

## 'Een integrale aanpak staat aan de basis van een duurzame, toekomstbestendige stad'

15-06-2021 11:55



**“Een project is pas succesvol als mensen het in bezit nemen. Dat is wellicht ook de grootste uitdaging bij hoogbouw: hoe creëer je gezamenlijkheid?” Deze constatering en de daarop volgende vraag, vormen het slotakkoord van een boeiend gesprek dat Vastgoedjournaal had met architect Irma van Oort, partner bij KCAP Architects&Planners. Het klinkt zo eenvoudig, maar vormt een uiterst complexe opgave. Want hoe doe je dat? Irma van Oort geeft het antwoord.**



De aan de TU Delft opgeleide Irma van Oort is sinds 1998 partner bij KCAP, een internationaal ontwerp bureau voor stedenbouw, architectuur en landschapsarchitectuur, dat vanuit vestigingen in Rotterdam, Zürich en Shanghai aan projecten in heel Europa, Rusland en Azië werkt. "KCAP werkt al sinds haar oprichting in 1989 op internationaal niveau. Door elders te werken leer je om op een ander manier naar de gebouwde omgeving te kijken. Het verruimt je blik. Het is ook medebepalend voor het begrijpen hoe een stad functioneert, onze ideeën daarover en hoe belangrijk het DNA van een stad is." Binnen het brede werkveld van KCAP richt Irma van Oort zich in het bijzonder op het maken van duurzame leefomgevingen. Talrijke woningbouwprojecten op verschillende schalen en complexe binnenstedelijke opgaves met gemengde programma's behoren tot haar expertise. Haar visie voor een integrale en duurzame benadering van zowel gebouw als omgeving vormt de basis van haar werk. Ook als het gaat om antwoorden te vinden voor één van de grote uitdagingen van onze tijd: de huidige woningnood. Verdichting door middel hoogbouw leent zich hier vaak als mogelijke oplossing. Hoe zorg je voor kwaliteit en aansluiting bij de omgeving? "Dat is een grote uitdaging," zegt Irma van Oort.



Stationspostgebouw © WAX

## De rol van de architect

Dat laatste aspect raakt ook aan de rol van de architect, zoals KCAP die ziet. Een rol die veel verder gaat dan het ontwerpen van gebouwen. Want bouwen gaat in essentie niet om stenen stapelen, maar om het creëren van leefomgevingen voor mensen van vlees en bloed. Dat geldt voor een willekeurige Vinexwijk, maar zeker ook voor een grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling als het Haagse HS Kwartier. Een project waarbij KCAP betrokken is als stedenbouwkundige en architect, eigenlijk als regisseur, zoals de rol door Irma van Oort wordt omschreven. Een rol die KCAP vervult in samenwerking met ontwikkelaars SENSE en LIFE. Van Oort: "Het gaat er vooral om hoe je die leefbare stad maakt, waarbij een goede programmering van de plint en de aansluiting op de openbare ruimte belangrijk zijn. Die plinten moeten een soort 24-uurs levendigheid geven. Maar er ontstaat bij hoogbouw ook een enorme druk, vooral logistiek, op die plint. In het HS Kwartier verbinden we voor een goede stedelijke inpassing de plinten van de torens, zodat er naast die techniek ook voldoende ruimte is voor publieke programma's op de begane grond zoals winkels, horeca en uitnodigende entrees tot de gebouwen." Ook vergroening wordt steeds belangrijker. Daarvoor vertaalt KCAP de 20 meter hoge plinten – de Haagse laag – uit de gemeentelijke hoogbouwvisie 'Eyeline – Skyline' naar getrapte gebouwvolumes met groene daktuinen. Het groen op de gebouwen komt daarmee dicht bij het groen van de publieke ruimte. In combinatie met het gemeente programma ontstaat een kwaliteitsimpuls zowel voor de levendigheid van het gebied en de publieke ruimte, als ook op gebouwniveau zelf. Daarnaast helpt het groen, vooral in binnensteden, om een beter microklimaat te creëren, hitte-eilanden te voorkomen en regenwater beter te kunnen beheren. Van Oort: "Een gebouwoontwerp staat dus nooit op zichzelf, maar reflecteert haar omgeving. Voor ons is deze integrale aanpak van gebouw en omgeving een belangrijk onderdeel van de transitie naar

een duurzame, toekomstbestendige stad.”



