
DE
BURGE
MEESTER

LOCATIE OUDE HAAGWEG

Al in 2011 werd de locatie aan de Oude Haagweg onderdeel van een visie over Loosduinen. Daarna zijn er meerdere initiatieven geweest en studies uitgevoerd, naar deze bijzondere locatie met veel potentie. In het kader hiernaast is een korte beschrijving gegeven van de voorgeschiedenis.

Binnenkort wordt de transformatie van de bedrijfsruimtes langs de Oude Haagweg tot een levendig en groen gebied eindelijk werkelijkheid. Wonen, werken en ontspannen komt samen in De Burgemeester.

In dit boekje wordt het plan op hoofdlijnen beschreven. Hierbij komen de historie, locatie en ambitie aan bod evenals het concept en programma.

Maar niet alleen wat er al is bereikt verdient de aandacht. Een vooruitblik naar de volgende stappen geeft inzicht in hoe het proces nu wordt vervolgd en wat de planning daarvan is. Ook wordt toegelicht hoe de participatie en communicatie met omwonenden en belanghebbenden zal plaatsvinden.

Voor vragen of opmerkingen verwijzen wij naar de website www.deburgmeester.nu, waar ook dit boekje te downloaden is.

VOORTRAJECT

- **2011**: Visie Loosduinse Vaart uit 2011 (geactualiseerd in 2014) van de Commissie Loosduinen. Eerste idee / visie / waar deze locatie ook een onderdeel van uitmaakte.
- **2016 en 2018**: In samenwerking met de toenmallige Ontwikkelcombinatie Oude Haagweg werd een eerste opzet gepresenteerd voor De Burgemeester.
- **2017**: De studie van Rijnboutt in opdracht van de gemeente Den Haag gaf in hoofdopzet een kader voor de mogelijke ontwikkeling van deze locatie.

Ondanks alle inspanning van zowel de Ontwikkelcombinatie, haar adviseurs als de Gemeente Den Haag bleek, ten gevolge van beleidsmatige inzichten en na grondig overleg met de Gemeente Den Haag, een gewijzigde invulling van het plan noodzakelijk. Belangrijke aanleiding lag in de stapeling van ambities en toegenomen behoefte aan bedrijfsruimte.

- **Eind 2019**: De Architektenkombinatie neemt initiatief om deze prachtige en bijzondere locatie opnieuw in ontwikkeling te brengen. Hierbij is tot een herdefinitie gekomen van de oorspronkelijke uitgangspunten waarbij ook rekening is gehouden met -en geanticipeerd is op- opmerkingen van de Commissie Loosduinen en de buurtbewoners uit de overleggen in **2018** en **2021**.

LOOSDUINEN

Loosduinen is al rond de 12e eeuw op een strandwal ontstaan. Loosduinen is als dorp tot bloei gekomen met de opkomst van de tuinbouw in het midden van de 19e eeuw. Het was een zelfstandige gemeente tot 1923, waarna het voor een groot deel bij de gemeente Den Haag werd gevoegd. Ondanks deze samenvoeging met Den Haag heeft Loosduinen altijd het dorpse karakter weten te behouden, met een grote sociale cohesie. Dit dorpse karakter manifesteert zich in de kleinschaligheid van de bebouwing, het groen en de menging van functies: wonen, werken en winkels, alles is in de buurt.



DE LOCATIE

De herontwikkellocatie aan de oude Haagweg bestaat grotendeels uit bedrijven, maar zijn ook bijeenkomstlocaties en een aantal woningen. De locatie is vatbaar voor leegstand en de gemeente heeft aangegeven dat men op deze locatie kansen ziet voor verdichting en functiemenging. De locatie ligt prachtig tegen de oude kern van Loosduinen en op fietsafstand van de stad en het strand. De centrale ligging, de goede (OV) bereikbaarheid en het voorzieningenniveau zijn gebiedskwaliteiten die van grote waarde zijn voor de toekomstige bewoners van de buurt.



