

OVER HAAGSE BODEM

Haagse Bodem is een deeltjesversneller voor Haagse herbestemming, een praktische community die het ontwikkelen van oplossingen voor leegstand in Den Haag stimuleert.

Daarom faciliteert Haagse Bodem een laagdrempelig platform als voedingsbodem voor partijen uit verschillende sectoren. Zowel digitaal als real life. Natuurlijk zijn ontmoeten, inspireren en kennisdelen standaard onderdeel van onze werkwijze en activiteiten. Maar het versnellen van Haagse herbestemming is ons primaire doel. Een beetje praten, en vooral doen!

www.haagsebodem.nl



OVER BENOORDENHOUT

Oh oh Benoordenhout, met je prachtige parken, brede lanen en bijzondere panden. Noem even: de Rode Olifant, Clingendael, het Berlage-huis, de Julianakazerne en de Seyss-Inquart bunker. Het thuis van oer-Hollandse bedrijven als Shell en de ANWB. Wie wil nou niet werken of wonen op stand, in het chique Benoordenhout?

Feit is, dat Benoordenhout leeg loopt. Minder bedrijven, meer leegstand. En niet zo'n beetje ook. Komt nog bij die vergrijzing, maar tegelijk de eerste tekenen van verjonging. Als het om herbestemming gaat, zijn dit de vragen. Wat is Benoordenhout, en wat kan het zijn? Wat wil je behouden en wat de ruimte geven? Waar liggen behoeften en kansen? Hoe faciliteer je die ontwikkelingen, in de tussentijd en op de lange termijn?

Collegetoer Benoordenhout

Kennis delen onder betrokkenen uit vele invalshoeken, is één van de zaken die HAAGSE BODEM graag faciliteert. We zijn ervan overtuigd dat dat leidt tot betere herbestemming. Vandaar dat we deze dag in de Julianakazerne starten met de need- en nice-to-knows over Benoordenhout, maar dan wel in sneltreinvaart. Zo kregen de bezoekers het volgende mee.

Mark Rooker van LOS Identity warmde ons op met de factoren die de identiteit van Benoordenhout bepalen: de rijke historie, het groen, de architectuur, de bewoners. Bekijk ook ons filmpje waarin bewoners zelf aangeven hoe zij hun buurt zien (link onderaan). En wat staat er eigenlijk allemaal al leeg of komt nog leeg te staan? Dat deed Paul Kersten, van de Kantorenloods van de gemeente, met zijn schaakbord haarfijn uit de doeken. Ook lichtte Paul toe welke ontwikkelingen er spelen op herbestemmingsgebied en economisch gezien. Bijvoorbeeld de internationale zone en het nieuwe Strafhof. Kort kwamen ook de demografische cijfers voorbij. Blijkt zomaar dat die vergrijzing zijn hoogtepunt al heeft gehad, de verjonging is al begonnen. En dat er een enorme verhuiswens is onder bewoners naar kleinere woningen, en van koop naar huur. Handig vulde Peter Davies van Young The Hague nog even aan, dat zij binnenkort de resultaten van een onderzoek naar de woonwensen van jonge professionals in Den Haag publiceren.

Al deze informatie was input voor de cases waar we vervolgens aan werkten. Maar niet voordat we met eigen ogen de wijk verkenden. Want niks geen ivoren torens, geen concepten die achter de computer worden bedacht voor levenschte panden en wijken. Hup, op de fiets en trappen maar langs al dat moois.

[Presentatie Mark Rooker / LOS Identity > Identiteit](#)

[Presentatie Paul Kersten / Kantorenloods Gemeente Den Haag > Schaakbord](#)

[Filmpjes bewoners Benoordenhout](#)

Wie werkt aan Benoordenhout?

Op onze gastenlijst vind je mensen die mee willen en kunnen werken aan herbestemming in Benoordenhout.