© Ossip van Duivenbode

## Gemengd programma

Als bureau acteert KCAP vaak op het grensvlak van stedenbouw en architectuur, waarbij de expertises architectuur, stedenbouw en landschapsontwerp elkaar versterken. Het bureau ontwerpt, zoals in Den Haag, vaak gebieden met een integraal programma van wonen, werken, commerciële en maatschappelijke functies. Want één van de succesfactoren van een stedelijke ontwikkeling is, volgens Van Oort, het bieden van een gemengd programma. “Je creëert met gebiedsontwikkeling een stukje nieuwe stad. Een nieuw ecosysteem waar mensen kunnen leven, werken, gelukkig zijn. Maar ook kunnen doorgroeien, hun kinderen naar school brengen en genieten van faciliteiten op allerlei gebieden. Het is zoeken naar hoe dat ecosysteem niet alleen nu kan functioneren, maar ook op termijn. Want de samenleving is constant aan verandering onderhevig. Je ziet bijvoorbeeld op dit moment dat de grens tussen wonen en werken diffuser wordt. Dat stelt bepaalde eisen aan architectuur.”

## De lucht in

Hoogbouw is booming in Nederland aldus cijfers uit de laatste publicatie van Stichting Hoogbouw. Was het voorheen vooral bedoeld als blikvanger voor ambitieuze ondernemingen en dus bedoeld voor kantoorhuisvesting; vandaag de dag wordt het ook als middel ingezet om aan de verdichtings- en woningbouwopgave tegemoet te komen. Rotterdam liep daarbij voorop met woontorens als Montevideo, New Orleans, De Hoge Heren en The Red Apple. Steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag volgen deze trend. Met name de laatstgenoemde doet zich gelden. Om de razendsnelle bevolkingsgroei (van 460 duizend bewoners in het jaar 2000, naar 535 duizend nu en ver voorbij 600 duizend over twintig jaar) te beantwoorden moet er flink gebouwd worden. Uitdijen kan niet of nauwelijks, want de stad ligt ingeklemd tussen de Noordzee en de randgemeenten. Dus blijft er maar één oplossing over zegt de gemeente: de lucht in. Het HS Kwartier is één van de binnenstedelijke locaties voor intensivering door middel van hoogbouw. Het is tevens één van de drie polen in het Central Innovation District (CID) en van bovenregionaal belang voor toekomstgerichte economische ontwikkeling van de stad. Binnen het stedenbouwkundig plan van KCAP zullen vijf torens het integraal gemengd programma rondom het station Hollands Spoor gaan huisvesten, het gebied mengen, verdichten en opwaarderen en de skyline van Den Haag versterken.

## Bereikbaarheid

Verdichten moet, volgens Irma van Oort, bij voorkeur plaatsvinden op plekken waar je alles kunt oplossen. En waar, zoals in het Haagse HS Kwartier, openbaar vervoer aanwezig is. Van Oort: "Dan profiteer je meteen al van een goede bereikbaarheid. Het is dus ook logisch dat er verdichting plaatsvindt rond OV knooppunten, zoals op dit ogenblik gebeurt in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag." Het HS Kwartier omvat bijna een kwart miljoen vierkante meter woningen, kantoren, onderwijs, studentenhuisvesting, hotels, cultuur, horeca en retail. Ook de transformatie van het monumentale Stationspostgebouw tot hoofdkantoor voor PostNL en aantrekkelijke co-working omgeving, naar ontwerp van KCAP, maakt deel uit van het HS Kwartier. Irma van Oort is daar blij mee. Niet alleen wordt het een belangrijke gangmaker van het HS Kwartier, maar ook vormt het een stukje DNA van de Haagse binnenstad. Irma van Oort: "Het was indertijd door zijn grootte beeldbepalend voor de omgeving, maar door zijn volume tegelijkertijd ook lastig om te transformeren. Tijdens de gebiedsontwikkeling ontstond bij PostNL de gedachte om hier haar hoofdkantoor te vestigen. Dat is niet alleen een mooie knipoog naar het verleden, maar zet ook de toon voor het hele stationsgebied."

## Wijnhaveneiland Rotterdam

**"Hoe zorg je voor kwaliteit en aansluiting bij de omgeving? "Dat is een grote uitdaging,"**

Hoe je een stedelijk invullingsproces, om het maar even zo te noemen, in een gewenste richting kunt sturen, laat de transformatie van het Rotterdamse Wijnhaveneiland zien, waar KCAP bij betrokken is als masterplanner, architect en stedenbouwkundige supervisor. De voorbije 20 jaar is hier met torens een aanzienlijke hoeveelheid woningen toegevoegd aan het centrum van Rotterdam. Door deze puntsgewijze ingrepen werden veel van de na-oorlogse bedrijfspanden behouden en gerenoveerd. En werd het voormalige monofunctionele kantoreng gebied uit de jaren '50 getransformeerd tot een gemengd stuk stad. Ook werd het parkeren van de kades gehaald en in pandig opgelost. Samen met de herinrichting van de havens en nieuwe voetgangersbruggen, vormde dit een enorme kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. En voor de verbinding van het gebied met de binnenstad van Rotterdam. Om de stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen reguleren, is