AMBITIE

In dit plan wordt niet geprobeerd om steeds meer volume te maken, maar om kwaliteit toe te voegen. Dit geldt zowel voor de nieuwe woningen en bedrijven, als voor de impact op de bestaande omgeving. Door een betere aansluiting met de bestaande buurt te maken kan het plan ook een positieve impact op de bestaande omgeving hebben. Onze ambitie vatten we samen in de 4 thema's "verdichten, differentiëren, groener & gezonder en integraal duurzaam".

VERDICHTEN

Verdichten betekent meer woningen, voor meer mensen en dit maakt de locatie levendig en leefbaar. Ook voor bestaande bewoners, winkels en ondernemers is deze verlevendiging een kwaliteitsimpuls.
Een verdichting op de locatie maakt een financieel haalbaar plan mogelijk en daarmee een sociaal en divers programma. De wens om aan te sluiten bij het dorpse karakter van Loosduinen, betekent wel dat er slim moet worden verdicht. De Oude Haagweg als stadsader en de woonstraat aan de andere zijde van de locatie hebben een heel ander karakter, dat in de volumeopbouw en architectuur terugkomt. Ondanks deze 2-zijdigheid zal de bebouwing op de locatie een eenheid vormen in uitstraling en kwaliteit.

DIFFERENTIËREN

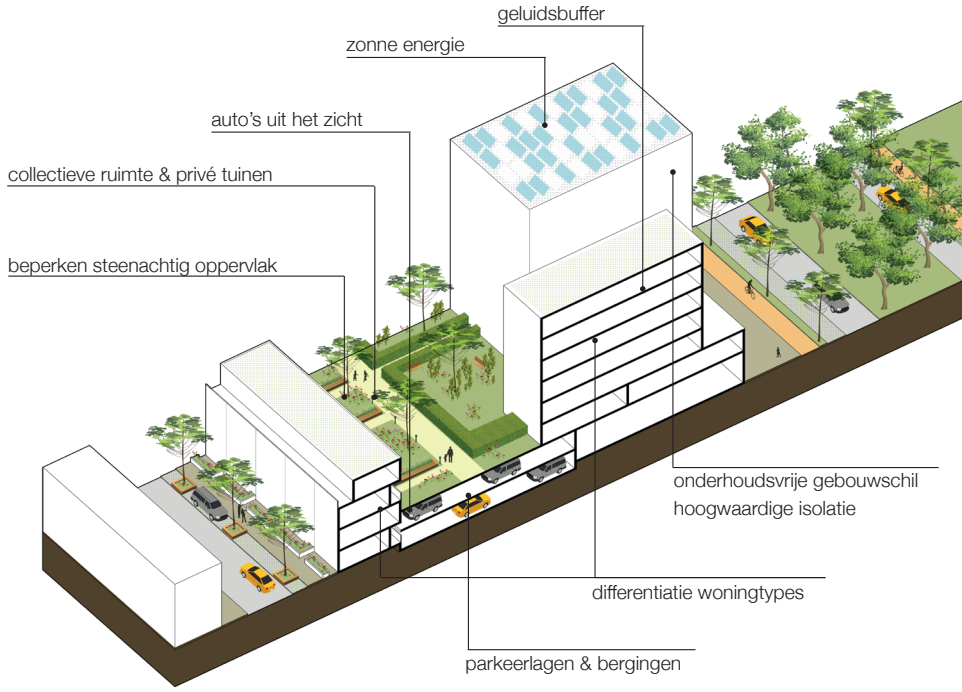
De Burgemeester wordt een buurt met een mix van woninggroottes en types. Zo komt er ruimte voor verschillende doelgroepen, inkomensgroepen en leeftijden. De diversiteit in woningaanbod biedt kansen om binnen de vertrouwde buurt wooncarrière te maken en door te stromen. Een inclusieve buurt waarin verschillende mensen hun thuis vinden. Ook verschillende types bedrijven vinden hier een plek, waardoor functiemenging ontstaat.