[Klik hier voor de gastenlijst.](#)

Crowdfunding.nl

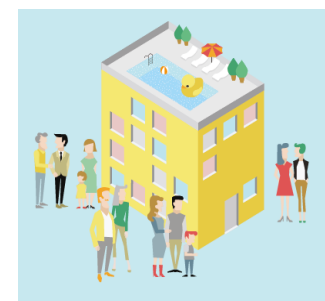
Goede initiatieven voor herbestemming, gunnen wij graag een podium. Zie daar de initiatiefnemers van crowdfunding.nl.

Leeg pand in de aanbidding?

Toekomstige bewoners

mobiliseren voor een cool herbestemmingsplan?

Gooi het in de groep via [Crowdfunding](#).



KERNTeam

Het kernteam van Haagse Bodem bestaat uit:

Willemijn de Boer
[ANNA Vastgoed & Cultuur](#) -
Tussentijdse herbestemming

Nanda Deen
[Deen Denkt & Doet](#) -
Organisatie & Communicatie

Ria de Waal
[Moore](#) - Advies & Projectmanagement

Tonko Leemhuis
[NWA-Architecten](#) /
Bond voor Nederlandse Architecten

Jonneke Thijssen
[Ministerie van Infrastructuur & Milieu](#)



ANWB zoekt versterking

Case: 10.000 vierkante meter, bijna één vierde van het hoofd-kantoor, hartstikke leeg, geen bureau meer te bekennen. Vanuit een brede waardebenadering bekijkt de ANWB haar vastgoed. Kansen zien ze, voor verschillende bestemmingen. Wellicht ook ten gunste van de omgeving en de lokale werkgelegenheid.

Financieel-economisch is opvallend: 10.000 m2 op eigen grond, mét 700 parkeerplaatsen, duurzaam gebouwd en de ANWB is een Vereniging. Fijn, want huurprijsvariatie is dan mogelijk. Ook wil de ANWB graag haar interne, facilitaire services beschikbaar stellen aan de nieuwe huurders. Sociaal-maatschappelijk kan de ANWB een rol spelen in de mobiliteit van de omringende bewoners (bijvoorbeeld oplaadstations en shuttle bussen, gratis parkeren). Ook noemenswaardig, de groene omgeving en de naastgelegen toegang tot Clingendael.

De werkgroep ziet kansen voor een incubator voor bedrijven op het gebied van veiligheid of reizen (booking.com, Airbnb). Een indoor camping kan ook. Enthousiasme oogst verder een lab voor nieuwe vormen van mobiliteit. De ANWB kan dan een landelijke gangmaker zijn voor starters op dit gebied en zelfs mee financieren. Maar ook een zakelijke invulling gecombineerd met woningen, tafeltje-dekje voor de buurt en expat-faciliteiten passeren de revue. En vergeet niet die leden te betrekken! De ANWB overweegt zelf: short-stay woningen, een hotel, een evenementen center en een campus voor aanvullende bedrijven.

RESULTATEN

Nieuwe ideeën | Verbreding van bestaande plannen | Kennismaking met buurtbewoners schept nieuwe kansen.

LINKS & TIPS

- [Presentatie ANWB](#)
- [Verhuurfolder ANWB](#)
- Ook een goed idee voor de ANWB? Mail [Ed-Wim van Zeland](#).

Berlage in business

Case: Ja, dat monumentale juweel van Berlage aan de Groenhovenstraat. Ooit gebouwd voor verzekeraar De Nederlanden. Tegenwoordig klinken dagelijks muzieknoden uit de kelder. Intussen formuleert BOEI haalbare bestemmingen op verzoek van de eigenaar en met subsidie. Draag bij aan het verscherpen van het onderzoek (en wordt verliefd op dit gebouw en ga het zelf exploiteren).

De meeste deelnemers zijn het erover eens, prima plek en gebouw. Eerst de 'ups' dan maar: schitterende architectuur, flexibel in te delen, draagkrachtige wijk mét behoefte aan nieuwe en aanvullende voorzieningen, ook nog fiscale voordelen want een rijksmonument. De 'downs': relatief gesloten plint maakt interactie op straatniveau moeilijk, onvoldoende publieke ruimte om het gebouw heen (is een plein aan de voorzijde mogelijk?) en dan die ongezellige Raamweg met veel verkeer en geluidshinder.

