

Transformatie De Drie Stoeppen

Prinsegracht 69,71 & 73 Den Haag (Zuid-Holland/NL)

Architect: Kollhoff&Pols architecten BV

Architecten: Alexander Pols, Wieger Bornstring, Daan Brolsma, Maarten Plomp

Belegger & opdrachtgever: MS Vastgoed

Aannemer: Van Mierlo Dinkq

Constructeur: Broersma Bouwadvies (Den Haag)

Bouwfysica&duurzaamheid: Equipe Adviseurs (Dordrecht)

Klimaat: Peet Klimaatadvies (Houten)

Bouwhistorisch advies: Veerman bouwhistorie

Aanvang bouw: 1/9/2023

Opgeleverd: 26/3/2025

Bouwsom: 9,5 miljoen euro

Opgave (max. 500 tekens):

Transformatie kantoor en Rijksmonument 'De Drie Stoeppen' naar appartementen. De drie stadspaleizen waren dichtgeslibd met kamertjes en gangen. De hoge ruimtes waren verlaagd met entresols en systeemplafonds. In het leegstaande kantoorgebouw in het centrum van Den Haag, gebouwd in Louis XIV-stijl tussen 1726 en 1730, zijn 58 woningen gerealiseerd met een totaal bruto vloeroppervlak van 4.700 m². Aan de achterzijde werd ruimte gevraagd voor een tuin, fietsenstalling en parkeerplaatsen.

Aanpak (max. 400 tekens):

De drie panden zijn buiten afleesbaar gemaakt met kleine kleurverschillen van kozijnen en lijstwerk. De entrees zijn in ere hersteld en hebben -door de lift te verplaatsen- weer doorgangen naar de tuin gekregen. In pand nr.69 is de verdwenen monumentale trap onder het daklicht weer teruggebouwd. Het parkeerterrein is grotendeels tuin geworden en de aanbouw is vervangen door een kleiner 'tuinhuis' dat herinnert aan de verdwenen siertuinen met koets- en tuinhuisen.

Overige informatie (max. 500 tekens):

De drie huizen functioneerden lang als één pand en deden dienst als stadspaleizen, museum, voorloper van het Vredespaleis, theater, poppodium en kantoren. Intern is veel gewijzigd, aan de achterzijde bevond zich een twintigste-eeuwse aanbouw. De oorspronkelijke tuin was verdwenen en ingericht als parkeerplaats. Het interieur was grotendeels verdwenen waarbij slecht twee kamers, één trappenhuis en drie bovenlichten t.p.v. de oorspronkelijke trappartijen nog hoge monumentale waarde bezitten.

Samenwerking met andere disciplines (max. 500 tekens):

Een transformatie van waardevolle monumenten zoals deze start ons inziens met een grondige analyse en het opstellen van een plan van aanpak. Hiervoor is samengewerkt met een architectuurhistoricus en medewerkers van de Dienst Monumenten van de gemeente Den Haag. In een ontwerpteam met constructeur, bouwfysicus en klimaatadviseur kon een zo hoog mogelijke duurzaamheidsambitie worden gerealiseerd en zonder de monumenten irreversibel aan te tasten.

Materiaal en techniek (max. 500 tekens):

Alles van monumentale waarde is gerestaureerd met ambachtelijke precisie. De ramen zijn vervangen door nieuwe houten schuiframen met dubbel glas. De woningen zijn opgebouwd met lichte metal stud wanden in het bestaande casco. De scheve vloeren zijn geëgaliseerd en voorzien van vloerverwarming en de balkenplafonds zijn in het zicht gelaten. De

aanbouw aan de achterzijde is traditioneel gebouwd in metselwerk, de vloer- en dakconstructie zijn van hout.

Duurzaamheid (max. 500 tekens):

De gevels en daken zijn aan de binnenzijde geïsoleerd, de ramen zijn voorzien van dubbel glas en alle woningen hebben een eigen warmtepomp. Op het dak liggen PV-panelen, een gasaansluiting was niet meer nodig. Bijna alle woningen hebben energielabel A+++ (enkele A++). De appartementen zijn reversibel gebouwd in het bestaande casco: wellicht worden kleine woningen ooit samengevoegd of wordt het weer kantoor. De gevels en de constructie kunnen het hebben, het gebouw kan nog eeuwen mee.

Maatschappelijke impact (max. 500 tekens):

Binnenkort wonen meer dan 100 starters en studenten in een gebouw dat driehonderd jaar geleden is gebouwd voor drie families -welvarend en met personeel, dat wel- maar men kan zich afvragen of de vele kleine woningen het laadvermogen van het monument overschrijdt. Jonge mensen die last hebben van de woningnood, en geen woning kunnen vinden in de grote steden, zullen dit anders zien: dit project is een belangrijke toevoeging aan de complexe verdichtingsopgave van de stad.

Fysieke impact (max. 500 tekens):

De drie grachtenpanden stralen weer fris en de parkeerplaats is -voor zoveel als mogelijk binnen de parkeernorm van de gemeente- vervangen door een tuin. De aanbouw van rond 1930 is verkleind zodat aan de achtergevel weer ramen konden worden teruggebouwd. De fysieke impact is daardoor positief: er is minder gebouwwolume en bebouwd oppervlak en - vanwege de aanleg van de tuin- minder verharding dan voor de transformatie. Er wordt dus zonder bij te bouwen veel woonruimte aan de stad toegevoegd.