hier een dynamisch transformatiemodel ontwikkeld, dat de toevoeging van hoogbouw toestaat op basis van de perceelgrootte. Bebouwingsregels zorgen daarbij voor een evenwicht tussen nieuwe en bestaande bebouwing, voldoende uitzicht en bezonning op het eiland. Irma van Oort: “Met dit dynamisch transformatiemodel ontstaat een evenwicht tussen de marktvraag naar een maximaal bouwvolume en een aanvaardbaar stedenbouwkundig beeld. De regels bepalen dat de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd tot een hoogte van twintig meter. Daarboven kan, onder bepaalde voorwaarden, hoogbouw worden gerealiseerd. Ook is vastgelegd dat per vierkante meter grondbezit een maximaal bouwvolume van tweeëntwintig kubieke meter mag worden gerealiseerd. Dit resulteert in een bebouwing die slanker wordt naarmate de hoogte toeneemt. Wat plezierig is voor de bezonning en daglichttoetreding op het maaiveld. Doordat slanke gebouwen in financieel opzicht onaantrekkelijk zijn, wordt de hoogbouw in het gebied automatisch gereguleerd.”

## Gedeelde ambitie



HS Kwartier Den Haag

© WAX



**HS Kwartier Den Haag** © WAX

Het HS Kwartier vormt slechts één van de vele binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Nederland en diverse Europese en Aziatische steden waar KCAP bij betrokken is. Ze vormen volgens Irma van Oort complexe en buitengewoon interessante uitdagingen, omdat een groot deel van de wereldwijde bevolkingsgroei deze eeuw opgevangen moet gaan worden in stedelijke agglomeraties. Er is een enorm potentieel in veel steden door transformatie van oude industrieterreinen op centrale locaties. KCAP heeft diverse voorbeelden op haar naam staan, zoals in Amsterdam het in aanbouw zijnde Cruquiseiland en het GWL-Terrein uit de jaren '90. Beide presenteren zich als open en gemeenschap stimulerende buurten door de menselijke schaal binnen een fijnkorrelige structuur te waarborgen. En een diversiteit aan openbare, private en collectieve buitenruimten binnen een ruimtelijk raamwerk te bieden. Ook in hoogbouwprojecten bewijst KCAP oog te hebben voor gemeenschappelijke aspecten. Een voorbeeld is de woontoren Zuiderzicht in Antwerpen, ontstaan in samenwerking met evr-architecten uit Gent. Hier zorgt KCAP voor kwalitatieve buitenruimtes, ook op hoogte, en mooie duplex woningtypes (twee verdiepingen en een eigen voordeur op de begane grond). In Hamburg is KCAP al sinds het begin van deze eeuw samen met partnerbureau ASTOC als masterplanner en supervisor betrokken bij de ontwikkeling van HafenCity. Een 165 hectare groot voormalig havengebied waar een nieuw en levendig stuk stad met woningen, kantoren, culturele voorzieningen, leisure, restaurants, parken, pleinen en promenades ontstaat als toevoeging aan de binnenstad van Hamburg. Irma van Oort: "Het begon in 1999 met een prijsvraag om een masterplan te maken voor dit voormalige havengebied, midden in de stad aan de oevers van de Elbe. Deze prijsvraag hebben we gewonnen. Maar dan begint het pas, want het moet ook eens worden uitgevoerd. In Hamburg speelt HafenCity Hamburg GmbH die als projectmanager, grondeigenaar en opdrachtgever optreedt, gesteund op politiek niveau, daarbij een beslissende rol. Zoiets is heel complex en vraagt om een heel intensieve samenwerking tussen alle partijen. Het gaat uiteindelijk om een gedeelde ambitie. Datzelfde geldt uiteindelijk ook voor het welslagen van een project op de langere termijn: de gebruikers ervan moeten het in bezit nemen, op wat voor manier dan ook. Het creëren van een buurtgevoel is niet alleen iets wat in dorpen thuishoort. Je kunt een mensgerichte ontwerpbenadering in elke context

# VASTGOED JOURNAAL

toepassen. Ook als je de lucht in gaat met hoogbouw: de menselijke schaal moet gerespecteerd worden. Bij hoogbouw zijn eenzaamheid en criminaliteit belangrijke aandachtspunten en is het één van de belangrijkste uitdagingen: hoe heb je contact met je burens, hoe creëer je gezamenlijkheid? Dat kun je realiseren door gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen te maken, plekken waar bewoners elkaar ontmoeten en samen dingen kunnen doen.”

Redactie