

## Doelgroep

Een echtpaar van middelbare leeftijd die verhuizen vanuit het platteland.

Wij zijn Aziz en Harold. Heel ons leven hebben we op het platteland gewoond maar zijn toe aan een bruisende omgeving. We hopen een omgeving te vinden waar we tot rust kunnen komen maar een hoop mensen te ontmoeten

Leeftijd: Harold (55), Mattie (61)

Vrije tijd: wandelen, uit eten, buitensport, familiebezoek, schilderen



Net afgestudeerd paar dat voor het eerst de woningmarkt betreedt en graag in Den Haag blijft wonen.

Wij zijn Saskia en Mattie. De afgelopen jaren hebben we hard gespaard en willen onze droom waarmaken door een royaal appartement of grondgebonden woning aan te schaffen. We willen heel graag een tuin en ruimte voor eventuele gezinsuitbreiding

Leeftijd: Saskia (31), Mattie (35)

Vrije tijd: shoppen, wandelen, dineren, familiebezoek, hond uitlaten



Internationale studente die tijdens haar studie een goede stedelijke woning zoekt met echte Haagse allure

Ik ben Cinta en kom dit jaar vanuit Indonesië in Nederland studeren. Ik ben op zoek naar een studentenstudio die gelegen ligt in een gebied vlak bij school en met een goede OV verbinding.

Leeftijd: Cinta (21)

Vrije tijd: studeren, feesten, lezen, fashion, viool spelen



Ambitieuze retail eigenaar van de EkoPlaza

Hallo, ik ben Peter. Mijn drive in het leven is om de aarde een stukje beter achter te laten. Om hier aan bij te dragen ben ik sinds 5 jaar uitbater van diverse Ekoplaza's. Op het moment ben ik op zoek naar een nieuwe locatie waar duurzaamheid en klimaatadaptatie vanzelfsprekend zijn.

Leeftijd: Peter (56)

Vrije tijd: biologische landbouw, zwemmen, lezen en mijn kinderen



## Programma van vastgoed

Koopwoningen

Doorstroom middelhuis  
(projectontwikkelaar)

Studenten studio's (DUO)

Hoofdentree Mega Stores



## Functieypering

Woning typen	Aantal	Oppervlakte (BVO)
Studentenstudio	210 = 5.250m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup> (5*5)
Doorstroom middelhuis	75 = 5.250m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup> (7*10)
Koopwoningen	30 = 3.600m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> (10*6)
<b>Functies</b>	-	3000m <sup>2</sup>
Kleine kantoren	-	500m <sup>2</sup>
Horeca	-	1000m <sup>2</sup>
Winkels	-	1500m <sup>2</sup>
Fietsenstallingen	200 parkeerplaatsen	
<b>Hub deel vervoer</b>	100	
Deelscooters	60	
Deelfietsen	40	

## Referenties



Royale hoofdentree Mall (NL)

(Westfield Mall of the Netherlands, 2020) (Crook, 2019)

Blokvormige boustructuur (DUI)



