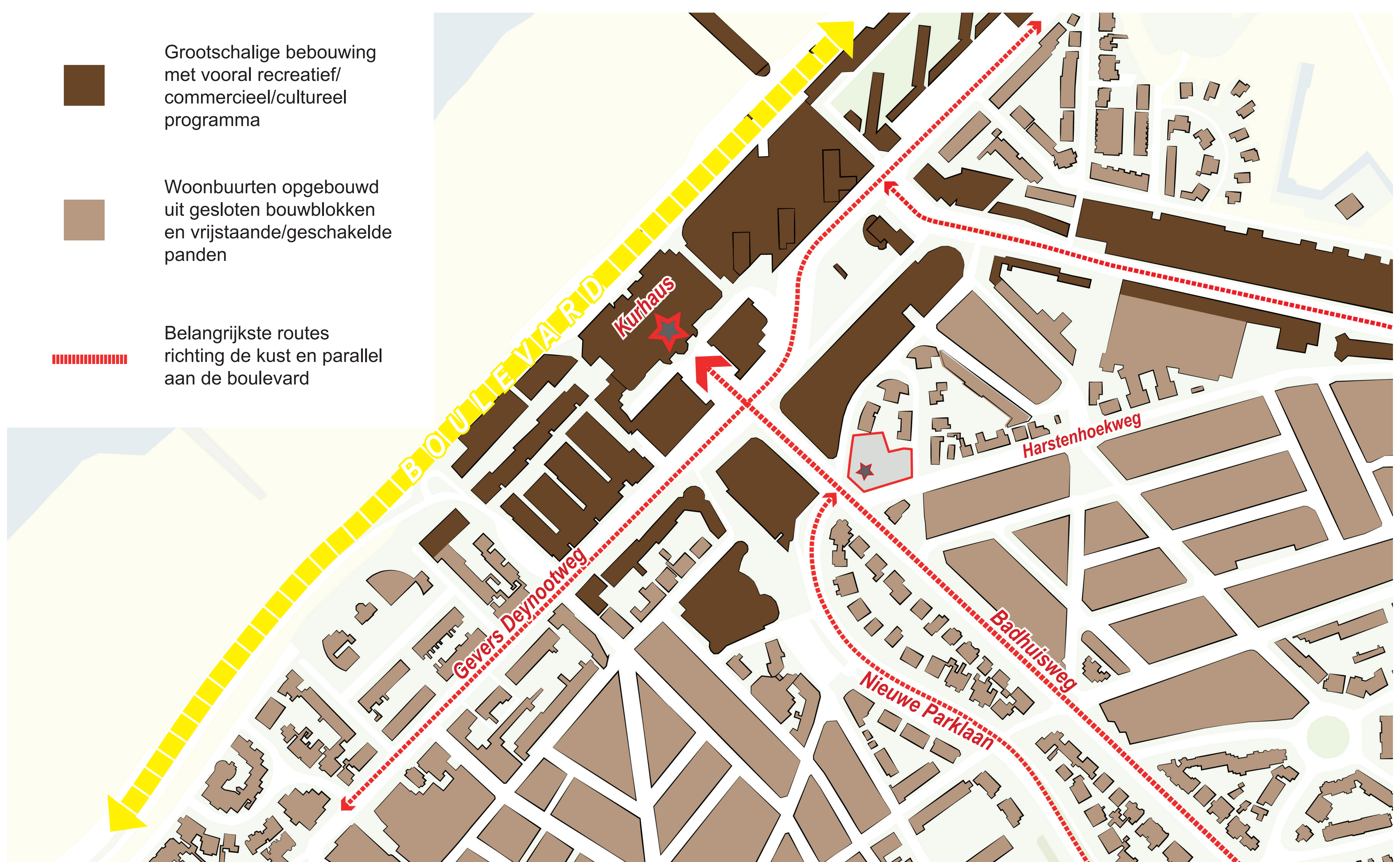
OMGEVING BADHUISWEG 4

De locatie Badhuisweg 4 wordt stedenbouwkundig gezien bepaald door een aantal belangrijke ruimtelijke kenmerken.