GROENER & GEZONDER

Onze ambitie is om een groene en gezonde plek te maken. We vinden het belangrijk dat er een autovrij woonmilieu met veel bruikbaar en beleefbaar groen ontstaat. Te midden van de nieuwe woningen maken we een groen gebied - bovenop de halfverdiepte, 2-laagse parkeergarage - een groene long in de huidige versteende buurt. De parkeerlocatie is zo volledig uit het zicht en is direct vanaf de toegangswegen bereikbaar waardoor er geen extra verkeersbelasting voor de achterliggende buurt ontstaat. Dit groene gebied in het hart van het plan biedt de mogelijkheid om te wandelen, bewegen, spelen, en elkaar te ontmoeten en voegt zo een extra dimensie en kwaliteit toe aan het plan.

INTEGRAAL DUURZAAM

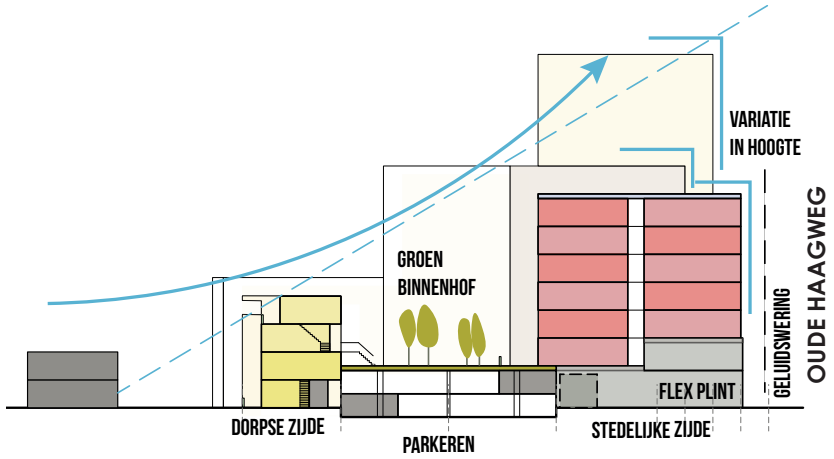
Duurzaamheid is een integraal onderdeel van ons plan. De diversiteit en functiemenging maakt de buurt sociaal duurzaam. Groener en gezonder betekent ook klimaatadaptief waarbij hevige neerslag kan worden gebufferd op daken en in de (groene) openbare ruimte, waardoor het riool minder wordt belast. Regenwater wordt in het gebied opgevangen en komt ten goede aan de groene kwaliteit. Duurzame mobiliteit zoals elektrische deelauto's wordt gestimuleerd en de buurt wordt fiets- en voetgangersvriendelijk. Bovendien maken we natuurlijk energiezuinige woningen en maken waar mogelijk gebruik van circulaire bouwmaterialen. We realiseren samen met Eneco een energieconcept met warmte-koudeopslag waardoor de woningen energiezuinig en comfortabel zullen zijn.



CONCEPT

Het plan is gebaseerd op de stedenbouwkundige structuren van de Burgemeesterwijk en het doel om daar op aan te sluiten. De Van der Drieststraat is doorgetrokken tot de Oude Haagweg, waardoor de planlocatie wordt verdeeld in twee delen. Het kleinere blok, en specifiek de afmetingen daarvan, bepalen de schaal van het tweede grotere blok richting Loosduinen.





Aan de zuidzijde sluit het plan met 4-laagse bebouwing aan op de omgeving, aan de Oude Haagweg bevindt zich een robuustere en hogere bebouwing. Daartussen ligt een openbaar toegankelijk groendek op een tweedaagse parkeerbak. De ontwikkeling is autovrij en richt zich volledig op de optimalisatie van de leefkwaliteit.

