

Haagse woontoren van Soeters Van Eldonk winnaar Hoger bod maakt onderscheid tussen gelijkwaardige ontwerpen

Aan het Haagse Spui komt een vijftig meter hoge woontoren met ruimte voor 55 luxe appartementen, 900 m² commerciële ruimte en een parkeergarage. De Dienst Stedelijke Ontwikkeling schreef een competitie uit onder vijf ontwikkelaars. De inzendingen zijn op ontwerp en op financieel bod beoordeeld. Strabag Bouw en Ontwikkeling diende een ontwerp van Soeters Van Eldonk in, dat een nagenoeg gelijke beoordeling kreeg als het ontwerp van Bureau Kroner, ingediend door Panagro Vastgoedontwikkeling. Maar omdat de bieding van de eerste aantrekkelijker was, strijkt Soeters Van Eldonk met de eer.

Tom de Vries

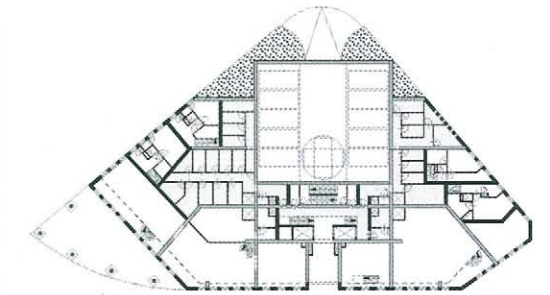
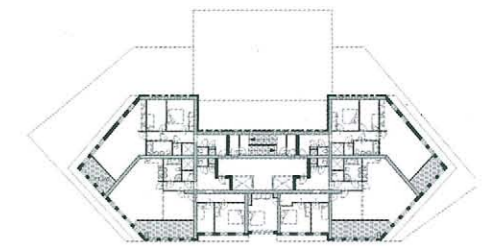
Hoogbouw op krappe, binnenstedelijke locaties dwingt vaak tot onconventionele oplossingen en kan tot zeer fraaie gebouwen leiden. Neem bijvoorbeeld de 90 meter hoge ranke woontoren in Eindhoven ontworpen door Jo Coenen en vorig jaar uitgeroepen tot BNA Gebouw van 2007. Een ander tot de verbeelding sprekend voorbeeld is de 130 meter hoge Vestiatoren in Den Haag, beter bekend als 'het strijkijzer', ontworpen door Paul Bontenbal van AA Architecten. Ook hier was de uiterst krappe kavel aanleiding voor

bijzondere architectuur en toepassing van innovatieve technieken. Een minstens even lastige locatie is de hoek van het Spui en Lamgroen in het centrum van Den Haag waar volgens het stedenbouwkundige plan van Rob Krier een 50 meter hoge woontoren moet gaan komen. De locatie is onderdeel van de Rivierenbuurt, een woonbuurt waarin doorstroming gewenst is. Om die reden had de gemeente een programma voor luxe koopwoningen ontwikkeld dat door Krier in een woontoren is vertaald waarin ruimte is voor 55 luxe koopappartementen, een inpandige parkeergarage en een plint met 900 m² commerciële ruimte. De gemeente had voor de uitwerking van dit plan een competitie uitgeschreven onder vijf ontwikkelaars. Uiteindelijk zijn er vier plannen ingediend en de inzending van Strabag Bouw en Ontwikkeling werd met een ontwerp van het bureau Soeters Van Eldonk Architecten tot winnaar uitgeroepen en kreeg de meervoudige opdracht toegewezen.

Atrium voor licht en lucht

Soeters Van Eldonk heeft met het project De Residentie (een kantoren-, winkel- en wooncomplex) eerder in Den Haag samengewerkt met Krier en het bureau was dan ook bekend met het masterplan van Krier, waarin hij de stad opvat als een platte koek van 15 meter dik waaruit met een mes de stedelijke

- | | |
|--|--|
| 1-3 Ontwerp Soeters Van Eldonk | 4-6 Ontwerp Bureau Kroner |
| 2 Satellietfoto Spui en omgeving, op de hoek van Spui en Uilenbomen de nieuwe toren. | 5 Plattegrond begane grond en 10e-13e verdieping |
| 3 Plattegrond 8e -10e verdieping | |