- De locatie is gelegen aan de Badhuisweg, een belangrijke lijn vanuit het centrum richting de kust. Het prominente karakter van deze plek wordt verder versterkt doordat op deze plaats de Nieuwe Parklaan eindigt op de Badhuisweg.
- De locatie is tevens gelegen op de grens van Scheveningen Bad en het Belgisch Park, wat zich uit in een overgang van grootschalige gebouwen met recreatieve en culturele voorzieningen naar woonbuurten met kleinschalige bouwblokken en vrijstaande/geschakelde panden.
- De directe omgeving wordt mede gekarakteriseerd door de groene randen langs de woonbebouwing.



Groen langs de bebouwing



Stedenbouwkundige structuur omgeving Badhuisweg 4



(MODERNE) WOONGEBOUWEN IN DE OMGEVING

Opzet

Grotere bouwvolumes die zijn georiënteerd op de Badhuisweg (of Nieuwe Parklaan).

De architectonische uitwerking (positie van ramen, buitenruimtes en erkers) draagt bij aan de oriëntatie van de woongebouwen.

Hoogte

De hoogtes variëren van 5 tot 9 lagen in een getrapte opbouw, vaak aangevuld met een hoogteaccent.

Groen rondom kavel

De randen van de kavels hebben een groene invulling met bomen en heesters van 3 tot 10 meter breed.

Entree

De entrees zijn prominent vormgegeven en dragen ook bij aan de oriëntatie van de woongebouwen.

Parkeren

De parkeeroplossingen variëren. Dit is mede afhankelijk van de bouwperiode.

Geen parkeren op eigen terrein, parkeren rondom het gebouw, of parkeren deels onder de bebouwing komen voor.