Maar waarom staat het dan al zo lang leeg? De pijn bij de eigenaar is nog niet groot genoeg. Afboeken kan ook niet zomaar, want dan gaat een deel van het pensioen van een groep Duitse artsen in rook op. De verhuuraanpak is nog traditioneel: minimaal te huren oppervlak was tot voor kort maar liefst 2.000m2 voor een flinke smak geld! Tja, wat is dan de zin van deze sessie? Tijden veranderen. Langzaam dringt door dat het aloude 'Te Huur' bord aan de gevel niet meer werkt. De traditionele kantorenmarkt is niet meer en de bijbehorende verhuurketen is exit. Game over!

De nieuwe game heet transformatie, met andere spelers en andere rollen. Behoeft hieraan is er best bij vastgoedeigenaren, maar waar te beginnen? Tijd dus om vanuit het veld met initiatieven te komen, met een *single point of contact* voor de eigenaar, die het transformatieproces op zich neemt. Ontzorgen is hier het sleutelwoord. Maar zit het gebouw nog financieel vast? Staat de eigenaar er niet voor open? Don't even start! Vooruit denken heeft wel zin, want dat kantelpunt komt vroeg of laat echt. Tot die tijd ... relax, er is (hier) immers geen maatschappelijk probleem.

RESULTATEN

Besef dat transformatieproces essentieel anders is dan verhuur.

Transformatiestrategie Wonen

Case: Menig kantoorgebouw in Benoordenhout krijgt een woonbestemming. Onomstreden, maar geen gesneden koek. In 2015 wordt gestart met de 30.000 m3 in de oude Shell-toren (nu CB&I) aan de Oostduinlaan 75. Daarna volgen schoksgewijs andere panden. Hoe beïnvloeden deze transformaties de omgeving? Wat vraagt het van Benoordenhout? Kun je een wijk voorbereiden op deze ontwikkelingen? Wat kun je doen in de tussentijd? Denk mee aan een transformatiestrategie voor Benoordenhout.

Binnen 2 uur een aanzet voor een heuse transformatiestrategie opleveren. Da's knap! Volgens de deelnemers moet de wijk aan de volgende zaken aandacht schenken om haar grote transformatieopgave succesvol op te pakken:

- **Verjonging:** Daar kunnen de uitkomsten van het onderzoek van Young The Hague naar woonwensen nuttig bij zijn. Relevante informatie voor Benoordenhout koppelen we terug!
- **Actieve wijkbewoners zijn een asset:** Het is belangrijk ze zo vroeg mogelijk in het proces van herontwikkeling te betrekken.
- **Tijdelijke herbestemming:** Voorkom zichtbare leegstand en verloederend. Bijvoorbeeld door tijdelijk gebruik en bij voorkeur in relatie met en met voordeel voor de buurt. Wel waken voor oneerlijke concurrentie.
- **Extra voorzieningen:** Meer bewoners, meer vraag naar faciliteiten. Met de start van de herontwikkeling van Oostduinlaan 75, wordt een beweging in gang gezet die deze nevenfuncties aan kan trekken.
- **Overzicht creëren:** Voor herbestemming biedt Benoordenhout veel laaghangend fruit, maar ook een beperkte opnamecapaciteit. De ene ontwikkeling betekent voor een andere locatie stagnatie. Af en toe alle ontwikkelingen op een rijtje zetten, zoals vandaag, kan geen kwaad.

RESULTATEN

Input voor overall transformatiestrategie | Kennismaken met toegevoegde waarde van zo'n strategie

Haagse Bodem pakt door

Een ABC scan voor brede waardebenadering van het ANWB gebouw i.s.m. de RGD is in voorbereiding

Deelt de resultaten van het woonwensenonderzoek onder jongeren van Young The Hague

Vervolgessie voor transformatiestrategie Benoordenhout