

# Wonen op een postzegel

De plannen van Provast waren ambitieus: honderden woningen op een postzegel, maar MVRDV en Imd gingen de uitdaging aan. Volgend voorjaar is de oplevering.

DOOR LUCAS LIGTENBERG

Toen director Gideon Maasland van MVRDV voor het eerst ging kijken naar de locatie bij station Den Haag Centraal waar Provast honderden woningen wilde ontwikkelen, vroeg hij zich af: waar dan? Zo klein was het grondoppervlak waar nu twee woontorens met in totaal 655 appartementen hun voltooiing naderen. Ingeklemd tussen de Koninklijke Bibliotheek (KB) en de Utrechtse Baan bevindt zich een 'postzegel' van pakweg 60 bij 120 meter, officieel aangeduid als Grotius. Eerst Grotiusplaats geheten, wordt het feitelijke adres nu Maria Stuartplein.

## JAREN OVERLEG

De totstandkoming van de torens Grotius I en II heeft een lange geschiedenis en eiste jaren voorbereiding en overleg tussen de deelnemende partijen: ontwikkelaar Provast, architect MVRDV, ingenieursbureau Imd Raadgevende Ingenieurs en uiteraard de gemeente Den Haag. Boudewijn Hellingman, partner bij Provast, is goed te spreken over de samenwerking: 'Iedereen stond open voor suggesties van andere partijen. Ze werden



‘Grotius laat zien dat commerciële partijen ook het sociale segment kunnen bedienen’

Boudewijn Hellingman

pland, maar de markt kampte met een overschot aan kantoren. 'In 2015 bedachten we: er moet iets gebeuren', zegt Hellingman. 'Aan de woningbouwprojecten die wij ontwik-

kelden op de Kortenaerkade en op de hoek Kalvermarkt-Spui zagen we in die tijd dat er vraag was. Die woningen waren binnen de kortste keren verkocht en verhuurd.' Door het overkappen van de Utrechtsebaan ter hoogte van de Grotiusplaats werd de realisatie van woningbouw op deze locatie mogelijk. Deze overkapping gaat begin volgend jaar van start. De gemeente heeft op die plaats een park gepland.

## TE RADICAAL

Provast had goede ervaringen met de architecten van MVRDV, waarmee het onder meer de Markthal in Rotterdam had ontwikkeld, en MVRDV zag op zijn beurt wel iets in het binnenstedelijke woningontwikkelingsproject. Maasland: 'Wij geloven in de noodzaak om te verdichten. Het vol-vinexen van het Groene Hart ligt ons niet.' Na Maaslands bezoek aan de Grotiusplaats begon het team met oprichter Winy Maas te schetsen.

Het eerste ontwerp, met een verbindend dakpark op twee woontorens, sloeg in als een bom. Het was te radicaal, onder meer gezien de veiligheidseisen die dat met zich mee zou brengen. Na aanpassingen van de torens stapte Provast naar het stadhuis om de ambtelijke



De kroon is 'gepixel'd', met schijnbaar willekeurig geplaatste, quasi-digitale blokjes Kopers CBRE IM en ASR Real Estate hebben Grotius de nieuwe naam The Roofs gegeven



Gideon Maasland



Remko Wiltjer



De bouw vindt plaats 'op een heel uitdagende plek'

molen in beweging te brengen. Den Haag wil meer inwoners in de binnenstad, dus daar sloot het plan goed bij aan. Door de nabijheid van knooppunten voor openbaar vervoer was het niet nodig om in de planvorming voor iedere bewoner een parkeerplaats mee te nemen. Onder de 655 appartementen heeft het natuurstenen complex in de plint horeca en commerciële ruimte plus 240 parkeerplaatsen en een stalling voor 1800 fietsen. Het ontwerp werd ook voor inspraak voorgelegd aan omwonenden, niet in de laatste plaats buurman Koninklijke Bibliotheek.

### GEPIXELDE KROON

De torens moesten de juiste afstand houden tot het gebouw van de KB en rekening houden met de trambaan die er in een bocht omheen draait. Het park bovenin was gesneuveld, maar MVRDV had iets anders bijzonders voor de 'kroon' ontworpen: tuinhuisjes en tuintjes met bomen. Daarnaast was de kroon 'gepixeld', zoals architecten zeggen, en dat uit zich in een aanzicht van schijnbaar willekeurig geplaatste, quasi-digitale blokjes die de monotonie doorbreken.