Neptunus
Nieuwe Parklaan 144



Esseline
Badhuisweg 15



**Résidence
Belgisch Park**
Badhuisweg 58



**Haagwinde
en Zeewinde**
Badhuisweg 115



UITGANGSPUNTEN

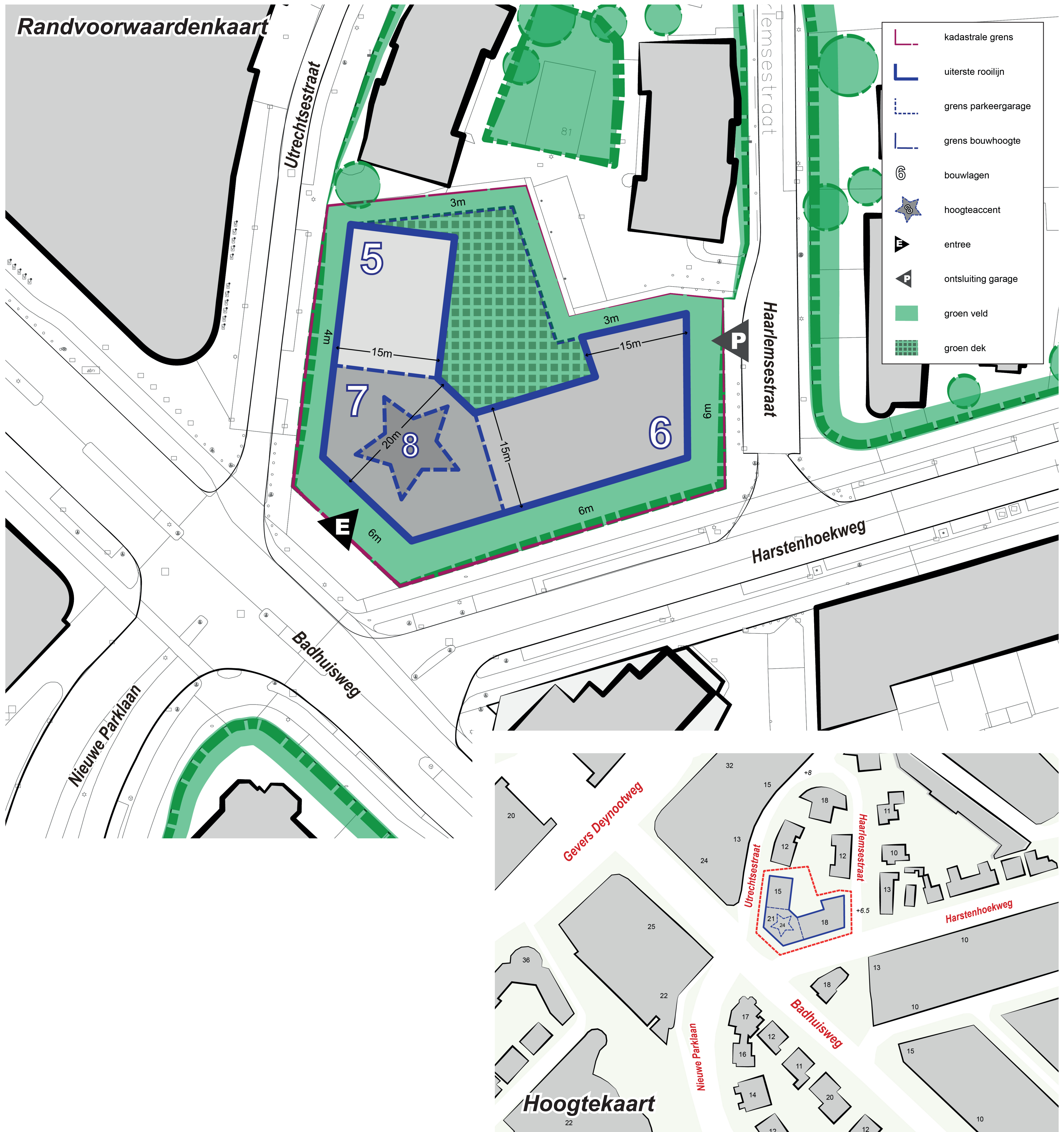
- Er worden 70 tot 80 woningen gemaakt. Een gedeelte hiervan valt in de categorie betaalbare koop.
De grootte van de woningen bedraagt 50 tot 130m².
- Het gebouw is gericht op de Badhuisweg en heeft daar de hoofdentree. Er zijn ramen en buitenruimtes aan alle zijden van het gebouw.
- Het ontwerp en de architectonische uitwerking van het gebouw met een hoogteaccent bij de Badhuisweg versterkt deze oriëntatie.
- Het gebouw heeft 5 tot 7 verdiepingen die getrapt oplopen, tot ongeveer 24 meter vanaf straatniveau, met de hoogste verdieping aan de Badhuisweg.
- Rondom het gebouw is er een ruime groenstrook van 4 tot 6 meter. Door de beplanting lossen we het hoogteverschil tussen het gebouw en de straat op.
- De entree van het gebouw is op hetzelfde niveau als de stoep (maaiveld).
- Het gebouw heeft een groene binnentuin.
- Er is een ondergrondse parkeergarage aanwezig. De entree van de garage is gelegen aan de Haarlemsestraat.
- De bezonning van de woningen in de directe omgeving zal als gevolg van de nieuwbouw moeten blijven voldoen aan de Haagse bezonningsnormen.