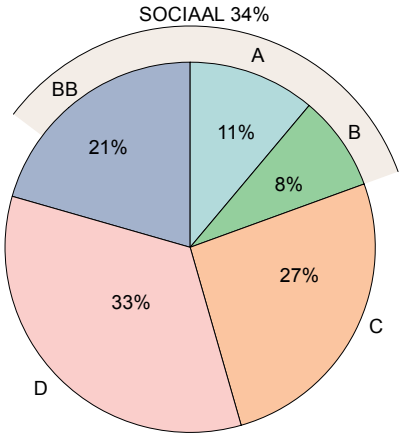
DE BURGEMEESTER

PLANKAART



PROGRAMMA

Binnen het plan worden 348 woningen met een grote diversiteit gerealiseerd. De huurwoningen zijn verdeeld tussen Haag Wonen en een belegger. De koopwoningen variëren van grondgebonden woningen, dekgebonden woningen en appartementen. Deze variëren van (een aanzienlijk deel) goedkope koop tot vrije sector. Van het totaal aantal woningen is 34% sociale huurwoning. Intentie is om de woningen onder de duurzame NHG grens te houden.

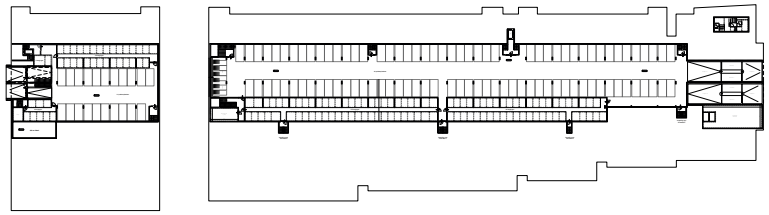


woningtype	oppervlakte	aantal
A	54 m2 GO	30
	+ 60 m2 GO	9
B	64 m2 GO	11
	+ 73 m2 GO	16
C	- 59 m2 GO	60
	70 m2 GO	12
D	76 m2 GO	58
	+ 85 m2 GO	35
BB	61 m2 GO	78
	+ 74 m2 GO	39
	totaal	348

