

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 smalle 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.