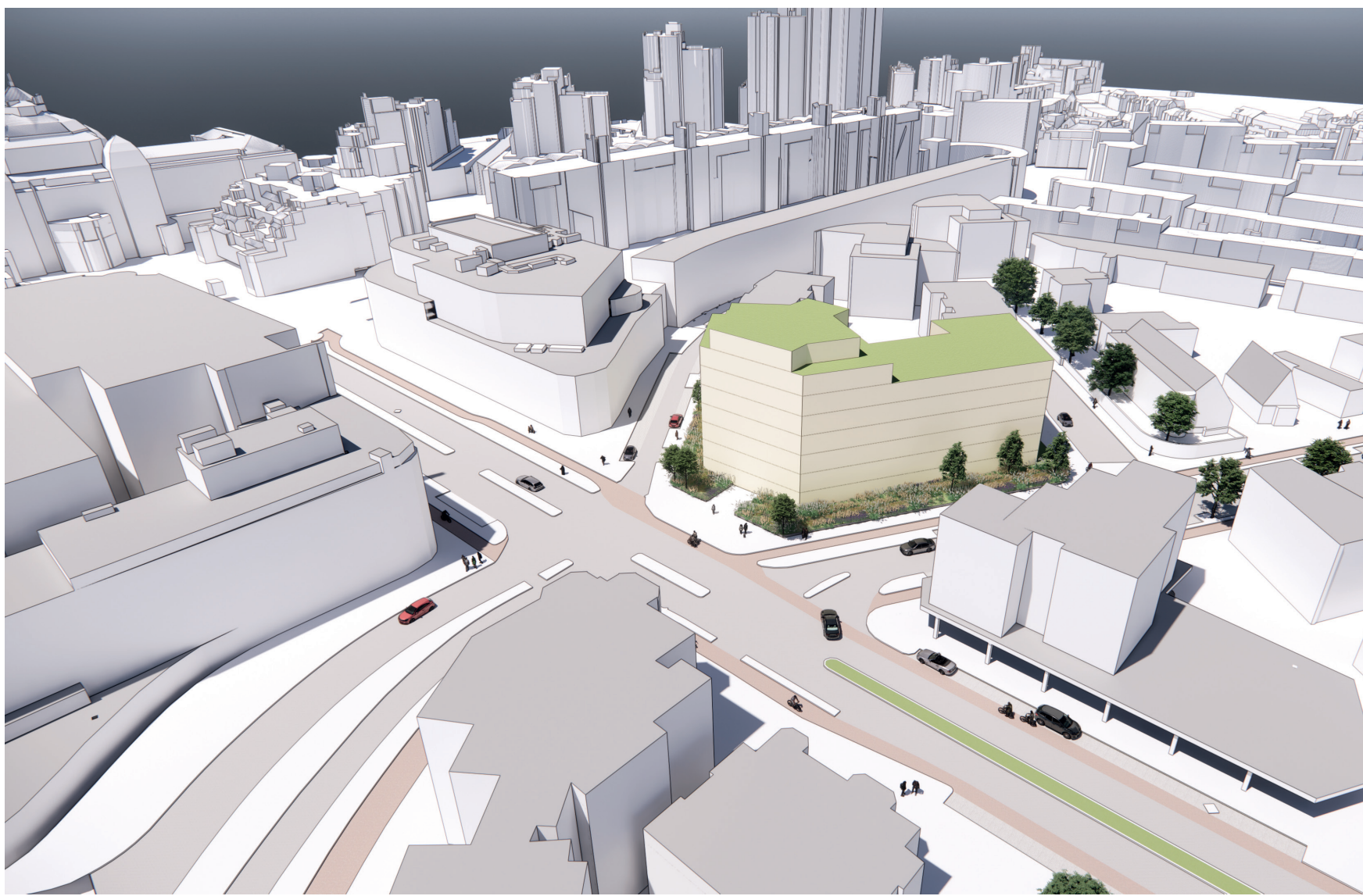
Oriëntatie van het gebouw op de Badhuisweg