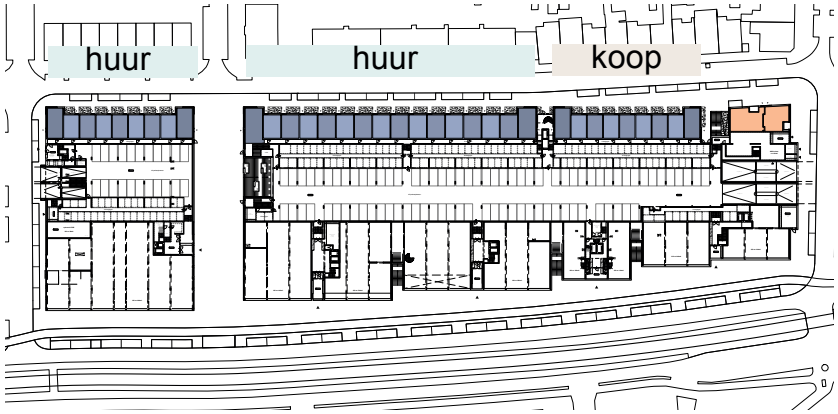


DE BURGEMEESTER

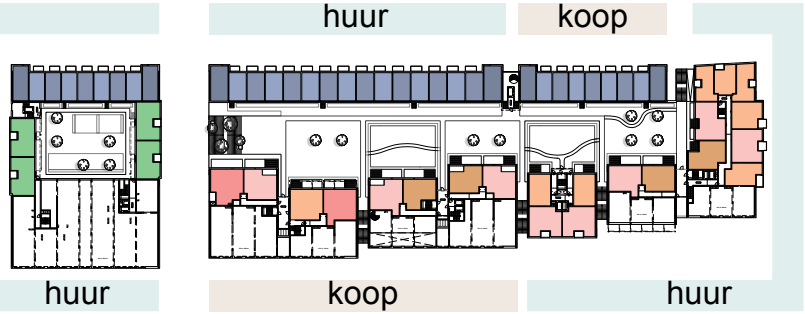
-1



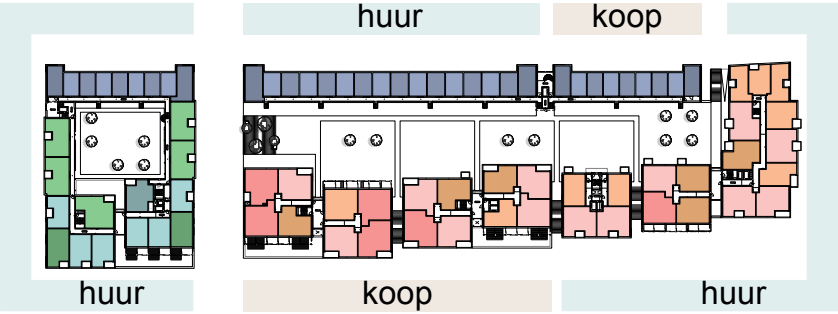
0



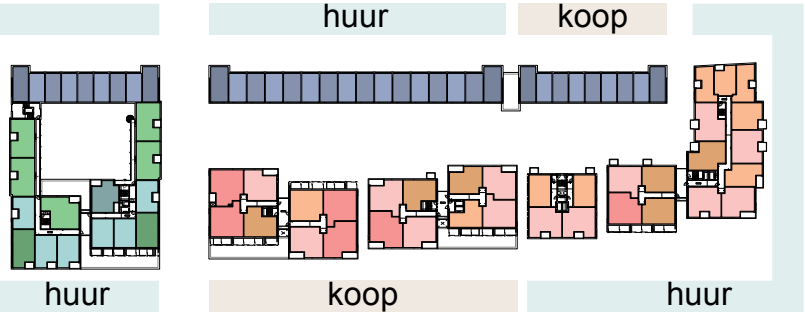
1



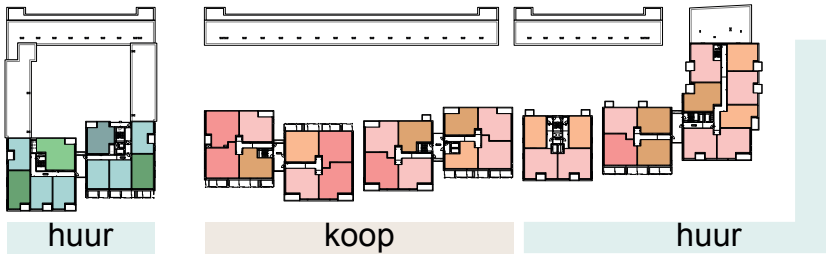
2



3



4



5


huur
koop
huur

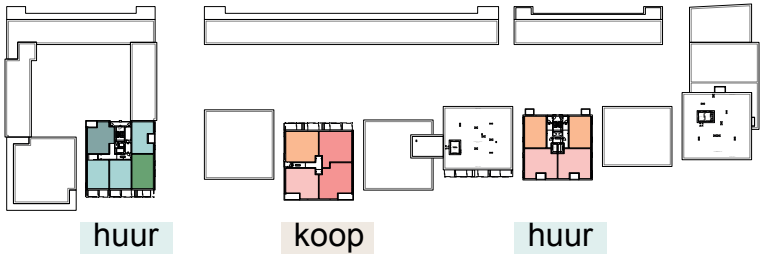
6


huur
koop
huur

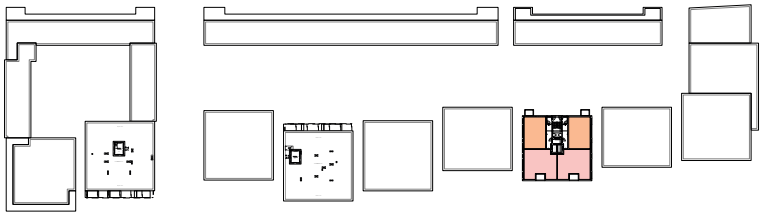
7


huur
koop
huur

8


huur
koop
huur

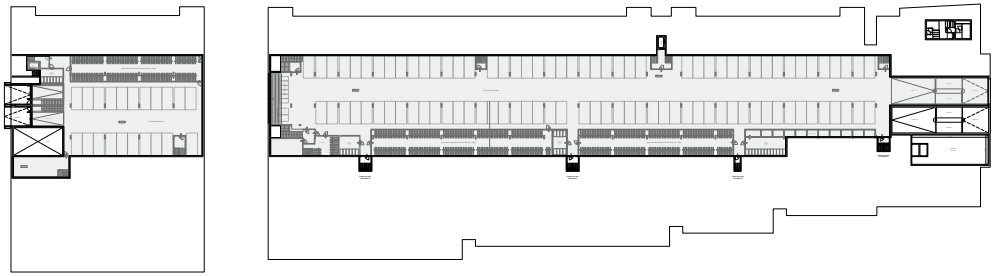
9


huur

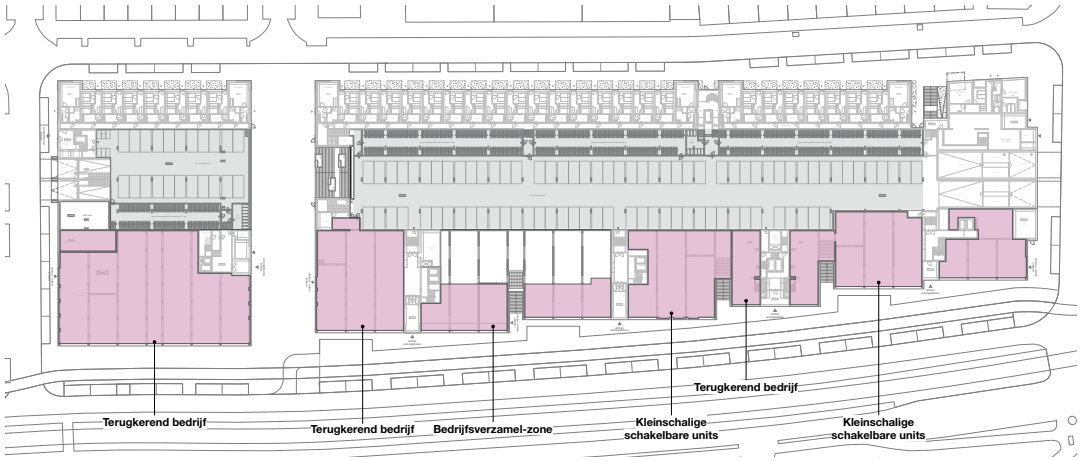