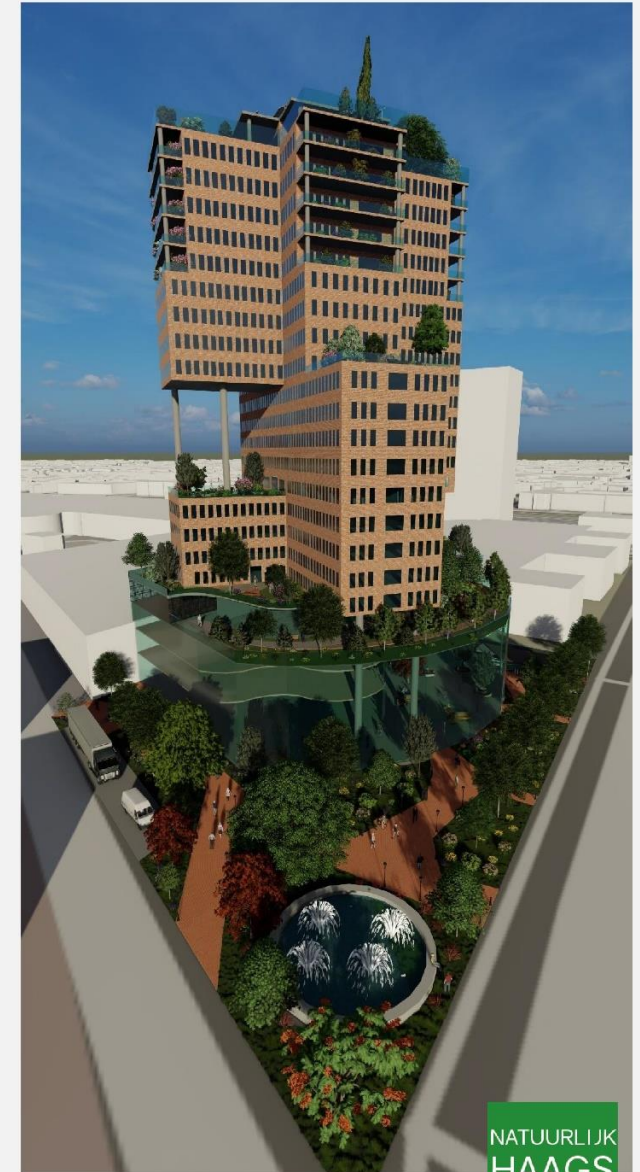
Groene balkons (ITA)

(stefano boeri architetti, 2020)

Multifunctioneel dakpark (NL)

(dakdokters, 2020)

# The Balance Tower



Jordy Doevendans(19024282) & Remke Luitjes(18037798)

Natuurlijke Haags, 11-12-2020

In opdracht van De Haagse Hogeschool

NATUURLIJK  
HAAGS

## Huidige situatie

Het Leeghwaterplein, is een gebied dat onderdeel uitmaakt van het stedelijk milieu Binckhorst/Laakhavens. Dat is weer onderdeel van het zuidoostelijke deel van het Central Innovation District (CID)

Vroeger was het een havengebied. Tegenwoordig kenmerkt het zich door bedrijfsverzamelgebouwen, studentenwoningen, winkelgelegenheden, een parkeergarage en de onderwijsinstellingen. Wat een goede basis is voor het toekomstige vermogen van het gebied. Zoals de gemeente schetst;

- ☒ Een binnenstedelijk campusgebied
- ☒ Voorloper op klimaat adaptief en circulair bouwen
- ☒ Ruimte voor studenten, starters en jong-professionals
- ☒ Zowel s' avonds als overdag bruiseend
- ☒ Wonen, werken en recreëren zijn één

## Uitdagingen

De uitdagingen van het gebied zijn; dichte gevels, lage verblijfskwaliteit, onaantrekkelijk plinten, woningtekorten, klimaatadaptatie, circulariteit, duurzame mobiliteit, gedeelde ruimte, groene buitenruimte, flexibiliteit en eenheid.

## Antwoord

Dit plan legt de basis voor een **nieuw businessmodel voor de Megastores** en geeft een **innovatief antwoord op de woonbehoefte** van het gebied.

### Nieuwe hoofdingang Megastores

Er moet een nieuwe hoofdingang komen die het gebied verbindt, de winkelfunctie clustert en ruimte biedt voor meerdere winkel en flexfuncties. Zowel ten-behoeve van het gebied als het wooncomplex. Dit scheidt de basis voor een kleiner, flexibeler en hoogwaardiger winkelcomplex.

### Van student naar middelhuur

Vanuit de visie een antwoord te geven op de 3000 nieuwe studentwoningen voor 2026 worden er 210 nieuwe studentenstudio's gebouwd. Daaropvolgend is de 'Balance Tower' voorzien van een tijdelijk bewoonbaar middelhuursegment voor pas afgestudeerde, woonachtig in het complex. Deze nieuwe woonvorm is ons antwoord op de woningnood voor startende, pas afgestudeerde.

### Balans tussen mens en natuur

Het ontwerp beschikt over diverse gedeelde binnen- en daktuinen waar bewoners tot rust kunnen komen, elkaar ontmoeten en van het uitzicht kunnen genieten. Daarnaast is er veel ruimte voor vogels en insecten om te broeden en gedijen. Dit allemaal in combinatie met (tijdelijke) waterberging en hergebruik.