RANDVOORWAARDEN



3D MAXIMALE BOUWMASSA



Zicht op de entreezijde



Zicht op de binnentuin



Zicht vanuit Nieuwe Parklaan



Zicht vanuit Badhuisweg



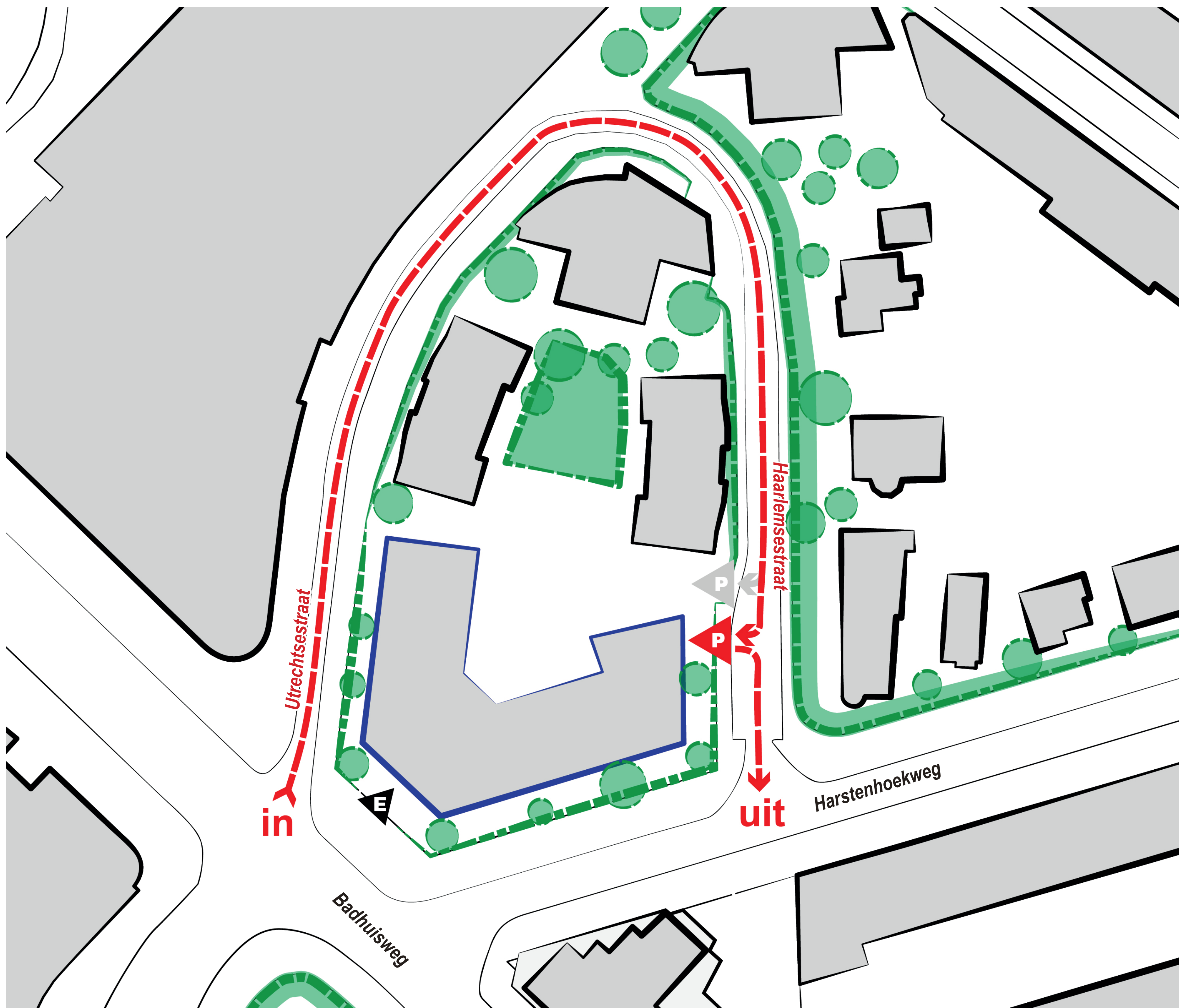
Zicht vanuit Utrechtsestraat



Zicht vanuit Haarlemsestraat



ONTSLUITING EN PARKEREN



- De route naar de parkeergarage verloopt via de Utrechtsestraat richting de Haarlemsestraat. Aan deze zijde is de entree gelegen. Vanuit de parkeergarage wordt weggereden richting de Harstenhoekweg.
- Het aantal parkeerplaatsen voor auto's, fietsen en overige vervoersmiddelen (scooters, scootmobiels, etc.) moet voldoen aan het Haagse parkeerbeleid.
- Er wordt onderzocht of er ruimte is voor deelmobiliteit.