Naast 348 woningen is er in het plan een 2-laagse, half verdiepte parkeergarage met 222 parkeerplaatsen opgenomen. Op deze parkeergarage ligt het groene binnenplein.

In het bouwdeel langs de Oude Haagweg liggen op de begane grond en de 1e verdieping (dubbellaagse) bedrijfsruimtes.

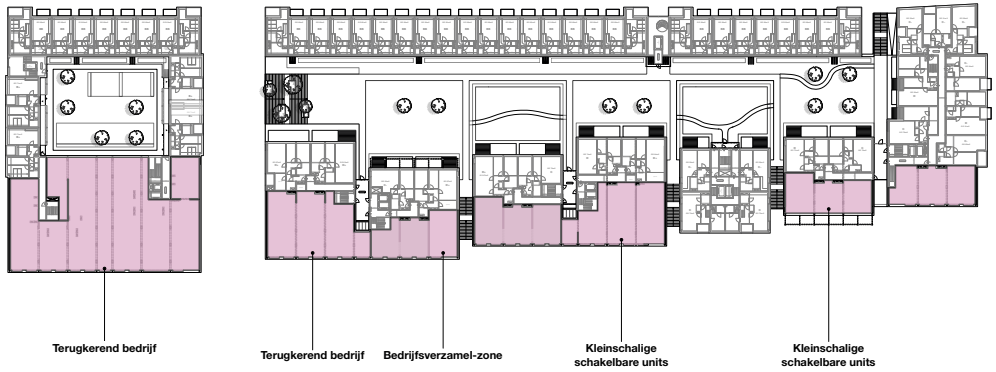
In de afbeeldingen hiernaast zijn de plattegronden van de parkeerlagen, de bedrijfsruimtes en het groen dek weergegeven.



Laag -1 Parkeerlaag



Begane Grond



1e verdieping