Het plan ontwerp is opgesteld op basis van de beleidskaders van;

- ☒ Agenda Ruimte voor de Stad
- ☒ Central Innovation District (CID)
- ☒ Stedenbouwkundig kader Leeghwaterplein

## Functie typologie

### Woningen

De 'Balance Tower' wordt voorzien van drie verschillende woningtypes. 210 Studentenstudio's (25 m<sup>2</sup>), 75 middelhuur (70 m<sup>2</sup>) en 30 starterswoningen (120 m<sup>2</sup>). De woningtypologie sluit aan op het 'Stedenbouwkundig kader Leeghwaterplein'

De woningen hebben een dubbelzinnig doel. Zoals eerder beschreven dienen de middelhuur woningen als schakelpunt tussen studeren en metropolitaans wonen. Door de middelhuurwoningen in dienst te stellen van de afgestudeerde studenten van de 'Balance Tower'. De middelhuur is maximaal twee jaar te huur. Hierdoor voorkom je braindrain en geeft het starters een eerlijke kans op de woningmarkt en de ruimte een woning te zoeken, ook zet het strategische beleggers buiten spel. De koopwoningen zijn luxe starterswoningen met eigen tuin.

### Functies

De 'Balance Tower' faciliteert op de eerste drie verdiepingen voorzieningen. Hoogwaardige winkelketens en horeca op de begane grond, middelgrote winkels op de eerste etage en flexwerkplekken, startups en privacy behoevende functie op de tweede etage. Alles kavels zijn flexibel in te richten

Naast de functies in de nieuwe ingang van de Mega Stores is het gebouw voorzien van diverse daktuinen en op de derde verdieping een restaurant en een sportgelegenheid.

	GBO	BVO	Vormfactor
Megastores	8450 m <sup>2</sup>	5480 m <sup>2</sup>	65%
Woningen	18150 m <sup>2</sup>	15270 m <sup>2</sup>	84%

## Ontsluitingen/mobiliteit

Het gebouw heeft een gunstige ligging, op loop afstand is een treinstation, een tramhalte, een bushalte en deelvervoer. Daarnaast ligt het gebouw naast de S100 (centrumring) waardoor het goed te bereiken is met de auto.

Om langzaam en duurzaam vervoer te stimuleren beschikt de 'Balance Tower' over een ondergrondse fietsenstalling en deelvervoer. Er is geen ruimte voor de auto omdat er in de directe omgeving genoeg parkeervoorzieningen zijn.

## Klimaatadaptatie-mitigatie

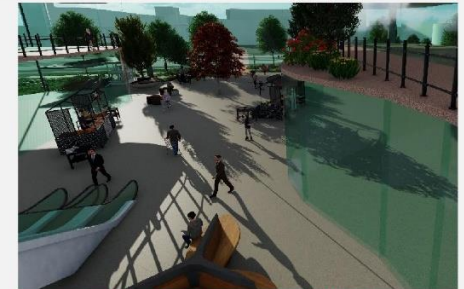
De 'Balance Tower' geeft ruimte aan de wind. De daktuinen leveren een grote ecologische footprint, ze zijn ingericht op insecten, vogels en mensen. De daken zijn zo gemaakt om piekneerslagen van 70 mm/u op te vangen en af te voeren. Tevens wordt gebruik gemaakt van PV-panelen -en lamellen en een warmte koude opslag.

## Circulariteit

Circulaire functie als reparatiecafés en kringloop- en deelwinkels worden bevorderd. Alle functies naast wonen zijn flexibel in te richten. Ook wordt het regenwater opgeslagen en hergebruikt om de daktuinen te bewateren en om wc's door te spoelen. De studio's maken gebruik van een gedeelde wasruimte. De openbare ruimte, daktuinen en Mega Store zijn flexi



Bovenaanzicht koopwoningen



Bovenaanzicht Mega Stores vanaf 1<sup>ste</sup> etage



Ingang ondergrondse fietsenstalling en deelvervoer



Voorbeeld studentenstudio

Voor meer informatie over het vloerplan, Mega Stores, artist impressions en echte 360° beleving. Klink of scan onze QR en laat u verwonderen!