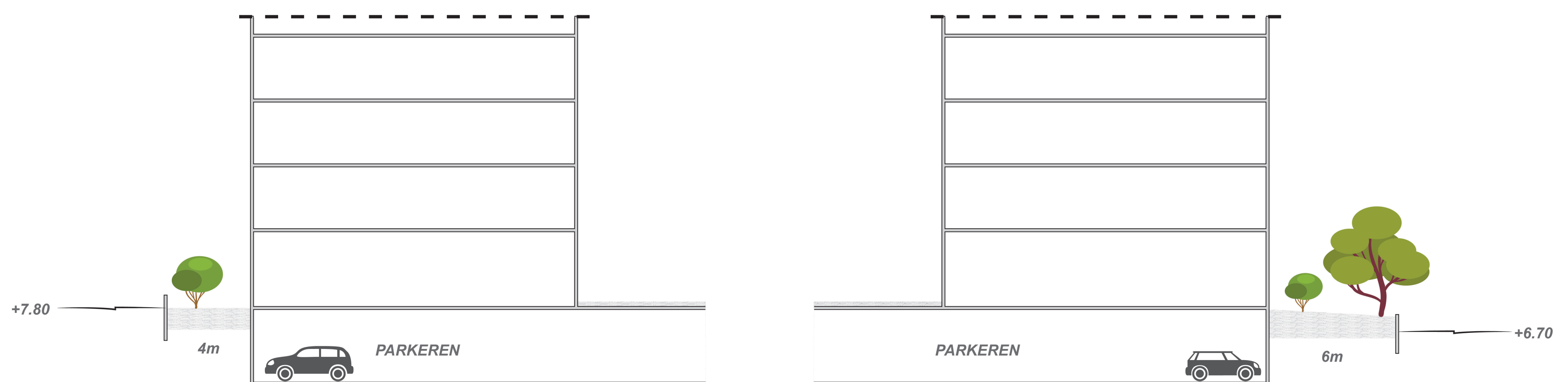
OVERGANG GEBOUW - OPENBARE RUIMTE

De directe omgeving wordt mede gekarakteriseerd door de groene randen langs de woonbebouwing. Deze randen zorgen voor een zachte en vriendelijke overgang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Daarnaast leveren ze een bijdrage aan de biodiversiteit en het verminderen van hittestress.

Om aansluiting te vinden bij de omgeving dient er een robuuste groene rand om de bebouwing heen te worden gemaakt.

- 4 tot 6 meter breed
- Volle grond, dus geen parkeergarage onder de groene rand
- Oplossen van hoogteverschil tussen gebouw en stoep (entree is rolstoeltoegankelijk, dus geen trap)
- Passende vegetatie bij het duinklimaat

Voorbeelden van groene buitenruimtes rondom moderne woongebouwen in de omgeving



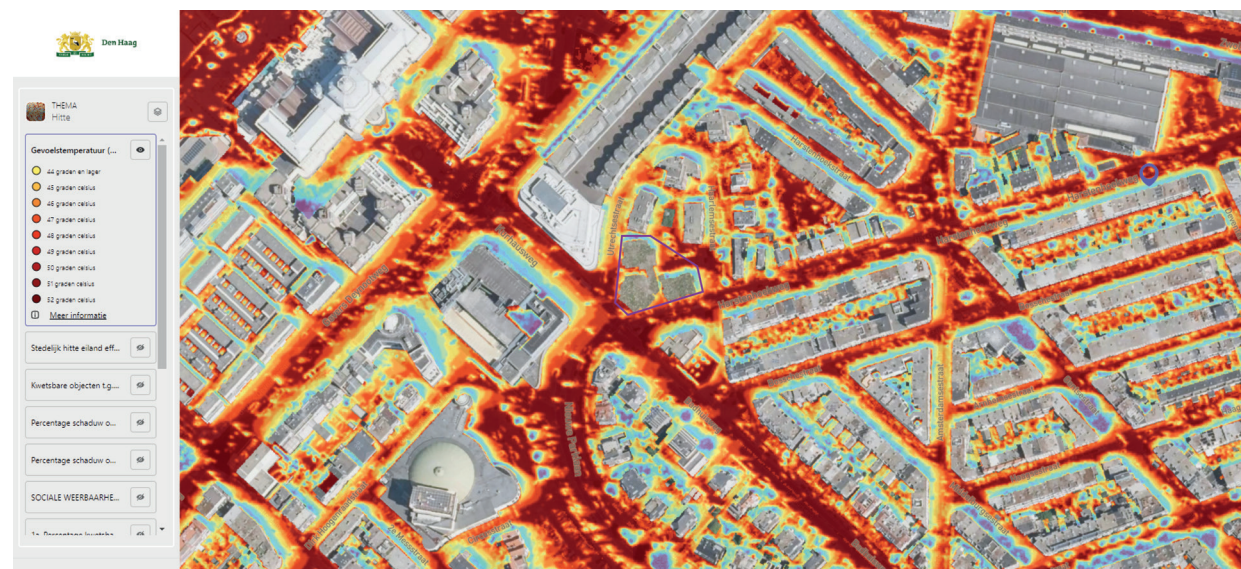
Doorsnede met groene rand rondom en parkeerkelder onder gebouw