Remko Wiltjer van Imd Raadgevende Ingenieurs raakte al in een vroeg stadium bij het project betrokken. 'Ik hoorde destijds dat het iets bijzonders ging worden op een heel uitdagende plek', zegt hij. 'En het gaat niet eens om heel dure woningen.' Wiltjer is degene die daar uit hoofde van zijn functie als hoofdconstructeur aan bijdraagt, want hij zorgt voor de juiste draagconstructie, optimale efficiëntie tijdens de bouw en het in de gaten houden van de bouwkosten. Wiltjer met een knipoog: 'Wij zorgen er niet alleen voor dat het gebouw niet omvalt of wegwaait, maar vooral dat het

## 'Wij geloven in de noodzaak om te verdichten. Het vol-vinexen van het Groene Hart ligt ons niet'

Gideon Maasland

er komt.' De bouw is in handen van JP van Eesteren en Besix.

### VERANDERENDE REGELS

Hellingman vindt dat het hele proces betrekkelijk snel is verlopen als de oplevering in voorjaar 2022 na zeven jaar een feit is. 'Onze langlopende, goede relatie met de gemeente draagt daaraan bij', zegt hij. Hellingman en Maasland leggen uit dat in die zeven jaar allerlei kwesties voortdurend de aandacht opeisten. Kabinetten kwamen en gingen, de Tweede Kamer besloot zich er als nieuwe buurman te vestigen in zijn tijdelijke huisvesting, nieuwe beleidsstukken kwamen op tafel en regels veranderden. Zo kregen de partijen te maken met nieuwe stikstofregels, hogere bouwrijzen en strengere plaatselijke regels voor hoogbouw in de vorm van de nota Eye-line Skyline. Die hield bijvoorbeeld voor Grotius in dat de toren opgebouwd moest zijn uit een plint, een middenstuk en een kroon. Ook zijn er regels over parkeervoorzieningen onder het gebouw. De kroon zat al in het ontwerp en de plint is gemaakt door een gradient van kleuren en in grootte toenemen van de balkons. De 655 appartementen belasten natuurlijk ook het winkelgebied in de omge-

ving. Toch stipuleerde de gemeenten dat de commerciële ruimte in de plint in elk geval niet aan een supermarkt mocht worden verhuurd. De bestaande winkels aan de Theresiastraat zouden voldoende capaciteit hebben.

### THE ROOFS

Grotius is rond de tijd van de start bouw, eind 2018, voor € 180 mln verkocht aan CBRE Investment Management en ASR Real Estate. De verhuur van de eerste appartementen in Grotius, dat van de beleggers de nieuwe naam The Roofs heeft gekregen, is gestart: er kwamen 3000 aanmeldingen binnen voor de eerste 265 appartementen, die in huur variëren van € 600 tot € 2300 per maand. Hellingman: 'De toewijzing vindt nu plaats, wij zijn verantwoordelijk voor deze ontwikkeling tot en met de oplevering. De verhuur wordt verzorgd door de belegger zelf.'

De appartementen in Grotius I en II variëren in grootte van 35 tot 125 m<sup>2</sup>, gemiddeld zijn ze 65 m<sup>2</sup>. Daarmee zijn ze iets kleiner dan die in het project Monarch III, een nabijgelegen project van Provast, waar de gemiddelde appartementsgrootte 75 m<sup>2</sup> is. Van de 655 Grotius-appartementen zijn er 114 sociale huurwoningen. De kleine en wat grotere appartementen zijn goed verspreid door beide gebouwen heen te vinden. De gebouwen zijn respectievelijk 120 en 100 meter hoog.

Het uitzicht is naar verluidt geweldig: groen richting het Haagse Bos en daarachter zee, maar naar de andere kant ook tot Rotterdam. Maasland: 'We vonden het essentieel dat ook verschillende typen mensen bovenin kunnen wonen.' Hellingman benadrukt dat Grotius laat zien dat commerciële partijen ook het sociale segment kunnen bedienen. ■