5



6

ruimtes zijn gesneden. Bovenop deze 'aardkorst' worden de hoogbouwvolumes geplaatst. Paola Huijding, de projectarchitect van Soeters Van Eldonk, heeft in haar ontwerp bovenop de 15 meter hoge sokkel die de gehele footprint vult, een ovaalvormig woonvolume geplaatst dat naar boven toe versmalt waardoor de toren slanker oogt. De gevel is geplooid. Dat wil zeggen dat verticale, in baksteen uitgevoerde uitstulpingen rond het overigens glazen gevelvlak zijn gedrapeerd. Daartussen zijn de balkons van de appartementen gesitueerd die zo maximaal in de luwte liggen. Om voor de natuurlijke ventilatie niet aangewezen te zijn op de geluidbelaste gevels, heeft Huijding een gebouwhoog atrium gemaakt (circa 30 x 10 meter) dat vanaf het dak voor lucht en licht zorgt. De spouw in de dubbele binnengevel fungeert als afvoer luchtkanaal. Het atrium start vanaf de tweede verdieping, vanaf het daar gelegen hoogste parkeerniveau.

Loggia's en patio's als buitenruimten

Waar Huijding ervoor gezorgd heeft dat er rondom de sokkel activiteiten plaatsvinden door de verschillende entrees van woningen en commerciële functies te verspreiden, is dat in het ontwerp van Bureau Kroner minder uitgesproken. Projectarchitect Mark Graafland ontwierp de woontoren in opdracht van de samenwerkende ontwikkelaars Panagro Vastgoedontwikkeling en Staedion Ontwikkeling. In dit ontwerp is aan de achterzijde een groene wand gemaakt als een verticaal parkje. Daarmee wordt de gevel van de inpandig, zeven lagen hoge parkeermachine aan het oog onttrokken. Net als Soeters Van Eldonk kiest Bureau Kroner ervoor om de footprint geheel te vullen en daarboven een slanker volume te plaatsen dat zowel een smalle als een brede gevel heeft, of zoals Graafland het noemt: een toren met twee gezichten. In de baksteenarchitectuur is verticaliteit benadrukt waardoor de toren hoger slanker lijkt. Zo zijn verschillende kleuren baksteen gebruikt, zijn er smalle en hoge vensters toegepast en is er voor gekozen om zo min

mogelijk verspringingen in de gevelvlakken te maken. Om die reden zijn de buitenruimtes niet als uitstekende balkons ontworpen maar als loggia's achter de doorgaande gevelvlakken. Ook hebben de twee penthouses niet de gebruikelijke terugliggende gevels, maar heeft Graafland ieder topappartement een patio gegeven.

Beoordelingscriteria

Graafland werkte bij invuloefeningen in stedelijke omgevingen vaker met Panagro, een ontwikkelaar die ook aannemer is. Daarbij werden prefab bouwmethodieken ingezet om op de vaak krappe locaties slagvaardig te kunnen bouwen. Die ervaring is ook in het ontwerp van de woontoren aan het Spui terug te vinden. Naast prefabricage zijn ook innovatieve energiesystemen ingezet om tegemoet te komen aan het door de gemeente aangegeven beoordelingcriterium duurzaamheid. Irene Sloof, persvoorlichter van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, licht de beoordelingsprocedure toe: 'De hoofdcriteria waarop beoordeeld is, zijn het ontwerp en het financiële bod. Beide voor 50 procent. Bij gelijke stand zou de duurzaamheid de doorslag geven! Zowel het ontwerp van Soeters Van Eldonk als van Bureau Kroner scoorde hoog ten opzichte van de overige twee inzendingen. Het aspect duurzaamheid heeft niet de doorslag gegeven omdat het bod van Strabag Bouw en Ontwikkeling hoger lag dan dat van Panagro Vastgoedontwikkeling en Staedion Ontwikkeling, waardoor het ontwerp van Soeters Van Eldonk tot winnaar werd uitgeroepen. Voorlopig is er even rust omdat de gemeente eerst de verwervingsprocedures moet afronden. Daarna zal Soeters Van Eldonk het ontwerp nader uitwerken, waarbij Rob Krier gevraagd zal worden om als supervisor op te treden. De woontoren moet in 2010 gebouwd worden.'