DUURZAAMHEID

Klimaatadaptatie

- Hittestress
- Wateroverlast



Stresstestkaart gevoelstemperatuur tijdens een warme zomerdag.



Stresstestkaart extreme neerslag van 70mm in 1 uur, incl. wateroverlast, kwetsbare paden en begaanbaarheid wegen.

Groen en ecologie

- Passende vegetatie
- Natuurinclusief bouwen



In het plan wordt passende (duin)vegetatie toegepast.



De insteek is natuurinclusief bouwen: dit levert een bijdrage aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, natuurbeleving, welzijn en gezondheid.

Duurzame mobiliteit

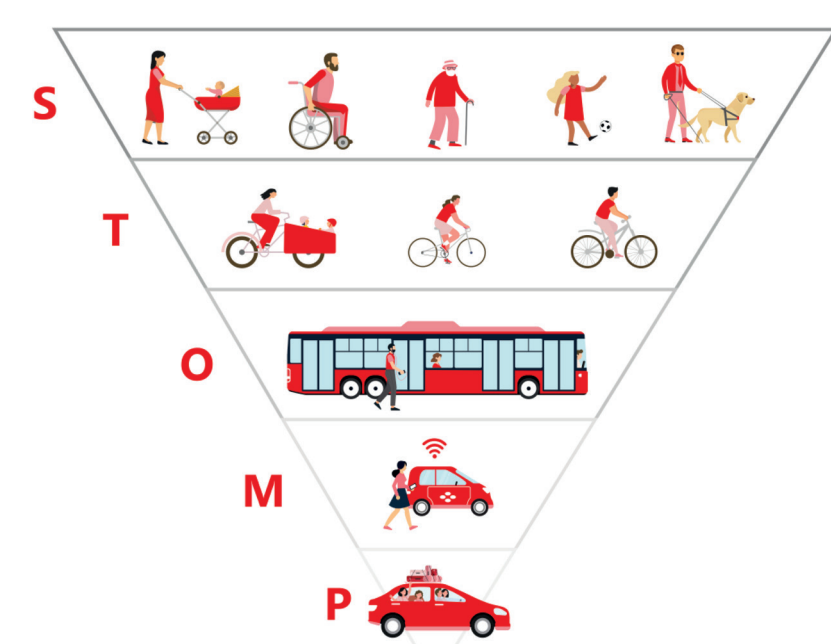
- Fietsvoorzieningen
- Deelmobiliteit



Elektrische deelbikfietsen in verschillende buurten (fotograaf, Milan Goldbach Photography).



29 huishoudens in de Bomenbuurt delen 5 elektrische deelauto's (fotograaf, Martijn Beekman).



STOMP principe (Stappen, Trappen, OV, deelMobiliteit, Privéauto).

Duurzaam bouwen

- Stikstof
- Circulariteit



De locatie ligt vlakbij natura 2000, daarom is stikstofreductie noodzakelijk. Emissieloos bouwen is één van de alternatieven hiervoor.



Circulaire ontwerpprincipes van RWS.

